

Schema di Contratto di locazione degli Immobili di proprietà della Unione Montana Della Valle Strona e Delle Quarne adibiti a Museo del Legno e attività ricettiva sito in Loc. Marmo in Comune di Massiola.

PREMESSO

che l'Unione Montana con atto _____ n° _____ del _____ ha approvato il bando per la concessione in locazione dell'immobile di sua proprietà adibito a Museo del Legno ed attività ricettiva;

che a seguito di detta approvazione e previa pubblicizzazione tramite apposito bando di gara esposto nel territorio dell'Unione ed oltre, in data _____ alle ore 10.00 è stata espletata gara d'appalto per l'aggiudicazione della concessione di locazione dell'immobile di proprietà della Unione medesima;

- che dal verbale della gara di cui sopra si evidenzia che l'aggiudicatario della stessa è la società _____ con sede ad _____ in Via _____, Capitale Sociale _____ C.F. e P.IVA n. _____;

che con determinazione del Responsabile del Servizio n° XXX del XX/XX/XXX è stato deciso di: prendere atto dell'esito della gara espletata con la procedura dell'Asta Pubblica, per l'affidamento in locazione degli immobili di proprietà della Unione Montana della Valle Strona e Delle Quarne adibiti ad attività museale e ricettiva siti in Loc. Marmo in Comune di Massiola, individuando aggiudicatario della stessa la Ditta _____ con sede ad _____ in Via _____ n. _____, Ev Capitale

Sociale Euro _____, iscritta al registro delle Imprese del _____ al n. _____ C.F. e P.I.V.A. n° _____ che ha offerto un canone annuo di locazione pari ad Euro _____ (in lettere _____)

provvedere alla stipula di idoneo contratto di locazione con l'aggiudicatario al fine di regolare e stabilire diritti e doveri relativi alla locazione stessa;

che la circolare del Ministero delle Finanze 14/06/1993 n. 8 stabilisce che l'attività di locazione dell'immobile, posta in essere da Enti non commerciali, nell'ambito delle finalità costituzionali, non è idonea per sé a far assumere agli Enti stessi la soggettività passiva agli effetti dell'I.V.A.;

TUTTO CIO' PREMESSO

Con la presente scrittura privata il locatore Unione Montana Della Valle Strona e Delle Quarne, con sede operativa in Via De Angeli n. 35/a ad Omegna (VB), nella persona del Segretario Direttore Dott. Marco Luigi Delsignore, nato a Verbania il 15-12-1969, (Codice Fiscale Ente 91013990030), in qualità di rappresentante negoziale dell'ente ai sensi di legge.

AFFIDA

A favore del conduttore Sig. _____, nato a _____ il _____ residente a _____ in Via _____ in qualità di legale rappresentanti della _____ con sede ad _____ in Via _____ n. _____ Ev. Capitale Sociale Euro _____ iscritta al registro delle Imprese di _____ C.F. e P.I.V.A. n° _____, la locazione dell'immobile di proprietà della Unione Montana Del Cusio e Del Mottarone adibito a Museo del Legno ed attività turistico ricettiva, in località Marmo in Comune di Massiola (VB), per anni 6 (sei), dal 01.08.2017 al 31/07/2023 ai seguenti

PATTI E CONDIZIONI

1°) la locazione ha una durata di anni 6 (sei) con inizio dal 01.08.2017 al 31.07.2023. Si intenderà tacitamente rinnovata per altri 6 (sei) anni, ove non venga data disdetta delle parti almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza a mezzo raccomandata r.r.

Trascorso il primo anno di attività, il conduttore potrà disdire il contratto il qualsiasi momento, inviando raccomandata r.r. 6 (sei) mesi prima della cessazione e chiusura dell'esercizio.

In aggiunta ai diritti del locatore di cui all'art. 28 e 29 della Legge 392/1978, in caso di inattività dell'esercizio per un periodo superiore a mesi 6 (sei), il medesimo locatore potrà disdire il contratto individuando raccomandata r.r., con un anticipo di mesi 6 (sei).

Per qualsiasi motivo il conduttore intendesse costituire eventuali future Società o associarsi con altre persone fisiche nei modi previsti dalla legge, a contratto in corso, dovrà darne preventiva comunicazione al proprietario, e ricevere dallo stesso idonea autorizzazione. In seguito dovrà comunicare gli estremi dell'atto costitutivo, nonché le competenze e le qualifiche dei vari Soci all'interno della nuova Società.

