

Delibera n.10

COMUNE DI CIMINÀ

Provincia di Reggio Calabria

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Approvazione schema di concessione schemi di convenzione per la concessione in locazione degli: Edifici pubblici in località Runcatini.- Immobile di proprietà comunale "Area Pic nic -parco giochi - Laghetto- Maneggio" sito in località Moleti.

L'anno duemilaDICIASSETTE addì NOVE del mese di MARZO alle ore 11,00 convocato dal Presidente come da avvisi scritti in data 02.03.2017 consegnati a domicilio dal Messo Comunale Incaricato, come da sua dichiarazione, si è riunito nella sede Municipale di Ciminà sotto la presidenza del Presidente Dott. Domenico Polifroni in sessione straordinaria ed urgente di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai sigg.:

| N. Ord | Cognome e Nome | Presente |
|---------------|------------------------|-----------------|
| 1) | POLIFRONI dr. DOMENICO | SI |
| 2) | POLIFRONI FELICE | SI |
| 3) | MASSARA DOMENICO | SI |
| 4) | POLIFRONI Dr NICOLA | SI |
| 5) | ZUCCO FILIPPO | SI |
| 6) | VARACALLI FABIO | NO |
| 7) | | |

PRESENTI N. 5

Partecipa il Segretario Comunale Dott.ssa MARIA LUISA CALI';

Il Presidente accertato il numero legale dei presenti 5 consiglieri presenti su 6 consiglieri in carica dichiara aperta la seduta;

ASSENTI N. 1

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione, ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

1. Il Responsabile del servizio, per quanto concerne la regolarità tecnica, ha espresso parere favorevole;
2. Il Responsabile di Ragioneria, per quanto concerne la regolarità contabile, ha espresso parere favorevole;

Ai sensi del D.L.vo n° 267/2000, per come riportato in calce alla presente alla presente,

IL SINDACO

Introduce l'esame dell'ultimo argomento iscritto all' OdG : “**Approvazione schemi di convenzione per la concessione in locazione di: 1) Edifici pubblici località Runcatini;2) Immobile di proprietà comunale “Area Pic nic – Laghetto- Maneggio” sito in località Moleti”**”.

Quindi, procede all'illustrazione degli schemi elaborati dal Responsabile del Servizio Tecnico, *Arch. A. Tallarida*, a cui occorre demandare l'adozione delle procedure tecnico-amministrative necessarie per l'individuazione del conduttore delle strutture in questione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentita la relazione del Sindaco ed il conseguente dibattito;

Esaminati gli allegati schemi contrattuali aventi ad oggetto, rispettivamente, la concessione in locazione delle seguenti strutture:

1. Edifici pubblici località Runcatini;

2. Immobile di proprietà comunale “Area Pic nic – parco giochi- Laghetto- Maneggio” in località Moleti di Ciminà;

all'uopo predisposti dal Responsabile del Servizio tecnico competente;

Visto il Decreto Legislativo n. 267/2000;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del citato Decreto Legislativo n. 267/2000, dal Responsabile dell'Area Tecnica;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso ai sensi dell'art. 49 - comma 1 - del citato Decreto Legislativo n. 267/2000 dal Responsabile dell'Area Economico Finanziaria;

Con voti favorevoli ed unanimi espressi nei modi di legge;

DELIBERA

- **La premessa** costituisce parte integrante e sostanziale del presente deliberato;
- **Di approvare** gli schemi contrattuali aventi ad oggetto, rispettivamente, la concessione in locazione delle seguenti strutture:

1)Edifici pubblici località Runcatini;

2)Immobile di proprietà comunale “Area Pic nic – parco giochi -Laghetto- Maneggio” in località Moleti di Ciminà;

ivi allegati per farne parte integrante e sostanziale;

- **di dare mandato** al Responsabile del Servizio Tecnico del Comune, *Arch. A. Tallarida*, di provvedere all'adozione degli atti gestionali di competenza, necessari per l'individuazione dei soggetti-conduttori degli immobili di che trattasi, in conformità con la vigente normativa ed al contenuto degli schemi ivi allegati;

