

## COMUNE DI ASCOLI PICENO

### SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "VILLA SGARIGLIA" E DEI TERRENI ATTIGUI IN LOCALITA' CAMPOLUNGO – ASCOLI PICENO. CIG: \_\_\_\_\_

L'anno duemilaventicinque (2025), addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Ascoli Piceno, nella Civica Residenza

#### PREMESSO

- che il Comune di Ascoli Piceno è proprietario del complesso immobiliare sito in località Campolungo – Ascoli Piceno, della superficie di mq. 2.270 circa, distinto al N.C.E.U. al foglio 65 p.la 23 sub. 03 e del terreno circostante di circa 17.000 mq., oltre al parcheggio posto sul lato Ovest della Villa e aree di pertinenza, meglio individuate nella planimetria allegata;

- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ veniva indetta la gara, mediante asta pubblica nonché approvato l'avviso d'asta e i relativi allegati;

- che con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ è stato approvato il verbale di gara e aggiudicata a \_\_\_\_\_, in qualità di \_\_\_\_\_ della Società \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_, la locazione di dell'immobile sopra descritto;

#### PREMESSO QUANTO SOPRA

Volendo far risultare ciò da apposito atto da valere a tutti gli effetti di legge

### **TRA**

- \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, (C.F.: \_\_\_\_\_) domiciliato per la carica in Ascoli Piceno presso la sede municipale sita in Piazza Arringo, 7, il quale interviene nel presente atto in nome e per conto del Comune di Ascoli Piceno nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione Amministrativa del Patrimonio dello stesso Comune (Codice Fiscale 00229010442), autorizzato in forza del decreto sindacale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito nominato LOCATORE

### **E**

- \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese delle \_\_\_\_\_ (P.I.: \_\_\_\_\_), qui rappresentata da \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (C.F.: \_\_\_\_\_), appresso indicato, per brevità, CONDUTTORE;

### **SI CONVIENE E STIPULA**

#### **ART.1 Ricezione delle premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

#### **ART.2 Oggetto**

Il locatore, con la sottoscrizione del presente contratto, concede in locazione, che a tale titolo accetta, il complesso immobiliare sito in

località Campolungo – Ascoli Piceno della superficie di mq. 2.270 circa nonché terreno di circa mq.17.000, oltre al parcheggio posto sul lato Ovest della Villa e aree di pertinenza, meglio identificate nella planimetria allegata (All. “A”), da adibire a struttura ricettiva o struttura socio – assistenziale compatibile con la destinazione ricettiva e con valenza storico – artistica dell’immobile, nonché a struttura per servizi scolastici e studentato.

Contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto il locatore consegna al conduttore l’Attestato di Prestazione Energetica (APE) e il verbale contenente l’inventario dei beni mobili ivi presenti.

L’unità immobiliare è assegnata a corpo e non a misura; pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell’indicazioni delle superfici, dovendosi intendere come conosciute e accettate espressamente nel loro complesso.

La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) più ulteriori anni 9 (nove) con decorrenza dalla stipula del presente atto (la decorrenza potrà essere posticipata sino al termine massimo di mesi sei, per permettere la realizzazione degli interventi necessari all’avvio dell’attività).

Il conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente dall’odierno contratto purché con preavviso di almeno sei mesi (tramite lettera raccomandata o posta elettronica certificata). Alla scadenza naturale il contratto si intenderà rinnovato se il conduttore non darà disdetta con preavviso di sei mesi tramite lettera raccomandata o posta elettronica certificata.

#### **ART.4 Canone di locazione**

Il canone annuo di locazione per i primi 9 (nove) anni è stabilito in €.\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre IVA, da pagarsi in rate semestrali anticipate di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) oltre IVA attraverso versamento su c/c 13392618 (codice IBAN: IT93Z0760113500000013392618) intestato al Comune di Ascoli Piceno – Settore Patrimonio – Servizio Tesoreria – oppure tramite Bonifico Bancario presso la Tesoreria Comunale – UNICREDIT S.p.A. – Via Indipendenza, 10/A – 63100 Ascoli Piceno entro i primi cinque giorni di ogni semestre. A partire dal 10° anno il canone annuo di locazione è stabilito in €. \_\_\_\_\_oltre IVA, da pagarsi con le stesse modalità sopra riportate.

#### **ART.5 Aggiornamento ISTAT**

Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati intervenute nell'anno precedente.

#### **ART.6 Termini di pagamento**

Il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento dei canoni scaduti; il mancato pagamento di due canoni trimestrali costituirà motivo di escussione della polizza fideiussoria di cui all'art. 11 e, successivamente, motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c.

#### **ART.7 Destinazione della struttura**

Il complesso immobiliare è un bene di pregio architettonico e tutelato dalle norme relative agli immobili di valore storico ed architettonico, ai sensi del decreto Legislativo n. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”.

Il conduttore si impegna a non destinare l’immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti all’art. 2 se non dietro esplicito consenso scritto del locatore. Il mutamento di destinazione senza consenso è considerato di comune accordo grave inadempimento contrattuale con conseguente risoluzione automatica di diritto del contratto.

#### **ART.8 Cessione contratto e/o sub-locazione**

E’ vietata la cessione del contratto e la sublocazione, anche parziale, del bene assegnato, fatta eccezione per quanto previsto all’art. 36 della Legge 392/78.

#### **ART.9 Conformità della struttura ed esecuzione dei lavori**

Il conduttore dichiara che l’immobile è adatto all’uso convenuto. E’ consapevole che lo stato di conservazione dell’immobile è mediocre. Dotato di ascensore (attualmente non funzionante). L’edificio è inoltre sprovvisto del certificato di abitabilità/agibilità, del certificato di prevenzione incendi.

