SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

SCRITTURA PRIVATA

PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "……." VIA ……. – FOGLIO ……., PARTICELLA…….. – GALLO MATESE (CE) DESTINATO AD ATTIVITÀ RICETTIVA CON FINALITA' RICREATIVA PER CONIUGARE OSPITALITA' E BENESSERE DURANTE IL TEMPO LIBERO

TRA LE PARTI:

LOCATORE (CONCEDENTE): Comune di Gallo Matese, con sede in Via Roma, 2, 81010 Gallo Matese (CE), Codice Fiscale _____, rappresentato dal Responsabile dell'Area Tecnica **Ing. Fabio Leonetti**, giusta i poteri conferiti dalla normativa vigente e dallo Statuto Comunale, di seguito denominato **"Comune"** o **"Concedente"**;

E

CONDUTTORE (CONCESSIONARIO): _____ (denominazione/ragione sociale), con sede legale in _____, Via _____ n. ___, Codice Fiscale _____, Partita IVA _____, rappresentata dal/dalla Sig./ra _____***, nato/a a*** _____ ***il //***, in qualità di Legale Rappresentante, di seguito denominato/a **"Conduttore"** o **"Concessionario"**;

congiuntamente denominati **"le Parti"**.

PREMESSO CHE:

● Il Comune di Gallo Matese è proprietario dell'immobile denominato "**…….**", sito in **Via ……**, nel territorio comunale di Gallo Matese (CE), identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio ……, Particella …….**, con relative pertinenze (di seguito "**l'Immobile**");

● L'Immobile è idoneo ad ospitare **attività ricettiva con finalità ricreativa per coniugare ospitalità e benessere durante il tempo libero,** in conformità alle attività di interesse generale di cui all'art. 5 del D.lgs. 117/2017;

● Con Determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n. ____del **//**2026 è stata approvata la procedura per l'assegnazione in locazione dell'Immobile ed è stato adottato il presente Schema di Contratto;

● A seguito di Avviso Pubblico per Manifestazione di Interesse pubblicato il **//**2026, con Determinazione n. ___del **//**2026 il Conduttore è risultato assegnatario dell'Immobile, avendo offerto un canone mensile di euro __(_____/00) in aumento sulla base d'asta;

- Le Parti, riconoscendo la piena validità e vincolatività degli atti e dei documenti sopra richiamati, intendono procedere alla stipula del presente contratto di locazione;

PRESO ATTO CHE:

- Le condizioni della locazione sono state definite nell'ambito della procedura ad evidenza pubblica sopra richiamata, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità e non discriminazione;
- Il Conduttore ha dichiarato di aver preso visione dell'Immobile e di essere a conoscenza del suo stato di fatto e di diritto;
- Il Conduttore ha dichiarato il possesso dei requisiti di ordine generale e la coerenza del proprio oggetto sociale con la destinazione d'uso prevista;

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Premesse e atti richiamati

Le premesse di cui sopra formano parte integrante e sostanziale del presente contratto. Formano altresì parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, i seguenti documenti:

- Avviso Pubblico per Manifestazione di Interesse del **/**/2026;
- Determinazione di indizione della procedura n. ___del **/**/2026;
- Determinazione di assegnazione n. del **/**/2026;
- Manifestazione di Interesse presentata dal Conduttore in data **/**/2026;
- Verbale di consegna dell'Immobile di cui al successivo Art. 7.

Art. 2 – Oggetto e canone di locazione

2.1 Con il presente contratto il Comune concede in locazione al Conduttore l'Immobile denominato "**…….**", sito in Via ……, Gallo Matese (CE), identificato al Catasto Fabbricati al **Foglio ……, Particella ……..**, con le relative pertinenze, nello stato di fatto e di diritto risultante dal verbale di consegna.

2.2 Il canone annuo di locazione è stabilito in **euro _____(_____/00)**, corrispondente a un canone mensile di **euro _____(_____/00)**, come offerto dal Conduttore in sede di procedura selettiva.

2.3 Il canone mensile dovrà essere corrisposto dal Conduttore entro il giorno **5 (cinque)** di ciascun mese mediante **bonifico bancario** sul conto corrente intestato al Comune di Gallo Matese, le cui coordinate IBAN saranno comunicate dal Comune all'atto della consegna dell'Immobile.

2.4 In alternativa al pagamento del canone in denaro, e limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria previamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo quanto previsto dal successivo Art. 8, è ammessa la **compensazione** del costo dei

lavori con il canone di locazione, nei limiti e con le modalità ivi disciplinati.

