

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ATTREZZATO

Con la presente scrittura, tra le sottoscritte parti:

- **Azienda USL di Piacenza** con sede in Piacenza via Antonio Anguissola n. 15, 29121 Piacenza – Partita IVA 91002500337 che interviene al presente atto in qualità di comproprietaria dell’immobile in ragione di millesimi 500 dell’intero e come delegata dalla restante proprietà, rappresentata dal Direttore Dott. Andrea Bianchi nato a Casalpusterlengo il 21/08/1949 codice fiscale BNC NDR 49M21 B910N,

e

- **ASP Città di Piacenza** con sede in Piacenza via Campagna 157 Partita IVA 01555270337 che interviene al presente atto in qualità di comproprietaria dell’immobile in ragione di millesimi 500 dell’intero e come delegata dalla restante proprietà, rappresentata dal Presidente Sig. Mazzoli Leonardo nato a Piacenza il 19/07/1968 codice fiscale MZZLRD68L19G535Q, di seguito denominata LOCATORE;

-Ditta/Sig. con sede in _____ iscritta al Registro
delle Imprese presso la Camera di Commercio di _____ al n. _____ codice fiscale
_____ qui rappresentata dal legale rappresentante sig. _____ nato
a _____ residente per la carica in _____ codice
fiscale _____, di seguito denominata CONDUTTORE;

PREMESSO

- che il locatore ha la disponibilità di un immobile sito in Comune di Alseno (PC) frazione Chiaravalle della Colomba e sue pertinenze, composto dai seguenti locali:

1 - AL PIANO TERRENO

- Locale caldaia
- Locale macchine impianto condizionamento
- Ex sala bar (ora sala colazioni)
- Cucina (due vani)
- Disimpegno
- Locali servizi igienici
- Locale ufficio (ex saletta ristorante)
- Zona colazioni
- Reception/ingresso
- N° 6 camere con bagno
- Locale disimpegno
- Locale quadri elettrici

2 – AL PIANO PRIMO

- Sala ristorante (due locali)
- N° 10 camere con bagno di cui una usata come deposito
- Locale disimpegno

3 – AUDITORIUM ex cassero

- Sala congressi
- Servizi igienici
- Soppalco

4 – Monolocale con bagno (in edificio esterno lato ovest cortile)

5 – Due vani ad uso cantina con spazio antistante (in edificio residenze)

e quant’altro a completamento della struttura meglio descritti ed individuati nell’allegato “A”;

- che le porzioni immobiliari oggetto di locazione risultano così censite al NCEU del Comune di Alseno.
- foglio num. 4 mappali 37 sub. 17 – 132 sub. 5 – 133 sub. 5 – 137 sub. 6 (Albergo P.T. P.1° e cantine al piano seminterrato) catg. D2, foglio num. 4 mappali 131 sub. 4 – 134 sub. 1 – 137 sub. 7 (Ex Cassero ora Auditorium) catg.D3, foglio num. 4 mappale 137 sub. 11 (monolocale al piano primo) catg. A/2.
- che gli immobili oggetto del presente contratto sono liberi da oneri e impegni contrattuali e non sono oggetto di prelazione e il locatore ne ha pertanto la piena disponibilità;
- che il locatore intende concedere in locazione gli immobile e il conduttore è interessato ad accettare;
- che al fine di individuare il contraente idoneo è stata esperita gara a evidenza pubblica.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

01) Premesse :

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

02) Oggetto :

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile sito in Comune di Alseno (PC) frazione Chiaravalle della Colomba via Centro già denominato "Palazzo della Commenda" attrezzato per l'attività di alberghiera e di ristorante, come già meglio descritto in premessa completo di attrezzature ed arredi come riportati nell'allegato "A". La struttura è inoltre dotata del seguente sistema di impianti:

Ristorante/Albergo :

Centrale Termica

- N.1 Caldaia Unical M120 a gas metano, anno 1999, Pot. utile=140 kW, Pot. focolare=155 kW

Produzione acqua calda per riscaldamento e primario per acqua calda sanitaria tramite boiler

Centrale Frigorifera

- N.1 Gruppo Frigorifero Aermec per produzione di acqua refrigerata, condensato ad aria

Impianto riscaldamento/condizionamento

- Ventilconvettori a pavimento Aermec
- Radiatori nei bagni (solo riscaldamento)

Acqua calda sanitaria

- N.2 Boiler per produzione e accumulo di acqua calda sanitaria tramite circuito primario da caldaia