- **Di dare atto** che il medesimo funzionario è autorizzato alla successiva sottoscrizione dell'allegato schema di locazione in qualità di rappresentante legale dell'Ente;
- **Di trasmettere** la presente deliberazione al responsabile del Servizio tecnico interessato per il seguito di competenza;

=====

SCHEMA DI CONTRATTO PER L'AFFIDAMENTO IN AFFITTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITO IN LOCALITA' "RUNCATINI" DESTINATO AD USO TURISTICO.

L'anno ____, nel giorno.....del mese di.....presso la sede del Comune di Ciminà, in attuazione della deliberazione di consiglio comunale n..... del.....,

TRA

il Comune di Ciminà, C.F. _____, rappresentato dall'arch. Alessandro Tallarida, nato a _____, il _____, che dichiara di intervenire nel presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, esclusivamente in nome e per conto del Comune di Ciminà, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "locatore";

E

il sig.....nato a.....il....., residente in.....,via....., C.F.....,legale rappresentante della.....con sede....., partita I.V.A....., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "affittuario";

PREMESSO

che il Comune è proprietario della struttura turistica sita in località "Runcatini";

che il Comune intende provvedere all'affidamento in affitto di tutto il complesso immobiliare, espressamente denominato "Complesso Runcatini";

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 Oggetto.

Il Comune di Ciminà, al fine di promuovere lo sviluppo del turismo locale, concede in affitto a....., che accetta, il complesso immobiliare di sua proprietà denominato "Complesso Runcatini", di cui all'allegata planimetria che viene sottoscritta dalle parti;

La consegna del suddetto complesso avverrà mediante redazione del verbale di consistenza, compilato in contraddittorio tra le parti ed approvato specificatamente da entrambe, nel quale sarà descritto puntualmente lo stato dei fatti in cui si trova il complesso immobiliare, gli impianti e gli arredi.

Art. 2 Durata.

La durata del presente contratto è di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/78 e s.m.i., è consentita la rinnovazione tacita del contratto per altri sei anni se nessuna delle parti comunicherà all'altra disdetta, almeno 12 mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata

Su richiesta dell'affittuario, opportunamente motivata (richiesta contributi comunitari, nazionali, regionali) la durata del contratto potrà essere estesa prima della scadenza dei sei anni.

La mancata concessione dei contributi richiesti comporterà conseguenzialmente l'annullamento del prolungamento della durata del contratto

Alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. n. 392/78 e s.m.i..

Art. 3 Destinazione d'uso del complesso immobiliare.

1. L'area è destinata allo svolgimento di attività turistico ricettiva. Ogni diversa destinazione, compresa l'ospitalità di immigrati e rifugiati, è vietata, pena la risoluzione del contratto.
2. L'affittuario dichiara che il complesso immobiliare è adatto all'uso convenuto, in buono stato ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

E' consentito all'affittuario inoltrare domande per accedere a forme di contribuzioni, regionali, nazionali, comunitari, purché attinenti alla destinazione d'uso dello stesso.

Art. 4 Canone.

- Il canone di locazione annuale, in considerazione degli investimenti richiesti all'affittuario per l'avvio dell'attività, viene pattuito, per i primi sei anni, nella misura sociale di €. 5.000,00.
- Tale canone sarà destinato alla manutenzione straordinaria degli stessi immobili.

- Allo scadere dei primi sei anni, il canone sarà fatto oggetto di rideterminazione, mediante deliberazione della Giunta Comunale e debitamente comunicato all'affittuario.
- A partire dal secondo anno, inoltre, il canone sarà oggetto di rivalutazione annuale in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo.
- il canone annuo dovrà pagarsi in due rate semestrali anticipate, rispettivamente entro il 31 gennaio ed il 30 giugno di ogni anno presso la Tesoreria Comunale. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora l'affittuario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.
- In caso di rinnovazione del contratto, ai sensi del precedente art. 2, comma 2, il canone sarà oggetto di ricontrattazione tra le parti.
- Il mancato pagamento di due rate comporta l'immediata risoluzione del contratto

Art. 5 Obblighi dell'affittuario.

