

		<div>REG. N. _____</div> <div>DEL _____</div>
	COMUNE DI AILANO (Provincia di Caserta)	
	CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DELL'IMMOBILE COMUNALE DESTINATO	
	A "CASA ALBERGO PER ANZIANI" UBICATO IN VIA ROMA N. _____ IN AILANO	
	(CE).	
	Con la presente scrittura privata, redatta in duplice originale, da valere per entrambe le parti ad	Imposta di bollo di € _____
	effetto di legge, tra i sig.ri:	assolta con _____
	1. _____, nat _____ a _____ il ____ / ____ / _____, domiciliato per la	
	carica come appresso, che interviene al presente atto quale _____ del Comune di Ailano,	
	con sede in Piazza C. A. Dalla Chiesa n. 7 – 81010 Ailano (CE) (codice fiscale	
	91001830610), ai sensi dell'art. 107, terzo comma, lett. c), del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267,	
	ed in esecuzione della deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____ e della	
	determinazione R.S.A. n. _____ del ____ / ____ / _____, che nel prosieguo sarà chiamato	
	"Locatore";	
	2. _____, nat _____ il _____, residente in _____ in Via	
	_____, codice fiscale _____, nella sua qualità di _____ del _____,	
	avente sede legale in _____ in Via _____, partita I.V.A. _____, pec	
	_____, di seguito denominato anche "Conduttore";	
	Premesso:	
	- che con determina R.S.A. n. _____ è stata indetta asta pubblica ad unico incanto	
	definitivo, con le modalità di cui agli articoli 73, lett. c) del R.D. 23/05/1924, n.	
	827, per il conferimento in locazione dell'immobile di proprietà comunale destinato a casa	
	albergo per anziani ubicata in Via Roma n. _____ e riportata in Catasto al Foglio 5, particella	
	5080 sub 1 categoria B/7, meglio individuata e descritta negli atti posti a base di gara;	
	- che a seguito di asta pubblica tenutasi in data _____, con determinazione n. _____ è	
	stato approvato il verbale relativo alla procedura e quindi aggiudicata la locazione a favore del	

COMUNE DI CARINARO  
Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
Allegato 5 - Copia Documento

1

Conduttore in premessa identificato.

Tanto premesso, si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1) Oggetto del contratto**

1. Il Comune di Ailano, come sopra rappresentato, conferisce in locazione a \_\_\_\_\_ che, per mezzo del legale rappresentante, accetta, l'immobile di proprietà comunale destinato a casa albergo per anziani sito in Via Roma n. \_\_\_\_\_, in Catasto al Foglio 5, particella 5080 sub 1 categoria B/7 (come meglio individuato nelle planimetrie allegate), al fine di esercitare l'assistenza, la tutela, l'accoglienza e l'ospitalità di tipo residenziale e semiresidenziale per anziani nel rispetto dei requisiti previsti dalle vigenti norme nazionali e regionali, ai patti, condizioni e termini di cui al presente Contratto e della ulteriore normativa applicabile.

2. L'immobile viene locato nella consistenza e nello stato di fatto in cui attualmente si trova, che la Locatrice dichiara espressamente di conoscere ed accettare senza riserve, avendo effettuato apposito sopralluogo per presa visione prima della presentazione dell'offerta.

3. Non sono compresi nella locazione – fatto salvo quanto stabilito al seguente art. 3, commi 4 e 5 – tutti i mobili, arredi e corredi delle camere, delle sale riunioni, ristorante e bar, della reception e degli uffici, le insegne e i segni distintivi, gli impianti specifici, i personal computer, i macchinari e le attrezzature della cucina e delle dispense compresa cella frigorifera, le suppellettili del bar e ristorante; in altri termini è escluso tutto ciò che non fa parte dell'immobile nello stato in cui si trova, essendo una locazione di immobile e non di azienda alberghiera.

4. Ai fini dei profili di responsabilità inerenti all'esercizio dell'attività, il Locatore è estraneo e pertanto il Conduttore si qualifica come unico soggetto titolare dell'attività, datore di lavoro, responsabile dei servizi ed accessori verso terzi, ospiti ed enti.