2°) Il prezzo della locazione è fissato in un canone annuo pari ad Euro _____ (in lettere _____).

Il canone dovrà essere versato in n° 1 (una) rata annuale anticipata da versarsi il primo di Agosto di ogni anno. Il canone sarà aggiornato annualmente applicando il 75% dell'indice I.S.T.A.T. calcolato sul costo generale della vita, prendendo come riferimento il mese di luglio di ogni anno. I pagamenti del canone di locazione dovranno essere effettuati presso la Tesoreria dell'Ente entro i termini pattuiti. In difetto, e dopo aver ricevuto opportuna notifica, il conduttore risulterà in stato di morosità per cui, fatti salvi i diritti derivanti dal contratto, sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori di legge.

3°) L'immobile viene consegnato privo di arredo per attività ricettiva, e provvisto di certificazione in rispetto delle normative vigenti riguardanti gli impianti elettrici, idraulici e di riscaldamento, nonché adeguato alle norme di sicurezza previste dalla normativa vigente, alla data della stipula del contratto. Il conduttore e il locatore concordano che qualora, in attuazione delle normative vigenti e in rispetto del presente contratto, si debbano effettuare ulteriori certificazioni o messe a norma di impianti, i costi, preconcordati e documentati successivamente, saranno anticipati dal conduttore e successivamente scalati dal canone di affitto al locatore. Qualsiasi modifica o integrazione di legge che interverrà dopo la stipula del contratto, relativa alle norme di sicurezza e di prevenzione in rispetto di normative future, saranno totalmente a cura e a carico del conduttore.

Al conduttore compete l'intera area ed immobili incluso l'immobile e gli arredi del Museo del Legno, di cui ne ha la custodia cura e responsabilità.

Il conduttore dovrà tenere pulita l'intera area di proprietà dell'Unione a fianco degli immobili e di proprietà dell'Ente, con periodici sfalci dell'erba e taglio delle siepi e potrà comunque utilizzarla anche per la somministrazione esterna di alimenti e bevande, collocando eventualmente a sue spese ulteriori tavolini, sedie e attrezzature necessarie all'esercizio dell'attività previa autorizzazione della Unione Montana. Ove il conduttore intendesse utilizzare tale area esterna per la propria clientela graveranno sul medesimo conduttore tutte le afferenti spese di eventuale messa a norma di legge nonché di manutenzione straordinaria.

L'utilizzo di detta area a scopo di somministrazione alimenti e bevande, dovrà in ogni caso essere preventivamente autorizzata dall'A.S.L. competente a spese del conduttore.

4°) Il conduttore è tenuto alla vigilanza costante e pulizia dei servizi igienici pubblici, del locale impianti e quadri, locale caldaia.

Fermo restando il diritto alla chiusura nel periodo di ferie del conduttore, lo stesso in ogni caso dovrà essere concordata annualmente con l'Amministrazione dell'Unione Montana.

L'immobile viene dato corredato di arredi ed allestimenti museali (Museo del Legno), così come descritti e inventariati nell'Allegato A, al momento della firma del presente contratto, gli stessi dovranno essere riconsegnati alla fine del contratto in buono stato manutentivo, ovvero sostituiti con analoghi qualora necessitasse, fatta salva la normale usura degli stessi. Non vengono forniti al locatore, che dovrà provvedere con oneri a proprio carico, gli arredi e le attrezzature necessarie per attività turistico ricettiva.

5°) Gravano sul conduttore le spese per eventuali manutenzioni all'impianto elettrico e di adduzione acqua potabile. E' altresì richiesta specifica polizza assicurativa per i danni alle strutture.

Al momento della presa in locazione della struttura spetta al locatore il subentro a tutte le utenze di acqua, luce e gas

Il conduttore stipula adeguata polizza assicurativa sugli incendi, sul rischio locativo e sulla responsabilità civile verso terzi, grava sul conduttore ogni responsabilità in merito ad eventuali danni a terzi causati dalla gestione della struttura, anche nell'area esterna.

L'interruzione della polizza sarà causa di inadempimento al proseguo del rapporto contrattuale tra l'Unione Montana Della Valle Strona e Delle Quarne e il conduttore. (Dette polizze dovranno essere depositate presso l'Unione Montana contestualmente alla stipula del presente contratto).

