

**COMUNE DI NURACHI**

**PROVINCIA DI ORISTANO**

**Rep. \_\_\_\_\_ da registrare in caso d'uso**

**LOCAZIONE DELLA STRUTTURA COMUNALE CENTRO VISITE.**

L'anno duemilaventiquattro, il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_, alle ore \_\_\_\_\_,

presso la sede del Comune di Nurachi sono personalmente comparsi i signori:

1. d.ssa Gloria Silvia Paola Sanna, nata a Riola Sardo (OR) il 16.10.1962,

residente a Nurachi, in Case Sparse Località S'Ungroni n. 2, Responsabile

del Servizio Amministrativo del Comune di Nurachi, la quale dichiara di

agire in nome e per conto dell'Amministrazione che rappresenta (cod. fisc.

00074700956);

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

residente in \_\_\_\_\_ Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, (CF/PI \_\_\_\_\_);

**PREMESSO**

• Che con delibera della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono state fornite al Responsabile del Servizio Amministrativo le direttive per l'affidamento quinquennale della struttura del Centro Visite in località Isca Forru;

• Che, con determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stata indetta una gara mediante procedura aperta, per la locazione della struttura e, contestualmente, è stato approvato il bando di gara ed i relativi allegati, nonché lo schema di contratto;

• Che, con determinazione del Responsabile del Servizio Amministrativo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ sono stati approvati i verbali di gara ed è stata disposta l'aggiudicazione definitiva della locazione per il periodo di

cinque anni alla ditta \_\_\_\_\_ che ha offerto un canone annuo di €

\_\_\_\_\_, per un totale di € \_\_\_\_\_ per l'intera durata della locazione;

- Che le verifiche condotte dall'Amministrazione sul possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dal bando di gara e dichiarati da \_\_\_\_\_, hanno dato esito positivo;

Tutto ciò premesso, fra le parti come costituite

### **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art. 1 -** Il Comune di Nurachi, con il presente contratto, affida in locazione la struttura comunale del Centro Visite, ubicata in località Isca Forru, a \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_, d'ora in avanti denominato anche conduttore.

**Art. 2 -** I locali verranno concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Eventuali lavori di adeguamento strutturale e impiantistico funzionali all'esercizio dell'attività che il conduttore intenderà esercitare, saranno a suo esclusivo carico, senza alcun diritto di restituzione e di rimborso delle spese sostenute da parte del Comune di Nurachi; tali lavori potranno essere effettuati solo dietro espressa autorizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune, in qualità di proprietario, e i lavori dovranno avvenire entro i tempi dallo stesso ufficio autorizzati. Il conduttore assume ogni responsabilità e onere inerente l'assolvimento di tutti gli obblighi nascenti, sia preventivi che conseguenti, con gli altri uffici di questo Comune e/o altre pubbliche amministrazioni per il rilascio di altri provvedimenti autorizzatori necessari all'esecuzione di eventuali lavori, esonerando il Comune di Nurachi, in qualità di proprietario, da qualsiasi

incombenza, responsabilità e onere. Ogni modifica, miglioramento o  
addizione effettuata nel locale, non preventivamente autorizzata  
dall'Ufficio Tecnico, dovrà essere rimossa alla scadenza della  
locazione, salvo che questa amministrazione comunale accetti di  
volarla ritenere a titolo gratuito.

**Art. 3** - La locazione ha la durata di anni 5 (cinque), rinnovabili a  
insindacabile giudizio dell'amministrazione, a decorrere dalla data  
odierna e sino al \_\_\_\_\_. Alla scadenza della locazione, il  
conduttore dovrà riconsegnare la struttura nelle stesse condizioni  
nella quale è stata concessa. La locazione potrà essere rinnovata su  
richiesta del conduttore a esclusiva discrezione dell'Amministrazione  
Comunale di Nurachi.

**Art. 4** - Il canone annuo, indicato dal conduttore in sede di gara, è di €  
\_\_\_\_\_. Si dà atto che l'importo della prima annualità è stato  
corrisposto. Il conduttore ha, pertanto, presentato all'atto della stipula  
del presente contratto, la ricevuta del versamento sul conto di  
tesoreria intestato al Comune. Il pagamento delle restanti quattro  
annualità sarà corrisposto entro il mese di gennaio di ogni successivo  
anno. Si precisa che trattandosi di locazione di immobile comunale  
finalizzata alla riscossione dei canoni, che concretizza lo  
sfruttamento economico del patrimonio pubblico e non l'esercizio di  
impresa, non è dovuta l'IVA.

**Art. 5** - Il concessionario si impegna, per tutta la durata della locazione, ad  
esercitare nell'immobile attività compatibili con gli utilizzi  
ammissibili della struttura, nel rispetto l'habitat delle zone umide e

lagunari circostanti, ed in coerenza con quanto indicato in sede di gara. A tal proposito si precisa che la struttura ricade in zona G, sottozona G1 del vigente Piano Urbanistico Comunale. Eventuali attività di ristorazione sono ammissibili solo come attività secondarie collegate funzionalmente a quelle previste per il comparto G1. E' a carico del conduttore l'ottenimento di ogni licenza, autorizzazione o certificato che si rendesse necessario per l'attività che intende svolgere nella struttura,

**Art. 6** - Il conduttore è tenuto ad assicurare il normale mantenimento in efficienza delle strutture e delle attrezzature presenti. La manutenzione ordinaria comprende tutti i normali interventi non accrescitivi che si rendono necessari per il mantenimento in efficienza della struttura, degli impianti e delle attrezzature secondo le vigenti disposizioni di legge. E' a carico del Comune di Nurachi la manutenzione straordinaria della struttura, degli impianti e delle attrezzature e gli eventuali interventi che si rendessero necessari per la sicurezza dei medesimi, anche a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni legislative o regolamentari, così da garantire che la struttura risulti in condizioni di efficienza e di conformità alle norme.

