



AUTOMOBILE CLUB SASSARI
Ente Pubblico non Economico
Legge n. 70 - 20 marzo 1975



Automobile Club Sassari

AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITO IN SANTA TERESA GALLURA, VIA DEL PORTO N. 51

- ALLEGATO 4 -

PRINCIPALI CONDIZIONI CONTRATTUALI

A) DURATA – RECESSO DEL CONDUTTORE

Il contratto avrà durata di anni sei dalla data di sottoscrizione, rinnovabili di ulteriori sei anni, ai sensi degli artt. 27, c. 3, e 28 della L. 392/78. Il Conduttore potrà recedere dal contratto con preavviso scritto di mesi sei nel rispetto delle norme vigenti in materia.

B) CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MANUTENZIONE, IMPIANTI, OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

L'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Considerato che l'immobile oggetto del presente avviso necessita di alcuni lavori di manutenzione straordinaria - così come indicato al punto 3) dell'avviso pubblico per la locazione dell'immobile di proprietà dell'AC Sassari sito in Santa Teresa Gallura, via del Porto n. 51 - viene riconosciuta al conduttore la possibilità di scomputare i lavori eseguiti (opportunamente periziati da tecnico esterno e previa presentazione delle relative fatture quietanzate dei lavori realizzati) dai canoni di locazione nel limite massimo dell'importo di due annualità del canone annuo posto a base d'asta. L'eventuale quota non scomputata non darà diritto ad alcun riconoscimento o indennizzo ulteriore da parte del locatore. L'IVA dovuta sui suddetti lavori non rientrerà nel calcolo della compensazione salvo che essa non rappresenti un costo per il conduttore che andrà a sostenere la spesa.

In ogni caso ai fini del riconoscimento della compensazione, si dovrà ottenere il preventivo nulla-osta dell'AC Sassari con la relativa congruità tecnico-economica degli interventi di manutenzione che s'intende realizzare. Restano a carico del conduttore gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera a) del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia). Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e dell'attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

Saranno inoltre a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'AC Sassari o di altri Enti Pubblici.

Il conduttore entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto dovrà presentare - anche in relazione alle sue esigenze di trasformazione dei locali e all'attività che intende avviare - all'A.C. Sassari una



copia dell'avvenuta presentazione (tramite portale SUAPE) della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile affidato in locazione.

L'inadempienza del conduttore a tale obbligo non potrà comunque costituire motivo valido per la possibile interruzione dei pagamenti dei canoni di locazione o causa di risoluzione del contratto, e ciò in quanto tale eventuale circostanza non diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito per l'immobile.

C) CANONE ANNUO

Il canone annuo sarà quello risultante dall'offerta economica in base alla quale viene aggiudicato l'affidamento. Il canone annuale (oltre IVA di legge) dovrà essere versato con rate trimestrali anticipate. A partire dal 2° anno di durata contrattuale il canone sarà automaticamente aggiornato nella misura del 75% della variazione dell'indice generale FOI accertata dall'ISTAT, con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

D) CONSUMI E SPESE RELATIVI ALL'IMMOBILE

Sono a carico del conduttore tutte le spese relative ai consumi derivanti dalle utenze. Sono altresì a carico del conduttore le spese derivanti dalla tassa dovuta per lo smaltimento dei rifiuti per la quale lo stesso conduttore dovrà provvedere alla presentazione di apposita dichiarazione presso il competente Ufficio comunale. Ove non direttamente intestate al conduttore, le eventuali spese accessorie di cui sopra dovranno essere corrisposte dal conduttore al concedente a seguito di emissione di regolari documenti fiscali.

E) CONDUZIONE E GESTIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono a carico del conduttore:

- la manutenzione ordinaria dell'immobile oggetto del presente avviso;
- l'ottenimento delle autorizzazioni, licenze, nullaosta o atti comunque denominati, necessari a svolgere l'attività per cui l'immobile è concesso in locazione;
- le verifiche periodiche degli impianti installati (estintori compresi);
- la custodia e la pulizia dei locali;
- l'intestazione ed il pagamento delle utenze (es. elettrica, idrica) con obbligo di provvedere alla voltura delle stesse a proprio nome.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione (comprensiva della copia dell'attestato) in ordine alla prestazione energetica (APE) dell'unità immobiliare.

F) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO - CESSIONE DEL CONTRATTO - ALTRI DIVIETI

È fatto divieto al conduttore di sublocare l'immobile, anche temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, fatta eccezione di quanto previsto dell'art. 36 della L. 392/78.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello previsto ed indicato nell'avviso pubblico dell'A.C. Sassari.

Il conduttore in regola con il pagamento dei canoni potrà, successivamente alla stipulazione del contratto di locazione, cedere il contratto purché venga contestualmente locata o ceduta l'azienda o il ramo d'azienda che ha sede nei locali stessi, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC.

Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. E' comunque considerato grave motivo l'assenza in capo al nuovo conduttore dei requisiti richiesti dall'avviso di gara pubblicato dall'Ente per l'affidamento in locazione dello stesso immobile.



La violazione del divieto posto in capo al conduttore di sublocazione e di variazione della destinazione d'uso dell'immobile comportano la risoluzione del contratto ai sensi dell'art 1456 C.C., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, impregiudicato, altresì, il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

G) RESPONSABILITÀ

Il conduttore assume la qualità di custode dell'immobile ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevata ed indenne l'AC Sassari da qualsiasi pretesa al riguardo. Il conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevata ed indenne l'AC Sassari da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il locatore è esonerato da responsabilità in caso d'interruzione dei servizi per cause indipendenti alla sua volontà. Nessun diritto a compensi e indennizzi spetterà al conduttore per gli eventuali danni e disagi che gli potessero derivare in conseguenza di lavori che venissero eseguiti nell'immobile ovvero nelle vie e/o piazze adiacenti alla cosa locata.

H) ASSICURAZIONE

E' obbligatoria la stipula di polizza assicurativa per il rischio incendio, danni e R.C. verso terzi, derivanti dall'attività svolta, valida per tutto il periodo di durata della locazione.

Il conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della locazione, oltre che per tutto l'eventuale periodo di detenzione dell'immobile anche oltre la scadenza contrattuale, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

- Responsabilità Civile verso Terzi e verso Prestatori d'opera (RCT/O): per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione al contratto siglato con l'AC Sassari, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura (RCT) dovrà prevedere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 1.000.000 per sinistro e prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

- conduzione dei locali, strutture, beni, attrezzature, impianti, spazi pubblici e aree loro consegnati, inclusa l'eventuale concessione dei medesimi a terzi, per gli utilizzi e le finalità stabilite dalla locazione;
 - danni a cose in consegna e/o custodia se esistenti;
 - danni a cose di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del Conduttore o da esso detenuti;
 - danni subiti ed arrecati a terzi da prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il Conduttore si avvalga), che partecipino all'attività connesse alla locazione;
 - interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza;
 - danno biologico;
 - danno non rientranti nella disciplina "INAIL";
 - clausola di "Buona Fede INAIL".
- Incendio e rischi accessori:
 - per danni arrecati ai locali, strutture, beni affidati in locazione dall'AC Sassari, mediante



garanzia RISCHIO LOCATIVO per un valore (pari al valore “a nuovo” dei beni medesimi) di Euro 300.000,00 compresa garanzia “Ricorso Terzi” per un massimale non inferiore a Euro 100.000 per sinistro;

- per danni ai propri beni, comprensiva di una clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti dell'AC Sassari per quanto risarcito/indennizzato ai sensi della polizza stessa.

I) RICONSEGNA

Il conduttore assume l'obbligo di riconsegnare, alla scadenza della locazione ed in ogni caso di sua cessazione anticipata, l'immobile libero e vuoto da persone e cose, in buono stato di consistenza e conservazione, salvo il normale deperimento conseguente all'uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia. Al momento della riconsegna dell'immobile il conduttore dovrà aver provveduto alla rimessa in pristino degli spazi, se richiesta dal locatore, per lavori non ammessi a scomputo.

J) DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore, a garanzia degli obblighi assunti con il contratto di locazione dovrà prestare una cauzione infruttifera, corrispondente a tre mensilità del canone di locazione sulla base dell'importo dell'offerta economica presentata in sede di gara. La mancata presentazione della garanzia preclude la stipula del contratto.

K) RISOLUZIONE

Il contratto deve intendersi risolto ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora il locatore comunichi al conduttore che intende valersi della clausola risolutiva, anche nelle seguenti ipotesi:

- a) accertata non veridicità del contenuto delle dichiarazioni sostitutive presentate dal conduttore emersa successivamente alla stipulazione del contratto;
- b) situazioni di fallimento, di liquidazione, di cessazione attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente a carico del conduttore;
- c) cessione del contratto a terzi senza l'autorizzazione scritta da parte dell'Amministrazione comunale, sublocazione anche temporanea e/o parziale dell'immobile al di fuori dei casi tassativamente previsti dalla legge;
- d) mancato rispetto degli obblighi derivanti dal contratto di locazione, tra i quali mancato o parziale pagamento del canone e delle spese per oneri accessori;
- e) uso dell'immobile non conforme alla destinazione contrattuale; variazione della destinazione d'uso;
- f) mancata esecuzione dei necessari lavori di manutenzione;
- g) mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile affidato in locazione secondo i termini contrattualmente stabiliti.

In caso di risoluzione per cause imputabili al conduttore rimane impregiudicato il diritto del locatore al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione.

L) SPESE CONTRATTUALI:

Le spese relative alla registrazione del contratto di locazione sono a totale carico del conduttore per l'imposta di bollo; a carico di entrambe le parti nella misura del 50% per l'imposta di registro.