



# Comune di Roccamontepiano (CH)

Via Roma n.33, 66010 Roccamontepiano (CH) – tel. 0871 77470 – fax. 0871 77130  
protocollo@comune.roccamontepiano.ch.it - protocollo@pec.comune.roccamontepiano.ch.it

## SCHEMA DI CONTRATTO

### CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE COMMERCIALE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "HOSTARIA DI POMARO" SITO IN VIA POMARO,35

\* \* \* \* \*

Nell'anno duemila\_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ presso la residenza municipale, nell'ufficio Tecnico tra i Sigg.:

1) arch. Francesca D'Amato nata a Popoli (Pe) in data 02 settembre 1975, c.f. DMT FNC75P42G878P, che dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Roccamontepiano, che rappresenta nella sua qualità di responsabile del Servizio, in forza del decreto sindacale n. 6 del 15.06.2022, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 e seg. del D.Lgs 18.8.2000 n. 267, con sede in Via Roma, 33 codice fiscale 80001830696 – partita IVA 00243800695.

2) Il/La sig./ra, nata a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, n.\_\_\_\_ Cod. fisc. \_\_\_\_\_ che dichiara di intervenire al presente atto in qualità di \_\_\_\_\_ della società \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_, P.I. \_\_\_\_\_

#### ARTICOLO 1

Il Comune di Roccamontepiano, per mezzo del costituito rappresentante (di seguito denominato locatore), concede in locazione a ....., sopradescritto (di seguito denominato conduttore), l'immobile destinato a struttura ricettiva extralberghiera con ristorante e locale "museo contadino" denominato Hostaria di Pomaro sito in Roccamontepiano via Pomaro, 35, identificato in Catasto al foglio 7 Mappale N. 4086 sub 1 cat. D2 - rendita € 5.784,32 , per essere utilizzata per le finalità a cui è destinata.

L'immobile è locato compreso di attrezzature ed arredi, nello stato in cui si trova, e le parti dichiarano di aver consultato e di averne preso atto, il tutto alle condizioni tutte di cui agli articoli che seguono.

L'edificio è anche dotato di impianto fotovoltaico della potenza di kWatt 3,00 con contratto di **Scambio sul posto** che necessariamente resta legato alla fornitura elettrica in essere.

#### ARTICOLO 2

Il conduttore si obbliga ad adibire l'immobile all'esercizio commerciale. Ogni diversa destinazione è vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità' prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività' cui deve essere adibito l'immobile comporta contatti

diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative allo svolgimento di tale attività dovranno essere intestate al conduttore, il quale è tenuto a espletare in proprio tutte le incombenze necessarie allo scopo, ivi inclusi gli eventuali adeguamenti o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per l'esercizio commerciale.

All'interno dell'immobile si trova il locale attrezzato quale "*museo contadino*", la cui gestione custodia e manutenzione è riconducibile a carico del conduttore, comunque utilizzabile nell'ambito della locazione senza però rimuovere le dotazioni del locale; in tale locale previo accordi con il conduttore/gestore va consentito l'accesso per la visita a chiunque ne faccia richiesta.

Il conduttore si obbliga, a fronte dell'utilizzo gratuito dell'energia prodotta dall'impianto fotovoltaico, per la durata del contratto, ad occuparsi di tutte le manutenzioni, comprese le straordinarie, necessarie per garantire il corretto funzionamento e la massima efficienza dell'impianto stesso.

### **ARTICOLO 3**

La durata della locazione è pattuita in anni 6 (sei) decorrenti dalla data del \_\_\_\_\_ e perciò scadente il \_\_\_\_\_ e potrà essere rinnovata per egual periodo in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 27 e 28 della Legge n. 392/1978 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78. E' fatta salva la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata almeno sessanta giorni prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

In tale ipotesi l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a carico del conduttore.

Il locatore s'impegna a riconsegnarlo alla scadenza del contratto in buono stato salvo il normale uso.

### **ARTICOLO 4**

Il canone di locazione è pattuito nella misura di Euro \_\_\_\_\_ annuali (canone).

Detto canone sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno in misura pari al 75% della variazione degli indici ISTAT verificatasi nell'anno precedente. Tale adeguamento avverrà automaticamente senza necessità di farne richiesta formale.

### **ARTICOLO 5**

Il canone deve essere pagato in n. \_\_\_\_ rate trimestrali anticipate di pari importo, da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante versamento per bonifico bancario.

In caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 e 1456 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Il conduttore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 del L. 163/2010;

### **ARTICOLO 6**

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo o eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

### **ARTICOLO 7**

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le accessioni, pertinenze, servitù legittimate e quant'altro di relazione. Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali a di averli trovati idonei al proprio uso, in idoneo stato di manutenzione ed esenti da

difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del Contratto nello stesso stato salvo il naturale degrado conseguente all'uso fatto;

### **ARTICOLO 8**

Il conduttore non può sublocare nè totalmente, né parzialmente l'immobile, e non può apportare alcuna modifica ai locali o agli impianti, né modificarne anche temporaneamente la destinazione d'uso contrattuale, senza il preventivo consenso scritto del locatore. L'inosservanza del presente patto determinerà "ipso iure" la risoluzione del contratto, ex art. 1456 Cod. Civ. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzate resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi abbia dovuto compenso alcuno. E' espressamente vietata la cessione del contratto e il comodato.