**Art. 7** - Il conduttore:

- assume tutte le tutte le responsabilità conseguenti all'attività svolta, compresa l'eventuale responsabilità verso terzi;
- si obbliga a mantenere in buono stato i locali e l'area adiacente oggetto della locazione, curando lo sfalcio dell'erba dell'area circostante il centro visite, interclusa all'interno della recinzione;

• si obbliga, al termine dell'affidamento, a riconsegnare la struttura e l'area adiacente pulite e sgombre da materiali e attrezzature di sua proprietà.

• s'impegna a garantire, agli incaricati dell'Amministrazione Comunale, l'accesso alla struttura al fine di verificare la corretta tenuta dei locali.

**Art. 8** - A garanzia del rispetto degli obblighi assunti, il concessionario ha depositato, alla firma del contratto, la cauzione nella forma della polizza fidejussoria n. \_\_\_\_\_, dell'importo di € 1.500,00, rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_, agenzia di \_\_\_\_\_. Tale cauzione ha durata pari a quella della locazione. Il conduttore, ai sensi dell'art. 4, comma 2, punto 9. del capitolato speciale, ha prestato altresì la polizza assicurativa – per un valore stimato di € 100.000,00 (euro centomila\00) - a copertura di eventuali danni a terzi ed alle strutture, arredi, impianti e locali dati in locazione, causati dal locatario n. \_\_\_\_\_ rilasciata in data \_\_\_\_\_ da \_\_\_\_\_ agenzia di \_\_\_\_\_.

**Art. 9** – E' fatto assoluto divieto di cessione del contratto a terzi, pena la decadenza della locazione e l'incameramento della cauzione da parte dell'Amministrazione.

**Art. 10** - Nel caso di inadempienze degli obblighi di cui ai precedenti articoli il Comune di Nurachi provvederà ad inviare formale diffida al conduttore con specifica motivata delle contestazioni e con invito a conformarsi entro il termine che sarà ritenuto congruo ad insindacabile a giudizio dell'amministrazione. Il conduttore, ricevuta la diffida, dovrà tempestivamente provvedere agli adempimenti

richiesti e darne comunicazione al Comune.

In caso di inottemperanza nei termini previsti il Comune applica una penale per ogni inadempienza con riserva di chiedere eventuali danni derivanti al Comune per il perdurare dell'inadempienza. L'importo della penale verrà decurtato dalla cauzione presentata.

La mancata pulizia e sfalcio dell'erba di cui al precedente art. 8, qualora accertata da apposito sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico comunale, comporta – in caso di inottemperanza alla diffida ad adempiere - l'applicazione di una penale di € 100,00 (euro cento/00).

Il mancato adempimento degli obblighi di manutenzione ordinaria, qualora accertata da apposito sopralluogo effettuato dall'ufficio tecnico comunale, comporta – in caso di inottemperanza alla diffida ad adempiere - l'applicazione di una penale in misura variabile da € 150,00 (euro centocinquanta/00) a € 500,00 (euro cinquecento/00) in relazione agli interventi da eseguire.

L'importo delle sanzioni verrà detratto dalla cauzione, con l'obbligo a carico del gestore di reintegrare l'importo originario entro 10 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta decurtazione.

In caso di mancato reintegro dell'importo nel suddetto termine si procederà alla risoluzione del contratto ed all'incameramento della cauzione.

**Art. 11** – Il contratto si risolve di diritto, trovando applicazione l'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

a) In caso di sublocazione del centro visite e delle altre strutture;

b) in caso di cessazione dell'attività, oppure, nel caso di concordato preventivo, di fallimento o di atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'aggiudicatario;

c) in caso di mancato pagamento del canone annuale di cui al precedente art. 2, nei termini specificati nel precedente art. 4;

d) in caso di mancato reintegro dell'importo originario della cauzione entro 10 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di avvenuta decurtazione.

In caso di risoluzione o decadenza della locazione, il Comune rientrerà nell'immediato possesso della struttura senza necessità di alcun altro pronunciamento.

**Art. 12** – Si dà atto che, prima della firma del seguente contratto, il conduttore ha provveduto alla voltura in suo nome delle utenze relative all'immobile locato.

**Art. 13** - A tutti gli effetti del presente contratto il conduttore elegge domicilio presso il Comune di Nurachi.

**Art. 14** – Il presente contratto sarà registrato in caso d'uso. Tutte le spese sono a totale carico della ditta concessionaria.

**Art. 15** – Qualsiasi questione dovesse insorgere tra il Comune ed il conduttore in ordine all'esecuzione delle clausole del presente atto, sarà deferita al giudizio dell'autorità giudiziaria ordinaria. Il tribunale competente è quello di Oristano. E' escluso il ricorso all'arbitrato.

**Art. 16** – Per quanto non contemplato nel presente contratto si fa riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia ed alle disposizioni del codice civile.

Letto, approvato e sottoscritto

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

Il Responsabile del Servizio Amministrativo: \_\_\_\_\_