



## COMUNE DI TUILI

*Provincia del Sud Sardegna*

**C.F. 82001310927 P. IVA 00518590922**

**Via Matteotti n. 4 Cap. 09029 Tel 070/9364481 Fax 070/9364320**

**AREA AMMINISTRATIVA**

-----**REPUBBLICA ITALIANA**-----

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI USO STRUTTURA**

### **RICETTIVA EXTRA ALBERGIERA TERRITORIALE.**-----

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di

\_\_\_\_\_, presso il Comune di Tuili, in via Matteotti n. 4,-----

TRA-----

Il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il

\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_, che interviene nel presente atto in nome e per conto del

Comune di Tuili (CF. 82001310927) in qualità di Responsabile dell'Area

Amministrativa, ai sensi del Decreto Sindacale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_,

e domiciliato, per gli effetti del presente contratto, nella sede comunale (di

seguito locatore);-----

E-----

il sig. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_,

residente a \_\_\_\_\_ in \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_,

CF. \_\_\_\_\_ il quale interviene nel presente atto in

qualità di legale rappresentante della ditta

\_\_\_\_\_ (di seguito conduttore);-----

Premesso che con determinazione del Responsabile degli Affari Generali n.

\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ è stata aggiudicata l'asta pubblica indetta con

determinazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ al vincitore \_\_\_\_\_;-----

Si conviene e si stipula quanto segue.-----

**Art. 1** – Ogni singolo articolo del presente contratto rappresenta un obbligo accettato da ambo le parti. -----

**Art. 2** – Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile di sua proprietà individuato al Foglio 9, Mappale 897, Sub 1, come descritto nella planimetria non materialmente allegata al presente contratto, ma di cui le parti danno atto di aver preso visione tramite sottoscrizione.-----

**Art. 3** – I locali vengono locati completi degli arredi e delle attrezzature presenti al loro interno. I beni (mobili e immobili) pertinenti l'intero complesso ed oggetto della locazione sono quelli risultanti dal Verbale di Consistenza non allegato materialmente al presente contratto ma di cui le parti danno atto di aver preso visione tramite sottoscrizione . L'unità immobiliare è comunque locata a corpo e non a misura, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere come conosciute ed accettate espressamente nel loro complesso.-----

**Art. 4** – La locazione è concessa per anni nove ai sensi dell'art. 27 della Legge n. 392/78, con decorrenza \_\_\_\_\_ e scadenza \_\_\_\_\_. Alla scadenza del contratto, il conduttore si obbliga a lasciare i locali nello stato in cui li ha trovati e liberi da persone o cose anche interposte e pulito in ogni sua parte.-----

**Art. 5** – Alla prima scadenza, il locatore può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo ai sensi dell'art. 29 della Legge n. 392/78.-----

**Art. 6** – Il contratto si rinnova tacitamente di nove anni in nove anni, salvo in presenza di disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo di lettera

raccomandata o P.E.C., almeno diciotto mesi prima della scadenza.-----

**Art. 7** – Il conduttore potrà recedere dal contratto in caso di gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78, con preavviso di almeno sei mesi, dandone comunicazione tramite raccomandata o pec.-----

**Art. 8** – In ogni caso di disdetta, il conduttore sarà tenuto a corrispondere tutte le mensilità previste sino al termine del preavviso.-----

**Art. 9** – In caso di disdetta del conduttore durante i primi due anni di contratto, il locatore tratterrà la caparra depositata, di cui al successivo art. 12, quale risarcimento del danno subito.---

**Art. 10** – Il canone di locazione annuo è concordato in € \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ), come risultante dall'offerta di gara, da pagarsi in quote \_\_\_\_\_ di € \_\_\_\_\_  
( \_\_\_\_\_ ) mediante bonifico bancario entro e non oltre il giorno \_\_\_\_\_ alla scadenza del \_\_\_\_\_ secondo le seguenti indicazioni: Intestazione:

Comune di Tuili – Servizio Tesoreria - Contabilità speciale n. 00305610 -  
Causale: Locazione Struttura Ricettiva Extra Alberghiera (indicare il periodo).