Impianti elettrici e speciali

- Quadro elettrico generale in zona Reception con interruttori Magnetotermici-Differenziali per l'alimentazione dei quadri elettrici secondari (cucina, ristorante, Centrale termica...), dei vari circuiti luci e prese (camere, corridoi...), dell'ascensore e degli impianti speciali (luci di sicurezza, rivelazione fumi)
- Quadri elettrici secondari di zona
- Illuminazione normale con corpi illuminanti a parete
- Illuminazione di sicurezza sulle vie di fuga e sui percorsi di esodo con corpi illuminanti in parte autonomi e in parte integrati nei punti luce per la normale illuminazione
- Impianto rivelazione fumi di tipo convenzionale con n.1 centrale, rivelatori ottici di fumo, pulsanti a rottura vetro e cassonetti ottico-acustici

Ascensore

Costruttore: Bertoli srl

comporterà la facoltà in capo al locatore di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del C.C., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. oppure a mezzo di posta certificata, al conduttore.

06) Cauzione/Fidejussione

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento dell'obbligo di pagare i canoni, l'indennità per una eventuale occupazione abusiva ed a garanzia dei beni aziendali, il conduttore consegna al locatore garanzia fideiussoria bancaria a prima richiesta per un importo pari ad una annualità del canone di affitto. Il conduttore, riconoscendo espressamente il diritto del locatore di escutere la garanzia in tutte le ipotesi di propria inadempienza, rinuncia sin da ora a ogni domanda avente natura cautelare e diretta ad ottenere la inibitoria del pagamento di detta fidejussione e così pure rinuncia ad opporsi a qualsivoglia iniziativa giudiziaria che il locatore avesse ad intraprendere per riottenere l'immediata disponibilità dell'immobile alla scadenza della locazione.

07) Denominazione

Tenuto fatto del conto che si tratta di locazione di immobile destinato ad attività alberghiera, le parti convengono che il conduttore è tenuto ad esercitare la propria attività nell'immobile concesso in locazione, individuando l'albergo con la denominazione "Palazzo della Commenda" che potrà essere assunta dal conduttore quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa. In ogni caso di risoluzione del contratto il conduttore non potrà utilizzare la ditta e l'insegna attribuita all'albergo che resteranno nella piena disponibilità del locatore.

08) Consegna e possesso dell'immobile

L'immobile viene consegnato in data odierna e il conduttore si costituisce, ai sensi di legge, custode. Il locatore garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'immobile concesso in locazione.

09) Stato dei beni

Il conduttore dichiara di ricevere in consegna l'immobile e i beni che costituiscono l'arredamento e le attrezzature del medesimo, come sopra individuati, in buono stato ed adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

10) Manutenzioni

Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e dei beni mobili oggetto del contratto; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del locatore. Entro il primo biennio della locazione il locatore si impegna ad effettuare le opere manutentive straordinarie necessarie al ripristino ed alla conservazione dei serramenti esterni (pulizia, decapaggio, ripristino delle parti ammalorate e ritinteggiatura).

Il conduttore si impegna ad eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla Legge o dalla Pubblica Amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'immobile di proprietà del locatore.

11) Spese

Sono a carico del conduttore, dalla data dell'inizio della locazione, tutte le spese relative all'esercizio dell'attività e, pertanto, a titolo meramente esplicativo: telefono, energia elettrica, acqua, gas, per la cui fornitura il conduttore dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome. Rimarranno sempre a carico della conduttrice la tassa sui rifiuti solidi urbani nonché le eventuali tasse o imposte che in futuro dovessero gravare per legge sui conduttori, sempre con riferimento all'immobile locato. Restano altresì a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione relative a tutti gli impianti; a titolo meramente esemplificativo: luce, acqua, gas,

sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, pavimentazioni e rivestimenti dei muri interni ed esterni. Le spese di registrazione del presente contratto di locazione saranno interamente in capo al conduttore.

12) Destinazione dell'immobile

Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile senza modificare l'attuale destinazione. In particolare il conduttore dà atto che l'albergo "Palazzo della Commenda" potrebbe essere classificato a due/tre stelle e si impegna a provvedere tempestivamente a tutte le riparazioni, manutenzioni o opere di qualunque genere che si rendessero necessarie durante la locazione per fare conservare all'albergo tale possibile classificazione, anche qualora si tratti di opere imposte da legislazione sopravvenuta. Qualora il conduttore contravvenga a tali obblighi, il locatore ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

13) Modifiche e addizioni

Il conduttore non potrà apportare modifiche o addizioni all'immobile oggetto della locazione senza il consenso scritto del locatore.

Tutte le modifiche, addizioni, migliorie e opere che il conduttore avesse eseguito sull'immobile, anche se autorizzate, dovranno essere rimosse alla fine della locazione a spese del conduttore stesso, che dovrà provvedere alla rimessione in pristino. Le opere non rimosse rimarranno a vantaggio del locatore, senza alcun indennizzo a favore del conduttore, e ciò anche nell'ipotesi di anticipato recesso o risoluzione del contratto, per qualsiasi ragione.

