

– REPUBBLICA ITALIANA –
COMUNE DI BARCIS

Rep. n. **nnnn/aaaa**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ
COMUNALE SITA A BARCIS IN LOCALITÀ FONTANE n. 1, DENOMINATA
"CASA PER FERIE FONTANE" – PERIODO DAL 01/02/2021 AL 31/01/2026**

L'anno duemilaventuno addì **gg** del mese di **mm**, in Barcis – presso la sede municipale sita in Piazza Vittorio Emanuele II n. 5 – avanti a me dott. _____, Segretario del Comune di Barcis autorizzato per legge, a rogare nell'esclusivo interesse del Comune, gli atti in forma pubblico amministrativa, sono personalmente comparsi i signori:

Claudio Traina, nato a Rovigo (RO) il 24/12/1960 che, in qualità di Sindaco e Responsabile del Settore Tecnico Opere Pubbliche, Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Barcis, giusto Decreto sindacale n. 12 del 05/10/2020, interviene in questo atto in rappresentanza del Comune di Barcis con sede in Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 33080 – Barcis (PN), Codice Fiscale 81000610931 e Partita IVA 00204100937, che dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Ente che rappresenta, nel proseguo anche denominato Locatore;

Nome Cognome, nato a _____ () il **gg/mm/aaaa** – Codice Fiscale _____ e Partita IVA _____ con sede in _____, in qualità di _____, nel proseguo anche denominato Locatario o Conduttore;

Di comune accordo le parti sunnominated, che hanno i requisiti di legge e della cui identità, veste, qualifica e poteri io Segretario rogante mi sono accertato, rinunciano col mio consenso all'assistenza di testimoni.

PREMESSO

- che il Comune di Barcis è proprietario dell'immobile denominato "Casa per ferie Fontane", situato in Località Fontane n. 1, 33080 – Barcis (PN) e catastalmente censito al Foglio n. 11, Mappale n. 133 del Comune di Barcis;

- che ai fini del presente contratto di locazione sono compresi anche al pertinenza censita la Foglio n. 11, Mappale n. 443, e il terreno censito al Mappale 442;

- che con Delibera della Giunta comunale n° 68 del 22/10/2021, esecutiva, si sono approvate le linee di indirizzo per la locazione della struttura comunale denominata "Casa per ferie Fontane" e si sono contestualmente approvate le bozze del Bando di gara e dei suoi allegati, del Capitolato d'oneri e del presente Contratto;

- che con verbale di Gara del **gg/mm/aaaa** come confermato con Determina n. **nnn** del **gg/mm/aaaa** si è aggiudicata tale locazione alla comparente Ditta, verso un corrispettivo di euro _____ (diconsi Euro _____/___) IVA di legge esclusa;

ciò premesso tra le parti come sopra costituite e rappresentate, si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del contratto

Il Locatore, con il presente contratto, affida in locazione al Conduttore l'unità immobiliare, denominata nello specifico "Casa per ferie Fontane", sita in Località Fontane n. 1, 33080 – Barcis (PN), catastalmente censita al N.C.E.U. al Foglio n. 11, Mappale n. 133, categoria B/1, rendita catastale € 790,18, oltre al terreno censito al Foglio n. 11, Mappale n. 442.

È compresa nella locazione anche la pertinenza catastalmente censita al N.C.E.U. al Foglio n. 11, Mappale n. 443, categoria C/2, rendita catastale € 52,27.

L'immobile è concesso in locazione a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta affinché venga utilizzata per l'apertura di un'attività ricettiva a carattere sociale.

Art. 2 – Durata del contratto

La locazione avrà durata di anni 3 (diconsi tre) con inizio dal 01/02/2022 e scadrà pertanto il 31/01/2025 senza ulteriore disdetta da parte del Comune proprietario e con l'esclusione di ogni automatismo di rinnovo tacito e/o proroga. La locazione potrà essere rinnovata per ulteriori anni 3 (diconsi tre), su richiesta del Locatario e con provvedimento motivato del Locatore. La consegna dei locali e dei beni per l'inizio dell'attività, potrà essere effettuata solo ad avvenuto deposito della garanzia di cui all'art. 9 e di tutti gli altri documenti richiesti.

Art. 3 – Canone di locazione

L'importo del canone annuale è pari a € _____ (diconsi Euro _____/___) IVA di legge esclusa, come da offerta presentata dal Conduttore in sede di gara;

Il canone annuo dovrà essere versato in un'unica soluzione alla Tesoreria del Comune in via anticipata entro e non oltre il 31/10 (dicesi trentuno di ottobre) di ogni anno, a mezzo bonifico bancario alla tesoreria comunale (Banca Credito Cooperativo Italiano Spa, IBAN: IT 19 J 03599 01800 000000158479).

