ALLEGATO 3

COMUNE di BAGNI DI LUCCA
PROVINCIA di LUCCA

SCHEMA CONTRATTO PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "RIFUGIO FIORI" POSTO IN FRAZIONE DI PIEVE MONTI DI VILLA

L'anno duemila26 addì _____ del mese di _____ in Bagni di Lucca e nella Residenza Municipale.
Innanzi a me Dott. _____, Responsabile del Comune di Bagni di Lucca, sono comparsi personalmente i Signori:
1) _____, nato a _____ il _____ e domiciliato presso il Comune di Bagni di Lucca, Responsabile dell'Area Patrimonio del Comune di Bagni di Lucca, il quale dichiara di agire in nome, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta - C.F.00211170469 giusto atto sindacale ai sensi dell'articolo 50, comma 10, e articolo 107, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267, PARTE LOCATRICE.
2) _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, in qualità di _____ con sede a _____ - C.F. _____, PARTE CONDUTTRICE
Detti comparenti, della cui identità personale sono certa, con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:
Premesse:

_____
_____
-_____
tutto quanto premesso, le parti come sopra costituite convengono e stipulano quanto segue:
1) La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice che accetta, l'immobile di proprietà del Comune di Bagni di Lucca, denominato "Rifugio Fiori", sito in frazione di Pieve di Monti di Villa, distinto catastalmente al F. 92 mapp. 45, ad uso rifugio escursionistico con attività connesse (o per altra attività comunque consentita dalle Leggi e Regolamenti vigenti).
la gestione e conduzione dell'immobile comprende le seguenti prestazioni:
• apertura, chiusura e sorveglianza dell'immobile;
• conduzione e gestione di tutti gli impianti tecnologici;
• pagamento delle utenze relative a luce, acqua e gas e quant'altro legato alla conduzione dell'immobile, con contestuale obbligo di volturazione dei contratti a nome del concessionario;
• Pagamento della TARI;
• Manutenzione ordinaria che comprende tutti gli interventi da attuare con continuità, al fine di conservare l'immobile nelle migliori condizioni e di garantire il funzionamento di tutti gli impianti, la sicurezza degli utenti e il decoro;
• Cura e manutenzione delle aree esterne di pertinenza dell'immobile;
2) La Locazione avrà la durata di anni 6 (sei) ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78; alla prima scadenza la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego del rinnovo soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. 392/78; dopo il primo rinnovo il contratto si ritiene rinnovato per la durata di anni 6 (sei) qualora non intervenga disdetta almeno dodici mesi prima della scadenza. Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27 della L. 392/78 con un preavviso di mesi 6 rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.
3) Il canone di locazione annuo è stabilito **in €. _____, corrispondente ad € _____ mensili,** con aggiornamento annuale ISTAT 75%. Il canone dovrà essere corrisposto dalla data di stipula del contratto in n. 12 rate mensili anticipate entro il giorno 5 del mese di riferimento.
Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone alla scadenza prevista darà diritto alla risoluzione "ipso jure" del presente contratto, fermo restando l'obbligo del conduttore di corrispondere il canone