L'affittuario è tenuto ad ottenere entro sette mesi dalla sottoscrizione del contratto l'autorizzazione comunale prevista dall'art. 9 della L. n. 135/2001 per svolgere attività ricettiva, utilizzando la struttura di proprietà comunale che gli viene concessa in affitto. Il mancato rispetto del termine suddetto determinerà la risoluzione di diritto del contratto. Qualora motivi o cause non dipendenti dalla volontà dell'affittuario dovessero ritardare il conseguimento dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica, la decorrenza del termine di mesi sette è sospesa previa comunicazione dell'affittuario al locatore, da inoltrarsi almeno un mese prima della scadenza. Il locatore potrà accordare una proroga del termine dopo aver valutato le motivazioni addotte dall'affittuario.

L'affittuario è tenuto a rendere fruibile l'intero complesso immobiliare. Ove non lo renda fruibile il medesimo, decorso un (1) anni rientra nella disponibilità del Comune.

L'affittuario effettua, a proprio carico, gli allacci necessari per il funzionamento della stessa ed installa gli estintori, la segnaletica di sicurezza e gli avvisi di comportamento nelle stanze e nei luoghi comuni.

L'affittuario osserva tutte le norme vigenti attinenti l'attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza dell'edificio ed antincendio.

Art. 6 Manutenzioni ordinarie e straordinarie.

Sono a carico dell'affittuario tutte le spese necessarie per il funzionamento del complesso immobiliare nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.

Sono a carico dell'affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria del complesso immobiliare, dei locali, degli arredi, degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione in tutti i locali; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione e relative opere murarie; manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico; manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione, riscaldamento e raffreddamento; pulizia annuale e revisione delle caldaie; sostituzione vetri; riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti.

All'affittuario compete, inoltre, di effettuare la manutenzione di tutte le strutture in legno con l'utilizzo, ogni qual volta necessario, di impregnante e protettivo al fine di conservare in ottimo stato le stesse.

All'affittuario competono altresì gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici facenti parte del complesso immobiliare e dei relativi impianti tecnologici.

Art. 7 Migliorie sul complesso immobiliare.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione del complesso immobiliare senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Qualora l'affittuario ravvisasse la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione, di apportare modifiche o miglioramenti al complesso immobiliare, è tenuto a presentare al locatore un apposito progetto a firma di un tecnico abilitato nel quale siano descritte analiticamente le opere da eseguirsi ed il loro costo. Il progetto deve essere accompagnato dalla richiesta di approvazione e di autorizzazione all'esecuzione delle opere.

Il locatore, qualora ritenesse che gli interventi proposti determinino un aumento di reddito della cosa e consistano in miglioramenti, con deliberazione di Giunta Comunale ne autorizza l'esecuzione. Le opere di miglioramento diverranno di proprietà del locatore al termine del contratto.

Art. 8 Obbligo di custodia.

L'affittuario è tenuto a custodire e a conservare il complesso immobiliare, gli impianti e gli arredi di proprietà del locatore con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 9 Diritti del locatore

Il locatore, tramite un apposita Commissione Comunale, si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi, annualmente e per tutta la durata del contratto per verificare che l'affittuario rispetti gli obblighi contrattuali. La Commissione di cui al precedente comma, deve essere costituita da 5 membri, tra i quali è possibile l'inserimento di un funzionario designato dalla Prefettura.

Art. 10 Riconsegna dell'immobile.

Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, l'affittuario restituisce il complesso immobiliare locato, con gli arredi annessi, integri, funzionali e puliti, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

Al termine del contratto nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

Art. 11 Recesso dell'affittuario.