Resta sin d'ora convenuto che la mora nel pagamento del canone alle scadenze convenute determina l'applicazione delle disposizioni di cui al D.Lgs. 231/2002 (norma relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali).

Il tardivo accredito di tali somme alle scadenze comporterà l'automatica applicazione degli interessi moratori, pari al tasso di interesse praticato dal tesoriere comunale sulle anticipazioni di cassa al Comune di Barcis. Il ritardo oltre tre mesi nel pagamento del canone darà diritto al Locatore di risolvere il presente contratto, salvo il risarcimento dei danni. La presente ha valore di clausola risolutiva, espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 4 – Arredi, attrezzature e beni concessi in uso

Fermo restando quanto viene stabilito nei successivi articoli del presente contratto, le parti dichiarano e riconoscono che oggetto della presente locazione si intendono i locali identificati all'Art. 1 – Oggetto del contratto, ivi comprese le attrezzature e gli arredi in essi contenuti. L'eventuale acquisto di ulteriori attrezzature ed attedi necessari al buon funzionamento della struttura dovranno essere autorizzati preventivamente dal Comune di Barcis.

Il concessionario è tenuto ad utilizzare la struttura e le sue pertinenze in modo adeguato, nel rispetto delle finalità cui le stesse sono destinate e custodirle con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte.

È tenuto inoltre a prestare la massima collaborazione agli incaricati comunali, debitamente delegati, per eventuali ispezioni e/o controlli, durante il periodo di gestione.

Il materiale di dotazione, divenuto inutilizzabile per naturale deperimento o per altre cause, non potrà per alcuna ragione essere asportato e/o distrutto, se non dopo verifica ed autorizzazione scritta per la sua eventuale eliminazione, rilasciata dal Comune.

La riparazione e la manutenzione ordinaria dei fabbricati, con particolare riferimento alle parti lignee ed alle pareti interne intonacate, degli impianti e delle attrezzature, sono a

carico del Locatario, il quale dovrà provvedere a mantenerli in perfetto stato e a comunicare al Comune di Barcis gli interventi effettuati. In particolare dovrà provvedere a tinteggiare e verniciare con materiali idonei, periodicamente e con cadenza perlomeno biennale, gli infissi, gli scuri e tutti i rivestimenti lignei.

Qualora l'attività ricettiva venga sospesa in periodo invernale, il concessionario dovrà coordinarsi con il personale comunale al fine di provvedere allo scarico degli impianti idrici ed alla verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici. Qualora il concessionario non ottemperi a dette prescrizioni, sarà ritenuto responsabile degli eventuali danni verificatisi.

Art. 5 – Obblighi e divieti a carico del Locatario

Il Locatario dovrà farsi carico di:

1. Provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze. Al termine del periodo contrattuale l'Ufficio tecnico del Comune di Barcis verificherà il buono stato dell'immobile e delle pertinenze e rilascerà opportuna liberatoria.
2. Intestare a proprio nome le utenze e le forniture alle forniture di acqua potabile, energia elettrica e G.P.L. (anche le spese relative al cambio di titolarità sono a carico del Locatario) e farsi onere dei relativi approvvigionamenti e consumi. Sono a carico del Locatario anche le eventuali spese relativi allo svuotamento dei sadi.
3. Acquisire a propria cura e spese, pena decadenza dall'affidamento, qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo delle strutture e delle attività da gestire. Tali autorizzazioni inerenti all'attività sono operanti limitatamente alla durata della gestione e non sono trasferibili.
4. Stipulare per l'intera durata della gestione un'adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (dicesi unmilione/00).
5. Osservare le normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza e monitorare lo stato di efficienza e sicurezza dell'immobile, delle pertinenze e degli impianti affidati in gestione.
6. Garantire per tutta la durata del contratto il rispetto delle norme di legge, nonché di tutti gli obblighi nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci.

7. Assicurare, in qualità di responsabile delle attività di prevenzione incendi previste, l'adempimento degli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività, nel rispetto di quanto indicato all'art. 5, del D.P.R. 37/1998 e s.m.i., impegnandosi a:

- mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le cadenze temporali che sono indicate dal Comando dei VV.F. nel Certificato di prevenzione incendi;
- assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;
- mantenere aggiornato e rendere disponibile ai fini dei controlli di competenza del Comando VV.F., il Registro di prevenzione incendi con riguardo ai controlli, alle verifiche, agli interventi di manutenzione che vengono effettuati e all'informazione e alla formazione del personale.

