

# COMUNE DI LACONI

Provincia di Oristano

Rep. n° \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE ALBERGHIERA DI IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "ALBERGO COMUNALE" SITO IN CORSO GARIBALDI \_\_\_\_\_, DESTINATO ESCLUSIVAMENTE AD ATTIVITA' DI RICEZIONE TURISTICA.**

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, nella Residenza Municipale, con la presente scrittura privata avente, per le parti, forza di legge a norma dell'art. 1372 del Codice Civile, tra il **COMUNE DI LACONI** (C.F.: 81001370915) di seguito denominato semplicemente "**locatore**", rappresentato dal Dr. Luca Murgia, nato a Roma il 09.03.1969 il quale dichiara di agire in nome e per conto del Comune di Laconi, Piazza Marconi, 1 - codice fiscale 81001370915, ove per ragioni d'ufficio elegge il proprio domicilio, nella sua qualità di Responsabile dell'Area Amministrativa, ai sensi dell'art 107 del D.lgs.18.08.2000 n.267 e incaricato alla stipula del presente contratto in virtù del decreto del Sindaco n. 4 del 05.06.2015 e il

/la \_\_\_\_\_ Sig./ra \_\_\_\_\_ nato/a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata semplicemente "**conduttore**", in qualità di titolare dell'impresa individuale o legale rappresentante della Società \_\_\_\_\_

con sede a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ codice fiscale \_\_\_\_\_

si conviene e si stipula quanto segue:

**ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

In esecuzione della Determinazione di aggiudicazione n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_,

esecutiva a termini di legge, il Comune di Laconi, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione alberghiera alla

Ditta \_\_\_\_\_, che accetta, il locale sito in

Laconi (OR) in Corso Gramsci n. \_\_\_\_\_, catastalmente identificato al foglio

Foglio 30 – Allegato A – Particella 331; Foglio 30 – Particella 4381, di cui

all'allegata planimetria per costituirne parte integrante e sostanziale,

destinato esclusivamente ad attività di ricezione turistica;

**ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione, ai sensi della Legge n. 392/1978 e s.m.i., avrà la durata di anni

9 (nove), con decorrenza dalla data di stipula del contratto, rinnovabile ai

sensi dell'art. 28 della medesima legge.

**ART. 3 – CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € \_\_\_\_\_ annuali,

da pagarsi in rate mensili uguali e anticipate di € \_\_\_\_\_ entro i primi

20 giorni del mese di riferimento, mediante versamento diretto al Tesoriere

Comunale o tramite bonifico bancario.

Qualora il conduttore si rendesse moroso anche di una sola rata di affitto, a

decorrenza dal 21^ giorno del mese di riferimento, l'ammontare della quota

insoddisfatta verrà gravata degli interessi di mora nella misura degli

interessi legali.

**ART. 4 – AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

Ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978, così come modificato dall'art. 1

della Legge 118/1985, a decorrere dall'inizio del secondo anno, le parti

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella          |  |
|  | misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per      |  |
|  | le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. Il          |  |
|  | conduttore pertanto rinuncia all'invio della raccomandata di richiesta, le       |  |
|  | parti medesime ritengono automaticamente applicabile l'aggiornamento del         |  |
|  | canone.  |  |
|  | <b><u>ART. 5 – DESTINAZIONE</u></b>  |  |
|  | L'immobile che si concede in locazione è destinato esclusivamente ad uso         |  |
|  | attività di ricezione turistica. Qualunque altra destinazione è espressamente    |  |
|  | inibita.   |  |
|  | <b><u>ART. 6 – SUBLOCAZIONE</u></b>  |  |
|  | E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a        |  |
|  | qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità locata senza |  |
|  | il permesso scritto del locatore. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore      |  |
|  | all'eventuale mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o al subaffitto dei     |  |
|  | locali, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a |  |
|  | favore del conduttore. La violazione della presente clausola determinerà la      |  |
|  | risoluzione ipso jure del contratto.   |  |
|  | <b><u>ART. 7 – MANUTENZIONE E RIPARAZIONE</u></b>                                |  |
|  | Il conduttore s'impegna a mantenere l'immobile locato in ottime condizioni       |  |
|  | di manutenzione ed efficienza, salvo il deperimento per vetustà compatibile      |  |
|  | con una regolare e diligente manutenzione e dovrà altresì provvedere, per        |  |
|  | espressa volontà delle parti, a sua cura e spese, a tutte le opere di            |  |
|  | manutenzione e riparazione ordinaria e straordinaria. Restano a carico del       |  |
|  | comune di Laconi soltanto gli eventuali interventi di manutenzione               |  |
|  | 3  |  |

straordinaria, relativi alla struttura dell'edificio o ai suoi impianti, che si rendessero necessari per cause non conoscibili dal conduttore al momento dell'effettuazione del sopralluogo.

