

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI
PER FINALITA' TURISTICO-RICETTIVE**

Con il presente contratto tra

Il Comune di Pollina, sito in Piazza Maddalena s.c. C.F. _____, legalmente rappresentata dal Sindaco _____, nato a _____, il _____ - d'ora in poi indicato come "proprietario"

e

_____, con sede in _____, via _____, C.F./P.I. _____, legalmente rappresentata dal sig. _____, nato a _____, il _____

d'ora in poi indicato come "utilizzatore"

si conviene e stipula quanto segue

1. Il proprietario concede a titolo oneroso all'utilizzatore, che accetta, l'uso degli immobili siti in _____, via _____, così identificati catastalmente _____ e costituito da _____ come da planimetrie allegate.

Fermo restando che il possesso degli immobili permane in capo al proprietario.

L'utilizzatore dichiara di aver preso visione dell'immobile in ogni sua parte e di averne constatato il perfetto stato di conservazione e manutenzione e di averlo trovato del tutto idoneo all'uso pattuito nel presente

contratto ed immune da qualsiasi vizio o imperfezione ed in tale stato si obbliga a restituirlo alla scadenza, salvo il normale deterioramento a seguito dell'uso.

2. L'utilizzatore potrà usufruire dell'immobile a partire dalla stipula del presente atto e fino ad anni nove a prescindere dalla data in cui gli immobili avranno conseguito tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Alla scadenza il presente contratto si intenderà tacitamente rinnovato, previo adeguamento automatico del canone al tasso annuo d'inflazione, salvo disdetta a mezzo raccomandata A.R. con anticipo di 3 (tre) mesi, sino alla concorrenza di anni tre.

3. L'immobile di cui sopra potrà essere utilizzato dall'utilizzatore esclusivamente per finalità turistico-ricettive e di ospitalità extralberghiera.

Viene esclusa fin d'ora ogni attività politica, partitica e sindacale.

L'utilizzatore si impegna a effettuare piccoli lavori di adeguamento, ad arredare gli immobili e a fornirli di tutto quanto necessario all'attività entro 12 mesi dalla sottoscrizione del presente contratto. I mobili, le forniture, gli arredamenti, gli impianti forniti dal conduttore devono essere conferiti ed inventariati non oltre 90 giorni dall'avvio dell'attività turistica. La verifica di tale inventario sarà fatta da un delegato all'uopo nominato. Tutti i mobili, le forniture, gli arredamenti, gli impianti forniti dal conduttore resteranno di proprietà del Comune una volta cessato il contratto.

4. Il corrispettivo annuale della locazione è fissato in euro _____ (_____). La prima annualità dovrà essere versata al Comune di Pollina al momento dell'ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalla legge per lo svolgimento dell'attività prevista. In caso di inerzia manifesta da parte dell'aggiudicatario nel richiedere le dovute autorizzazione, l'Amministrazione, dopo diffida scritta, può procedere a rescindere unilateralmente il presente contratto, rivalendosi sulla cauzione prestata. In caso di ritardo del pagamento previsto della quota annuale maggiore a giorni sette, si applicherà una penale giornaliera pari a euro 50. Le successive annualità verranno pagate in forma anticipata.
5. L'utilizzatore ha l'obbligo di usare l'immobile con diligenza ed è direttamente responsabile verso il Proprietario dei danni causati allo stesso e di quelli causati verso i terzi. Il Proprietario nel caso di danni causati dall'utilizzatore o da altri soggetti a lui riferibili potrà rivalersi sull'assicurazione accesa all'avvio dell'attività.
6. L'utilizzatore si assume ogni responsabilità civile, penale e fiscale per quanto concerne le attività svolte nell'immobile concesso. In particolare si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia. Per tale ragione il conduttore ha l'obbligo di informare il proprietario dell'avvenuto rilascio di tutte le autorizzazioni, nonché della data d'inizio dell'attività. Il mancato rilascio anche di una sola delle predette autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dell'attività sarà causa di risoluzione del presente contratto.

7. Senza che ciò possa essere considerato corrispettivo per la presente concessione, sono a carico dell'utilizzatore le spese di manutenzione ordinaria e quelle necessarie per l'utilizzo dell'immobile, comprese quelle di riscaldamento e quelle relative alle utenze (a titolo esemplificativo: acqua, energia elettrica, gas, raccolta rifiuti solidi urbani).
8. Si stabilisce espressamente il divieto per l'utilizzatore di concedere a terzi (in comodato, locazione, o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente l'oggetto della presente concessione e il divieto assoluto di cedere a terzi, a qualunque titolo, il presente contratto.
9. L'utilizzatore dovrà riconsegnare gli immobili, gli impianti e gli arredi nelle condizioni di inizio del contratto e dovrà pagare una penale di euro cento (100,00) al giorno, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla scadenza sopra stabilita, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.
10. L'inosservanza delle condizioni del presente contratto o di quanto offerto dall'utilizzatore in sede di gara e in particolare di quelle previste dagli artt. 3, 4 e 8 produrrà la risoluzione di diritto del contratto per fatto e colpa dell'utilizzatore.
11. Qualunque modifica del presente contratto può aver luogo ed essere approvata solo mediante atto scritto.
12. Bollo e tasse di registrazione ed ogni altro onere e gravame fiscale inerenti al presente accordo sono a totale ed esclusivo carico dell'utilizzatore.

13. Per tutto quanto non specificato ci si attiene alle norme del Codice Civile e delle altre leggi in vigore.
14. Il foro competente per qualunque questione inerente il presente contratto è il Tribunale di Termini Imerese.
15. Le parti in caso di dissidio relativo all'interpretazione, applicazione, esecuzione, et ultra, del presente contratto, si impegnano a tentare la risoluzione in forma pregiudiziale dinanzi a un soggetto nominato arbitro che deciderà sulla questione secondo le forme dell'arbitrato irrituale. La nomina di tale soggetto sarà fatta consensualmente o, in caso di disaccordo, sarà scelto dal Comune dall'albo degli avvocati del Foro di Palermo.
16. Il presente contratto di locazione sarà risolto consensualmente nel caso in cui l'istanza di finanziamento della ditta a valere sul bando "Azioni congiunte di tutela, sviluppo sostenibile e promozione imprenditoriale del sistema della Rete Ecologica siciliana" - Asse 3 – Linea d'intervento 3.2.2.4." non verrà accolta da parte dell'Assessorato Regionale competente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il proprietario

L'utilizzatore

Ai sensi dell'articolo 1341, secondo comma, del Codice Civile si approvano specificatamente le clausole di cui ai nn. 1,2,3,4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

Il proprietario

L'utilizzatore