E' consentito all'affittuario recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 12 Risoluzione del contratto.

- 1) Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:
 - a) il venir meno in capo all'affittuario dei requisiti richiesti per l'affidamento;
 - b) la mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività nel termine di cui all'art.5, comma 1;
 - c) la revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica;
 - d) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre tre mesi;
 - e) la destinazione del complesso immobiliare ad un uso diverso da quello di cui all'art.3;
 - f) la cessione del contratto o il subaffitto del complesso immobiliare senza il consenso scritto del locatore;
 - g) l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente proprietario.
- 2) Nei casi sopra elencati, l'affittuario deve rilasciare immediatamente il complesso immobiliare senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

Art. 13 Divieto di cessione di contratto e/o sub affitto. Successione nel contratto.

1. E' fatto espresso divieto all'affittuario di sublocare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del precedente art. 12, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/78.
2. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n. 392/78.

Art. 14 Cauzione.

1. A garanzia della perfetta esecuzione del presente contratto, l'affittuario ha costituito in data.....e per tutta la durata del contratto polizza fideiussoria n.....contratta con..... dell'importo di € 30.000,00, pari al totale del canone dei sei anni.
2. La cauzione resta vincolata fino a quando, scaduto il contratto, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda ed a spese dell'affittuario, previa dichiarazione che lo stesso non ha altro a pretendere dal locatore in dipendenza del contratto.
3. In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il locatore potrà di diritto rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e l'affittuario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'uopo stabiliti.

Art. 15 Responsabilità e garanzia assicurative.

1. L'affittuario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, l'affittuario solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso del complesso immobiliare, degli arredi e degli impianti. Ai fini della garanzia di quanto sopra, l'affittuario ha stipulato, per tutta la durata del contratto, in data.....la polizza assicurativa n.....con la.....con i seguenti massimali: € 1.500.000,00 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro; € 500.000,00 a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera con l'inclusione della garanzia "ricorso terzi da incendio" e la polizza incendio solo con rischio locativo per € 100.000,00 con ricorso terzi per un valore di € 250.000,00.

Art. 16 Domicilio.

L'affittuario elegge domicilio in Ciminà, Via _____ .

Art. 17 Trattamento dati.

I dati personali dell'affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenziali la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L'affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003.

Art. 18 Controversie.

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente è quello di Locri.

Art. 19 Spese.

L'imposta di bollo e di registro sono a carico del locatario. In caso di recesso anticipato dell'affittuario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. L'affittuario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore.

Art. 20 Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Il legale rappresentante

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, in particolare delle clausole di cui agli artt. 2, 3, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15 e 18 del presente contratto, che approvano espressamente e specificatamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Il Responsabile del Servizio Tecnico
Il legale rappresentante

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
ITO IN LOCALITA' MOLETI DESTINATO "Area Pic nic - Laghetto- Maneggio".**

L'anno __, nel giorno.....del mese di.....presso la sede del Comune di Ciminà, in attuazione della deliberazione di consiglio comunale n..... del.....,

TRA

il Comune di Ciminà, C.F. _____, rappresentato dall'arch. Alessandro Tallarida, nato a _____, il _____, che dichiara di intervenire nel presente atto, ai sensi dell'art. 107, comma 3 del D.Lgs. n. 267/2000, esclusivamente in nome e per conto del Comune di Ciminà, di seguito nel presente atto denominato semplicemente "locatore";

E

il sig....., nato a.....il....., residente in....., via....., C.F.....
....., legale rappresentante della.....con sede....., partita I.V.A....., di seguito nel presente atto denominato semplicemente "affittuario";

PREMESSO

che il Comune è proprietario della struttura turistica "Area Pic nic -parco giochi- Laghetto- Maneggio" sita in località "Moleti";

che il Comune intende provvedere all'affidamento in affitto di tutto il complesso immobiliare destinato ad attività ricettivo-turistica;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 (Oggetto del contratto)

Il Comune di Ciminà, di seguito denominato locatore, concede in affitto a _____ con sede in _____ Via _____ n. __,(di seguito denominata affittuario/conduttore), che accetta, gli immobili di proprietà comunale siti in località Moleti destinati ad *Area Pic nic - parco giochi - Laghetto- Maneggio*", i cui terreni e gli immobili di pertinenza sono contraddistinti nel foglio di mappa n. 1 particella n. 291 del Comune di Ciminà riportati nella mappa catastale allegata (allegato 1), parte integrante del presente contratto.