**Art. 2) Stato dell'immobile e consegna**

1. Il Conduttore dichiara di accettare senza eccezioni i vincoli e le limitazioni di ordine urbanistico, così come lo stato di consistenza, di manutenzione e di efficienza del fabbricato in

COMUNE DI CARINARO  
Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
Allegato 5 - Copia Documento

	oggetto, comprese pertinenze e di sollevare sin d'ora il Comune da ogni eccezione su vizi palesi	
	o meno riguardanti gli stessi beni.	
	2. A tal proposito il Conduttore dichiara di essere stata compiutamente edotto, avendo avuto	
	prima d'ora accesso alla seguente documentazione:	
	- delibera di C.C. n. 6 del 27/02/1998 e delibera G.C. n. 109 del 30/12/2002;	
	- collaudo statico depositato al Genio Civile di Caserta con prot. n. 2005.0576093 del	
	04/07/2005;	
	- collaudo tecnico amministrativo depositato al Comune con prot. n. 497 del 24/10/2007;	
	- parere A.S.L. prot. n. 2547/UOPC ex DS 30 del 05/09/2013;	
	- certificati ex L. n. 46/1990 e D.M. 37/2008;	
	- planimetria catastale;	
	- piante della casa albergo per anziani, con dimensioni e destinazioni d'uso;	
	- Attestato di Prestazione Energetica emesso in data _____.	
	3. Restano a carico del Conduttore l'onere di acquisire a propria cura e spese ogni ulteriore	
	autorizzazione e/o nulla osta connessa agli impianti tecnologici (elettrico, idrico, riscaldamento,	
	gas), nonché all'ascensore preposto all'abbattimento delle barriere architettoniche tra i vari livelli	
	dell'immobile che, allo stato attuale, non risulta in esercizio in quanto privo di omologazione e	
	necessitante di adeguamento / sostituzione a carico del locatario ed alla sicurezza in generale;	
	4. L'identificazione catastale dell'immobile oggetto di locazione è la seguente: Foglio di mappa	
	5, particella 5080 sub 1, cat. B/7, consistenza 7.975 mq, superficie metrica 1.840, intestata al	
	Comune di Ailano, oltre l'area non esclusiva pertinenziale. Resta escluso dalla locazione il	
	lastrico solare, ove sono presenti apparecchiature di ricezione / trasmissione dati di proprietà	
	del Comune o di terzi.	
	5. Con il presente atto il Conduttore prende materialmente possesso, in qualità di affittuario, del	
	compendio costituito dalla U.I. destinata a Casa Albergo per Anziani. La ricognizione della	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024  
 Allegato 5 - Copia Documento  
 del 08-11-2024

