

SCHEMA DI CONTRATTO

DA ADATTARSI ALLA LUCE DELL'ESITO DELLA PROCEDURA DI GARA E DELLE
CONDIZIONI DI AGGIUDICAZIONE

DA STIPULARSI
PER ATTO PUBBLICO O SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

tra

“IVSSP” – Istituzione Veneziana....., con sede in Venezia (VE), n., codice fiscale, in persona del Segretario Direttore dott....., domiciliato per la carica in Venezia (VE), Dorsoduro 948 (anche “locatore”)

e

la _____ residente/con sede in ____, ____, n. _____, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, _____, nato a _____ il _____ codice fiscale _____ domiciliato per la carica in _____ (anche “conduttore”)

Premesso

- 1) che IVSPP è proprietaria della Colonia Alpina San Marco sito in via Vecellio 39 a Norcen, Pedavena (BL), identificato al catasto comunale al _____;
- 2) che la Colonia Alpina San Marco richiede lo svolgimento di interventi di manutenzione dei bene, che garantiscano nel contempo la fruibilità e sostenibilità della struttura;
- 3) che IVSPP ha svolto una procedura ad evidenza pubblica ai sensi degli artt. 1, 2, 3 e 13, d.lgs. 36/2023, e del proprio Regolamento per la gestione tramite contratti di locazione degli immobili di proprietà dell'Ente approvato con Delibera n. 24 del 29/09/2023, all'esito della quale è risultata aggiudicatario/a _____;
- 4) che _____ si è in particolare offerto/a di pagare un canone di _____, di svolgere una serie di interventi sulla Colonia Alpina come meglio dettagliati nell'offerta, di utilizzare la stessa nel rispetto dei vincoli esistenti e dei fini statuari dell'Ente, in particolare per _____;
- 5) che IVSSP ha pertanto ritenuto di accettare l'offerta di _____ e deliberato di affidare allo/a stesso/a la locazione della Colonia Alpina, con contratto della durata di _____, predisposto sulla base dello schema posto a base di gara.

**Tutto ciò premesso
si conviene e stipula quanto segue**

Art. 1

(Premesse)

1.1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente atto.

Art. 2

(Oggetto)

2.1. IVSPP concede in locazione a _____, la Colonia Alpina San Marco, sita in, e identificata al catasto comunale _____, come da planimetria allegata, al fine di destinarlo a _____.

2.2. La Colonia Alpina San Marco viene concessa in locazione con gli arredi di cui all'elenco e alla documentazione fotografica allegata.

2.3. Il conduttore accetta il bene, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, accettando i limiti in riferimento alla destinazione e all'uso che ne può essere fatto.

2.4. Il conduttore dichiara, pertanto, di trovare il bene adatto alle proprie esigenze, anche in relazione alle proprie finalità di utilizzo.

Art. 3

(Durata)

3.1. La locazione ha durata di 6 (sei) anni, dal al , rinnovabili di sei anni, ai sensi dell'art. 28 legge 392/1978, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte, mediante raccomandata A.R. o PEC almeno dodici mesi prima della scadenza.

[3.2. Ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978 alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della medesima legge n. 392/1978].

Art. 4

(Canone)

4.1. Il canone di locazione è pattuito nella misura di Euro (Euro /) annuali, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro (Euro /) ciascuna presso il Tesoriere di IVSSP, comunque entro il quinto giorno di ciascun mese.

4.2. Il canone di locazione è aggiornato annualmente, a partire dall'inizio del secondo anno, in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente, a seguito di apposita comunicazione di IVSSP via PEC o raccomandata A.R. Tutte le somme versate dal conduttore, qualunque sia la causale, saranno prima introitate in conto spese accessorie quali interessi, spese condominiali ecc. e, successivamente, in conto canone di locazione.

4.3. Il conduttore non può ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non può far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 5

(Interventi di restauro e conservazione)

5.1. Il conduttore si impegna a svolgere, a proprio integrale carico e onere, gli interventi di manutenzione della Colonia Alpina come di seguito elencati:

.....

5.2. Il conduttore si impegna a realizzare tali interventi a regola d'arte, esonerando IVSSP da ogni possibile responsabilità e da ogni rischio legato allo svolgimento degli stessi, che resterà a suo integrale carico entro due anni dal rilascio dei titoli autorizzativi da parte delle competenti Autorità.

