

SCHEMA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO RESIDENZA PROTETTA E
RESIDENZA ALBERGHIERA PER ANZIANI "VILLA ROSSA"**

L'anno ____ (____) il giorno ____ (____) del mese di _____, alle
ore --,

TRA

1) l'A.S.P. OPERE SOCIALI DI NS. DI MISERICORDIA, con sede in
SAVONA (SV), VIA PALEOCAPA, N. 4/3, CODICE FISCALE N.
80004470094, RAPPRESENTATA NEL PRESENTE ATTO DAL
_____, NELLA SUA QUALITÀ DI
DIRETTORE, CHE AGISCE IN ESECUZIONE DELLA DELIBERAZIONE
N. _____ DEL _____ DEL CONSIGLIO DI
AMMINISTRAZIONE - DA UNA PARTE - DI SEGUITO DENOMINATA
LOCATRICE;

2) IL SIG. _____, NATO A _____ (____) IL _____ E RESIDENTE
IN _____ (____), VIA ____ N. ____ IN QUALITÀ DI
TITOLARE/LEGALERAPPRESENTANTE DELLA DITTA "_____" CON
SEDE IN _____ (____), VIA _____ N. ____, PARTITA IVA _____,
CONDUTTORE, IL QUALE AGISCE IN NOME, PER CONTO E
NELL'INTERESSE DELLA DITTA STESSA;

PREMESSO

- che l' A.S.P. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA con DELIBERAZIONE n. del ha stabilito di affidare in locazione la struttura adibita a Residenza Protetta e Residenza Alberghiera per Anziani, DENOMINATA "VILLA ROSSA DI MONGRIFONE", SITA IN VIA PRUDENTE, CIVICO 11, SAVONA;
- che con il citato atto inoltre l'A.S.P. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA ha espresso gli indirizzi per l'affidamento della locazione ed ha indetto gara di licitazione privata, ai sensi del R.D. N. 827/1924 per il citato affidamento;
- che in data _____ è stata esperita la gara di licitazione, a seguito della quale è risultata affidataria in via provvisoria la ditta "_____";
- che con Deliberazione n._____ del _____è stata affidata definitivamente la locazione dell'immobile con arredi, attrezzature, impianti e terreni di cui alle allegate planimetrie alla ditta "_____";

TUTTO CIO' PREMESSO SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Oggetto della locazione

L'A.S.P. OPERE SOCIALI DI N.S. DI MISERICORDIA (di seguito denominato locatore) affida in locazione alla ditta "_____" (di seguito denominata conduttore) che accetta, la struttura adibita a RESIDENZA PROTETTA E RESIDENZA ALBERGHIERA PER

ANZIANI, DENOMINATA "VILLA ROSSA DI MONGRIFONE", sita in Via PRUDENTE CIVICO 11, SAVONA.

L'immobile con terreni, è distinto al Catasto Fabbricati al foglio n. 61 particella n. 161, categoria B/1, Rendita catastale € 5736,40.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile. Copia dell'attestato di prestazione energetica è allegato sub _____ al presente contratto.

I Terreni di pertinenza sono evidenziati nella planimetria allegata sub _____ al presente contratto.

Art. 2 - Durata

La durata della locazione è stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dal _____ e fino al _____.

Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978 il contratto si rinnova, per una sola volta, tacitamente di ulteriori nove anni; la rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 18 mesi prima della scadenza. Per quanto concerne il diniego di rinnovazione del contratto si rinvia all'art. 29 della citata L. n. 392/1978.

In data odierna il conduttore viene immesso nel possesso degli immobili con contestuale redazione di inventario in

forma fotografica digitale degli impianti, arredi ed attrezzature presenti nella struttura.

Art. 3 - Canone

Il canone annuo di locazione viene stabilito in € _____ (_____/00), oltre IVA, pari all'importo offerto in sede di gara, da pagarsi in rate mensili anticipate di € _____ ciascuna entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese.

Detto canone verrà ridotto di € 2.000,00 mensili per la durata di dodici mesi, che decorreranno dalla data di consegna del certificato di cui al successivo art. 6).

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. Su ogni somma dovuta per canoni o altro titolo, non corrisposta nei termini contrattuali, il conduttore è obbligato a pagare al locatore gli interessi nella misura del saggio legale, così come annualmente stabilito con decreto ministeriale. In caso di mancato pagamento anche di una sola mensilità il locatore può risolvere il contratto così come previsto al successivo punto 11.

Ai sensi dell'art. 32 della L. n. 392/1978, trascorso il primo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente nella misura del 75 per cento della variazione,

accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferimento maggio/maggio.