8. Attuare, per quanto possibile, norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, limitare i consumi (idrici, energetici ecc.) e la produzione di rifiuti non degradabili e assicurare la raccolta differenziata dei rifiuti.

9. Eseguire, previo accordo con l'Ufficio tecnico del comune di Barcis, periodiche e accurate pulizie straordinarie dei pavimenti, dei rivestimenti, dei vetri, dei corpi illuminanti e di tutte le superfici lavabili (con macchine lavapavimenti, getti a vapore e prodotti speciali per disinfezione, smacchiatura e sgrassaggio). Dovrà inoltre eseguire una altrettanto accurata pulizia straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di tutte le dotazioni e, annualmente, dovrà essere effettuato un servizio di disinfestazione e ricognizione inventariale da consegnarsi al Comune di Barcis. Le date in cui saranno compiuti tali interventi dovranno essere rese note con congruo anticipo al Responsabile dell'Ufficio tecnico, il quale può riservarsi la facoltà di eseguire un sopralluogo durante l'esecuzione delle stesse.

10. provvedere a tutte le spese contrattuali

11. Assolvere a tutti gli adempimenti richiesti in materia igienico-sanitaria, in particolare assicurandosi che vengano osservate le prescrizioni di legge volte a contrastare la diffusione del COVID-19.

Ai sensi dell'art. 1624 del Codice Civile, è vietato il subaffitto a terzi, la sublocazione e il comodato. L'eventuale subaffitto, sublocazione e comodato non autorizzati producono *ipso iure* la risoluzione del contratto.

Art. 7 – Oneri e manutenzioni

Sono a carico dell'Ente locatore i soli lavori di carattere straordinario come individuati dall'art. 4, comma 2, lett. b, della L.R. 19/2009 e non dovuti all'incuria o alla responsabilità del Locatario o dei suoi collaboratori.

Per l'accertamento di eventuali responsabilità l'Ente locatore può ricorrere a sopralluoghi e a verifiche tecniche. Tutti i lavori derivanti da situazioni diverse da quelle precedentemente descritte sono e rimangono a completo carico del Locatario che ha facoltà di rivalersi sull'ospite per la spesa dell'intervento qualora sia accertato che il danno sia causato da dolo.

Qualora il Locatario non provveda puntualmente alla manutenzione ordinaria, rientrante nella sua competenza, L'Ente locatore si riserva la facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari incaricando ditte di propria fiducia. Le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate al Locatario con una maggiorazione del 20% a titolo di penale. Il Locatario dovrà comunque, nei limiti del possibile, garantire il servizio anche durante gli interventi manutentivi.

Art. 8 – Responsabilità e Polizze assicurative

Il Locatario solleva l'Ente locatore da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta che possa derivare alle persone, animali o cose, conseguente e/o connessa allo svolgimento dell'esercizio dell'attività ricettiva all'interno e all'esterno del locale affidato. In particolare, il Locatore assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di sinistro sia al personale addetto all'attività sia a terzi, che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti o collaboratori, nonché per ogni danno arrecato a beni pubblici e privati, intendendo la stessa parte concedente escludere ogni propria responsabilità in merito.

L'affittuario produce alla parte concedente copia della quietanza delle seguenti polizze assicurative stipulate.

Art. 9 – Garanzia definitiva

A titolo di garanzia per gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, il Locatario costituirà apposita cauzione definitiva, pari ad una annualità del contratto, costituita mediante versamento diretto al tesoriere comunale, assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria/assicurativa valida per l'intero periodo di gestione.

La cauzione sarà vincolata e resa alla scadenza del contratto di locazione, dopo che il concessionario avrà ottemperato ad ogni suo obbligo, restituito al Comune i beni locati in buono stato di conservazione e di funzionalità, riscontrabile da una relazione redatta da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Barcis.

La cauzione potrà essere utilizzata dal Comune per l'esecuzione dei lavori di manutenzione, spettanti al concessionario, non eseguiti e per risarcire eventuali danni dallo stesso causati.

È fatto inoltre obbligo al concessionario di stipulare idonea polizza assicurativa antincendio per il fabbricato oggetto di locazione e idonea polizza di Responsabilità Civile verso Terzi in relazione alle responsabilità derivanti dall'attività esercitata di gestione della struttura ricettiva, dandone copia al Comune di Barcis prima dell'inizio dell'attività stessa.

Art. 10 – Rispetto delle norme vigenti

Il presente contratto è regolato, oltre che dalle norme in esso espressamente contenute, dalle norme di Legge e regolamento vigenti, nonché dalle disposizioni dettate dal Codice Civile in materia.

