

COMUNE DI CASTILENTI  
Provincia di Teramo

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_ del  
mese di \_\_\_\_\_, in Castilenti, nella sede  
municipale, tra i signori:-----  
- GEOM. LUPINETTI Biagio, nato ad Atri il 02/05/1967  
il quale interviene nel presente atto nella sua  
qualita' di Responsabile dell'area interessata e,  
quindi, quale legale rappresentante del Comune di  
Castilenti - C.F. 81000270678;-----  
- il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in  
via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ - C.F. \_\_\_\_\_

PREMESSO

Che in esecuzione della delibera della G.M.n. ....  
del \_\_\_\_\_, esecutiva ai sensi di legge;-----

ART. 1

(Oggetto della locazione)

Il locatore affitta al Conduttore, che accetta,  
l'intero fabbricato Palazzo De Marinis composto di:

- a)-Piano seminterrato a livello di Via L. Antonelli  
ad uso magazzino fondaco;-----
- b)-Piano terra ad uso ristorante;-----
- c)-Primo piano con ingresso anche da via Duca degli  
Abruzzi per camere;-----
- d)-Aree esterne di pertinenza e giardino a  
piu' livelli compreso arredi ed attrezzature di  
cui al verbale di consistenza, sottoscritto dalle  
parti, che si allega in copia.-----

L'intero complesso sara' utilizzato per uso  
albergo-ristorante e comunque nei limiti della  
destinazione d'uso consentita dal Comune di  
Castilenti (TE).-----

Quanto sopra si cede, inderogabilmente, ed in  
esclusivo di cui al presente articolo con assoluto  
divieto di sublocazione e cessione anche parziale e  
divieto di modifica della destinazione d'uso.-----

All'uopo il conduttore dichiara che gli immobili  
verranno utilizzati per attivita' che comportano  
contatti diretti con il pubblico.-----

ART. 2

(Durata della locazione)

La locazione avra' la durata complessiva di anni 5  
(5ai) con inizio della data di materiale consegna  
dei locali e arredi oggetto di locazione.-----

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 2°, della Legge 27/07/1978 n. 392, con preavviso di almeno sei mesi a mezzo lettera raccomandata a.r., obbligandosi a restituire al comune di Castilenti la licenza commerciale;

ART. 3

(Corrispettivo della locazione)

Il prezzo della locazione e' fissato in L..... annue (diconsi ..... da corrispondersi con rate mensili anticipate di L. .... (diconsi .....), mediante versamento presso la Tesoreria Comunale sul c/c n.10705648 intestato al Comune di Castilenti. Contestualmente alla stipula del presente contratto, il conduttore versa n. 3 (tre) mensilita', pari a L. .... (diconsi .....) a titolo di deposito cauzionale.

Il conduttore non potra' in alcun caso e modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti e non potra' far valere alcuna azione ed eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. In caso di ritardo del pagamento dei canoni, decorreranno a favore del locatore gli interessi nella misura del 5% in ragione d'anno.

ART. 4

(Coperture fidejussorie ed assicurative)

Il conduttore, esonera espressamente il locatore da ogni responsabilita' per danni diretti o indiretti a cose e persone.

All'uopo il conduttore ha stipulato idonea polizza assicurativa per danni verso terzi che possano derivare dalla conduzione della propria attivita' per un ammontare di € 1.500.000/00 -

Il conduttore ha inoltre stipulato idonea polizza assicurativa per incendio e furto sia del fabbricato che del contenuto (mobili, attrezzature ed arredi come da verbale di consistenza allegato) per un ammontare di € 415.000/00 -

ART. 5

(Riconsegna dei locali)

I locali di cui al presente contratto, compreso gli arredi e le attrezzature di cui all'art. 1, dovranno essere riconsegnate dal conduttore, alla fine del periodo di cui sopra, in ottimo stato di conservazione ed efficienza.