Art. 4- Arredi - Attrezzature varie

La struttura viene consegnata dotata di tutti gli impianti, nonché degli arredi e attrezzature elencate di cui al suddetto inventario.

Degli arredi ed attrezzature nonché dei beni immobili deve essere fatto uso esclusivamente secondo le destinazioni specificate nel presente atto.

Art. 5 - Obblighi e responsabilità del conduttore

Il conduttore dichiara di aver esaminato gli immobili oggetto di locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Lo stesso vale per gli arredi. La gestione della struttura ricettiva oggetto di locazione verrà effettuata dal conduttore a proprio nome, per proprio conto ed a proprio rischio e pericolo, a mezzo di personale ed organizzazione propria.

Il conduttore dovrà acquisire tutte le autorizzazioni di legge inerenti al funzionamento ed all'eventuale accreditamento della struttura che ritiene necessarie od opportune e a consegnarne copia alla locatrice, assumendosi a proprio carico tutti gli oneri e le prescrizioni che

potranno essergli richiesti dagli organi vigilanti e competenti.

In nessun caso questa Azienda potrà essere ritenuta responsabile per autorizzazioni non concesse, per la qualità del servizio reso, sospensione del servizio o malfunzionamento degli impianti dell'immobile "Villa Rossa di Mongrifone".

Sono comunque a carico del conduttore tutti gli obblighi ed adempimenti previsti dalla normativa vigente relativamente all'esercizio dell'attività negli immobili oggetto di locazione.

Il conduttore, in ogni caso, si intenderà espressamente obbligato a tenere comunque sollevato ed indenne l'A.S.P. OPERE SOCIALI da qualsivoglia danno diretto od indiretto a persone o cose che possa comunque e da chiunque derivare in relazione all'attività svolta nella struttura oggetto di locazione.

Il conduttore, inoltre, risponderà interamente per ogni difetto delle attrezzature impiegate nell'esecuzione del servizio, nonché dei conseguenti eventuali danni a persone o cose per l'intera durata della locazione, sollevando l'A.S.P. OPERE SOCIALI ed i suoi obbligati da ogni e qualsivoglia responsabilità al riguardo.

Il conduttore, oltre all'osservanza di tutte le norme specificate nel presente contratto, è altresì obbligato a far

osservare al personale addetto alla struttura tutte le disposizioni conseguenti a leggi, regolamenti e decreti, siano essi comunitari, nazionali o regionali in vigore od emanati durante il periodo di locazione, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali, con particolare riferimento ai regolamenti comunali di igiene.

Art. 6- Interventi di manutenzione

Il conduttore dovrà compiere, a propria cura e spese, tutte le operazioni di manutenzione ordinaria dell'immobile di "Villa Rossa" nonché quelle di manutenzione straordinaria delle relative aree verdi.

Per patto espresso il conduttore assume l'obbligo e gli oneri della verifica dell'idoneità degli impianti, anche ai fini dell'attività svolta, nonché l'obbligo e gli oneri delle opere che eventualmente si rendessero necessarie per metterli o mantenerli a norma delle leggi e dei regolamenti vigenti ed emanandi.

In particolare sono a carico del conduttore i seguenti interventi, da eseguirsi entro sei mesi dalla data di stipula del contratto:

- Rifacimento di parti di impianti idraulici e di scarico dei bagni;
- Verifica e ripristino di porzione di copertura in ardesia posta sul lato sud dell'edificio.

Per tali lavori ed opere verrà applicato quanto stabilito all'art. 3) del presente contratto e le riduzioni decorreranno dalla data di consegna al locatore del certificato di regolare esecuzione degli stessi a firma del professionista incaricato dal conduttore.

Le opere di manutenzione straordinaria di cui all'elenco allegato sub lettera____, sono invece a carico del locatore, eventuali altri lavori non inseriti in tale elenco sono a carico del conduttore.

Art. 7- Sicurezza dei locali

Il conduttore dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento della sicurezza di cui al D. L.vo 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, nonché all'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla vigente normativa di settore, ivi comprese l'istituzione e la formazione delle figure previste i cui nominativi dovranno essere comunicati al locatore.

Il conduttore, inoltre, dovrà comunicare al locatore il nominativo del responsabile degli impianti ai sensi della vigente normativa.

Art. 8 - Innovazioni, addizioni e migliorie

Il conduttore non potrà apportare innovazioni, addizioni e migliorie agli immobili oggetto di locazione, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore.

L'immobile e l'area sono stati dichiarati di particolare interesse dal Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, quindi sono sottoposti alle disposizioni di tutela previste dalle norme vigenti in materia.