Art. 11 – Revoca e Recesso

È data facoltà al Locatario, in qualsiasi momento, di recedere dal contratto dando avviso all'Ente locatore mediante lettera raccomandata o PEC almeno 6 (diconsi sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In caso di impedimento nella continuazione della gestione da parte del Locatario per causa di forza maggiore o nel caso di decesso dello stesso, è data facoltà di subentro ad un suo erede o componente familiare, limitatamente e per la sola validità del contratto di locazione stipulato. La risoluzione anticipata del contratto di locazione potrà essere pronunciata nel caso in cui il Locatario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale.

Per converso, il Comune di Barcis ha diritto di promuovere, nei modi o nelle forme di legge, la revoca unilaterale del contratto anche per motivi di pubblico interesse, dando preavviso, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima, senza che la parte Locataria possa sollevare eccezione alcuna ed avanzare pretese di indennizzo a qualsiasi titolo salvo la restituzione della quota parte di canone corrisposto a titolo di locazione non goduta.

I casi previsti, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni sono:

- gravi inadempienze degli obblighi dell'aggiudicatario;
- abbandono dell'impianto gestito, salvo che per casi di forza maggiore;
- nel caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- cessione del contratto e subappalto;
- contegno abitualmente scorretto verso l'utenza da parte dell'aggiudicatario o del personale adibito al servizio;
- quando l'aggiudicatario si renda colpevole di frode;
- quando ceda ad altri, in tutto o in parte, sia direttamente che indirettamente per interposta persona, i diritti e gli obblighi inerenti al presente capitolato;
- mancata stipula delle previste assicurazioni di cui all'art. 8;
- mancata trasmissione annua del rinnovo della Garanzia di cui all'art.9 da produrre entro i termini previsti;
- mancato pagamento reiterato del corrispettivo nei termini previsti;
- mancato pagamento delle imposte e delle tasse relative all'attività di gestione del servizio affidato;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata e ogni altro fatto che renda impossibile;
- la prosecuzione dell'appalto.

Art. 12 – Spese

Le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico della parte Locataria.

Art. 14 – Codice di comportamento – Anticorruzione

Il Locatario, con la firma del presente atto, dichiara:

1. di aver preso visione del Codice di Comportamento dei dipendenti del Comune di Barcis, adottato con deliberazione della Giunta comunale n. **nnn** del **gg/mm/aaaa**;

2. di aver preso visione del Piano triennale di prevenzione alla corruzione e per la trasparenza (PTPCT) confermato per l'anno **aaaa** e approvato con deliberazione della Giunta comunale n. **nnn** del **gg/mm/aaaa**;

3. di essere informato che i predetti documenti sono consultabili e scaricabili dal Sito internet istituzionale del Comune di Barcis www.comune.fornidisotto.ud.it – amministrazione trasparente, rispettivamente alle sezioni: “Disposizioni generali – atti generali” e “Altri contenuti – Prevenzione corruzione”.

Art. 16 – Controversie

Qualsiasi controversia che dovesse sorgere circa l'efficacia, l'applicazione, l'esecuzione e l'interpretazione del presente contratto di affitto sarà devoluta esclusivamente alla competente autorità giudiziaria ordinaria di Pordenone, con esclusione della devoluzione a Collegi Arbitrali.

Art. 17 – Privacy

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, il Titolare del trattamento informa i soggetti interessati che i dati personali acquisiti saranno depositati negli archivi presso il Comune di Barcis, nella sede municipale in Piazza Vittorio Emanuele II n. 5, 33080 – Barcis (PN) e trattati esclusivamente per le finalità inerenti alla presente procedura nel rispetto del regolamento e del decreto precedentemente citati.

Il Titolare del trattamento dei dati di cui alla presente Informativa è il legale rappresentante dell'Ente sig. Claudio Traina, domiciliato in Piazza Vittorio Emanuele II n.5, 33080 – Barcis (PN), mail: sindaco@comune.barcis.pn.it, PEC: comune.barcis@certgov.fvg.it.

Il Responsabile della protezione dei dati (RPD) ai sensi dell'art. 28 del Regolamento UE 2016/679 è GA SERVICE, con sede in Via di Prosecco n. 50, 34151 – Trieste (TS), tel. 0432/951473.

L'interessato può esercitare i diritti riconosciuti dagli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE n. 2016/679.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL COMUNE DI BARCIS _____,

IL LOCATARIO _____,

IL SEGRETARIO ROGANTE _____.