Il Comune di Ascoli Piceno non garantisce che le dichiarazioni di conformità degli impianti (impianto elettrico, termico, idrico-sanitario) presenti agli atti, siano aggiornate rispetto agli impianti attualmente installati e che gli stessi siano conformi alle normative vigenti.

Gli adempimenti tecnici e lavori necessari alla messa a norma della struttura saranno a cura e carico del conduttore.

Sanatorie edilizie o interventi edilizi necessari ad eliminare le irregolarità (copertura terrazzo esterno), saranno a cura e carico del conduttore.

Il complesso immobiliare è assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso, senza che il conduttore possa impegnare al rilascio delle stesse il Comune di Ascoli Piceno o altri enti pubblici.

Il conduttore non potrà avanzare pretese, a qualsiasi titolo, per qualsiasi intervento, riparazione, sistemazione e conservazione, manutenzione ordinaria e straordinaria e/o adeguamento tecnico, igienico, sanitario, impiantistico, allacciamento utenze che si rendessero necessari ai fini e nei limiti dell'uso consentito. Tali eventuali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa autorizzazione e verifica, anche progettuale, da parte degli uffici tecnici comunali, senza che il conduttore possa vantare alcun indennizzo da parte del Comune di Ascoli Piceno, durante o a termine del rapporto.

(E' stata acquisita la vulnerabilità sismica da parte del conduttore in data\_\_\_\_\_)

#### **ART.10 Riparazioni**

Tutte le riparazioni di cui all'articolo 1609 c.c. e le riparazioni di piccola manutenzione previste dall'articolo 1576, sono a carico del conduttore così come ogni altra spesa di ordinaria gestione inerente agli impianti e ai servizi.

#### **ART.11 Polizza fidejussoria**

Contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione, il conduttore consegna al locatore la seguente documentazione:

- polizza fidejussoria (rilasciata da \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ) bancaria o assicurativa a garanzia del puntuale pagamento del canone nonché per eventuali danni arrecati all'immobile e/o determinati dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, per un importo pari a n. 6 mensilità del canone di locazione risultante dall'aggiudicazione pari ad € \_\_\_\_\_, valida per tutta la durata del contratto; tale polizza fidejussoria bancaria o assicurativa prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché la sua operatività, entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del locatore. La stessa, qualora escussa, dovrà essere ricostituita entro il termine perentorio di giorni 15, pena la risoluzione del contratto.

#### **ART.12 Esecuzione dei lavori**

Il conduttore si impegna affinché la ditta esecutrice dei lavori esegua gli stessi nel rispetto delle prescrizioni di seguito elencate:

- a) esecuzione dei lavori nel rispetto delle norme di sicurezza vigenti;

- b) adozione di tutte le previdenze e le cautele atte ad evitare infortuni e danni a persone ed a cose. Nel caso di incidenti il conduttore sarà responsabile in solido con la ditta appaltatrice dei lavori sia civilmente che penalmente nei confronti di chiunque avente diritto, sollevando, fin d'ora l'Amministrazione Comunale da ogni da qualsiasi responsabilità;
- c) provvedere alla custodia e al ricovero di tutti i beni, attrezzature, macchinari e/o pertinenza presenti in cantiere, sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità a riguardo;
- d) richiesta agli enti ed uffici comunali preposti delle autorizzazioni necessarie per i suddetti lavori.

Per quanto non previsto dal presente articolo si rimanda alla normativa vigente in materia.

#### **ART.13 Autorizzazione all'accesso**

Il conduttore si impegna, tramite preventiva richiesta, a consentire al locatore, o suoi incaricati, l'accesso nell'immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso. Tale verifica può essere fatta in orari convenuti e non può intralciare la regolare attività del conduttore.

#### **ART.14 Esonero di responsabilità**

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione degli impianti relativi ai servizi attualmente installati o da installare e da eventuali danni arrecati a terzi per l'esercizio dell'attività svolta in detti locali ove non dipendente da fatto omissivo o commissivo del locatore stesso.

### **ART.15 Dichiarazione del conduttore**

Il conduttore al momento della stipula del presente atto è costituito custode dell'immobile e dichiara di avere visitato i locali, di averli trovati in stato di conservazione adatti all'uso convenuto, salvo gli interventi a proprio carico di cui al precedente art. 9, nonché obbligandosi a restituire l'immobile e gli impianti al termine della locazione nello stesso stato salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Ai fini e per gli effetti di quanto previsto dall'articolo 2051 e 2053 c.c. le parti sono e rimarranno responsabili per fatti od omissioni o commissioni secondo dipendenza degli stessi da comportamento a ciascuno riferibile in via esclusiva.

### **ART.16 Spese**

Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico del conduttore, ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

### **ART.17 Elezione di domicilio**

Le parti eleggono rispettivamente domicilio;

a) Il locatore presso la propria residenza a Ascoli Piceno in Piazza Arringo n. 7;

b) Il conduttore presso la propria sede legale a \_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_

### **ART.18 Comunicazioni**

Le parti provvederanno a comunicare reciprocamente l'una all'altra ogni modifica del proprio domicilio (rispetto a quello sopra indicato) o di ogni dato rilevante ai fini del presente contratto.

**ART.19 Foro competente**

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere relativamente al contratto e/o sua esecuzione, sarà competente in via esclusiva il foro di Ascoli Piceno ex articolo 447 bis c.p.c..

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_

Ai sensi degli art. 1341 e 1342 del c.c. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19 della presente scrittura.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

\_\_\_\_\_