

Contratto n. di Rep. S.C. di Paularo

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI PAULARO

PROVINCIA DI UDINE

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARSI A
CENTRO RESIDENZIALE PER ANZIANI.-----

L'anno duemilaventuno, addi' del mese di
..... in Paularo e nella Residenza Municipale,

avanti a me

dott. Maurizio Crozzolo - Vicesegretario Comunale
Ufficiale Rogante del Comune di Paularo, a ciò
autorizzato dall'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 e
s.m.i., sono personalmente comparsi i signori:

1 - Sig. _____ nato a _____ il
_____, che interviene nel presente atto in
qualità di sostituto del responsabile del servizio
amministrativo, giusto decreto sindacale n.
del, che agisce in nome e nell'interesse del
Comune di Paularo, ove è domiciliato per i propri
adempimenti in Piazza Nascimbeni n. 16 (C.F.
84001450307);

2 - Sig. _____, nato a _____ il
_____ e residente a _____ in Via
_____ n. _____, il quale
interviene nel presente atto nella qualità di
_____ dell'impresa _____,

con sede a _____ in Via
_____, n. _____, (iscritta al
Registro delle Imprese con numero e codice fiscale
_____), della cui identità e capacità
giuridica io Vicesegretario rogante sono
personalmente certo e all'atto non assistono
testimoni ai quali le parti, con il mio consenso,
dichiarano di rinunciare, giusta facoltà di cui
all'art. 48 della legge notarile 16.02.1913 n. 89.

PREMESSO

- **che** il Comune di Paularo è proprietario di un immobile sito in Paularo in Via Della Pineta n. 2, individuato nel N.C.E.U. di Paularo al foglio 38, mappale 268;
- **che** con deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 24.04.2021, è stato indirizzato il Responsabile del Servizio Amministrativo a predisporre gli atti finalizzati all'indizione di una gara per dare in locazione, dal 31 maggio 2021 e per anni 9, rinnovabili ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i., il suddetto immobile ad impresa idonea, destinato a Centro Residenziale per Anziani;
- **che**, conseguentemente al deliberato giuntale predetto, il Responsabile del Servizio

Amministrativo, con determinazione n. ____ di data _____ ha indetto asta pubblica, con contestuale approvazione degli atti di gara, per dare in locazione l'immobile menzionato;

- **che** con determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo n. ____ del _____, la locazione è stata aggiudicata alla Ditta _____ avente sede a _____ in Via _____ n. _____;

- **che** tra le parti, come sopra costituite, è intenzione formalizzare in specifico contratto le obbligazioni assunte;

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1) La premessa narrativa costituisce parte integrante del presente contratto.

2) Il Comune di Paularo, come sopra rappresentato, concede in locazione alla Ditta _____ l'immobile urbano sito in Paularo in Via Della Pineta n. 2, identificato nel N.C.E.U. di Paularo al foglio 38, mappale 268. La destinazione d'uso dell'immobile attuale è di Centro Residenziale per Anziani che potrà essere modificata, solamente nell'ambito delle strutture residenziali in ambito socio - sanitario, previa autorizzazione

dell'Amministrazione Comunale, dopo presa visione della proposta progettuale da predisporre a cura del locatario.

3) Ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 27 e 28 della legge 27.07.1978, n. 392 concernenti la disciplina sulle locazioni degli immobili urbani, il presente contratto di locazione avrà una durata pari ad anni nove, rinnovabili ai sensi della predetta normativa, a decorrere dalla data odierna _____ con scadenza quindi in data _____. Alla scadenza del contratto non sarà riconosciuta al conduttore alcuna indennità di avviamento.

4) L'immissione nel possesso dell'immobile verrà fatta con verbale e con la consegna di tutte le chiavi. I beni mobili presenti nella struttura vengono concessi in comodato d'uso gratuito al locatario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Si dà atto che, alla consegna dell'immobile, si provvederà alla formazione dell'inventario che, sottoscritto dalle parti verrà mantenuto agli atti. In corso di gestione il conduttore potrà, a proprie spese, sostituire i beni mobili contenuti, ma questi ultimi, se

inventariati dovranno essere restituiti all'amministrazione comunale proprietaria; altro inventario sarà stilato in sede di riconsegna dell'immobile alla scadenza del contratto.

5) Il conduttore verserà al Comune un canone mensile di Euro _____ (_____) più I.V.A. di legge. Il pagamento del canone di locazione dovrà avvenire in rate trimestrali anticipate mediante versamento al tesoriere comunale, entro la fine del primo mese del trimestre.