	consistenza e dello stato dell'immobile sarà comunque fatta risultare da apposito verbale con	
	allegata documentazione fotografica, che sarà redatto, in contraddittorio tra le parti e su	
	proposta del Conduttore, entro trenta giorni dalla sottoscrizione del presente atto. In caso di	
	mancata redazione del verbale per cause non imputabili al Comune, il Conduttore accetta sin	
	d'ora tutte le condizioni poste a base di procedura senza che possa successivamente addurre	
	reclami o opposizioni di sorta.	
	6. L'unità immobiliare e pertinenze non esclusive sono consegnati nello stato di fatto in cui si	
	trovano e del quale il Conduttore ha preso piena conoscenza avendo effettuato sopralluogo	
	accompagnato prima della presentazione dell'offerta.	
	7. Al termine del contratto si procederà alla riconsegna del compendio da parte del Conduttore	
	al Locatore mediante apposito verbale redatto secondo le medesime modalità adottate per	
	quello di consegna, entro sessanta giorni naturali consecutivi alla naturale scadenza del	
	contratto, ovvero successivi alla eventuale notificazione di revoca o risoluzione dello stesso. Il	
	Conduttore è obbligato a riconsegnare al Locatore il compendio, comprese le addizioni e le	
	migliorie, in uno stato di manutenzione e conservazione adeguato all'affidamento dello stesso	
	tramite nuova procedura di affidamento, unitamente alla relativa documentazione tecnica	
	aggiornata, con espressa esclusione, a qualsiasi titolo, di qualsiasi forma di indennizzo o di	
	corrispettivo a carico del Comune, anche per gli investimenti effettuati dal Conduttore e non	
	interamente ammortizzati. Nel caso di inottemperanza, il Comune procederà allo sgombero	
	d'ufficio a spese del Conduttore anche rivalendosi sulla cauzione versata e senza alcun	
	pregiudizio di ogni altra azione che gli potesse competere. Ogni danno accertato comporterà	
	per il concessionario il pagamento dei costi necessari per ripristinare il corretto stato di	
	manutenzione e di efficienza del compendio stesso.	
	<b>Art. 3) Durata</b>	
	1. La durata della locazione, in relazione alla lettura combinata degli artt. 27 e 29 comma 1 della	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	Legge n. 392/1978 con gli artt. 1339 e 1419 comma 2 del codice civile, è convenuta in anni nove	
	decorrenti dalla data odierna.	
	2. Il contratto, in mancanza di disdetta da comunicarsi da una delle parti mediante lettera	
	raccomandata o posta elettronica certificata almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza, viene	
	tacitamente prorogato per ulteriori nove anni.	
	<b>Art. 4) Canone di locazione</b>	
	1. Il canone di locazione mensile viene pattuito come segue:	
	- dal primo al terzo anno: € _____, pari al 50% dell'importo annuo di aggiudicazione;	
	- dal terzo anno a fine contratto: € _____.	
	Alle predette somme va aggiunta l'I.V.A. se dovuta.	
	2. Il canone di locazione sarà aggiornato ogni anno, a partire dal canone del decimo anno di	
	locazione, sen-za necessità di richiesta scritta del Comune, sulla base della variazione dei	
	prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati rilevata dall'ISTAT. L'adeguamento sarà	
	pari al 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo delle famiglie degli operai	
	e impiegati del secondo mese precedente l'aggiornamento rispetto al corrispondente mese	
	dell'anno precedente, applicata sul canone dovuto in base all'ultimo aggiornamento. La	
	rivalutazione non si applica se negativa.	
	3. In considerazione dei fatti giuridici e degli atti prodromici alla presente stipulazione – che si	
	riassumono nell'esperimento di una procedura aperta rivolta ad operatori in possesso di	
