

COMUNE DI BALMUCCIA
CONTRATTO DI LOCAZIONE

Rep. n. _____

Tra le parti:

la Signora Antonella DE REGIS, nata a Varallo (VC) il 13 giugno 1960, che agisce nel presente contratto non in proprio ma in nome e per conto del Comune di Balmuccia, con sede in Balmuccia, Via Roma, 1, che rappresenta in qualità di Sindaco, Legale Rappresentante, e Responsabile del Servizio Tecnico dell'Ente C.Fiscale 82000110021 - (di seguito, denominato locatore)

e

la Signora Federica Zappone, nata a Milano il 12 dicembre 1979, residente in Balmuccia (VC) in Via Baraggiolo n. 16, C.Fiscale. ZPPFRC79T52F205Z - (di seguito, denominato conduttore)

Si conviene e si stipula quanto segue:

Il Comune di Balmuccia, come sopra rappresentato,

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Signora Federica Zappone che accetta, per sé ed aventi causa, l'unità immobiliare posta in Balmuccia, Via Guaifola, identificabile al Catasto del Comune di Balmuccia, Foglio 9, mappale n. 211, cat. A/2, classe U, consistenza 10.5 vani, con tutti gli annessi e relative pertinenze, comprensivo degli arredi ivi contenuti.

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

1) La concessione avrà la durata di anni quattro, a decorrere dalla data di stipula del contratto, rinnovabili tacitamente e per una sola volta per altri quattro anni. Il rinnovo tacito, alla prima scadenza, è escluso in caso di mancato pagamento, nel corso della gestione, di tre rate consecutive del canone offerto in sede di gara o di mancato adempimento alle opere di miglioria dell'immobile, parimenti offerte in sede di gara. E' fatta salva l'escussione della garanzia prestata ed il risarcimento dei danni, compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo Conduttore. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale non procedere al rinnovo della

locazione, al termine dei primi quattro anni, previo preavviso di sei mesi da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento, qualora fosse interesse procedere alla vendita dell'immobile; unicamente in quest'evenienza, si concorderà con il conduttore il pagamento delle migliorie eseguite, per la parte di costo sostenuta e non ancora ammortizzata, dietro presentazione di dettagliato rendiconto delle spese corredato dalle fatture pagate. E' esclusa qualsiasi altra forma di dazione o compensazione economica in favore del Conduttore. Al presente contratto, si applica l'art.40 della Legge 392/1978, rubricato: " Diritto di prelazione in caso di nuova locazione", subordinatamente alle determinazioni che l'Amministrazione vorrà assumere alla scadenza della locazione.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente in qualsiasi momento dal presente contratto, previo avviso da recapitarsi al locatore a mezzo lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima. L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente all'esercizio di attività ricettiva a carattere non imprenditoriale, nei termini e nei limiti consentiti dalle vigenti legislazioni nazionali e regionali, ed è vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale.

2) Il conduttore non potrà sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare, pena la risoluzione di diritto del contratto.

3) Il canone annuo di locazione (esclusi oneri accessori), avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, è convenuto in Euro 1.320,00, (euromillettecentoventivirgolazeroesimesimi) che il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore pagabili in due rate semestrali, rivalutato, secondo gli indici Istat, al 75% delle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, a partire dal secondo anno, automaticamente e senza bisogno di richiesta del locatore. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo, per cui si conviene la essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati ai sensi dell'art. 1457 Codice Civile. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) costituisce pertanto in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5

e 55 della legge 27.7.1978 n. 392, con conseguente decorso degli interessi moratori pari al tasso legale maggiorato di cinque punti.

4) Il Conduttore si impegna, entro un anno dalla stipulazione del contratto, decorrente dal 1° luglio 2015 a:

- reperire le certificazioni degli impianti e dei documenti necessari per l'apertura e l'avvio di un Bed & Breakfast, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dichiarazione di conformità, relativa all'impianto elettrico (compresa idoneità messa a terra), o di rispondenza, rilasciata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 o ai sensi della L. 46/90; dichiarazione di conformità, o di rispondenza, relativa all'impianto idro-sanitario rilasciata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 o ai sensi della L. 46/90; dichiarazione di conformità, o di rispondenza, relativa all'eventuale impianto a gas, rilasciata da tecnico abilitato ai sensi del D.M. 37/2008 o ai sensi della L. 46/90; autocertificazione di assenza di impatto acustico ambientale, di assenza di emissioni in atmosfera e prevenzione incendi rilasciate da tecnico abilitato.

- avviare un'attività ricettiva a carattere non imprenditoriale, come da Deliberazione della Giunta Regionale 27 novembre 2000, n. 20 – 1442, recante "Approvazione dei criteri di classificazione, del logo distintivo dell'esercizio saltuario del servizio di ospitalità denominato "Bed and Breakfast", dei relativi Allegati A e B e secondo i disposti della L.R.13/3/2000 n°20 "Integrazione della L.R.15/4/85 n°31 - Disciplina delle strutture ricettive extralberghiere - e modifica della L.R. 8/7/99 n°18 - Interventi regionali a sostegno dell'offerta turistica". I giorni di apertura nel primo anno dovranno essere almeno sessanta (60).

