

**ASUR – AREA VASTA N. 2
CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE
(AI SENSI DELLA LEGGE 392/1978)**

TRA

L'Azienda Sanitaria Unica Regionale (A.S.U.R.) con sede in Ancona, via Oberdan n. 2 – C.F. e P.IVA n. 02175860424, rappresentata da _____ (nel proseguo denominata "Locatore"),

E

L'impresa/ Società/Associazione _____ con sede in _____ via _____ P. Iva _____ nella persona del legale rappresentante/presidente sig. _____ (nato a _____ il _____ e domiciliato presso la sede della società/associazione) _____ (nel proseguo denominato "Conduttore"),

PREMESSO CHE

con determina n. 64/DG del 05/02/2018 il Direttore Generale dell'ASUR Marche ha approvato il bando di gara pubblica e il relativo schema di contratto di locazione commerciale di un appezzamento di terreno adibito a crossodromo di proprietà dell'ASUR sito in località Acquasanta- Comune di San Marcello (AN);

con determina n. _____ del _____ il Direttore Generale dell'ASUR Marche ha aggiudicato la gara per la locazione commerciale di un appezzamento di terreno adibito a crossodromo di proprietà dell'ASUR sito in località Acquasanta- Comune di San Marcello (AN);

ciò premesso le parti sopra individuate;

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO APPRESSO:

ART. 1

Oggetto

Il Locatore cede in locazione al Conduttore il seguente bene immobile:

- appezzamento di terreno, adibito a crossodromo, sito in località Acquasanta del Comune di San Marcello (AN) composto dalle particelle nn. 13-14-28-60-90 del Fg. 26 per una superficie catastale totale di ha 08.61.78 (particelle delimitate dal colore giallo nella planimetria catastale allegata al presente contratto).

Il suddetto appezzamento di terreno fa parte di un più ampio fondo rustico comprendente un fabbricato rurale con relativa corte ed un accessorio agricolo distinti, rispettivamente al Fg. 26 Part. 59 Subb. 1-2-3 del Comune di San Marcello, che restano esclusi dalla locazione ma la cui custodia, con il presente contratto di locazione, viene posta a carico al Conduttore.

Il Conduttore, in virtù del presente contratto di locazione, potrà utilizzare la corte che circonda il fabbricato rurale distinta al Fg. 26 Part. 59 sub. 1 e su cui insiste una parte della pista di motocross (particella delimitata dal colore rosso nella planimetria catastale allegata al presente contratto) ma non potrà utilizzare i manufatti (fabbricato rurale e accessorio agricolo distinti al Fg. 26 Part. 59 Subb. 2-3, evidenziati con la campitura verde nella planimetria catastale allegata al presente contratto) in quanto presentano problematiche strutturali tali da non consentirne l'utilizzo. L'obbligo di custodia comprende, altresì, l'impegno alla tenuta in sicurezza dei succitati manufatti.

Quanto sopra descritto viene meglio evidenziato nell'allegata planimetria catastale, che forma parte integrante e sostanziale del presente contratto, di cui si riporta la seguente legenda:

- *Delimitazione di colore giallo: appezzamento di terreno concesso in locazione (Fg. 26 Mappali 13-14-28-60-90);*
- *Campitura di colore verde: fabbricati concessi esclusivamente in custodia (Fg. 26 Mappale 59 Subb. 2-3)*
- *Delimitazione di colore rosso: corte concessa in custodia e in utilizzo (Fg. 26 Mappale 59 Sub. 1)*

ART. 2

Durata

1. La durata della locazione è stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto; alla scadenza naturale il contratto si intenderà automaticamente rinnovato, alle medesime condizioni, per ulteriori anni 6 (sei).

2. E' consentito al Conduttore recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 comma 7 della Legge 392/78, con preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Conduttore dovrà corrispondere il canone di locazione sino alla scadenza del termine di preavviso.

3. Il Locatore alla prima scadenza potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto, esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge 392/78 e ss.mm.ii., comunicando tale

intenzione, con specifica indicazione del motivo, con lettera raccomandata, almeno 12 mesi prima della scadenza.

ART 3

Pagamento del canone

1. Secondo quanto offerto dal Conduttore, in sede di asta pubblica, il canone annuale è stabilito ed accettato in Euro _____ + IVA se e in quanto dovuta, da versarsi in rate mensili anticipate pari ad Euro _____ + IVA se e in quanto dovuta, a partire dal mese di _____. Il Conduttore si impegna a versare detti canoni entro e non oltre i primi dieci giorni di ogni mese. Decorso tale periodo il Locatore si riserva di agire in tutela dei propri diritti. Il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore il canone di locazione tramite bonifico bancario sul c/c intestato a ASUR Marche – Area Vasta n.2 – UBI Banca ABI 03111 – CAB 02600 – Codice IBAN IT87I031110260000000008172

2. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato pagamento di due rate consecutive del canone costituisce la messa in mora del Conduttore; il mancato pagamento di tre rate consecutive del canone costituisce motivo di risoluzione anticipata del contratto.