	adequati requisiti professionali, tecnici ed economici, in nessun caso, né la dimensione	
	dell'investimento, né il cronoprogramma degli interventi da eseguire, potranno comportare una	
	determinazione del canone contrattuale diversa da quella risultante dall'offerta economica	
	prodotta dal Conduttore.	
	<b>Art. 5) Oneri accessori e tasse</b>	
	1. Il Conduttore sarà contraente diretto nei contratti relativi alle forniture, utenze,	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	somministrazioni e servizi di uso individuale e personale quali energia elettrica, gas, acqua,	
	telefono, ecc., e se ne assumerà i relativi oneri.	
	2. A carico del Conduttore sono inoltre la tassa e i costi comunque denominati per la raccolta e	
	smaltimento dei rifiuti prodotti dall'attività, nonché la tassa per eventuale occupazione di spazi	
	pubblici, nonché tutte quelle imposte e tasse che la legge preveda che siano a carico del	
	conduttore o utilizzatore di un immobile.	
	<b>Art. 6) Pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori</b>	
	1. Il pagamento del canone di locazione sarà effettuato in quattro rate trimestrali anticipate di	
	uguale importo, con scadenza il primo giorno dei mesi di febbraio, maggio, agosto e novembre	
	di ogni anno di durata del presente contratto. È facoltà del Conduttore provvedere al pagamento	
	del canone annuale in unica soluzione entro il mese di gennaio di ogni anno di durata del	
	presente contratto.	
	2. I pagamenti dovuti dal Conduttore saranno effettuati mediante bonifici bancari (valuta fissa	
	per il beneficiario) sul c/c bancario che sarà indicato dal Locatore. In alternativa, il Comune potrà	
	richiedere i pagamenti mediante PagoPA o con altra modalità che sarà opportunamente	
	comunicata.	
	3. Nell'eventualità che la decorrenza del presente contratto non coincida con l'inizio del trimestre	
	contrattuale, la prima rata di canone e di spese accessorie sarà conteggiata in proporzione al	
	periodo compreso fra l'inizio della locazione e l'inizio del trimestre successivo.	
	4. Sugli importi dovuti e non pagati ovvero pagati in ritardo dal Conduttore, dal giorno successivo	
	alla scadenza maturano interessi di mora pari al tasso legale, senza obbligo di preventiva	
	costituzione in mora.	
	<b>Art. 7) Obblighi delle Parti</b>	
	1. Ai fini del presente contratto, la Casa Albergo per Anziani viene consegnata nello stato di	
	fatto e di diritto in cui si trova, dandosi atto che tutti i beni mobili, attrezzature, macchinari, arredi	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	e corredi, impianti specifici attinenti e connessi all'attività, non sono di proprietà del Locatore e	
	quindi debbono essere approntati dal Conduttore. Quanto ai beni mobili di proprietà della	
	Locatrice, si fa rinvio a quanto già stabilito all'art. 2 per l'accertamento dello stato di consistenza.	
	2. Le Parti si obbligano per quanto di rispettiva competenza a far sì che nel corso della durata	
	del presente contratto venga mantenuta la destinazione d'uso a casa albergo per anziani, salvo,	
	qualora possibile, diverso utilizzo su motivata istanza del Conduttore, subordinatamente ad	
	approvazione da parte del Comune.	
	3. Il Conduttore è obbligato ad effettuare a proprie cure e spese gli interventi di manutenzione	
	ordinaria, straordinaria e adeguamento per la messa a norma delle strutture e degli impianti	
	tecnologici nonché acquisire tutti i titoli abilitativi / autorizzazioni / nullaosta e quant'altro	
	necessari per l'avvio dell'attività entro 6 (sei) mesi dalla sottoscrizione del presente atto, salvo	