6°) Le autorizzazioni rilasciate dal Comune per la somministrazione di alimenti e bevande, sono e rimangono vincolate nell'area della struttura e ai locali oggetto del presente atto e non potranno essere trasferite in altra zona commerciale.

7°) A garanzia del corretto adempimento contrattuale, il conduttore deposita, all'atto della stipula del contratto, una cauzione pari ad Euro 1.000,00 (mille) tramite una fidejussione assicurativa, per l'intero canone annuo.

Detta cauzione sarà escussa dalla Unione Montana in tutti i casi di accertata, grave inadempienza, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione.

Ai sensi dell'art. 1588 del C.C., il conduttore risponde della perdita o danneggiamento dei beni mobili ed immobili di proprietà della Unione Montana e affidati in locazione nel presente Contratto.

Il conduttore, senza preventiva ed espressa autorizzazione della Unione Montana, non potrà cedere e/o trasferire i diritti nascenti dal contratto di locazione, in particolare non potrà cedere a terzi le autorizzazioni amministrative di somministrazione alimenti e bevande, né potrà sublocare i locali oggetto del presente contratto senza preventivo ed espresso consenso della parte locatrice (Unione Montana Della Valle Strona e Delle Quarne). Non sarà possibile per il conduttore un cambio di destinazione d'uso delle strutture o l'espletamento di attività ricettiva diversa da quella turistica museale. Le strutture oggetto del contratto non potranno essere adibite a centro di accoglienza migranti o richiedenti asilo.

Le modifiche o migliorie interne o esterne, dei fissi o infissi dell'immobile, restano a carico del locatore

8°) Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, 8° comma della legge 392/1978, si dichiara che motivo di recesso potrà essere il diniego delle autorizzazioni o concessioni richieste dalle vigenti leggi ai fini dello svolgimento dell'attività del conduttore.

9°) Il conduttore, dovrà provvedere a sue spese alla pulizia e spurgo dei pozzi neri e fosse biologiche, alla manutenzione in genere dell'impianto idrico. Eventuali danni derivanti da guasti agli impianti sopracitati dovuti a scariche atmosferiche o alla cattiva gestione o imperizia del conduttore o a qualsiasi altra causa, sono a carico del medesimo.

Il conduttore dovrà altresì mantenere in buono stato manutentivo l'intera struttura provvedendo a piccole riparazioni che si rendessero necessarie, alla periodica tinteggiatura dei locali, delle parti in ferro e dei serramenti in legno, non alterando però lo stato dei materiali.

Al termine del contratto l'immobile andrà restituito nelle condizioni e nello stato in cui è stato consegnato, fatta salva la normale usura dello stesso.

Non provvedendovi il conduttore, vi provvederà il locatore, con diritto di rivalsa nei confronti del conduttore per le somme indebitamente impegnate.

10°) Il locatore consegna al conduttore i locali di cui al presente contratto unitamente ai mobili di arredo ed attrezzature riportati nell'Allegato A che, sottoscritto dalle parti contraenti, viene allegato alla presente scrittura per farne parte integrante e sostanziale.

Il locatore ed il conduttore con il presente contratto concordano che eventuali opere e/o migliorie, qualora pre condivise e autorizzate, potranno essere effettuate in concorrenza con il canone di affitto ed eventualmente scontate al conduttore nel periodo di locazione con modalità e tempi che le parti in buona fede concorderanno.

11°) Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati e verificare le condizioni di mantenimento degli arredi/attrezzature.

L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione.

12°) Le spese di registrazione del contratto di locazione sono per il 50% a carico della parte locataria e per il 50% a carico della parte locatrice.

13°) Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

14°) Resta espressamente inteso che il presente contratto è vincolante e creerà diritti e obblighi a favore del locatore Unione Montana Del Cusio e Del Mottarone e dei successori di quest'ultima o aventi causa a qualunque titolo.

15°) Qualsiasi controversia relativa al presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Verbania.

Omegna, li2017

Il Locatore

Segretario Direttore della Comunità Montana
(Dott. Marco Luigi Delsignore)

Il Conduttore

Allegati:

- A. elenco descrittivo degli arredi ed attrezzature
- B. polizza fideiussoria di garanzia al corretto adempimento contrattuale
- C. polizza assicurativa rischi incendio e responsabilità civile
- D. polizza assicurativa danni impianti
- E. scheda catastale della struttura oggetto di locazione