#### **ART. 8 – MIGLIORIE E INNOVAZIONI**

I locali sono ceduti nello stato di fatto in cui si trovano secondo quanto stabilito dall'art. 2 del bando; ogni intervento che la parte conduttrice ritenesse necessario effettuare per l'utilizzo del bene, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla proprietà, e rimarrà per patto a beneficio della parte locatrice; quando anche autorizzato, il conduttore provvederà direttamente a sostenere oneri e procedure, senza per questo pretendere indennità per miglioramenti o addizioni apportate.

#### **ART. 9 – UTENZE**

Il conduttore, all'atto della consegna del bene, deve intestare a proprio nome, conservandone l'uso esclusivo, i contratti di fornitura di acqua, gas, energia elettrica e telefono; i consumi così segnati sono a carico del conduttore medesimo.

#### **ART. 10 – VISITA AI LOCALI**

Il locatore ha facoltà di accedere ai locali, previo avviso, durante la locazione.

#### **ART. 11 – RICONSEGNA DEI LOCALI**

Alla data di cessazione del contratto, il conduttore consegnerà puntualmente al locatore tutti i locali in buono stato locativo, sotto pena del risarcimento dei danni.

#### **ART. 12 – MANLEVA**

Il conduttore è costituito custode della cosa locata e ne risponderà in caso di

|  |   |  |
|--|---|--|
|  | danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera espressamente il        |  |
|  | locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possono        |  |
|  | derivare a se o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di      |  |
|  | altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore si      |  |
|  | obbliga ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere     |  |
|  | depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad 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.   |  |
|  | <b><u>ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI</u></b> A                    |  |
|  | garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il      |  |
|  | conduttore consegnerà al locatore, in sede di stipula del presente atto,          |  |
|  | cauzione definitiva nelle forme stabilite del complessivo importo di € __,        |  |
|  | pari a n. 3 mensilità di affitto.   |  |
|  | Detta fidejussione verrà restituita al termine della locazione, sempreché         |  |
|  | siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, |  |
|  | alla riconsegna, i locali si trovino nello stato in cui sono stati consegnati,    |  |
|  | salvo il deperimento per l'uso normale.   |  |
|  | <b><u>ART. 14 – IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO</u></b>                        |  |
|  | Il presente contratto è sottoposto a registrazione in termine fisso, con          |  |
|  | applicazione dell'imposta proporzionale del 2% sull'importo del canone            |  |
|  | relativo a ciascun anno di durata del contratto, ai sensi di legge; le suddette   |  |
|  | spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti       |  |
|  | uguali.   |  |
|  | 5   |  |

Sono a carico del conduttore tutte le altre spese inerenti e conseguenti il presente contratto, ivi compresi i diritti di segreteria.

**ART. 15 – MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale. Qualunque modifica del presente atto deve apparire in forma scritta. Pure per iscritto deve essere fatta ogni comunicazione riguardante il contratto e la cosa locata.

**ART. 16 – COMPETENZA GIURIDICA**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in Laconi.

Per quanto non specificato nel presente contratto, le parti si rimettono alle disposizioni del bando di gara nonché alle disposizioni, dettate in materia di locazione, dal Codice Civile, dalla Legge n. 392/1978 e dalla Legge n. 118/85 e successive modificazioni e integrazioni, in mancanza, agli usi ed alle consuetudini locali, nonché a tutte le altre disposizioni di legge vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. il Comune

p. \_\_\_\_\_

Dr. Luca Murgia

( )

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo alla n. 3 (canone di locazione, interessi di mora), n. 4 (aggiornamento del canone), n. 5 (destinazione), n. 6 (sublocazione), n. 7 (manutenzione e riparazione), n. 8 (migliorie e innovazioni), n. 9 (utenze), n. 12 (manleva), n. 13 (garanzia degli obblighi contrattuali), n. 14 (imposte,

tasse, spese di contratto) dichiarano espressamente di approvarle rigettando

ogni eccezione ed istanza.

p. il Comune  
(Dr. Luca Murgia)

p. \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_)