	causa di forza maggiore. A tal proposito, il Conduttore dà qui atto al Locatore che questa, in	
	fase di procedura aperta, ha messo a disposizione di tutti i concorrenti la documentazione	
	inerente il fabbricato e il fabbricato stesso per il sopralluogo, soddisfacendo gli obblighi di	
	diligenza precontrattuale, ma senza perciò in nulla e per nulla interferire con le auto-nome,	
	esclusive e responsabili scelte organizzative e imprenditoriali del Conduttore che si avvale di	
	propri professionisti abilitati e ditte specializzate.	
	<b>Art. 8) Obblighi del Conduttore</b>	
	1. Il Conduttore si obbliga ad esercitare con continuità nel fabbricato esclusivamente attività di	
	casa albergo per anziani, oltre a quelle accessorie e connesse a detta attività, con espresso	
	divieto di mutare tale utilizzo senza preventiva autorizzazione scritta della Locatrice.	
	2. Il Conduttore si impegna, sotto la propria responsabilità, ad acquisire e a mantenere, per la	
	durata del presente contratto, la titolarità di tutti i permessi, autorizzazioni, nulla osta, pareri,	
	necessari per lo svolgimento dell'attività specificata al sopra scritto articolo 2 e si impegna altresì	
	a conformarsi, sempre a proprie cure e spese, a quanto dovesse essere prescritto dalle	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	competenti autorità, anche a seguito di nuove disposizioni di legge, per l'esercizio della predetta	
	attività. Inoltre, il Conduttore si obbliga ad attenersi alle disposizioni comunali, regionali e statali	
	in materia igienico-sanitaria e in materia di inquinamento. Nessun refluo inquinante potrà essere	
	imnesso nella fognatura esistente se non opportunamente pre-depurato in modo da rimanere	
	al di sotto della soglia prevista da leggi e regolamenti in materia. Il Conduttore si impegna altresì	
	ad attenersi nello svolgimento dell'attività alle norme relative alla prevenzione degli infortuni sul	
	lavoro, alle norme relative alla prevenzione incendi ed a quelle relative al miglioramento della	
	sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro. Il mancato rispetto di quanto sopra, in	
	caso di accertamento da parte degli Enti e Autorità terzi, competenti sulle rispettive materie,	
	comporterà – previa diffida inviata al Conduttore a mezzo pec, recante l'invito a conformarsi alle	
	previsioni di cui sopra e rimasta senza effetto per oltre 30 giorni dal ricevimento – la risoluzione	
	del presente Contratto, fermo il diritto del Locatore al risarcimento dei danni subiti.	
	3. Sono inoltre a carico del Conduttore:	
	- manutenzione ordinaria, straordinaria e di pulizia dell'immobile e delle relative pertinenze,	
	comprese le aree esterne ed a verde, incluso il ripristino del normale stato conservativo e di	
	funzionamento degli impianti tecnologici (elettrici, riscaldamento, idrico, sanitario, ascensore,	
	ecc.); manutenzione straordinaria dell'intonaco esterno, con rifacimento delle zone ammalorate	
	e ritinteggiature ove necessario; nella manutenzione straordinaria si intendono compresi i noli	
	delle attrezzature necessarie, compreso eventuali piattaforme aeree;	
	- arredo bagni (dotazioni igieniche già presenti ed a norma) sui vari livelli, normali e per portatori	
	di handicap, delle camere singole e doppie e handicap, bar/sala comune, fornitura degli arredi	
	necessari, sommariamente elencati nell'allegato "B" al bando a scopo indicativo e non	
	esauritivo, di corredi, di apparecchiature e attrezzature nonché la gestione dei servizi suddetti,	
	espressamente finalizzati a perseguire l'obiettivo di avviare il funzionamento per Casa Albergo	
	per Anziani;	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento



	- servizi di cucina, pulizia, lavanderia, ecc.;	
	- attività anche complementari necessarie per il funzionamento, con effettuazione di prestazioni gestionali ed organizzative;	
	- costi di esercizio e funzionamento (energia elettrica, riscaldamento, gas, lavanderia, pulizia, ecc.);	
	- acquisizione - con oneri a proprio carico e senza possibilità di rivalsa - delle necessarie autorizzazioni, nulla osta e ogni ulteriore adempimento finalizzato sia alla realizzazione dei lavori che all'esercizio della struttura;	
	- allacciamento dell'edificio ai pubblici servizi (acqua, energia elettrica ecc.) - ovvero voltura delle utenze in atto - e pagamento delle relative fatture per consumi;	
	- manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura per tutto il periodo di locazione con oneri a proprio carico e senza possibilità di rivalsa;	
	- applicazione delle regole tecniche nazionali e regionali finalizzate alla eliminazione delle barriere architettoniche, compreso la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore ed il relativo esercizio;	
	- obbligo di attivazione della struttura entro mesi tre dalla data del contratto di locazione, salvo proroga per motivati casi di forza maggiore;	
	- coinvolgimento giovani start-up Terzo Settore;	
	- trasporto dei disabili e degli anziani residenti non automuniti presso le strutture sanitarie di zona per presunti due interventi mensili;	
	- attività ludico – ricreative;	
	- l'impegno a fornire, a richiesta del Locatore, assistenza specialistica ai disabili ed agli anziani residenti nel Comune, all'occorrenza anche domiciliare, con condizioni economiche inferiori a quella praticate dall'Ambito Sociale.	
	4. Precisazioni sull'ascensore. L'attuale ascensore, installato in apposita struttura portante nel	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	vano scale, risulta non collaudato in quanto privo del certificato di conformità della Schindler	
	S.p.A.. È pertanto possibile che, per la messa in esercizio dello stesso, debbano essere	
	sostituite le apparecchiature stesse dell'ascensore, anche integralmente, ad eccezione della	
	struttura portante, con altre conformi alla normativa attualmente vigente, con ogni onere e spesa	
	a carico del Conduttore.	
	5. In ogni caso, l'acquisizione delle necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificazioni tecniche	
	o meno ed ogni ulteriore adempimento sia per la realizzazione dei lavori che per la messa in	
	esercizio della struttura, nessuna esclusa, sono con ogni onere a carico del Conduttore, senza	
	possibilità di rivalsa sul Locatore.	
	<b>Art. 9) Limitazione alla facoltà di opporre eccezioni.</b>	
	1. Il Conduttore può chiedere al Locatore la temporanea sospensione o riduzione, in proporzione	
	al disagio subito, del canone di locazione qualora si verifichino danni di grave entità provocati	
	da cause naturali non imputabili al Conduttore stesso (eventi calamitosi disastrosi, ecc.), tali che	
	limitino la possibilità di godimento del bene locato da parte del Conduttore. In tal caso, il Locatore	
	provvederà con apposito atto del competente organo alle determinazioni del caso, restando	
	inteso comunque che nessun obbligo di accoglimento della richiesta grava a carico del Locatore.	
	2. È in ogni caso esclusa ogni facoltà di rivalsa per danni da parte del Conduttore verso il	
	Locatore.	
	<b>Art. 10) Manutenzione e riparazione dei beni locati</b>	
	1. Sono a cura e spese del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e	
	straordinaria nonché tutti gli adeguamenti anche degli impianti comprese le pertinenze, che in	
	base a leggi o disposizioni normative già emanate o che dovessero essere emanate in materia,	
	si rendano necessari per mantenere l'attuale destinazione d'uso.	
	2. Sono altresì a carico del Conduttore le attività di manutenzione periodica, ordinaria e	
	straordinaria, dello spazio verde circostante che costituisce area pertinenziale nonché percorso	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	di collegamento al parcheggio pubblico retrostante. Le attività di manutenzione saranno	
	programmate ed eseguite dal Conduttore con l'obiettivo di assicurare la conservazione e la	
	tutela del complesso naturale e ambientale, nonché per garantirne la fruizione in sicurezza.	
	Dette attività dovranno essere svolte nel rispetto della disciplina statale, regionale e	
	sovracomunale, nonché informandone in via preliminare le Autorità preposte al rilascio di	
	eventuali autorizzazioni.	
	3. Sono a carico del Conduttore anche gli oneri per le verifiche degli impianti installati, anche	
	risferite all'ascensore ed agli impianti di messa a terra, eseguite da ditte appositamente abilitate.	
	<b>Art. 11) Responsabilità. Polizza assicurativa.</b>	
	1. Il Conduttore assume ogni responsabilità per casi di infortuni e di danni arrecati al Locatore	
	o a terzi in dipendenza di manchevolezze o di trascuratezza nell'esecuzione degli adempimenti	
	assunti con il contratto.	
	2. Resta a carico del Conduttore ogni responsabilità per danni a persone e cose, sia per quanto	
	riguarda i dipendenti ed i materiali di sua proprietà, sia per quelli che essa dovesse arrecare a	
	terzi in conseguenza della locazione e delle attività connesse, sollevando il Comune da ogni	
	responsabilità al riguardo.	
	3. In relazione a quanto precede, il Conduttore ha prodotto originale di polizza assicurativa di	
	responsabilità civile n. _____ emessa in data _____ dalla Società	
	_____ in regola fino al _____, che prevede i seguenti massimali:	
	- rischi di incendio, scoppio, danneggiamento, responsabilità civile per danno a persone e/o	
	cose: € 2.000.000 (cinquemilioni di euro) per evento;	
	- RCT – RCO: € 1.000.000 (tremilioni di euro) per evento.	
	4. Il Conduttore si obbliga a garantire il rinnovo o l'emissione di altra apposita fideiussione da	
	depositare entro il termine di scadenza di quella presentata in sede di stipula del contratto, a	
	pena di risoluzione del contratto stesso, al fine di assicurare la vigenza della garanzia senza	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