ART. 4

Aggiornamento periodico del canone di locazione

Ai sensi dell'articolo 32 della L. 392/1978 il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione in aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati a decorrere dal primo anno di vigenza del presente contratto. La comunicazione di adeguamento verrà inviata a mezzo raccomandata a cura del Locatore e l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello di suddetta comunicazione.

ART. 5

Cauzione e assicurazioni

1. Il Conduttore dovrà prestare, con la sottoscrizione del presente contratto, a garanzia degli obblighi assunti una cauzione definitiva pari a tre mensilità del canone di locazione per un importo pari ad Euro _____ (Euro _____/00) mediante costituzione di deposito cauzionale indifferentemente nelle seguenti forme:

- mediante bonifico bancario sul conto corrente dell'Area Vasta n. 2 IBAN IT87I031110260000000008172 con la seguente causale (cauzione definitiva locazione appezzamento terreno adibito a crossodromo). Il deposito cauzionale verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali e non potrà mai essere imputata in conto canoni. Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.
- mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività assicurativa o bancaria prevista dal DPR 22 maggio 1956 n. 635 rilasciata in favore del Locatore

espressamente prevista “a prima richiesta”. La garanzia sarà valida sino a 90 giorni dalla scadenza del contratto di locazione. Entro tale data le parti verificheranno lo stato degli immobili e l’osservanza delle obbligazioni contrattuali

2. La mancata presentazione da parte del Conduttore della cauzione definitiva di cui al comma precedente è motivo ostativo alla sottoscrizione del presente contratto

3. Il Conduttore si impegna a stipulare una idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi derivanti da responsabilità civile connessa all’utilizzo dell’appezzamento di terreno sito in località Acquasanta del Comune di San Marcello (AN) composto dalle particelle nn. 13-14-28-60-90 del Fg. 26 per danni subiti da terzi o da beni di terzi, manlevando espressamente il Locatore da ogni responsabilità. Tale polizza dovrà essere consegnata al Locatore al momento dell’inizio dell’utilizzo dell’appezzamento del terreno in oggetto, unitamente alla quietanza del pagamento del premio e sarà a sua esclusiva cura la trasmissione tempestiva al Locatore di tutte le quietanze successive. A tal fine il Conduttore dovrà comunicare al Locatore la data di effettivo inizio dell’utilizzo dell’appezzamento del terreno in oggetto.

ART. 6

Obbligo di restituzione

1. Il Conduttore si impegna, senza bisogno di richiesta e/o di disdetta, a restituire l’appezzamento di terreno adibito a crossodromo, il fabbricato rurale con relativa corte e l’accessorio agricolo nella piena disponibilità del Locatore alla scadenza finale del contratto.

2. Alla scadenza ovvero in caso di risoluzione anticipata, il Conduttore si impegna a restituire l’appezzamento di terreno adibito a crossodromo (Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90) e la corte (Fg. 26 Part.59 sub.1) in perfetto stato di conservazione, oltre che liberi e sgombri da persone e cose, senza alcun obbligo di risarcimento o indennizzo a carico del Locatore. Nel caso di inottemperanza, il Locatore procederà allo sgombrò a spese del Conduttore, rivalendosi sulla cauzione versata, fatto salvo comunque il rimborso da parte del Conduttore, della maggiore spesa sostenuta da parte del Locatore. In caso di mancato rimborso il Locatore procederà per via giudiziale al recupero della somma.

3. Il Locatore si riserva la facoltà di rientrare in pieno possesso del fabbricato rurale con la relativa corte e dell’accessorio agricolo distinti rispettivamente al Fg. 26 Part. 59 Subb. 1-2-3 del Comune di San Marcello in qualsiasi momento della vigenza del contratto di locazione, dandone comunicazione al Conduttore con un preavviso di sei mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, senza che il Conduttore abbia nulla a pretendere.

4. Dell’avvenuta riconsegna dell’appezzamento di terreno adibito a crossodromo (Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90) e della corte (Fg. 26 Part.59 sub.1) si darà atto con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti. Il Locatore si riserva la facoltà di mantenere le opere eventualmente realizzate dal Conduttore ancorché autorizzate, senza che il Locatore sia tenuto a versare alcun compenso e ciò in deroga agli artt. 1592 e 1593 del c.c.

5. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dell’area alla scadenza ovvero in caso di risoluzione, il Conduttore - oltre a quanto previsto nel presente contratto - dovrà pagare al Locatore una indennità per l’abusiva occupazione pari al canone di locazione a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, oltre ad una ulteriore indennità giornaliera, a titolo di penale parziale, pari all’1% del

canone mensile che sarà a quel momento dovuto, fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno. È fatta salva la facoltà del Locatore di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ART. 7

Responsabilità e oneri fiscali

1. Il Conduttore avendo preso visione del terreno adibito a crossodromo (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90), dei fabbricati e della relativa corte (individuati al Fg. 26 Part. 59 Subb. 1-2-3 del Comune di San Marcello), con la sottoscrizione del presente contratto di locazione, accetta tali beni immobili nello stato di fatto in cui si trovano, senza riserva alcuna, ed esonera il Locatore da qualsiasi responsabilità, civile e penale, conseguente all'utilizzo del terreno adibito a crossodromo (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90 del comune di San Marcello) e della relativa corte (individuato al Fg. 26 Part. 59 sub. 1).

2. Il Conduttore si impegna alla custodia e tenuta in sicurezza del fabbricato rurale e accessorio agricolo distinti al Fg. 26 Part. 59 Subb. 2-3 del Comune di San Marcello (evidenziati con la campitura verde nella planimetria catastale allegata al presente contratto) in considerazione del rischio derivante dall'utilizzo del terreno adibito a crossodromo (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90 del comune di San Marcello), sollevando il Locatore da ogni responsabilità per danni a persone e/o cose derivanti da incuria o cattiva sorveglianza nel rispetto dell'art. 2051 del c.c. (danno cagionato da cose in custodia) e dell'art.1768 del c.c. (diligenza nella custodia).

3. Il Conduttore non può servirsi del fabbricato rurale e dell'accessorio agricolo affidati in custodia (individuati al Fg. 26 Part. 59 Subb. 2-3 del Comune di San Marcello), in quanto presentano problematiche strutturali che non ne consentono l'uso e l'avvicinamento da parte di persone o mezzi. E' consentito, invece, oltre alla custodia l'utilizzo della corte che circonda tali manufatti (individuata al Fg. 26 Part. 59 Subb. 1 del Comune di San Marcello) e sui cui insiste una parte della pista di motocross. Resta inteso che il Locatore, in qualsiasi momento della vigenza del presente contratto di locazione può rientrare in possesso di tutti gli immobili su cui ricade l'onere della custodia (fabbricato rurale, accessorio agricolo e relativa corte) con le modalità stabilite al comma 3 del precedente Art.6.

4. Il dovere di custodia si esplica principalmente nella vigilanza e controllo di tali beni (fabbricato rurale, accessorio agricolo e corte) per tutta la durata del contratto, affinché, per il loro stato conservativo o per particolari contingenze, non derivi danno a persone o a cose;

Per la tenuta in sicurezza dei manufatti (fabbricato rurale e accessorio agricolo individuati al Fg. 26 Part. 59 Subb. 2-3 del Comune di San Marcello) con la sottoscrizione del presente contratto di locazione il Conduttore ha l'obbligo di individuare e porre in essere, per tutta la durata del contratto, idonee misure di prevenzione atte ad eliminare i rischi di interferenze per i terzi esposti (avventori, dipendenti, soci, affiliati ecc) e per il Conduttore stesso; a titolo esemplificativo deve essere prevista la perimetrazione fisica e continua intorno al fabbricato rurale e all'accessorio agricolo, idonea segnalazione di sicurezza e di divieto di accesso e accostamento, note informative agli avventori e quant'altro ritenuto opportuno e necessario da parte del Conduttore al fine di eliminare qualsiasi interferenza. Delle suddette misure di prevenzione permane l'obbligo per il Conduttore di delimitare, a sue spese, la corte per quanto necessario al fine di evitare intrusioni e/o accostamenti da parte di persone e/o mezzi al fabbricato rurale e all'accessorio agricolo, in quanto esclusi dall'oggetto del contratto di locazione e per i quali è posto il divieto di utilizzo. Il mancato rispetto

degli obblighi a carico del Conduttore di cui al presente comma costituisce motivo di risoluzione anticipata del contratto e richiesta al Conduttore di risarcimento del danno.

