**COMUNE DI CAMPOBELLO DI MAZARA**

**LIBERO CONSORZIO COMUNALE DI TRAPANI**

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNA UNITA’ IMMOBILIARE DI UN FABBRICATO SITO IN VIA DUCA DEGLI ABRUZZI N. 13 NELLA FRAZIONE DI TORRETTA GRANITOLA – Foglio di Mappa 23, Particella N. 22.

L’anno duemilaventitre, il giorno \_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_ nella residenza Municipale del Comune di Campobello di Mazara, sita in Via Garibaldi, 111,

TRA

Dott. Livio Elia Maggio, Segretario Generale e Responsabile del patrimonio del Comune di Campobello di Mazara, il quale interviene esclusivamente nel nome, per conto e nell’interesse del Comune medesimo, per la sua espressa qualifica ed in esecuzione del Provvedimento del Sindaco n… del ……

E

Il/la Sig./ra ……

PREMESSO:

Premesso che

A seguito del decreto di destinazione n. 71962 del 07-11-2022 – è stato consegnato al comune di Campobello di Mazara il seguente bene immobile, confiscato alla criminalità organizzata:

* Unità Immobiliare di un fabbricato a destinazione Commerciale sito in Campobello di Mazara – frazione di Torretta Granitola, via Duca Degli Abruzzi n. 13, foglio di mappa 23 part.lla 22, mq. 104,21, da adibire per finalità istituzionali.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 in data 16 giugno 2021 è stato approvato il Nuovo Regolamento per la destinazione e l’utilizzo dei beni confiscati alla criminalità organizzata, di proprietà del comune di Campobello di Mazara

Con deliberazione n. del ……………., è stato approvato l’avviso per la concessione in locazione del bene per la destinazione di cui in premessa confiscato alla criminalità organizzata

Con verbale di esame di offerte del ………… è stato aggiudicato in locazione, per la durata di anni 6 (sei), il bene confiscato consistente nell’unità immobiliare di un fabbricato, nella frazione di Torretta Granitola, foglio di mappa 23 – part.lla 22, adibito ad attività Commerciale.

Che con determinazione n. .. del … è stata approvata l’aggiudicazione di cui al verbale ….

Tutto ciò premesso tra le parti si stipula e conviene quanto segue:

1. **OGGETTO** – Il Dott. Livio Elia Maggio, nella qualità di rappresentante dell’Ente, che in seguito verrà denominato “**locatore**”, concede in locazione al Sig. ………………, che in seguito verrà denominato “**locatario**” che accetta il bene immobile di proprietà comunale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, identificato catastalmente come segue:

Fabbricato sito in Campobello di Mazara – frazione di Torretta Granitola, via Duca Degli Abruzzi n.13, foglio di mappa 23 part.lla 22, mq. 104,21.

1. **DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** – Detta unità si concede in affitto al solo uso di attività Commerciale con l'espresso divieto di ogni altra diversa destinazione non autorizzata.
2. **DURATA DELL’AFFITTO** – Il presente contratto di affitto avrà durata di n. 6 (sei) anni a decorrere dalla stipula del presente contratto ed avrà naturale scadenza il ../../...
3. **CONSEGNA E CONSERVAZIONE DEL BENE** – Il fabbricato viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova. Il locatario dichiara che il fabbricato è confacente alle proprie aspettative, adatto alle proprie esigenze e si obbliga ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso stabilito ed a riconsegnarlo al termine dell’affitto in buono stato e libero da persone e cose e nello stato di normale efficienza in cui riconosce di averli ricevuti dal locatore salvo il normale deperimento derivante dall’uso.
4. L’immobile necessita di interventi di manutenzione che forfettariamente, come da perizia tecnica prot.6551 del 10/03/2023, sono stati stimati in circa €. 12.984,22. L’onere economico degli interventi di ristrutturazione e/o manutenzione necessari a rendere fruibili gli immobili concessi in locazione è posto a carico del locatario, che si impegna a gestirne la conduzione senza modificarne l’attuale destinazione. E’ a carico dell’aggiudicatario l’eventuale attestazione energetica necessaria per la stipula del contratto ivi inclusi eventuali interventi per l’adeguamento degli impianti.
5. **SOMMA DA PAGARSI DAL LOCATARIO** – Il canone annuo di affitto, da versare in rate mensili, e anticipate, sarà soggetto ad aggiornamento sulla base dell’indice dei prezzi al consumo rilevato dall’ ISTAT. Il canone mensile di affitto, come da verbale di bando pubblico del \_\_\_\_\_\_\_\_ viene convenuto ed accettato nell'importo di Euro\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (diconsi euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e centesimi \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_).