arretrato, oltre alle spese sostenute per il recupero forzoso dell'arretrato ed ai danni subiti per il ritardato pagamento di quanto dovuto.
4) E' vietato sub affittare a terzi l'immobile o modificarne la destinazione d'uso, se non previa autorizzazione del Comune concedente, pena la revoca della locazione, fatto salvo quanto previsto agli artt. 36 e 37 della L. 392/78.
5) Il conduttore dichiara di conoscere bene il locale affittato, che è idoneo all'uso convenuto di Rifugio escursionistico ed in buono stato di manutenzione, esente da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge la propria attività, e si obbliga a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nello stesso stato. Ogni ulteriore modifica o aggiunta che non possa essere rimossa in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione o trasformazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il consenso scritto del Comune proprietario. I lavori di allestimento dei locali saranno ad esclusivo carico dell'utilizzatore senza alcun diritto di restituzione o rimborso da parte del Comune.
Restano inoltre a carico del conduttore tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria degli impianti (acqua, luce, sanitari, riscaldamento), serrature, cardini infissi, pavimentazioni, rivestimenti, tinteggiature interne, piccole riparazioni di intonaco ecc…
Sarà inoltre cura del gestore provvedere alla conduzione della centrale termica assumendo al riguardo la qualifica di terzo responsabile ai sensi e per gli effetti del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. ed effettuare tutte le attività e le operazioni necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'efficienza.
6) Sono a carico del Comune gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria.
Altri lavori eccedenti la manutenzione ordinaria finalizzati a renderlo idoneo per altre attività diverse da quella di rifugio escursionistico, ma comunque consentite ai sensi delle Leggi e Regolamenti vigenti, potranno essere eseguiti a scomputo del canone d'affitto previa autorizzazione del Comune proprietario.
Il concessionario ha l'obbligo di segnalare tempestivamente al concedente, ogni fatto o deterioramento rientrante nella straordinaria manutenzione che possa ostacolare il regolare funzionamento del servizio formulando una descrizione dettagliata delle cause. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno effettuati in date da concordarsi con il conduttore. Qualora il conduttore richieda l'effettuazione dei lavori fuori dai normali orari di intervento delle ditte o comunque richieda prestazioni particolarmente onerose dovrà concorrere alle spese nei limiti delle maggiorazioni conseguenti alle proprie richieste.
Il conduttore è tenuto a segnalare gli interventi di natura straordinaria che ritiene debbano essere eseguiti. Il Comune concedente valuta la necessità degli interventi, laddove gli interventi segnalati siano il risultato di incuria o cattiva gestione, il costo degli stessi sarà a carico del conduttore. Resta inteso che nel caso in cui per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria l'immobile debba rimanere chiuso al pubblico, nessuna somma a qualsivoglia titolo potrà essere pretesa dal concessionario. Potrà stabilirsi di volta in volta la possibilità di autorizzare il conduttore ad eseguire direttamente i lavori di straordinaria manutenzione a scomputo del canone d'affitto.
7) La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivare a sé o a terzi.
La parte conduttrice si obbliga a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.
8) La parte conduttrice dichiara di aver stipulato idonee polizze assicurative con primaria Compagnia assicurativa a garanzia di danni all'immobile e per responsabilità civile verso terzi (RCT), valide ed efficaci per tutta la durata della locazione. Copia delle quietanze di pagamento relative alle polizze di cui sopra dovranno essere tempestivamente trasmesse al Comune concedente.
Con la stipulazione delle assicurazioni indicate la parte conduttrice non esaurisce le sue responsabilità riguardo ai sinistri che si dovessero verificare durante la conduzione dell'immobile.
9) il concessionario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, ha versato deposito cauzionale dell'importo di 1.500,00 € (o sottoscritto garanzia fideiussoria della durata di anni 6 di stesso importo, mediante polizza fideiussoria bancaria).

10) Per le prestazioni inerenti la conduzione e la gestione dell'attività la parte conduttrice dovrà attivarsi, con costi totalmente a suo carico, per l'ottenimento delle licenze, nulla osta, permessi, certificazioni, agibilità, autorizzazioni amministrative, sanitarie, ecc., previste dalla normativa vigente per l'espletamento dei medesimi.

11) Il Comune potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.

La parte conduttrice dovrà favorire l'attività di verifica e accertamento, consentendo il libero accesso e fornendo informazioni e documentazioni laddove richieste.

12) L'inadempienza da parte del conduttore di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso jure, la sua risoluzione, con conseguente eventuale perdita del deposito cauzionale, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

13) Tutte le spese e gli oneri per la stipula del presente contratto sono a completo ed esclusivo carico della parte conduttrice.

14) Il Foro di Lucca, con esclusione di ogni altro foro, sarà l'unica Autorità giudiziaria competente per dirimere le controversie che eventualmente dovessero insorgere in esecuzione al presente contratto e che non si fossero potute definire in via breve ed amichevole tra le parti contraenti. E' escluso il deferimento ad arbitri.

IL RESPONSABILE

( )