In particolare, i mobili, le attrezzature e gli arredi di cui all'art. 1 dovranno essere

riconsegnati nella loro originaria consistenza e in ottimo stato di conservazione, il conduttore in caso di deterioramento di alcuni arredi o attrezzature dovrà provvedere al loro reintegro, o, in mancanza, con articoli dello stesso pregio e valore.-----

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore.-----

Il conduttore, inoltre, si obbliga a non pretendere alcun compenso per avviamento commerciale o di qualsiasi altra natura al momento della riconsegna dei predetti locali.-----

#### ART. 6

(Rinnovo del contratto)

Qualora il conduttore ritenga opportuno prolungare il rapporto di gestione il locatore si obbliga sin d'ora a rinnovare il successivo contratto formale di locazione, a favore del conduttore agli stessi patti e condizioni del presente contratto con adeguamento del canone di locazione per un importo pari al 75% degli incrementi ISTAT maturati nel periodo di locazione.-----

#### ART. 7

(Uso pubblico della struttura)

Il locatore ha il diritto, qualora ne ravvisi il bisogno, all'uso gratuito dei locali affittati o di parte di essi, previo avviso di almeno 15 giorni al conduttore mediante comunicazione scritta.-----

Tale diritto potrà essere esercitato nei limiti di tre giorni per ogni anno.-----

#### ART. 8

(Consumi)

I consumi di energia elettrica, acqua e gas saranno a totale carico del conduttore compreso l'onere per contratti di fornitura relativi.-----

#### ART. 9

(Manutenzione dei locali affittati)

Il conduttore deve curare la manutenzione regolarmente, nonché mantenere in buono stato di conservazione, i locali e le aree affittate e provvedere alla loro pulizia.-----

#### ART. 10

(Requisiti ed idoneità professionale)

Il conduttore dichiara di avere i requisiti per l'esercizio delle attività e si assume l'onere per l'ottenimento delle relative licenze.-----

#### ART. 11

(Accettazione dei locali, dei mobili e delle

attrezzature)

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sullo stato di salute di chi vi svolge l'attivita' e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, lo stesso dicasi per i mobili e le attrezzature di cui al verbale di consistenza allegato. Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione, relativamente ai locali affittati ed espressamente quelle da farsi agli impianti dell'acqua, gas, luce e sanitari, alle serrature e chiavi ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti degli infissi, alla pavimentazione ed ai rivestimenti.-----  
Non provvedendovi il conduttore vi provvedera' il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale.-----

#### ART. 12

(Rivalutazione del deposito cauzionale)

La somma corrisposta a titolo di deposito cauzionale, di cui all'art. 3 del presente contratto, verra' restituita al conduttore, debitamente rivalutata in misura pari al 5% annuo ai sensi del D.M. 18/12/1979 e non potra' essere mai imputata in conto canoni.-----

#### ART. 13

(Interruzione dei servizi)

Il Conduttore e' esonerato da responsabilita' in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volonta'.-----

Il conduttore esonera espressamente il locatore da responsabilita' in caso di interruzione dei servizi per cause non indipendenti dalla propria volonta'.

#### ART. 14

(Ispezione dei locali affittati)

Il locatore potra' in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati.-----

#### ART. 15

(Parti comuni)

Il locatore fa presente al conduttore che l'area esterna, lato est (costituita da via Duca degli Abruzzi e scalinata esterna) e' di uso comune con la confinante proprieta' della Chiesa.-----

Il Conduttore espressamente accetta che la pulizia e la manutenzione di tali aree saranno a suo totale carico.-----

#### ART. 16

(Spese a carico del conduttore)

Sono a carico del conduttore i costi relativi ai

consumi di cui all'art. 8 del presente contratto.

ART. 17

(Apposizioni di insegne)

Il Conduttore puo' apporre insegne al fine di pubblicizzare l'attivita' da esso svolta previo parere favorevole, espressa in forma scritta, del locatore e subordinatamente all'ottenimento di tutte le autorizzazioni di legge in materia.

ART. 18

(Inadempienza del conduttore)

Il presente contratto si intenderra' automaticamente risolto ex art. 1456 del c.c. qualora il conduttore si renda inadempiente verso le obbligazioni specificatamente indicate nelle clausole di cui agli articoli del presente contratto.

Gli effetti della risoluzione si avranno qualora il locatore comunichi al conduttore, a mezzo lettera raccomandata a.r., che intende avvalersi dell'art. 1455 del c.c. non prima, comunque, di averlo formalmente diffidato con lettera raccomandata a.r. all'esatto adempimento delle obbligazioni contrattualmente violate.

ART. 19

(Validita' del contratto)

Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

ART. 20

(Registrazione del contratto)

Le spese del presente contratto sono e rimarranno a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Al presente contratto e per quanto in esso non previsto, si applicano le disposizioni di cui alla legge 392/78.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 15, 17, 18, 19.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