Le rate sono calcolate a far data dal mese all'interno del quale avviene la stipula del contratto, che viene conteggiato come primo mese, indipendentemente dal giorno della stipula. Sarà applicato l'interesse legale per il ritardato pagamento, anche parziale, del canone rispetto alla data di scadenza di ciascuna rata.-----

**Art. 11** – Il conduttore verserà a titolo di garanzia una caparra pari a tre mensilità del canone annuo come risultante dalle offerte di gara, da cui risulta una caparra di € \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )-----

**Art. 12** – Le parti si accordano, per la decurtazione del canone di locazione annuo sino al 100% del suo ammontare sino alla sesta annualità, e sino al 50% per le annualità dalla settima alla nona, dunque sino alla somma massima di € \_\_\_\_\_ annue per gli anni dal primo al sesto e sino alla somma massima di € \_\_\_\_\_ dal settimo al nono, a fronte dell'esecuzione dei lavori e/o degli acquisti e investimenti per la miglioria e la gestione della struttura, come risultanti dal progetto di massima allegato al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale, ed approvato dal locatore, il quale prevede interventi per un importo pari a complessive € \_\_\_\_\_. Le parti si accordano sulla possibilità di apportare successive modifiche al progetto di massima, con inserimento, variazione o dettaglio specifico dei lavori e/o degli acquisti, che dovranno essere approvati dal locatore e che non comporteranno ulteriori benefici in termine di decurtazione, come sopra indicato. Per avere diritto alla decurtazione, il conduttore dovrà dimostrare l'effettiva realizzazione dei lavori e/o acquisti approvati e le spese sostenute. Le decurtazioni non riguarderanno i rinnovi del contratto, a eccezione delle spese a carico del locatore che siano eventualmente anticipate dal conduttore, in base a precisi accordi tra le parti. Nei primi due anni di contratto, concorrono al raggiungimento della quota del 100% decurtabile dal canone anche le spese sostenute, quale incentivo alla gestione, per la promozione dell'attività, purché inserita in un contesto di promozione del territorio.-----

**Art. 13** – Gli interventi migliorativi di cui al precedente articolo 12 sono considerati definitivi e non asportabili. Al termine del rapporto di locazione, il conduttore non avrà nulla a pretendere dall'Amministrazione Comunale, a cui resteranno la totale disponibilità, proprietà e beneficio degli acquisti, degli

interventi e degli effetti degli stessi.-----

**Art. 14** – E’ fatto assoluto divieto di cessione del contratto e di sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione per quanto previsto all’art. 36 della legge 392/78-----

**Art.15** – Il conduttore dichiara di conoscere bene il locale affittato, che è idoneo all’uso convenuto e in buono stato di manutenzione, esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolga la propria attività, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato, custodendolo con la diligenza del buon padre di famiglia e rispondendo in caso di danni attribuibili a sua colpa, negligenza o abuso. Il locatore, pur consentendo gli utilizzi di seguito indicati, non assume alcun obbligo di adeguamento normativo, strumentale o di potenziamento. Eventuali integrazioni, adeguamenti, potenziamenti o ulteriori acquisti saranno ad intero carico del conduttore che potrà procedere all’acquisto degli stessi ove necessari per raggiungere i propri obiettivi imprenditoriali. -----

**Art. 16** - Le attività consentite al conduttore nella struttura oggetto della locazione sono quelle strettamente connesse all’oggetto dell’asta pubblica e relative all’ospitalità dei turisti del territorio comunale e limitrofo. Non sono comunque ammesse le seguenti attività: 1. Attività contrastanti con il buon costume, l’ordine pubblico o attività di spiccata caratterizzazione politica o religiosa (con esclusione delle mere attività congressuali, illustrative o di divulgazione) e attività c.d. a luci rosse ( night, spettacoli pornografici, eventi esclusivi con tali caratterizzazioni); 2. Attività commerciale vera e propria all’interno di spazi presenti nella struttura, ove incompatibili con la disciplina urbanistico-edilizia e comunque ove non attinenti per tipologia e modalità di