### **ARTICOLO 9**

Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione e straordinaria di piccola entità, anche in deroga agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, riscaldamento, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento e tinteggiature. Sono inoltre a carico del conduttore la manutenzione area parcheggio e la sua illuminazione, la manutenzione e gestione, c.so le pratiche ai competenti VVFF, del serbatoio GPL e relativa linea di alimentazione allo stabile locato.

Le spese per ogni altro onere inerente all'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

Sono inoltre a completo carico della parte conduttrice tutte le opere, forniture e servizi necessari per la riattivazione dell'immobile alle attività a cui è destinato ai fini del raggiungimento dei sufficienti requisiti igienico- sanitari e di funzionalità.

Il conduttore, si impegna ad effettuare lavori di migliorie quali installazione di impianti e attrezzature di seguito elencati, comprese le opere murarie e quanto altro occorre, nel rispetto della tipologia costruttiva dello stabile e mantenendo inalterata la destinazione d'uso dei locali, previa richiesta da parte del conduttore al locatore e al rilascio di eventuali titoli o atti autorizzativi da parte degli Enti preposti:

- installazione condizionatori a pompa di calore nella sala ristorante, nel "museo contadino" e nelle camere;
- impianto TV nelle camere;
- linea WiFi in tutta la struttura;
- televisore nelle camere;
- potenziamento impianto di riscaldamento nel locale adibito a "museo contadino";
- ogni altro elemento ritenuto utile dal Responsabile dell'Area Tecnica finalizzato al miglioramento funzionale dell'immobile.

Le migliorie di cui sopra, alla scadenza contrattuale, resteranno di proprietà del Comune, con possibilità di essere scomputati, fino ad un massimo del 30% dal canone annuo.

### **ARTICOLO 10**

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà a integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta e ogni altra innovazione autorizzata, che non possa essere tolta senza danneggiare i

locali oggetto di locazione, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati resteranno, al termine del rapporto, a favore del locatore, senza che da questi sia dovuto compenso alcuno.

#### **ARTICOLO 11**

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile ogni qual volta sia necessario in orario da stabilire.

#### **ARTICOLO 12**

La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti o omissioni di altri comproprietari o inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

La custodia e responsabilità dell'immobile è affidata al conduttore che ha stipulato un'assicurazione per "RISCHIO LOCATIVO" con l'Assicurazione .....Agenzia di ..... polizza N. .... in data ..... per il seguente massimale € 700.000,00.

#### **ARTICOLO 13**

Il Responsabile Area Tecnica del Comune dà atto che la Ditta, a garanzia di tutti gli obblighi ed oneri assunti col presente contratto, ed in esecuzione di quanto fissato con determinazione n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ per la locazione dell'immobile per attività produttiva, ha costituito cauzione dell'importo di € *\_(una annualità del canone)\_* \_\_\_\_\_ mediante polizza fidejussoria a garanzia rilasciata da \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_\_ della durata di anni 6 (sei) e che viene custodita agli atti del Comune con efficacia sino alla scadenza del presente contratto.

Tale fideiussione, imputabile anche in conto pigioni, sarà restituita/svincolata al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che il conduttore abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

#### **ARTICOLO 14**

Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo impianti fognari, gestione deposito GPL, manutenzione e cura del parcheggio esclusivo.

#### **ARTICOLO 15**

Le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 12,13, 14, 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessità di costituzione in mora.

Il locatore ha facoltà di risoluzione del contratto anche nei seguenti casi:

- in caso di mancato pagamento del canone;
- ripetute violazioni delle disposizioni in materia di commercio;
- cessione del contratto, comodato o sub locazione dell'immobile non preventivamente autorizzati dal locatore;
- uso dell'immobile per scopi diversi da quelli previsti dal contratto;

#### **ARTICOLO 16**

E' a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nonché tutte le altre eventuali spese dovute per la stipula del contratto e per le successive annualità. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto sarà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti all'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

#### **ARTICOLO 17**

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

#### **ARTICOLO 18**

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78 e a pena di decadenza entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione da parte del competente ufficio comunale.

#### **ARTICOLO 19**

Le obbligazioni nascenti dal presente contratto non sono soggette al regime fiscale dell'I.V.A. ai sensi dell' art. 10 n.8 del DPR n. 633/72 come modificato dal D.L. 223/2006 convertito nella L. 248/2006 operando il Comune di Roccamontepiano – locatore- una locazione del patrimonio immobiliare nell'ambito della propria attività istituzionale e chiede l'applicazione dell'imposta di Registro in misura del 2%.

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al rapporto di locazione

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_