- eseguire la sistemazione e predisposizione di due camere al piano primo con imbiancatura ed allestimento con tutto ciò che è richiesto dalla normativa regionale, sfruttando il più possibile l'arredamento esistente; nel locale bagno al primo piano, installazione di vetro per doccia (o tenda) sostituzione tavoletta WC, imbiancatura e sanificazione dello stesso; nel locale cucina, imbiancatura e allestimento con acquisto di attrezzature/elettrodomestici idonei, nel locale salotto di ingresso e scala, imbiancatura e trattamento della scala con antitarlo e sanificazione; nel locale bagno piano terreno,

imbiancatura, sanificazione e messa in funzione; nel locale sala da pranzo al piano terreno, imbiancatura ed allestimento sala colazioni per 4/5 persone;

- creazione di sito internet con posizionamento sui motori di ricerca ed avvio di collaborazione con i maggiori portali turistici, che il conduttore riterrà strategici per l'attività, quali, a titolo di mero esempio, (www.bedandbreakfast.com, bookingpiemonte.it, bedandbreakfast.it, bb30.it, booking.com).

5) Il Conduttore si impegna, entro il secondo anno dalla stipulazione del contratto, a:

- eseguire il rifacimento del bagno al primo piano, con cambio piastrelle con sostituzione dei sanitari etc, con possibile ma non indispensabile sostituzione della vasca presente con doccia; sistemazione e predisposizione della terza camera al piano primo, con imbiancature ed allestimento della camera con tutto ciò che è richiesto dalla normativa regionale, sfruttando il più possibile l'arredamento esistente;

6) Il Conduttore si impegna, nel biennio successivo, e comunque entro il quarto anno dalla sottoscrizione del presente contratto, al fine di rendere la struttura accessibile anche nei mesi invernali, ad eseguire le seguenti opere:

- al bagno del piano terra, rifacimento del bagno con cambio piastrelle con sostituzione dei sanitari etc, con possibile sostituzione della vasca presente con doccia; sistemazione dell'impianto termico al fine di renderlo conforme alla normativa, possibile ma non indispensabile sostituzione della caldaia (se necessario) e possibile rifacimento dello scarico dei fumi. I lavori relativi dovranno comunque essere iniziati entro 18 mesi dalla sottoscrizione del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

7) Il Conduttore si obbliga, altresì, a porre in essere tutte le attività necessarie per adeguare la struttura alla normativa in tema di sicurezza. Si fa carico, inoltre, della manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, relativamente agli interventi previsti nell'offerta tecnica, della pulizia anche degli spazi circostanti e dell'annesso giardino.

Sono a carico del conduttore tutte le spese connesse e conseguenti ad autorizzazioni, licenze e contratti e ad ogni qualsivoglia attività amministrativa o tecnica collegata alla locazione. Il conduttore

dovrà provvedere autonomamente e a proprie spese a dotarsi delle attrezzature, degli arredi necessari per l'espletamento delle proprie attività. Gli arredi, oltre che funzionali all'attività svolta, dovranno essere decorosi ed intonati con l'ambiente.

Il conduttore si obbliga ad adottare tutte le cautele necessarie al fine di evitare, durante il perdurare della locazione, incidenti e danni alle persone.

Il locatario si obbliga, inoltre, a garantire la riservatezza delle informazioni comunque acquisite nell'esecuzione del contratto e ad adottare tutte le misure e le procedure necessarie e/o opportune per il trattamento dei dati ai sensi della normativa vigente.

8) Il locatore potrà eseguire in qualsiasi momento riparazioni, innovazioni o altro qualsivoglia lavoro sulla cosa locata, previo accordo con il conduttore su modalità e tempistiche, senza corrispondere alcun compenso al conduttore.

9) Il conduttore dichiara di aver visitato la casa e di averla trovata in buono stato locativo, a norma dell'art. 1575 Cod. Civ., ed adatta all'uso convenuto e di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento della medesima custode. Il conduttore si impegna a consegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme di buon vicinato dello stabile, che dichiara di ben conoscere, in specie per quanto concerne i divieti e le limitazioni d'uso. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia ai vicini.

10) Il conduttore esonera il locatore da ogni garanzia e responsabilità per eventuali vizi o carenze di manutenzione della cosa locata, in espressa deroga anche del disposto degli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile.

11) Il conduttore non potrà apportare modifica alcuna, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, oltre a quanto già previsto ai precedenti articoli 4, 5, 6 e 7, senza il preventivo consenso scritto del Comune, locatore. L'inosservanza del presente patto determina, ipso jure, la risoluzione del contratto a danno e spese del conduttore, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Ad ogni effetto, specie quelli dell'art. 2051 Cod. Civ., il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da qualsiasi causa, fatto od omissione, sia propri che di terzi, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il conduttore dichiara di aver visitato l'immobile locatogli, di averlo trovato adatto all'uso convenuto e - così - di prenderlo in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi, da quel momento, come custode.