14) Ispezione del locatore

Il locatore ha diritto di effettuare, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare l'immobile con accessi in loco, almeno una volta al mese, rilasciando ricevuta al conduttore di ogni verifica o ispezione effettuata.

15) Assicurazioni

Il conduttore si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura del rischio locativo per i danni materiali e diretti ai locali causati da eventuali incendi, implosione, esplosione e scoppio per il massimale di € 2.000.000,00, come pure polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi per i danni che potranno essere causati dal conduttore a terzi in relazione all'uso dei locali locati per un massimale di € 3.000.000,00. Il conduttore si impegna, inoltre, a provare annualmente la validità della suddetta polizza.

16) Obblighi del conduttore

Il conduttore si impegna a custodire e utilizzare il complesso immobiliare in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento. Il locatore a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti di legge e che tutti i macchinari compresi nell'immobile oggetto di locazione sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore.

Particolare cura, prudenza e diligenza, il conduttore stesso dovrà avere nell'uso e nell'organizzazione delle dipendenze e adiacenze, volendosi obbligare, come si obbliga, tra l'altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da ogni eventuale responsabilità.

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile, dovessero derivare danni a merci e attrezzature ubicate all'interno dell'immobile ora locato, il conduttore dichiara di rinunciare sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti del conduttore.

In ogni caso il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che potessero derivare da fatti di terzi. Il locatore è in ogni caso esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Il conduttore ha altresì l'onere della

pulizia, gestione e manutenzione degli spazi interni costituenti la corte del complesso edilizio "Palazzo della Commenda" ivi compresa la gestione e manutenzione delle aree verdi ove non eseguite direttamente dal Comune di Alseno (attuale manutentore); per gli oneri di cui al presente articolo non sono previsti compensi a favore del conduttore.

Il conduttore si obbliga a mettere gratuitamente a disposizione del locatore i locali relativi all'auditorium (piano terra e primo) per un numero di dodici eventi giornalieri totali ripartiti in un anno, in giornate non festive o prefestive scelte dallo stesso locatore al fine di consentire al medesimo di poter svolgere eventi culturali, ricreativi, di aggiornamento ecc.; il locatore oltre a rendere disponibili i locali dovrà gratuitamente provvedere a fornire l'assistenza necessaria, a fornire l'energia elettrica e il riscaldamento e a riordinare e pulire i locali alla conclusione dell'evento.

17) Cessione di contratto e subaffitto

L'immobile non potrà essere concesso in sublocazione anche parziale, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altro soggetto senza il consenso scritto del locatore, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.

18) Responsabilità

Il locatore è sollevato dalle responsabilità di qualsiasi genere per eventuali inconvenienti e danni arrecati a persone o cose che si dovessero verificare in dipendenza del presente contratto di locazione, da chiunque o comunque provocati, ivi compresi i rischi di incendio e di responsabilità civile connessi all'attività svolta.

19) Definizione delle controversie

E' esclusa la competenza arbitrale e le eventuali controversie derivanti dal presente contratto di locazione verranno demandate alla conoscenza dell'Autorità giurisdizionale competente.

20) Elezione di domicilio

Per qualunque comunicazione o notificazione, sia amministrativa che giudiziale, concernente la locazione ed eventuali contestazioni ad essa relative, il conduttore elegge domicilio presso la sede del locatore.

21) Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto di locazione si rinvia alle specifiche disposizioni di Legge vigenti in materia ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

22) Privacy

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente al trattamento dei dati anche personali, ai sensi della Legge 196/2003, limitatamente alle esigenze connesse al presente contratto.

23) Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si risolverà ex art. 1456 del C.C. per fatto e colpa del conduttore, oltre che nelle ipotesi previste in precedenza, anche:

- nel caso di cattiva prestazione di servizi alberghieri protrattasi, nonostante diffida del locatore, per oltre 15 gg;
- in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone locativo;
- nel caso di omissione di riparazioni e manutenzioni necessarie per il decoro e il buon funzionamento dell'albergo;
- in caso di perdita dell'attuale classificazione alberghiera.

Allegati:

- inventario dei beni strumentali (immobili, mobili, arredi, attrezzature, ecc.)

- planimetria e stato descrittivo dei locali oggetto della locazione

Letto, approvato e sottoscritto il _____ .

Il conduttore

Il locatore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341-1342 cod. civ. le parti dichiarano di accettare specificamente tutte le clausole e in particolare gli artt. 2, 3, 4, 5, 6, 11, 15, 17, 18 e 21

Il Conduttore

Il Locatore