5.3. IVSSP, da parte sua, si impegna ad assistere il conduttore nell'ambito dei necessari procedimenti amministrativi, anche attraverso la sottoscrizione degli atti e documenti richiesti, nonché nel corso dello svolgimento dei lavori. IVSSP provvederà alla verifica finale circa la regolare esecuzione dei lavori concordati mediante i propri uffici tecnici e potrà accedere al cantiere, previo appuntamento concordato, durante tutta l'esecuzione dei lavori.

5.4. Le Parti si impegnano a collaborare in buona fede tra loro al fine di assicurare la rapida conclusione dei necessari procedimenti autorizzativi, nei termini previsti dalla legislazione vigente,

se del caso anche concordando l'avvio di iniziative avverso il silenzio-inadempimento che dovesse essere serbato dalle amministrazioni competenti.

5.5. Il conduttore si impegna a presentare entro ___ mesi dalla sottoscrizione del presente contratto le istanze per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi, a iniziare i lavori entro ___ mesi dal rilascio degli stessi e a completare i medesimi entro i successivi due anni, pena quanto previsto dall'art. 10 e salvo proroghe concordate tra le parti.

Art. 6

(Custodia e Manutenzione)

6.1. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato ed esonera il locatore, anche parzialmente in deroga al disposto degli artt. 1575 nn. 2 e 1576 c.c., da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare al locatore medesimo ovvero a terzi dal fatto di omissione o colpa del conduttore, di dipendenti, e clienti del conduttore e di terzi in genere.

6.2. Il conduttore ha l'obbligo di mantenere il bene in buono stato manutentivo e comunque non inferiore allo stato che risulterà all'esito dei lavori di cui all'articolo precedente.

6.3. Ogni ulteriore lavoro che il conduttore volesse intraprendere, sebbene in vantaggio dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzato per iscritto da IVSSP, con l'obbligo di produrre copia dell'eventuale autorizzazione edilizia e dei permessi comunali, nonché le certificazioni sugli impianti da parte delle ditte installatrici, ai sensi della legge 46/1990 e 10/1991.

6.4. Ad ogni modo, qualora nel corso della locazione il conduttore apportasse migliorie e addizioni, pur con la tolleranza della parte locatrice, questa avrà la facoltà di scegliere se ritenere le stesse senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore, ovvero richiederne la rimozione e rimessa in pristino a spese del conduttore. Le migliorie e addizioni autorizzate dal locatore resteranno comunque acquisite senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno al conduttore.

6.5. Il conduttore si impegna ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti ad eventuali danni derivanti dall'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.

6.6. Per tutta la durata del contratto il conduttore assume altresì l'obbligo di farsi carico delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile per interventi diversi e ulteriori rispetto a quelli di cui all'art. 6, ma con esclusione dei profili statici e inerenti alle parti strutturali (muri perimetrali e copertura), che resteranno a carico di IVSSP.

Art. 7

(Oneri)

7.1. Sono a carico del conduttore tutte le spese ordinarie relative alla conduzione e alla gestione della Colonia Alpina.

7.2. Le parti si danno atto e acconsentono che il conduttore corrisponda direttamente ai fornitori le spese dei servizi per i quali sia prevista una fornitura direttamente alla Colonia Alpina (ad es. luce, acqua, gas, TARI ecc.) e che sosterrà direttamente i costi dei servizi necessari alla sua gestione e utilizzo.

Art. 8

(Clausola risolutiva espressa)

8.1. IVSSP ha il diritto di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel caso di:

1) mancato pagamento del canone per oltre ___ mensilità;

- 2) mancata presentazione delle istanze, inizio o completamento dei lavori di cui all'art. 5, entro il termine ivi previsto, per fatto o colpa del conduttore, salvo proroghe concordate tra le parti per iscritto;
- 3) mancata stipula dell'assicurazione ai sensi dell'art. 13;
- 4) cessione o sublocazione in violazione di quanto previsto dall'art. 15.

Art. 9

(Recesso del conduttore)

9.1. È concesso al conduttore il diritto di recedere, per qualsiasi motivo, dal presente contratto prima della sua scadenza naturale, purché sia dato al locatore un preavviso di almeno dodici mesi, a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC.