Più precisamente gli immobili ricadenti all'interno della superficie di mq. 8514 e che il comune cede i locazione sono costituiti da:

Edificio blocco "A" sala convegni e servizi annessi per una superficie coperta di mq. 218,94, ad un piano fuori terra per un volume di mc. 656,82;

Edificio blocco "B" infermeria alloggio custode pranzo cucina e servizi annessi per una superficie coperta di mq. 218,38, ad un piano fuori terra per un volume di mc. 655,14;

Edificio blocco "C" ricovero per cavallo boxi per una superficie coperta di mq. 229,71, ad un piano fuori terra per un volume di mc. 698,13;

Edificio blocco "D" due depositi per una superficie coperta di mq. 26,04 e volume di mc. 78,12 cadauno ad un piano fuori terra;

L'affitto è esteso anche alle superfici all'interno della particella 291 costituenti strade e zone verdi di pertinenza;

Il patrimonio di cui sopra risulta inoltre dettagliatamente elencato nello stato di consistenza (allegato 2), parte integrante del presente contratto.

2. la consegna della struttura complessiva avverrà mediante redazione di verbale di consistenza, compilato in contraddittorio tra le parti e approvato specificatamente da entrambe nel quale sarà descritto puntualmente lo stato di fatto in cui si trovano l'immobile e gli impianti.

Art. 2 Durata.

1. La durata del presente contratto è di quindici anni (15) con decorrenza dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.

2. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/78 e s.m.i., è consentita la rinnovazione tacita del contratto per altri cinque anni se nessuna della parti comunicherà all'altra disdetta, almeno diciotto mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata.

3. Alla prima scadenza il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della L. n. 392/78 e s.m.i..

Art. 3 Destinazione d'uso della struttura.

1. L'affittuario dichiara che l'intera struttura è adatta all'uso convenuto, in buono stato ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.
2. e' consentito all'affittuario inoltrare domande per accedere a forme di contribuzioni, regionali, nazionali, comunitari, purché attinenti alla destinazione d'uso della struttura.

Art.4 Area Parco giochi

1. l'affittuario deve consentire l'accesso libero e gratuito all'area parco giochi.
2. È facoltà dell'affittuario stabilire una forma di contribuzione per l'utilizzo di tavoli, barbecue, parcheggi e servizi igienici.
3. Le tariffe di cui al precedente comma devono essere concordate con il locatore e ufficialmente comunicategli all'inizio di ciascun anno solare.

Art. 5 Area Laghetto collinare

1. l'affittuario deve garantire la libera e gratuita fruibilità dell'area circostante il laghetto , mentre può disciplinare opportunamente l'esercizio delle attività connesse alla pesca sportiva.
2. L'affittuario in considerazione della destinazione del laghetto a punto antincendio, s'impegna a garantire l'accesso al medesimo, da parte delle competenti autorità , per il prelievo di acqua.

Art. 6 Area Maneggio

1. l'affittuario deve consentire l'accesso libero e gratuito all'area adibita a maneggio, mentre può disciplinare opportunamente l'esercizio delle attività connesse all'attività di maneggio.
2. il locatore si riserva la facoltà di utilizzare, previa apposita richiesta, la sala convegni.
3. il locatore, inoltre, si riserva di utilizzare, all'occorrenza, la sala infermeria, alla quale, in ogni caso, l'affittuario deve mantenere la propria destinazione d'uso.

Art. 7 Canone.