Ai sensi e per gli effetti dell’art. 1282 C.C. in caso di ritardato pagamento, impregiudicate le azioni previste dalla vigente normativa, il conduttore è tenuto a corrispondere gli interessi di mora calcolati in proporzione ai giorni di ritardo e in ragione del tasso legale ciò senza obbligo di messa in mora.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese ed eccezioni del conduttore qualunque ne sia il titolo.

Unica prova del pagamento sarà costituita dalla relativa ricevuta ovvero dalla documentazione bancaria. Il mancato e puntuale pagamento in tutto o in parte e per qualunque causa, costituirà in mora il locatario senza necessità di alcuna iniziativa o diffida del locatore; la mora comporterà l’automatico obbligo di pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte, nella misura stabilita dal Decreto Legislativo numero 231/2002 e rilevata al momento dell’inadempimento. Il mancato e puntuale pagamento, in tutto o in parte, anche di una sola rata del canone darà diritto alla risoluzione del contratto, salvo i danni.

Tutte le spese connesse alla conduzione (in via semplificativa ma non tassativa: utenze, tassa rifiuti, ecc..) restano a carico del locatario che opererà con pagamento diretto ed esibizione delle ricevute al locatore.

A garanzia del puntuale adempimento di tutte le sopra indicate obbligazioni nascenti dal presente contratto, il locatario si obbliga a consegnare entro sette giorni al locatore, che accetta, idonea polizza fideiussoria. Tale polizza andrà a costituire garanzia accessoria per il puntuale pagamento delle obbligazioni nascenti dal presente contratto e dovrà assistere il contratto per tutta la sua durata.

Il locatore garantisce il pieno e pacifico godimento dell’immobile.

Sono a carico del locatario le manutenzioni e riparazioni ordinarie, relativi ai macchinari ed impianti di qualsiasi specie, necessarie per mantenerli in normale efficienza.

E’ fatto esplicito divieto al locatario di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie dell’immobile, senza il consenso scritto del locatore; concordano i comparenti che eventuali opere inamovibili resteranno acquisite al locale senza alcun diritto al rimborso per le eventuali spese sostenute dal locatario; concordano inoltre i comparenti che eventuali impianti che dovessero essere acquistati nel corso dell’affitto, anche in sostituzione di altri che dovessero essere sostituiti per usura, resteranno acquisiti all’immobile al termine del presente contratto di affitto senza che il locatario può chiedere diritti a rimborso

Il locatario si impegna ad osservare tutte le disposizioni di legge, regolamenti ed amministrative in materia.

Il locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo proprio, dei collaboratori, dei dipendenti o da terzi, in genere, nell’uso dei beni.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo ad essere approvata che mediante atto scritto.

Le spese del presente contratto restano a carico del locatario.