Art. 3 – Durata e rinnovo

3.1 La durata della locazione è stabilita in **anni 6 (sei)** a decorrere dalla data di consegna dell'Immobile risultante dal verbale di cui al successivo Art. 7, ai sensi degli artt. 27 e 42 della Legge 392/1978.

3.2 Il contratto si rinnova tacitamente per ulteriori **anni 6 (sei)** salvo che una delle Parti comunichi all'altra, tramite **PEC**, la propria volontà di non procedere al rinnovo almeno **6 (sei) mesi prima** della scadenza del primo periodo contrattuale.

3.3 In nessun caso il contratto potrà essere prorogato oltre il secondo sessennio senza una nuova procedura ad evidenza pubblica.

Art. 4 – Rivalutazione del canone

4.1 Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal **secondo anno** di locazione, su richiesta del Concedente, nella misura del **75% (settantacinque percento) della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI, al netto dei tabacchi)**, rilevata nel periodo di riferimento, ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978.

4.2 L'aggiornamento del canone avverrà mediante comunicazione scritta del Concedente al Conduttore, con effetto dal mese successivo a quello di ricezione della comunicazione.

4.3 È nulla qualsiasi clausola o accordo che preveda un aggiornamento del canone in misura superiore al limite del 75% della variazione ISTAT FOI sopra indicato.

Art. 5 – Finalità e destinazione d'uso

5.1 L'Immobile è concesso in locazione **esclusivamente** per l'esercizio delle seguenti attività:

- **Attività ricettiva con finalità ricreativa per coniugare ospitalità e benessere durante il tempo libero;**
- ogni ulteriore attività strettamente connessa e strumentale alla precedente.

5.2 Il Conduttore si impegna a mantenere attiva la destinazione d'uso di cui al comma precedente per tutta la durata del contratto e a non mutarla, nemmeno parzialmente, senza il preventivo consenso scritto del Comune.

5.3 Il mutamento non autorizzato della destinazione d'uso comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con facoltà del Comune di richiedere il rilascio immediato dell'Immobile e il risarcimento dei danni.

Art. 6 – Consegna dell'Immobile

6.1 L'Immobile sarà consegnato al Conduttore entro _____giorni dalla stipula del presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulterà dal verbale di consegna redatto in contraddittorio tra le Parti.

6.2 Il Conduttore dichiara di aver visitato l'Immobile e di conoscerne le condizioni,

accettandolo così come è, senza riserve, salvo quanto espressamente indicato nel verbale di consegna.

6.3 Dalla data di consegna decorrono tutti gli obblighi contrattuali del Conduttore, incluso il pagamento del canone.

Art. 7 – Verbale di consegna

7.1 Contestualmente alla consegna dell'Immobile, le Parti sottoscriveranno un **verbale di consegna** redatto in duplice originale, che descriverà dettagliatamente lo stato dei luoghi, degli impianti, degli infissi e di ogni altra componente dell'Immobile, costituendo prova dello stato del bene al momento dell'inizio della locazione.

7.2 Il verbale di consegna costituisce parte integrante del presente contratto e sarà conservato da entrambe le Parti per tutta la durata del rapporto.

Art. 8 – Innovazioni, migliorie e compensazione del canone

8.1 Il Conduttore non potrà apportare modifiche, innovazioni o migliorie all'Immobile senza aver ottenuto il preventivo **consenso scritto dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC)**. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da una descrizione dettagliata degli interventi, da un computo metrico estimativo e, ove richiesto dall'UTC, dal relativo progetto esecutivo redatto da tecnico abilitato.

8.2 Previa autorizzazione dell'UTC, il Conduttore potrà eseguire interventi di **manutenzione straordinaria** a proprie cure e spese. Il costo di tali interventi, nella misura risultante dalla contabilità finale approvata dall'UTC, potrà essere **compensato** con il canone di locazione sino alla concorrenza dei canoni maturati durante il periodo di esecuzione dei lavori e comunque nei limiti e con le modalità che saranno definiti caso per caso nell'atto autorizzativo dell'UTC.

8.3 Alla scadenza del contratto, le migliorie e le innovazioni apportate all'Immobile saranno **acquisite al patrimonio del Comune** senza che il Conduttore possa pretendere alcuna indennità o rimborso, salvo diverso accordo scritto. Qualora le modifiche apportate siano ritenute pregiudizievoli per

l'Immobile o incompatibili con le esigenze del Comune, il Conduttore sarà tenuto, a proprie spese, al ripristino dello stato originario.

8.4I lavori di manutenzione ordinaria, intesi come quelli necessari a mantenere l'Immobile in buono stato di conservazione e funzionalità, sono a carico esclusivo del Conduttore e richiedono autorizzazione preventiva dell'UTC.

Art. 9 – Obblighi del Concessionario

Il Conduttore si obbliga a:

a) **custodire** diligentemente l'Immobile e mantenerlo in buono stato di conservazione, come un buon padre di famiglia; b) **utilizzare** l'Immobile esclusivamente per la destinazione d'uso prevista dall'Art. 5 del presente contratto; c) **rispettare** tutte le normative vigenti in materia edilizia, urbanistica, sanitaria, di sicurezza sui luoghi di lavoro e ambientale; d) **provvedere**

tempestivamente a segnalare al Comune qualsiasi danno, deterioramento o vizio che richieda interventi di manutenzione straordinaria strutturale a carico del Concedente; e) **consentire** l'accesso all'Immobile ai tecnici e funzionari del Comune per le verifiche e i sopralluoghi di cui al successivo Art. 12; f) **non cedere** a terzi, a qualsiasi titolo, il presente contratto né sublocare l'Immobile, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso scritto del Comune; g) **riconsegnare** l'Immobile alla scadenza del contratto o in caso di risoluzione anticipata nello stesso stato in cui è stato ricevuto, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

Art. 10 – Oneri a carico delle parti

10.1 Sono a carico esclusivo del **Conduttore**:

- le utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono e ogni altro servizio connesso all'utilizzo dell'Immobile);
- la TARI (tassa sui rifiuti) e ogni altro tributo locale connesso all'utilizzo dell'Immobile;
- la manutenzione ordinaria dell'Immobile, degli impianti e degli arredi eventualmente presenti;
- le spese di pulizia e igienizzazione dei locali;
- il costo delle polizze assicurative obbligatorie di cui al successivo Art. 13;
- le spese di registrazione del contratto e gli eventuali oneri notarili;
- ogni altra spesa connessa all'esercizio delle attività di cui all'Art. 5.

10.2 Sono a carico del **Concedente**:

- la manutenzione straordinaria strutturale dell'Immobile non imputabile all'uso ordinario da parte del Conduttore, salvo quanto previsto dall'Art. 8 in materia di compensazione.

Art. 11 – Divieto di cessione e sublocazione

11.1 È fatto divieto assoluto al Conduttore di cedere il presente contratto, di sublocare l'Immobile in tutto o in parte, di concedere a terzi il godimento dell'Immobile a qualsiasi titolo, senza il preventivo consenso scritto del Comune.

11.2 La violazione del divieto di cui al comma precedente comporta la **risoluzione di diritto** del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., con obbligo di immediato rilascio dell'Immobile e risarcimento di tutti i danni subiti dal Comune.

Art. 12 – Accesso all'Immobile e verifica

12.1 Il Comune e i suoi tecnici e funzionari hanno il diritto di accedere all'Immobile in qualsiasi momento, previo **preavviso di almeno 48 ore**, salvo casi di urgenza debitamente motivati, al fine di verificare:

- il rispetto degli obblighi contrattuali da parte del Conduttore;

- lo stato di conservazione dell'Immobile;
- l'avanzamento e la corretta esecuzione degli interventi autorizzati ai sensi dell'Art. 8.

12.2 Il Conduttore è tenuto a facilitare in ogni modo l'accesso all'Immobile da parte dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 13 – Responsabilità e polizze assicurative

13.1 Il Conduttore assume ogni responsabilità per i danni arrecati a terzi e/o alle cose nell'esercizio delle attività svolte nell'Immobile, manlevando e tenendo indenne il Comune da qualsiasi pretesa, richiesta o azione avanzata da terzi a qualsiasi titolo.

13.2 A garanzia delle obbligazioni assunte, il Conduttore è tenuto a stipulare, prima della consegna dell'Immobile e a mantenere operative per tutta la durata del contratto, le seguenti polizze assicurative:

a) **Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)**, con massimale non inferiore a **euro 1.000.000,00 (un milione/00) per sinistro**, a copertura di tutti i rischi derivanti dall'utilizzo dell'Immobile e dall'esercizio delle attività ivi svolte;

b) **Polizza a garanzia dell'intero importo contrattuale**, a copertura del corretto adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, incluso il pagamento del canone.

13.3 Copia delle polizze assicurative e delle relative quietanze di pagamento del premio dovrà essere trasmessa al Comune entro il termine di cui al comma precedente e ad ogni successiva scadenza annuale.

Art. 14 – Obblighi in materia di lavoro, igiene e sicurezza

14.1 Il Conduttore si impegna a rispettare integralmente, nell'esercizio delle attività svolte nell'Immobile, tutte le disposizioni vigenti in materia di:

- igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro, di cui al D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81;
- previdenza e assistenza sociale, con obbligo di regolare assunzione e assicurazione del personale dipendente e collaboratore;
- trattamenti economici e normativi minimi previsti dai contratti collettivi di categoria applicabili.

14.2 Il Conduttore è il solo responsabile di qualsiasi inadempimento agli obblighi di cui al presente articolo e sarà tenuto a manlevare il Comune da qualsiasi conseguenza pregiudizievole che ne dovesse derivare.

Art. 15 – Risoluzione e recesso anticipato

15.1 Costituiscono cause di **risoluzione di diritto** del presente contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., le seguenti ipotesi:

a) mutamento della destinazione d'uso dell'Immobile senza autorizzazione scritta del Comune; b) cessione del contratto o sublocazione dell'Immobile senza il preventivo consenso scritto del Comune;

c) mancato pagamento del canone di locazione per **oltre 2 (due) mensilità consecutive**; d) mancato utilizzo dell'Immobile per un periodo superiore a **6 (sei) mesi continuativi** senza giustificato motivo preventivamente comunicato al Comune; e) grave inadempimento agli obblighi di manutenzione che causi deterioramento rilevante dell'Immobile.

15.2 In caso di verificarsi di una delle cause di risoluzione di diritto di cui al comma precedente, il Comune notificherà al Conduttore, a mezzo PEC o raccomandata A/R, la dichiarazione di avvalersi della clausola risolutiva espressa. Il contratto si intenderà risolto dalla data di ricezione di tale comunicazione.

15.3 Il **Comune** si riserva altresì la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto per comprovate e sopravvenute **esigenze di pubblico interesse**, dandone comunicazione al Conduttore tramite PEC o raccomandata A/R con un preavviso di **30 (trenta) giorni**. In tale caso, il Conduttore avrà diritto al solo rimborso delle spese documentate e non ammortizzate per interventi di manutenzione straordinaria previamente autorizzati dall'UTC, nei limiti delle somme non ancora oggetto di compensazione con il canone.

15.4 Il **Conduttore** ha facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento per gravi motivi, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978, dandone comunicazione al Comune tramite PEC o raccomandata A/R con un preavviso di almeno **6 (sei) mesi**.

Art. 16 – Responsabilità verso terzi

Il Conduttore è il solo responsabile nei confronti dei terzi per qualsiasi danno, evento pregiudizievole o illecito connesso all'utilizzo dell'Immobile e all'esercizio delle attività ivi svolte, in qualsiasi forma realizzatosi durante la vigenza del presente contratto. Il Comune è esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo. Il Conduttore si obbliga a manlevare e tenere indenne il Comune da qualsiasi pretesa, richiesta, azione o procedimento, anche giudiziale, avanzato da terzi.

Art. 17 – Controversie e foro competente

17.1 Le Parti si impegnano a risolvere in via bonaria qualsiasi controversia nascente dall'interpretazione o dall'esecuzione del presente contratto.

17.2 Ove non sia possibile raggiungere un accordo in via bonaria, per qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o ad esso connessa sarà competente in via esclusiva il **Foro di Santa Maria Capua Vetere**, con espressa rinuncia di entrambe le Parti a qualsiasi altro foro eventualmente competente.

Art. 18 – Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le Parti si danno atto che i dati personali scambiati nell'ambito del presente contratto saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del medesimo e agli obblighi di legge. Il **Comune di Gallo Matese** è Titolare del trattamento dei dati del Conduttore. Il Conduttore, a sua volta, è Titolare autonomo del trattamento dei dati personali delle persone fisiche con cui interagisce nell'esercizio delle attività svolte nell'Immobile. Entrambe le Parti si impegnano a trattare i dati personali dell'altra nel rispetto della normativa

vigente in materia di protezione dei dati personali.

Art. 19 – Disposizioni finali e spese contrattuali

19.1 Ogni modifica o integrazione al presente contratto dovrà essere effettuata **esclusivamente per iscritto**, mediante atto sottoscritto da entrambe le Parti, a pena di nullità.

19.2 Le clausole nulle o inefficaci non inficiano la validità delle restanti disposizioni contrattuali, che rimarranno pienamente valide ed efficaci.

19.3 Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni della Legge 392/1978 e del Codice Civile.

19.4 Tutte le spese di stipula, registrazione fiscale, bollo e quant'altro connesso alla formalizzazione del presente contratto sono a carico esclusivo del **Conduttore**.

Il presente contratto è redatto in duplice originale, uno per ciascuna delle Parti.

Gallo Matese, ____/2026

Per il Comune di Gallo Matese	**Per il Conduttore**
Il Responsabile dell'Area Tecnica	Il Legale Rappresentante
Ing. Fabio Leonetti	_____
(Firma)	*(Firma)*