1. Il canone di locazione annuale, in considerazione degli investimenti richiesti all'affittuario per l'avvio dell'attività, viene pattuito, per il primo triennio, nella misura sociale di €. 1.500,00;
2. allo scadere del primo quinquennio, il canone sarà fatto oggetto di rideterminazione, mediante deliberazione della Giunta Comunale e debitamente comunicato all'affittuario.
3. A partire dal secondo anno, inoltre, il canone sarà oggetto di rivalutazione annuale in misura pari al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dei prezzi al consumo.
4. Il canone annuo dovrà essere pagato entro il 31 gennaio di ogni anno con apposito versamento intestato alla Tesoreria Comunale. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora l'affittuario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.
5. In caso di rinnovazione del contratto, ai sensi del precedente art. 2, comma 2, il canone sarà oggetto di ricontrattazione tra le parti.

Art. 8 Obblighi dell'affittuario.

1. **Qualora l'affittuario completi l'arredo dei locali con attrezzature e beni mobili adatti ed idonei all'espletamento dell'attività turistica, quest'ultimi diverranno di proprietà del locatore al termine del contratto. L'affittuario a tal fine, tramette un dettagliato inventario delle attrezzature e dei beni mobili acquistati.**
2. L'affittuario è tenuto ad ottenere entro quattro mesi dalla sottoscrizione del contratto l'autorizzazione comunale prevista dall'art. 9 della L. n. 135/2001 per svolgere attività ricettiva, utilizzando la struttura di proprietà comunale che gli viene concessa in affitto. Il mancato rispetto del termine suddetto determinerà la risoluzione di diritto del contratto. Qualora motivi o cause non dipendenti dalla volontà dell'affittuario dovessero ritardare il conseguimento dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica, la decorrenza del termine di sette mesi è sospesa previa comunicazione dell'affittuario al locatore, da inoltrarsi almeno un mese prima della scadenza. Il locatore potrà accordare una proroga del termine dopo aver valutato le motivazioni addotte dall'affittuario.
3. L'affittuario effettua, a proprio carico, gli allacci necessari per il funzionamento della struttura (acqua, luce, metano e telefono) ed installa gli estintori, la segnaletica di sicurezza e gli avvisi di comportamento nelle stanze e nei luoghi comuni.

4. L'affittuario osserva tutte le norme vigenti attinenti l'attività svolta, in particolare quelle stabilite dai contratti collettivi nei confronti dei propri dipendenti e quelle in materia di sicurezza dell'edificio ed antincendio.

Art. 9 Manutenzioni ordinarie e straordinarie.

1. Sono a carico dell'affittuario tutte le spese necessarie per il funzionamento della struttura nonché tutte le spese relative agli allacci ed ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.

2. Sono a carico dell'affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria della struttura, dei locali, degli arredi, degli impianti secondo quanto stabilito in termini generali dalla normativa e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo. A titolo esemplificativo si indicano i seguenti interventi manutentivi: riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere; riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione in tutti i locali; disotturazione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, dei pozzetti di ispezione e relative opere murarie; manutenzione ed eventuale sostituzione di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico; manutenzione e sostituzione di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione; pulizia annuale e revisione caldaia; sostituzione vetri; riparazione e/o sostituzione di infissi interni ed esterni; tinteggiatura interna ed esterna delle pareti.

3. All'affittuario compete, inoltre, di effettuare la manutenzione delle strutture in legno con l'utilizzo, ogni qual volta necessario, di impregnante.

4. All'affittuario competono altresì gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici e dei relativi impianti tecnologici.

Art. 10 Migliorie sull'immobile.

1. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dell'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore.

2. Qualora l'affittuario ravvisasse la necessità di eseguire lavori di straordinaria manutenzione, di apportare modifiche o miglioramenti alla struttura, è tenuto a presentare al locatore un apposito progetto a firma di un tecnico abilitato nel quale siano descritte analiticamente le opere da eseguirsi ed il loro costo. Il progetto deve essere accompagnato dalla richiesta di approvazione e di autorizzazione all'esecuzione delle opere.