Nel caso di modifiche debitamente autorizzate è facoltà del locatore chiedere alla scadenza della locazione la consegna degli immobili con le modifiche apportate oppure la rimessa in pristino degli stessi; nessun indennizzo è comunque dovuto dal locatore per tali modifiche.

Art. 9- Spese di gestione

Sono ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese imputabili alla gestione del servizio, o, comunque, dipendenti da esso.

Sono, in particolare, a carico conduttore tutte le spese relative:

- alla volturazione dei contratti relativi all'erogazione del gas metano da riscaldamento e per cucina, dell'energia elettrica, acqua e telefono;

Sono, altresì, a carico del conduttore eventuali altri oneri necessari per ottenere nulla osta e/o autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;

Art. 10 - Sublocazione e cessione del contratto di locazione

L'immobile e i relativi terreni si concedono per il solo esercizio di Residenza protetta e Residenza Alberghiera per anziani, allo scopo di esercitarvi esclusivamente attività

socio-sanitarie ed assistenziali con il divieto di sublocazione e cessione parziale e divieto di mutamento di destinazione.

Art. 11 - Risoluzione del contratto

Il contratto di locazione potrà essere risolto nei seguenti casi:

- a) decadenza o revoca delle prescritte autorizzazioni amministrative che consentono al Gestore l'esercizio dell'attività specifica;
- b) per omesso pagamento anche di una sola mensilità del canone
- c) per inosservanza delle disposizioni sulla sublocazione e cessione del contratto di cui al precedente punto 10;
- d) per utilizzazione dei beni mobili ed immobili, in difformità a quanto stabilito con il presente atto;
- e) il mancato rispetto degli standard gestionali costituisce clausola risolutiva espressa del contratto.

Nei casi sopra descritti di decadenza, il locatore è tenuto a dare debito preavviso al conduttore, diffidandolo, mediante semplice comunicazione, dal permanere nel proprio comportamento inadempiente, con espresso monito che, in caso contrario, il contratto si intenderà risolto. In ogni caso, il contratto di locazione si risolverà di diritto, previa semplice comunicazione, anche nel caso in cui il conduttore perda i requisiti minimi richiesti dall' avviso di gara per

la procedura ad evidenza pubblica attraverso la quale il medesimo si è aggiudicato la locazione. La risoluzione del contratto di locazione fa sorgere il diritto del locatore alla escussione della cauzione prestata ai sensi del successivo punto 12, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 12 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, ivi compreso quello del pagamento del canone, il conduttore ha costituito un deposito cauzionale dell'importo pari a TRE mensilità del canone (art. 11 L. 392/1978); tale somma sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali.

Art. 13 - Ispezione dei locali

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati, previo avviso del conduttore almeno 24 ore prima e durante i normali orari di apertura dell'attività.

Art. 14 - Polizza assicurativa

A garanzia di danni a terzi il conduttore si impegna a stipulare adeguata polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro con massimale assicurato di almeno 7.000.000,00 (sette milioni) ed a consegnarne copia all'Azienda entro un mese dalla data di stipula del contratto di locazione.

Art. 15 - Spese

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e per le ricevute, l'imposta di registro nella misura massima consentita dalla legge, anche per eventuali rinnovi.

Art. 16 - Domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto, il conduttore elegge domicilio nella propria sede legale.

Art. 17 - Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente sarà quello di Savona.

Art. 18 - Normativa

Per tutto quanto non espressamente previsto, la locazione è regolata dalle vigenti leggi in materia ed in particolare dalla legge n. 392/1978 e ss.mm. ed ii.

Art. 19 - Personale impiegato

Il conduttore s'impegna ad utilizzare in via prioritaria gli addetti già impiegati nella Residenza, in ottemperanza ai principi di promozione della continuità dei livelli occupazionali e della stabilità del personale impiegato, nel rispetto del diritto dell'Unione Europea.

Art. 20 - Privacy

L'Azienda ai sensi del DLGS.n. 196/2003 e ss.mm. ed ii., informa il conduttore che tratterà i dati contenuti nel

presente contratto per l'assolvimento dei compiti e per lo svolgimento delle attività previsti dalle Leggi e dai Regolamenti in materia.

Savona, li

Per l'A.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia.

_____ in detta qualità;

Per il Conduttore _____.

A norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le parti tornano a sottoscrivere espressamente ed approvano specificamente per ogni fine ed effetto di legge le clausole contrattuali distinte ai numeri 3), 5), 6), 7), 8), 10), 11), 13), 14), 17) e 19).

Per l'A.S.P. Opere Sociali di N.S. di Misericordia.

_____ in detta qualità;

Per il Conduttore _____.