soluzione di continuità.

#### **Art. 12) Cauzione**

1. A garanzia degli impegni contrattuali, il Conduttore ha costituito apposita garanzia mediante

polizza fideiussoria n. \_\_\_\_\_ emessa in data \_\_\_\_\_ dalla Società

\_\_\_\_\_, dell'importo di € \_\_\_\_\_, corrispondente alla somma di tre mensilità del

canone dovuto dal quarto anno, valida per l'intera durata della locazione a garanzia di tutti gli

obblighi contrattuali assunti dal Conduttore con il presente Contratto (*in alternativa, deposito in*

*numerario*).

2. L'importo garantito da detta polizza o fideiussione dovrà essere adeguato ogni due anni, a

far tempo dal decimo anno, in misura da corrispondere ad un trimestre del canone dell'anno

precedente.

3. La garanzia dovrà essere rinnovata in caso di rinnovo del rapporto oltre la prima scadenza,

e dovrà essere restituita al Conduttore dopo il rilascio della Casa Albergo per Anziani ed a

seguito di apposito verbale di riconsegna.

4. Alternativamente è concessa facoltà al Conduttore di costituire in denaro il deposito

cauzionale di pari importo, fruttifero di interessi al tasso di interesse legale.

#### **Art. 13) Clausola risolutiva**

1. Il mancato pagamento di due rate del canone di locazione, entro due mesi successivi alla

relativa scadenza, darà diritto al Locatore di dichiarare risolto ipso iure il presente Contratto per

fatto e colpa grave del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 C.C., fermo restando l'obbligo del

Conduttore di corrispondere quanto dovuto.

2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C. il presente Contratto si considera risolto di diritto,

a seguito di semplice comunicazione al Conduttore da parte del Locatore nei seguenti casi:

a) In caso di violazione da parte del Conduttore degli obblighi assunti di cui ai precedenti artt. 8

e 9;

COMUNE DI CARINARO  
Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
Allegato 5 - Copia Documento

	c) In caso di violazione da parte del Conduttore degli obblighi assunti di cui al successivo art.	
	19;	
	d) Per cessazione d'efficacia delle fideiussioni / polizze fideiussorie o del deposito in numerario	
	così come previsto dagli artt. 12 e 13.	
	2. Si procederà, altresì, alla risoluzione "ipso iure" del contratto nei seguenti casi: fallimento del	
	Locatore; interruzione ingiustificata dell'attività di casa albergo per anziani, salvo che il Locatore	
	dimostri che sia dipesa da cause di forza maggiore; violazione degli obblighi relativi	
	all'applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro; tutte le altre cause di risoluzione	
	previste dalla vigente normativa.	
	<b>Art. 14) Registrazione e opzione I.V.A.</b>	
	1. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto in forma di scrittura	
	privata sono a carico del Conduttore.	
	2. Tutti gli adempimenti relativi alla prima registrazione ed a quelle successive sono a carico del	
	Conduttore ed il Comune rimborserà la metà dell'imposta di registro versata.	
	3. In caso di risoluzione anticipata, l'imposta dovuta è posta per intero a carico del	
	Conduttore.	
	4. Il Locatore dichiara di <b>esercitare / non esercitare</b> per il presente contratto, ai sensi di quanto	
	previsto dal D.L. 223/2006 convertito in Legge n. 248/2006, l'opzione di assoggettare a I.V.A. i	
	canoni di locazione dovuti.	
	<b>Art. 15) Attestato di Prestazione Energetica</b>	
	Il Locatore consegna al Conduttore copia dell'attestato di prestazione energetica che dichiara	
	essere conforme all'originale in suo possesso. Copia dell'attestato viene allegato anche al	
	presente contratto per la registrazione fiscale.	
	<b>Art. 16) Privacy</b>	
	1. In relazione alle attività che saranno eseguite nell'ambito del presente Contratto, a seguito	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	della sottoscrizione per accettazione dello stesso, le Parti si impegnano reciprocamente ad	
	osservare tutti gli obblighi derivanti dalla normativa in materia di Protezione dei Dati Personali,	
	in particolare il Regolamento (UE) 2016/679 (il "GDPR"), la normativa di attuazione e di	
	adeguamento al Regolamento, nonché di ogni ulteriore norma vigente a livello nazionale o	
	sovranazionale in materia di protezione dei dati, in particolare con riferimento ai provvedimenti	
	emanati dall'Autorità Garante per la Protezione dei Dati Personali Italiana ovvero del Comitato	
	Europeo per la Protezione dei Dati (la "Normativa Applicabile").	
	2. Le Parti si danno atto che, relativamente ai dati personali necessari per l'esecuzione del	
	presente Contratto, agiranno ciascuna per la parte di propria competenza in qualità di Titolare	
	autonomo del trattamento secondo la definizione contenuta all'art. 4 del GDPR. Le Parti pertanto	
	potranno raccogliere i dati personali necessari per l'esecuzione del presente Contratto nonché	
	per adempiere ad eventuali obblighi di legge, della normativa comunitaria o prescrizioni del	
	Garante per la protezione dei dati personali, impegnandosi a trattarli, con modalità manuali e/o	
	automatizzate, secondo principi di liceità e correttezza, in modo da tutelare la riservatezza e i	
	diritti riconosciuti, nel rispetto di idonee misure di sicurezza e di protezione dei dati medesimi,	
	secondo quanto previsto dal GDPR.	
	3. Le Parti altresì si impegnano reciprocamente a trattare i dati personali necessari per	
	l'esecuzione del presente Contratto nei limiti di cui alle rispettive informative privacy fornite ai	
	sensi e per gli effetti degli artt. 13 e 14 del GDPR nonché per l'adempimento di eventuali obblighi	
	derivanti dal presente Ordine, dalla legge, dalla normativa comunitaria o da provvedimenti del	
	Garante per la protezione dei dati personali.	
	<b>Art. 17) Condizione sospensiva</b>	
	1. L'efficacia del presente contratto quanto all'esercizio delle attività oggetto dello stesso così	
	come stabilite al precedente articolo 2, è subordinata all'ottenimento – ad esclusivo carico e	
	cura del Conduttore – di ogni parere, nulla osta, visto, autorizzazione, necessario per procedere	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