3. Il locatore, qualora ritenesse che gli interventi proposti determinino un aumento di reddito della cosa e consistano in miglioramenti, con deliberazione di Giunta Comunale ne autorizza l'esecuzione. Le opere di miglioramento diverranno di proprietà del locatore al termine del contratto;

4. **MANCA VERIFICARE CON SINDACO SE È DA INSERIRE**

Art. 11 Obbligo di custodia.

L'affittuario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile e gli impianti di proprietà del locatore con la diligenza del buon padre di famiglia.

Art. 12 Diritti del locatore

Il locatore, tramite un apposita Commissione Comunale, si riserva il diritto di effettuare sopralluoghi, annualmente e per tutta la durata del contratto per verificare che l'affittuario rispetti gli obblighi contrattuali. La Commissione di cui al precedente comma, dev'essere costituita da 5 membri, tra i quali è possibile l'inserimento di un funzionario designato dalla Prefettura.

Art. 13 Riconsegna dell'immobile.

1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o di risoluzione del contratto, l'affittuario restituisce la struttura locata, con gli arredi annessi, integri, funzionali e puliti, nello stato di usura dovuto ad un normale e corretto esercizio dell'impresa.

2. Le attrezzature e i beni mobili acquistati dall'affittuario e risultanti dall'inventario di cui all'art. 5, comma 1, diventano di proprietà del locatore;

3. Al termine del contratto, nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.

Art. 14 Recesso dell'affittuario.

E' consentito all'affittuario recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 15 Risoluzione del contratto.

1. Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:

a) il venir meno in capo all'affittuario dei requisiti richiesti per l'affidamento;

b) la mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività nel termine di cui all'art.5, comma 3;

c) la revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica;

d) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre tre mesi;

- e) la destinazione della struttura ad un uso diverso da quello di cui all'art.3;
 - f) la cessione del contratto o il subaffitto dell'immobile senza il consenso scritto del locatore;
 - g) l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente- proprietario.
2. Nei casi sopra elencati, l'affittuario deve rilasciare immediatamente la struttura senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

Art. 16 Divieto di cessione di contratto e/o sub affitto. Successione nel contratto.

1. E' fatto espresso divieto all'affittuario di sublocare in tutto o in parte la cosa locata e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto ai sensi del precedente art. 12, fatto salvo quanto previsto dall'art. 36 della legge n. 392/78.
2. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della legge n. 392/78.

Art. 17 Cauzione.

1. A garanzia della perfetta esecuzione del presente contratto, l'affittuario ha effettuato un bonifico bancario con deposito cauzionale a garanzia della perfetta esecuzione del contratto dell'importo di €._____ pari ad un'annualità del canone offerto.
2. La cauzione resta vincolata fino a quando, scaduto il contratto, non siano state definite tutte le eventuali controversie che siano in corso tra le parti. Lo svincolo della cauzione viene effettuato a domanda ed a spese dell'affittuario, previa dichiarazione che lo stesso non ha altro a pretendere dal locatore in dipendenza del contratto.
3. In caso di inosservanza delle condizioni contrattuali, il locatore potrà di diritto rivalersi, di propria autorità, sulla cauzione sopra costituita e l'affittuario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'uopo stabiliti.

Art. 18 Responsabilità e garanzia assicurative.

1. L'affittuario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.
2. In relazione a quanto previsto nel precedente comma, l'affittuario solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'immobile, alle attrezzature e agli impianti. Ai fini della garanzia di quanto sopra, l'affittuario ha stipulato con _____ - per tutta la durata del contratto, in data _____, la polizza n. _____ con il massimale di € 1.500.000,00 per responsabilità civile verso terzi per anno e per sinistro; in data _____, la polizza n. _____ con il massimale di € 516.456,90 a persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera con l'inclusione della garanzia "ricorso terzi da incendio" e la polizza incendio solo con rischio locativo per € 100.000,00 con ricorso terzi per un valore di € 250000,00.

Art. 19 Domicilio.

L'affittuario elegge domicilio in Ciminà, Via Imbriani n. 13.

Art. 20 Trattamento dati.

I dati personali dell'affittuario saranno trattati per tutti gli adempimenti conseguenziali la stipulazione del presente atto con l'utilizzo di procedure anche informatizzate. Gli stessi saranno altresì comunicati ad enti pubblici e soggetti privati secondo le norme vigenti. L'affittuario potrà in ogni momento esercitare i diritti previsti dall'art. 7 del D.lgs. n. 196/2003.

Art. 21 Controversie.

Tutte le controversie riguardanti la corretta esecuzione degli adempimenti di cui al presente contratto, che non sia possibile risolvere in via amministrativa, sono devolute all'autorità giudiziaria ordinaria. Foro competente è quello di Locri.

Art. 22 Spese.

L'imposta di bollo e di registro sono a carico delle parti in ragione del 50% ciascuna. In caso di recesso anticipato dell'affittuario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. L'affittuario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore, previa corresponsione della quota spettante.

Art. 23 Rinvio.

Per quanto non espressamente previsto, si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile. Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, che approvano espressamente e specificatamente ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile.

Il Rappresentante del Comune
Arch. Alessandro Tallarida

Il Locatore

Allegato A)

Il sottoscritto *Arch. Alessandro Tallarida* – Responsabile del servizio Tecnico, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione: **“Approvazione schema di concessione schemi di convenzione per la concessione in locazione degli: Edifici pubblici in località Runcatini.- Immobile di proprietà comunale “Area Pic nic -parco giochi - Laghetto-Maneggio” sito in località Moleti.”** esprime parere favorevole di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa nonché il rispetto della normativa di settore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
f.to **Arch. Alessandro Tallarida**

La sottoscritta *rag. Elisabetta Caruso* – Responsabile del servizio Finanziario, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00, in merito alla proposta di deliberazione **“Approvazione schema di concessione schemi di convenzione per la concessione in locazione degli: Edifici pubblici in località Runcatini.- Immobile di proprietà comunale “Area Pic nic -parco giochi - Laghetto-Maneggio” sito in località Moleti.”** esprime parere favorevole di regolarità contabile.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
f.to **Rag. Elisabetta Caruso**

Letto, approvato e sottoscritto

IL PRESIDENTE

f.to dott. Domenico Polifroni

IL SEGRETARIO COMUNALE

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità tecnica

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to arch. Alessandro Tallarida

Il sottoscritto Messo Comunale dichiara che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio il **13/04/2017** (prot. n. 1185) e vi rimarrà per 15 giorni.

Data: 13/04/2017

PARERE FAVOREVOLE

In ordine alla regolarità contabile

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

f.to Rag. Elisabetta Caruso

L'Addetto incaricato

f.to Reale Rosanna

Attesto che la presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Comunale il **13/04/2017** e per 15 giorni consecutivi. Prot. n° 1185

Data : 13/04/2017

Il Segretario Comunale

f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

Non sottoposta a controllo

(D.L.vo n° 267/2000) e Legge Costituzionale 18/10/2001 n. 3

- **ai sensi dell'art. 134 comma 4;**
(perché dichiarata immediatamente eseguibile)
- ai sensi dell'art. 134 comma 3;
(perché decorsi 10 gg. dalla pubblicazione)

Data: _____

Il Segretario Comunale
f.to Dott.ssa Maria Luisa Calì

E' copia conforme all'originale per uso amministrativo

Ciminà, li _____

Il Segretario Comunale

Dott.ssa Maria Luisa Calì

Attesto che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il _____ e per quindici giorni consecutivi, senza reclami ed opposizioni.

Data: _____

f.to **Il Segretario Comunale**
Dott.ssa Maria Luisa Calì