12) Tutte le utenze attive nell'immobile dovranno essere volturate, a far data dalla consegna dell'immobile, entro 15 giorni dalla stipula del contratto di affidamento della struttura a carico del locatario che se ne assumerà i costi previa lettura dei contatori da effettuarsi in contraddittorio, ad eccezione del contratto di fornitura del gas, per il quale il conduttore si impegna, entro sette giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento da parte del locatore (per mail/posta etc) ad effettuare il pagamento;

Il Locatore potrà richiedere, previa autorizzazione del Comune, variazioni alle suddette utenze (aumento potenze, forniture straordinarie, ecc.) in base ai propri fabbisogni, con oneri a proprio carico. Sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative a, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, fornitura energia elettrica, fornitura riscaldamento e del condizionamento dell'aria.

13) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore, al suo legale rappresentante o altro amministratore nonché ai loro incaricati nei casi di manutenzioni ovvero di ispezioni, previo preavviso, salvi i casi d'urgenza, di almeno quindici giorni, che ritenga, a suo insindacabile giudizio, opportuno.

14) In caso di ritardata riconsegna dell'immobile, sia a seguito di scadenza della locazione, sia a seguito di sua anticipata risoluzione, sarà comunque dovuto dal conduttore, oltre ad un'indennità di occupazione senza titolo pari al canone in corso maggiorato degli oneri accessori, una penale pari al 50% dell'indennità stessa, fatto salvo il risarcimento dei maggiori danni.

15) Il Conduttore ha provveduto alla produzione di garanzia fidejussoria ammontante a euro 528,00, pari al 10% dell'importo di aggiudicazione sul valore quadriennale della locazione, a garanzia

dell'esecuzione delle prestazioni richieste e/o delle spese che eventualmente l'Amministrazione locataria dovesse sostenere per inadempimento e/o cattiva esecuzione del servizio, con previsione di garanzia al risarcimento del maggior danno e rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui al 2° comma dell'art. 1957 del codice civile e la sua piena operatività a semplice richiesta della stazione appaltante, con vincolo al pieno e completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto.

16) Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto sono tutte a carico del conduttore.

17) Il Comune, allo scopo di accertarsi del diligente e puntuale svolgimento della gestione, si riserva il diritto di compiere ogni controllo. Il locatario si obbliga a fornire al Comune ogni informazione in merito alla gestione dell'immobile ed, in particolare, presenterà annualmente, entro il 31 gennaio dell'anno successivo a quello di gestione, una relazione sull'andamento dell'attività tesa anche a dimostrare, attraverso valide prove, l'adempimento agli obblighi assunti in sede di offerta e/o in sede di programma annuale.

18) Oltre a quanto previsto all'art. 1453 e 1455 del c.c. per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, sono motivo di risoluzione espressa del presente contratto il realizzarsi anche di una sola delle seguenti ipotesi:

- la mancata realizzazione da parte del Conduttore di quanto previsto agli articoli 4, 5, 6 e 7.
- la violazione del divieto di cessione o sublocazione, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione locatrice;
- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dal Conduttore, anche a seguito di diffide formali ad adempiere;
- gravi irregolarità che possano arrecare danno agli utenti dei servizi, o, anche indirettamente, al locatore;
- verifica di responsabilità, con dolo o colpa a carico del personale o degli incaricati del Conduttore, per danni alla struttura, agli impianti, ai beni di proprietà comunale e di terzi.

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata per iscritto dal Locatore al Conduttore; nella contestazione sarà prefissato un termine di dieci giorni per la

presentazione delle controdeduzioni; decorso tale termine l'Amministrazione adotterà le determinazioni di sua competenza. In caso di risoluzione del contratto per i motivi di cui sopra, non spetta al Conduttore alcun indennizzo, e l'Amministrazione ha facoltà di incamerare la cauzione quale penale, oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato al Comune locatore.

19) L'immobile è regolarmente munito di attestato di prestazione energetica A.P.E. n. 2015 111161 0042 C1, in data 23/06/2015.

20) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati, e ove egli più non occupi o comunque detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile.

21) Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

22) Ai sensi dell'articolo 6 del D.Lgs 192/2005, come novellato D.L. 4 giugno 2013 n. 63 (decreto del fare), convertito in legge dalla L. 3 agosto 2013 n. 90, il comodatario dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica relativa all'appartamento concesso in comodato;

23) Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali in relazione agli adempimenti connessi con il rapporto di locazione (Decreto Legislativo 196/2003).

24) Per quanto non previsto dal presente contratto e salve le norme inderogabili di legge, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed agli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto a Balmuccia, li _____

il locatore

il conduttore

.....

.....