4. Il Conduttore libera il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità, anche nei confronti di terzi, derivante dalla stipula e dalla esecuzione del presente contratto, sottoponendosi ai danni derivanti anche da caso fortuito previsto e non previsto, e si impegna ad avvertire immediatamente il Locatore delle usurpazioni e novità che si commettessero o avvenissero sull'immobile locato. Il Locatore si riserva la facoltà di controllare o far controllare, anche mediante accessi in luogo, se vengono rispettati gli obblighi tutti del Conduttore.

5. Il Locatore non è tenuto ad alcun risarcimento qualora l'appezzamento di terreno concesso in locazione (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90) presenti vizi o vincoli tali da pregiudicare, in tutto o in parte, l'utilizzo, restando, quindi, esonerato, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 (vizi della cosa locata) e 1581 (vizi sopravvenuti) del c.c.

6. E' a carico del Conduttore munirsi di tutte le abilitazioni, licenze, autorizzazioni e certificazioni necessarie per l'utilizzo dell'appezzamento di terreno concesso in locazione (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90) nel rispetto di qualsiasi disposizione normativa nessuna esclusa. Il Locatore si ritiene sollevato da ogni responsabilità per la mancata acquisizione da parte del Conduttore di dette autorizzazioni che pertanto non potrà avanzare nessuna pretesa, a qualsiasi titolo nei confronti dello stesso Locatore e non potrà sottrarsi nemmeno dal pagamento del relativo canone di locazione.

7. Le tassazioni gravanti sugli immobili sono a carico delle parti contraenti come stabilito per legge.

ART. 8

Sublocazione e cessione del contratto

E' fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale, fatti salvi i casi previsti dalla legge ed in particolare dall'art. 36 della Legge 392/78

ART. 9

Obblighi vari del Conduttore

1. Il Conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese alla pulizia e al decoro del fondo nel rispetto delle norme in materia ambientale, liberando il Locatore delle responsabilità previste dall'abbandono dei rifiuti dall'art. 192 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. In caso di mancato adempimento dell'impegno di cui sopra da parte del Conduttore, il Locatore potrà effettuare quanto necessario al fine di bonificare lo stato dei luoghi, addebitando al Conduttore le spese necessarie e rivalendosi sulla cauzione versata, fatto salvo comunque il rimborso da parte del Conduttore, della maggiore spesa sostenuta da parte del Locatore. In caso di mancato rimborso il Locatore procederà per via giudiziale al recupero della somma nonché alla risoluzione del contratto.

2. Saranno ad esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile locato (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90 del Comune di San Marcello), le spese relative all'allacciamento delle utenze e alla gestione delle stesse.

ART. 10

Divieto di migliorie e addizioni senza il consenso del Locatore

1. Il Conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile (individuato al Fg. 26 particelle nn. 13-14-28-60-90 del Comune di San Marcello) locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata in risposta alla parte conduttrice entro trenta giorni dalla ricezione della richiesta. Il mancato rispetto di tali impegni è motivo di immediata risoluzione del contratto, con conseguente riconsegna dell'immobile e con risarcimento dei danni a favore del Locatore.
2. Eventuali miglioramenti, addizioni o trasformazioni apportate al terreno locato, non costituiscono titolo a pretendere le indennità al termine della locazione o riduzioni del canone di locazione.
3. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'immobile locato e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore, salvo l'obbligo di ripristino in caso di richiesta da parte del Locatore.

ART. 11

Spese contrattuali e onere di registrazione

Le spese per la stipula e la registrazione del presente contratto, inerenti e conseguenti, sono a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali. Per gli anni successivi, il Conduttore provvederà al pagamento dell'imposta di registro richiedendo il 50% dell'imposta pagata al Locatore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro 30 giorni dalla richiesta.

ART. 12

Modificazioni al contratto

Ogni modifica al presente contratto, all'infuori di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

ART. 13

Richiamo alla legislazione vigente

Per quanto non espressamente contenuto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla legge 392/1978, al codice civile e, comunque, alle norme vigenti ed agli usi locali.

ART. 14

Elezione di domicilio per comunicazioni

Per le finalità di cui ai precedenti articoli e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente:

– il Locatore, in Via _____ n. _____, _____ ;

– il Conduttore , in Via _____ n. _____, _____ ;

ART. 15
Foro competente

Ai sensi dell'articolo 21 c.p.c. in caso di controversie sorte tra le parti è competente a conoscere della causa il Tribunale del Foro di Ancona.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore (_____) _____

Il Conduttore (_____) _____

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del codice civile le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9,10, 11, 12, 13, 14, 15 di cui sopra.

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore (_____) _____

Il Conduttore (_____) _____

_____ n. _____, _____ ;