1. **OBBLIGHI DEL LOCATARIO**
   1. Il locatario si obbliga, ad osservare e far osservare le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile; specificatamente si impegna ad evitare immissioni di fumo, esalazioni, rumori od altre simili propagazioni di intensità superiore alla normale tollerabilità, assumendo se del caso l’onere di porre in essere le più opportune precauzioni ed accorgimenti.
   2. Per qualsiasi lavoro, modifica, miglioria o cambiamento dello stato dei luoghi o realizzazione o deposito di manufatti che il conduttore intendesse eseguire, sia pure a proprie spese, dovrà ottenere il permesso scritto dal Comune. I miglioramenti eseguiti rimangono a vantaggio del Comune, senza obbligo da parte della stessa di pagare alcun compenso. Gli interventi di limitata manutenzione dipendenti dall’uso restano ad esclusivo carico del conduttore.
   3. Il locatario si obbliga ad esporre nel bene concesso una targa dove verrà apposta, oltre allo stemma del Comune di Campobello di Mazara anche la seguente dicitura: “Bene confiscato alla mafia- Comune di Campobello di Mazara”
   4. Il locatario solleva il locatore da qualsiasi responsabilità che dovesse derivare a persone o cose connessa all’utilizzo del bene e allo svolgimento in esso dell’attività svolta o in relazione alla stessa.
   5. Il locatario si assume l‘obbligo di restituire il bene concesso nella sua integrità, salvo il deperimento d’uso. Nel caso in cui si riscontrassero, al momento della restituzione, danni relativi al bene concesso in locazione, l’amministrazione concedente richiederà al locatario l’immediata messa in ripristino del bene, secondo le prescrizioni ed i tempi indicati dal competente ufficio comunale. In caso di mancata ottemperanza l’Amministrazione concedente può provvedere in proprio, addebitando i costi al locatario.
2. **RISOLUZIONE DEL CONTRATTO** – la locazione sarà dichiarata decaduta, senza indennizzo e previa contestazione, quando il locatario contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge, alle norme statutarie e/o regolamentari, alle norme contrattuali che disciplinano il rapporto tra le parti oppure metta in essere atti, iniziative, sia sul bene che al di fuori di esso, atti, iniziative, sia sul bene concesso in uso che al di fuori di esso, che contravvengono al ruolo e alla collocazione anti-mafiosa dell’Ente locatario. La locazione verrà comunque revocata, senza l’osservanza di ulteriori formalità e il rapporto locativo risolto immediatamente nei seguenti casi:
   1. Qualora il locatario conceda a terzi (in comodato, subaffitto o a qualsiasi altro titolo) anche solo parzialmente, il bene oggetto della presente locazione, e ceda a terzi a qualunque titolo il presente contratto
   2. Qualora dovessero sopravvenire cause che determinano per il locatario, ai sensi della normativa vigente, l’incapacità a contrarre con la pubblica Amministrazione
   3. Qualora il locatario sia parte in rapporti contrattuali o convenzionali, con individui o organizzazioni le cui caratteristiche o composizione sociale evidenzino forme di condizionamento di tipo mafioso
   4. Qualora il locatario si trovi in pendenti situazioni debitorie nei confronti del Comune di Campobello di Mazara
   5. Qualora il locatario non utilizzi il bene assegnatogli per più di un semestre.
   6. Qualora il locatario non provveda al pagamento, ove dovuti, di imposta, diritti, e simili di pertinenza comunali
3. **REGISTRAZIONE** –. Le spese di registrazione sono a carico del locatario.
4. **CAUZIONE** – Il conduttore dovrà prestare una polizza fideiussoria pari ad €. 5.000,00 a garanzia delle obbligazioni assunte ed accessorie per il puntuale pagamento delle obbligazioni nascenti e dovrà assistere il contratto per la sua durata definitiva.
5. **TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI** - il locatore, ai sensi dell’art.13 del D.lgs. n. 196/2003, così come modificato dall’art. 2 del D.lgs. n. 101/2018, tratterà i dati, contenuti nel presente atto, esclusivamente per lo svolgimento delle attività e dell’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti comunali in materia.
6. **CONTROVERSIE** – per qualunque contestazione che possa sorgere nell’esecuzione della presente concessione, il Foro competente sarà quello di Marsala
7. **RINVIO** – Per tutto quanto non espressamente stabilito e pattuito tra le parti, si rinvia alle disposizioni del codice civile in materia.

Letto, approvato e sottoscritto

L’Amministrazione Comunale locatore

Il Locatario