svolgimento con le finalità turistico-ricettive della struttura oggetto di locazione (connessione diretta con attività culturale, didattica, turistica o di valorizzazione di prodotti). Si intende per tale attività quella in nessun modo connessa a quelle svolte dentro tale complesso. Sono per contro consentite attività di vendita o noleggio di prodotti correlati all'attività svolta, mentre sono comunque vietate attività prive di tali connessioni (in genere beni o servizi privi di connessione con la tipologia di struttura). Il conduttore può inoltre svolgere tutte le attività facoltative che il presente contratto e la normativa in materia non vietano. L'uso diverso da quanto stabilito al presente articolo comporta la chiusura dell'attività esercitata all'interno dei locali per violazione delle norme in vigore relative alle attività svolte, e/o l'inadempimento di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrranno, ipso jure, la sua immediata risoluzione, con obbligo del versamento delle quote dovute dal conduttore sino a tale data e rifusione di eventuali danni a gravare sulla caparra e sulla garanzia di cui al precedente art. 11 e al successivo art. 18-----

**Art. 17** – Il conduttore dovrà provvedere a suo completo carico al pagamento di tutte le utenze e i tributi per l'intera struttura. In tal senso, dovrà provvedere a spese proprie alla voltura di tutte le utenze entro il termine di giorni 60 dalla stipula del contratto. Di ciò dovrà essere data prova, pena la risoluzione del contratto, al locatore. Sono inoltre a carico del conduttore tutte le spese relative a pulizia, cura, tutela, sorveglianza e ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per l'intera struttura ed in generale ogni costo relativo al funzionamento della stessa. Per quanto concerne la definizione di manutenzione ordinaria e straordinaria si rimanda al DPR 380/2001, art. 3,

comma 1, lettere a, b, c e d. Sono comunque a carico del conduttore tutti i costi non già espressamente attribuiti. Il suo onere quindi, al di là della presente elencazione, risulta generale, omnicomprensivo e riguardante tutta la struttura. -----

**Art.18** – Il conduttore, a garanzia del contratto, allega la polizza assicurativa n. \_\_\_\_\_ stipulata con \_\_\_\_\_ per il valore non inferiore ad € 1.000.000,00 per responsabilità civile, copertura danni, incendio e scoppio, copia della quale polizza si allega al presente contratto per farne parte integrante e sostanziale.-----

**Art. 19** - Il conduttore dà atto di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato di prestazione energetica emesso in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ dall'Ing. \_\_\_\_\_, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile in locazione.-----

~~**Art. 20-** Il conduttore accetta che il locatore possa effettuare in qualsiasi momento sopralluoghi e controlli senza preavviso per verificare la rispondenza dell'utilizzo dei locali alle prescrizioni contrattuali. I controlli potranno essere effettuati dal Servizio preposto dall'Amministrazione Comunale o a mezzo di organismi incaricati dalla Amministrazione Comunale stessa quali Azienda di propria fiducia e/o tecnici esperti. Il locatore comunicherà al conduttore i nominativi del personale delegato a tale compito. Il conduttore è obbligato a fornire ai tecnici e/o organismi incaricati della vigilanza tutta la collaborazione necessaria, consentendo agli stessi in ogni momento il libero accesso ai luoghi utilizzati dalla stessa impresa per lo svolgimento dei servizi. Su richiesta, dovranno essere esibite tutte le documentazioni necessarie alle verifiche in atto. I tecnici incaricati della vigilanza dall'Amministrazione Comunale sono tenuti a non muovere alcun~~

rilievo al personale alle dipendenze del conduttore, a non ostacolare il regolare svolgimento del servizio. Il personale del medesimo conduttore non deve interferire sulle procedure di controllo effettuate dagli organi preposti.--

**Art. 21** – Il conduttore si obbliga ad osservare e a 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 e dell’Amministrazione Comunale, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari. -----

**Art. 22** – E’ fatto divieto al conduttore di mutare la destinazione d’uso della struttura locata, pena l’immediata risoluzione del contratto.-----

**Art. 23** – Le parti si accordano sul fatto che il conduttore si farà carico delle spese di registrazione del contratto e dei rinnovi, e di ogni altra spesa inerente il contratto, che saranno decurtate dal canone annuo dovuto o dalla cauzione per la parte spettante al locatore secondo legge, e di bollo senza beneficio di rimborso. -----

**Art. 24** - Per tutto quanto non espressamente contemplato nel presente contratto, si rimanda al testo dell’avviso dell’asta pubblica, che le parti accettano qui di richiamare ma non allegare, ed alla normativa vigente in materia.-----

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

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

-----  
-----  
-----  
-----