Il canone di locazione verrà annualmente (a partire da _____ 2022) aggiornato sulla base dell'indice ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale. In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora in ragione del tasso ufficiale di sconto vigente, rapportato alle giornate di tardivo pagamento. In caso di ritardato pagamento oltre i novanta giorni il contratto si intenderà risolto per inadempienza del conduttore senza obbligo di contestazione da parte del Comune.

6) A garanzia degli obblighi contrattuali, ivi compresi eventuali accertati danneggiamenti alle

attrezzature fisse e mobili, agli arredi, alle infrastrutture ed alle opere in genere dei beni oggetto della locazione, l'aggiudicatario ha costituito cauzione per l'importo garantito di Euro _____ (_____), corrispondente al cinque per cento del canone dell'intero periodo di locazione, mediante atto di fidejussione N. _____ in data _____ con la Banca _____

La suddetta fidejussione bancaria dovrà essere escutibile a prima semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o a mezzo di posta elettronica certificata.

7) L'immobile viene dato in locazione perché venga destinato a struttura di accoglimento residenziale per anziani nel rispetto delle vigenti norme in materia. Il conduttore riconosce al Comune di Paularo priorità di ricovero dei propri cittadini. La destinazione d'uso dell'immobile potrà essere modificata solamente nell'ambito delle strutture residenziali in ambito socio - sanitario, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, dopo presa visione della proposta progettuale da predisporre a cura del locatario.

8) Alla scadenza del contratto il conduttore lascerà libero l'immobile nello stato in cui si

troverà e non potrà procedere alla rimozione delle migliorie e delle addizioni le quali rimarranno acquisite all'immobile locato senza obbligo di corresponsione di alcun indennizzo a favore del conduttore.

9) Il conduttore si costituisce con il presente contratto custode della cosa locata ed esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che dovessero derivargli da fatto colposo o doloso.

10) Il conduttore dovrà stipulare polizza per la responsabilità civile contro il rischio di infortuni subiti dai fruitori la struttura. Dovrà altresì stipulare polizza a favore del Comune di Paularo contro i rischi dell'incendio per il bene immobile compresi i beni mobili esistenti nel medesimo. Le menzionate polizze devono essere presentate in copia al Comune il giorno della stipulazione del presente contratto.

11) L'Amministrazione Comunale si riserva il diritto potestativo, esercitabile in qualsiasi tempo da parte del competente organo, di risolvere il presente contratto in caso di mancato rispetto da parte del locatore degli impegni assunti con il medesimo o qualora sussistano valide motivazioni

di interesse pubblico, che dovranno essere adeguatamente motivate, senza essere tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento di sorta.

12) Il conduttore potrà esercitare il diritto di recesso dal presente contratto di locazione unicamente per gravi motivi e con preavviso di almeno diciotto mesi.

13) E' vietata la sublocazione dell'immobile.

14) Il conduttore consente, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice per la verifica del rispetto degli impegni assunti.

15) Sono a carico del conduttore le riparazioni di ordinaria manutenzione, relative a macchinari, impianti, attrezzature e all'immobile necessarie, o comunque opportune, per conservare la struttura in efficienza. La manutenzione va riferita anche alle aree esterne che dovranno essere tenute pulite e falciate.

La manutenzione straordinaria rimarrà a carico dell'Ente comunale proprietario dell'immobile.

16) Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si rinvia alle norme del Codice Civile e a tutte le norme e disposizioni

vigenti in materia.

17) Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto di locazione sarà devoluta alla competente autorità giudiziaria ordinaria di Udine, con esclusione della devoluzione a collegi arbitrali.

18) Tutte le spese relative al presente contratto, ad esso inerenti e conseguenti, saranno ad esclusivo carico della Ditta locataria.

19) Ai fini della registrazione si chiede la tassazione d'imposta in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del D.P.R. n. 131/86 in quanto rapporto soggetto ad imposta sul valore aggiunto. A beneficio dell'Ufficio del Registro il valore del presente contratto è di Euro _____ (_____).

20) Del presente atto io ViceSegretario rogante ho ricevuto il presente atto redatto su supporto informatico non modificabile da persona di mia fiducia su _____ (_____) facciate e parte della _____ e letto mediante l'uso ed il controllo personale degli strumenti informatici ai componenti, i quali lo approvano e sottoscrivono in mia presenza mediante apposizione di firma

elettronica, la cui validità è stata da me verificata.

Il Responsabile del Servizio Amministrativo

La Ditta locataria

Il ViceSegretario Comunale