	all'esercizio stesso. Il Conduttore si impegna perciò a trasmettere all'Ente i documenti di cui al	
	periodo precedente tempestivamente, una volta acquisiti, e comunque entro e non oltre 6 (sei)	
	mesi dal decorso del termine di cui al precedente art. 8, comma 3.	
	2. Il mancato ottenimento dei titoli presupposti all'esercizio delle attività concretizzerà fattispecie	
	di grave negligenza in capo al Conduttore, determinandosi perciò l'applicazione dell'istituto di	
	cui già al precedente art. 14 e l'incameramento dell'importo costituito a garanzia.	
	<b>Art. 18) Foro competente esclusivo</b>	
	1. Qualsiasi controversia concernente il presente contratto, comprese quelle relative alla sua	
	validità, interpretazione, esecuzione, inadempimento o risoluzione, sarà di competenza	
	esclusiva del Foro di Santa Maria Capua Vetere (CE).	
	2. Esclusa la competenza arbitrale.	
	<b>Art. 19) Domicili contrattuali</b>	
	A tutti gli effetti del presente Contratto e di legge, le Parti eleggono domicilio:	
	- il Locatore: in Piazza C. A. Dalla Chiesa, n. 7 - 81010 Ailano (CE);	
	- il Conduttore: .	
	<b>Art. 20) Allegati</b>	
	I seguenti documenti costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, anche	
	se materialmente non allegati:	
	a) avviso pubblico di locazione prot. n. _____ ;	
	b) planimetria catastale e piante dei vari livelli con superfici e destinazioni d'uso;	
	c) elenco degli arredi necessari, a scopo indicativo e non esaustivo;	
	d) dichiarazione di avvenuto sopralluogo preventivo;	
	e) istanza di partecipazione alla procedura e dichiarazioni cumulative;	
	f) offerta economica aggiudicata, resa dal Conduttore in gara.	
	<b>Art. 21) Clausole finali</b>	

COMUNE DI CARINARO  
 Protocollo Arrivo N. 11166/2024 del 08-11-2024  
 Allegato 5 - Copia Documento

1. Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del codice civile, il Conditore dichiara di accettare espressamente e volontariamente le condizioni onerose indicate nel presente contratto, tra cui quelle previste dagli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11.

2. Il Conduttore manleva il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi eventuale danno imputabile causati dallo svolgimento dell'attività a persone e/o cose e risponderà direttamente di ogni azione legale promossa da terzi derivanti dall'attività e dalla presenza di apparecchiature, impianti, arredi, mezzi e quant'altro, anche se dette azioni siano promosse nei confronti del Locatore, tenendo indenne lo stesso da ogni responsabilità civile assumendosi ogni onere e spesa.

3. Il presente Contratto costituisce la manifestazione completa degli accordi raggiunti fra le Parti e annulla e sostituisce qualsiasi eventuale diversa e precedente pattuizione, anche verbale, tra le stesse intercorsa.

4. Ogni modifica od integrazione al presente Contratto non sarà valida e vincolante se non risulterà da atto scritto debitamente controfirmato per accettazione dalla Parte nei cui confronti detta modifica o emendamento dovrà essere fatto valere.

## **Art. 22 – Contratto in formato digitale**

1. Il presente contratto, composto da \_\_\_\_\_ pagine, assume efficacia giuridica e probatoria  
dalla data di assunzione al protocollo del Comune.

per il Conduttore

per il Locatore