9.2. Il diritto di recesso, tuttavia, potrà essere esercitato unicamente a seguito del regolare completamento dei lavori di cui all'art. 5.

Art. 10

(Deposito cauzionale)

10.1. Ai sensi dell'art. 11 della legge 392/1978, il conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, costituisce deposito cauzionale di Euro _____ (Euro ____/__) pari a 3 (tre) mensilità del canone di locazione.

Art. 11

(Assicurazione)

11.1. Il Conduttore si impegna a stipulare, qualora non ne fosse in possesso, ed a mantenere effettiva per tutta la durata del rapporto, corrispondendo tutti i premi pattuiti, una polizza assicurativa "All Risks" che deve coprire:

- a) tutti i danni sugli immobili derivanti dall'uso degli stessi da parte del Conduttore;
- b) tutti i danni sugli immobili, anche derivanti da terzi, caso fortuito o forza maggiore;
- c) la responsabilità civile verso terzi, incluso il Locatore, i suoi dipendenti e/o consulenti, i clienti ed il personale del Conduttore.

11.2. La polizza assicurativa dovrà essere stipulata tra il conduttore ed una primaria compagnia di assicurazione. La copia di detta polizza dovrà essere consegnata al locatore entro 60 giorni dalla stipula del contratto.

Art. 12

(Registrazione e spese)

12.1. Le imposte di bollo del presente contratto sono interamente a carico del conduttore mentre le spese di registrazione del contratto sono poste a carico delle Parti in misura del 50% (cinquanta per cento) ciascuna.

12.2. I relativi adempimenti e le formalità previsti nel presente articolo saranno esperiti dal locatore.

Art. 13

(Cessione, sublocazione e successione)

13.1. È fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte la Colonia Alpina e di cedere in qualsiasi forma ad altri il presente contratto.

13.2. La successione nel contratto è invece regolata dall'art. 37 della legge 392/1978.

Art. 14

(Accesso)

14.1. Il conduttore si impegna a consentire, previo congruo avviso e d'intesa tra le Parti, l'accesso alla Colonia Alpina locata da parte degli incaricati di IVSSP o di terzi autorizzati, per motivate ragioni,

secondo una tempistica concordata tra le parti e compatibile con l'uso del bene da parte del conduttore.

Art. 15

(Elezione domicilio e Foro competente)

15.1. A tutti gli effetti del presente atto, e anche per la notifica di eventuali atti giudiziari, compresi quelli relativi alle procedure di convalida, di licenza o di sfratto e di esecuzione, il conduttore dichiara di eleggere domicilio in _____, _____, pec _____.

15.2. Per ogni controversia il foro competente è quello di Belluno.

Art. 16

(Tutela dei dati personali)

16.1. Le parti si autorizzano reciprocamente, ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e del Regolamento UE 2016/679, al trattamento dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente rapporto di locazione.

Art. 17

(Disposizioni finali)

17.1. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle vigenti disposizioni di legge.

17.2. Ogni modifica del contratto dovrà essere effettuata esclusivamente per iscritto, a pena di nullità ai sensi dell'art. 1352 c.c.

17.3. Il presente contratto racchiude interamente la volontà delle parti in ordine al rapporto di locazione con lo stesso instaurato e prevarrà su qualsiasi altro eventuale contratto o intesa in precedenza conclusa, che dovrà ritenersi automaticamente risolto a far data dalla conclusione del contratto, senza che alcuna delle parti possa perciò reclamare alcuna indennità.

17.4. La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciutigli da una o più clausole del Contratto non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti né impedirà alla stessa di pretendere successivamente la rigorosa e puntuale osservanza.

17.5. Le Parti dichiarano di aver preso attentamente visione del presente Contratto che accettano integralmente.

Venezia, _____

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificatamente le seguenti clausole:

Art. 2 (Oggetto);

Art. 4 (Canone);

Art. 5 (Interventi di restauro e conservazione);

Art. 6 (Custodia e Manutenzione);

Art. 7 (Oneri);

Art. 8 (Clausola risolutiva espressa);

Art. 11 (Assicurazione);

Art. 13 (Cessione, sublocazione e successione);

Art. 15 (Elezione di domicilio e Foro competente);

Art. 17 (Disposizioni finali).

Venezia, _____

Letto, confermato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore