

**AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI
SITUATI AL QUARTO E AL PIANO TERRA DI PALAZZO ODDO**

**LA FONDAZIONE "GIAN MARIA ODDI" NELLA PERSONA DEL PRESIDENTE
DOTT. ROBERTO PIRINO**

Premesso che:

- il Consiglio di Amministrazione ha approvato gli indirizzi per l'assegnazione in locazione ad uso turistico/ricettivo degli appartamenti identificati dai mappali in allegato, di proprietà del Comune di Albenga e in gestione alla Fondazione G.M. Oddi, collocati al quarto piano e di un locale collocato al piano terra avente ingresso su via Roma, a Palazzo Oddo ad Albenga 17031 (SV);
- gli appartamenti collocati al quarto verranno affidati parzialmente ammobiliati, come da inventario consultabile su richiesta;
- la fondazione Gian Maria Oddi si riserva, a norma dell' art. 1373 del codice civile, la facoltà di recedere dal presente avviso per ragioni di sopravvenuta necessità e/o di pubblico interesse

RENDE NOTO

che la Fondazione Gian Maria Oddi intende concedere in locazione temporanea, con decorrenza da concordarsi tra le parti e durata di legge, i seguenti locali sottoposti a vincolo della Soprintendenza:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	DESTINAZIONE /CATEGORIA	CONSISTENZ A m ² (C.A.)	CANONE MENSILE
1	Vico S. Eulalia 5	- Foglio n. 19 - Part. N. 287 - Sub 35/36/37 (N.3 alloggi)	A3	40+ 40+ 60	€ 1.300,00 + € 50 rimborso spese
2	via Roma 64	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 22 <u>-PARZIALE-</u> <u>VEDI</u> <u>DETTAGLIO</u> <u>MAPPALE</u>	B6	50	€ 300,00 + €50 rimborso spese

Chi fosse interessato a partecipare alla selezione oggetto del presente avviso dovrà far pervenire presso **la segreteria della Fondazione Gian Maria Oddi, avente sede in Via Roma 58, piano I, presso la mostra "Magiche trasparenze" - 17031 Albenga - entro e non oltre le ore 13 del giorno 14/03/2023** un unico plico chiuso, sigillato e firmato sui lembi di chiusura, sul quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura:

**"NON APRIRE – AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI
LOCALI SITUATI AL PIANO QUARTO E AL PIANO TERRA DI PALAZZO ODDO "**

APERTURA DELLE BUSTE

L'apertura delle buste pervenute nei termini su indicati è prevista per il giorno **15/03/2023 alle ore 11,00 presso la sala riunioni al terzo piano di Palazzo Oddo, via Roma n. 58, 17031 Albenga (SV) salvo diverso avviso che verrà pubblicato sul sito del Comune di Albenga (www.comune.albenga.sv.it) e della Fondazione Gian Maria Oddi (www.scoprialbenga.it).**

La segreteria della Fondazione G.M. Oddi è disponibile per informazioni con il seguente orario:

- lunedì e martedì, dalle ore 10 alle 13 e dalle ore 15 alle 18.30;

Il plico potrà essere consegnato a mano presso il desk della Fondazione Oddi/mostra "Magiche trasparenze" a Palazzo Oddo, primo piano, via Roma n. 58 ad Albenga, dal martedì alla domenica, dalle ore 9.30 alle ore 13 e dalle ore 15 alle 18.30, oppure a mezzo servizio postale all'indirizzo della fondazione:

**FONDAZIONE GIAN MARIA ODDI
VIA ROMA 58
17031 ALBENGA SV**

A prescindere dalle modalità di inoltro, si precisa che **il termine di cui sopra è da considerarsi perentorio a pena di non ammissione alla selezione**, non assumendosi la Fondazione alcuna responsabilità ove il plico stesso, anche se per cause di forza maggiore, giunga alla segreteria oltre il detto termine.

Le offerte con qualsiasi mezzo pervenute, presentate successivamente alla scadenza del termine suddetto, non saranno ritenute valide ed i relativi concorrenti non saranno ammessi alla selezione.

A tale scopo faranno fede timbro, data e ora apposti sul plico all'atto del suo ricevimento dall'Ufficio segreteria della Fondazione.

CONTENUTI DELL'OFFERTA

Detto plico dovrà contenere a pena di esclusione due buste contenenti la seguente documentazione:

BUSTA A;

- 1) **il modulo (allegato A)** contenente i dati relativi al soggetto proponente e all'azienda nel caso che la domanda venga presentata da titolari di impresa, nonché le dichiarazioni relative alle posizioni soggettive dell'istante, unitamente alle dichiarazioni soggettive relative all'idoneità a contrattare con la Pubblica Amministrazione. La Fondazione si riserva di chiedere ulteriori dati a seguito dell'aggiudicazione provvisoria. L'istanza di partecipazione dovrà risultare conforme al modello, redatta in tutte le sue parti e corredata della fotocopia del documento di identità, in corso di validità pena l'esclusione.
- 2) **Ricevuta di versamento del deposito cauzionale versato a garanzia dell'offerta come descritto a pagina 5 del presente avviso nel paragrafo denominato "Depositi cauzionali".**

BUSTA B;

- 1) **offerta economica (allegato B) in bollo da € 16.00** in busta adeguatamente chiusa sottoscritta dal titolare o dal legale rappresentante del soggetto richiedente, sulla quale dovrà apporsi l'esatta denominazione del mittente e la seguente dicitura: **"Offerta economica"**.

CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE

La gara sarà effettuata con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al canone mensile di locazione a base d'asta indicato nel presente bando, con esclusione automatica delle offerte pari o in ribasso.

In caso di parità si procederà ad una ulteriore richiesta di offerta tra i pari merito e nel caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio.

Non saranno ammesse offerte per persone da nominare.

Non sarà consentito ritirare l'offerta che rimane vincolante per chi l'abbia presentata per 180 giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione, pena la rivalsa sulla cauzione provvisoria e comunque non oltre la data fissata dall'ente dal momento dell'effettuata verifica dei termini di legge, fermo restando che la stipula del contratto, **secondo la modalità della scrittura privata**, con imputazione delle spese a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicazione verrà effettuata ad unica selezione ed avrà luogo anche in presenza di una sola offerta valida e diventerà definitiva con la presentazione della documentazione a comprova dei requisiti di ammissione.

Non saranno ritenute valide offerte di locazione per attività che non risultino consone alla natura del plesso in cui i locali sono ubicati in centro storico di pregio, la cui valutazione avverrà, da parte del CDA della Fondazione, secondo i seguenti criteri indicativi e non esaustivi per lotto 1:

- per attività turistico/ricettiva tipo affittacamere

All'ente resta il diritto di non dar seguito all'aggiudicazione qualora l'utilizzo dei locali, che dovrà essere definito prima della stipula del contratto, non coincida con le finalità su specificate.

PRESA VISIONE

E' OBBLIGATORIO prendere visione dei locali previa appuntamento da concordare con l'ufficio amministrativo della Fondazione G.M. Oddi al numero **0182.571443** o tramite il seguente indirizzo di posta elettronica: info@palazzoooddo.it

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione con decorrenza da concordare tra le parti si intende:

- **per il lotto 1 per nove anni ed è rinnovabile per ulteriori nove anni a norma di legge;**
- **per il lotto 2 per 6 anni ed è rinnovabile per ulteriori sei anni a norma di legge.**

Soggetti ammessi a partecipare

Sono ammessi a partecipare:

- 1) persone fisiche;
- 2) imprese individuali o società a nome del rappresentante legale;
- 3) associazioni.

Non possono partecipare alla gara persone legate da vincolo di parentela fino al 3° grado o conviventi o società che siano fra di loro in situazione di controllo o, in caso positivo, se non dimostrino l'autonomia delle proprie offerte e la loro non imputabilità ad un unico centro decisionale.

OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario si impegna al rispetto delle clausole contrattuali espressamente indicate nel "contratto tipo" allegato C e comunque si impegna a:

- a non modificare la destinazione d'uso per la quale è stato concesso il bene;
- a provvedere, qualora necessario, all'installazione e/o adeguamento a sua cura e spese secondo le norme vigenti degli impianti, delle attrezzature di dettaglio e degli arredi necessari, previo nulla osta scritto della Fondazione;
- a impegnarsi formalmente, esonerando espressamente la Fondazione, da ogni responsabilità verso terzi derivante dall'uso dei beni in oggetto, sgravando di conseguenza la Fondazione da ogni illecito amministrativo, civile e penale, nonché a rispettare la normativa vigente per le attività consentite dalla presente locazione;
- di provvedere alla manutenzione dell'immobile, comprese le aree esterne, degli impianti e di farsi carico delle spese per la conduzione dell'immobile in virtù di quanto forfettariamente stabilito in questo avviso;
- di corrispondere inoltre tutte le imposte e tasse relative all'immobile in locazione;
- il conduttore non potrà compiere innovazioni dell'immobile senza il permesso scritto

della Fondazione.

Durante il periodo della locazione l'aggiudicatario risponde di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri soggetti presenti nel complesso a vario titolo, per le mansioni assunte e per la sicurezza e si obbliga a tenere la Fondazione indenne da qualsiasi responsabilità civile e penale od azione presente o futura, per danni di qualsiasi genere, comunque derivanti, anche nei confronti di terzi, per effetto della locazione.

A tal fine l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere le seguenti polizze assicurative:

a) polizza di assicurazione civile verso terzi (RCT/O) a copertura dei rischi attinenti la responsabilità civile per danni a persone, cose e verso i prestatori di lavori con massimale unico secondo la seguente tabella:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m ²	MASSIMALE ASSICURAZIONE
1	Vico S. Eulalia 5	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 35/36/37	40 + 40 + 60	RCT: 1.000.000 RCO: 1.000.000
2	via Roma 64	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 22 <u>-PARZIALE-VEDI</u> <u>DETTAGLIO</u> <u>MAPPALE</u>	50	RCT: 1.000.000 RCO: 1.000.000

b) polizza contro i rischi da incendio locativo per una somma assicurata congrua, oltre a partita ricorso terzi da incendio, per una somma assicurata non inferiore ad euro 100.000

Copia di dette polizze assicurative dovranno essere depositate presso l'Ufficio Amministrativo della Fondazione al momento della stipula del contratto di locazione e con cadenza annuale dovrà essere inviata copia della quietanza di pagamento dei ratei assicurativi pena la risoluzione di diritto del contratto.

Tutte le polizze dovranno stipularsi presso assicurazioni primarie che non siano in stato di liquidazione, in stato di concordato e amministrazione controllata, né abbiano presentato domanda di concordato e di amministrazione controllata e saranno operanti anche oltre la prima o le successive scadenze indicate o pattuite.

La stipulazione e la produzione delle polizze sopradescritte, non potrà comunque esonerare l'aggiudicatario da alcuna responsabilità derivante da disposizioni di legge o da previsioni del presente capitolato che non risulti garantita dai contratti assicurativi sottoscritti.

OBBLIGHI E ONERI SPECIALI

Per quel che riguarda il lotto 1, il conduttore dovrà garantire al locatore un numero di pernottamenti gratuiti annuali pari a 10 e una percentuale agevolata sui pernottamenti extra, pari al 15% rispetto alla tariffa ordinaria solo se concordati preventivamente con il conduttore.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La Fondazione si obbliga a compiere tutte le riparazioni straordinarie necessarie a mantenere l'immobile in buono stato d'uso, escluse quelle di ordinaria manutenzione che sono a carico del

locatario salvo quanto indicato nel contratto di locazione.

VERIFICHE E CONTROLLI

La Fondazione ha la facoltà di eseguire, a sua discrezione il controllo sul rispetto degli orari di apertura e di chiusura, sul buon andamento della gestione, sulla pulizia e sulla regolare manutenzione degli immobili ed impianti nel rispetto delle vigenti normative regionali e nazionali nonché dei regolamenti locali. Il controllo globale sul rispetto di tutti gli obblighi derivanti dalla locazione è esercitato dalla Fondazione attraverso i propri Uffici.

DEPOSITI CAUZIONALI

L'aggiudicatario dovrà costituire a favore della Fondazione al momento della presentazione dell'offerta, un deposito cauzionale che sarà infruttifero **pari ad € 600,00 per il lotto 1** oppure **di € 300,00 per il lotto 2**, indicando come causale "Deposito cauzionale per locazione immobili". Nel caso di rinuncia a sottoscrivere il contratto per volontà dell'aggiudicatario, tale somma sarà trattenuta a titolo di risarcimento convenzionale del danno, mentre per gli altri soggetti non aggiudicatari, il deposito cauzionale verrà restituito al termine della procedura di gara.

I depositi cauzionali dovranno essere costituiti mediante versamenti sul conto corrente intestato alla Fondazione "Gian Maria Oddi" - IT90L033324925000001311338 presso la Banca Passadore - filiale di Albenga.

GARANZIE

- 1. Per quel che riguarda il lotto 1, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni tutte derivanti dal contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà esibire, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, una fideiussione bancaria a prima richiesta di un primario istituto di credito dell'importo corrispondente a n. 6 mensilità.**

Tale garanzia fideiussoria sarà valida per tutto il periodo della locazione e si intenderà automaticamente prorogata di anno in anno. Qualora la fideiussione fosse revocata da parte dell'istituto di credito per qualsiasi motivo o ragione, il contratto di locazione sarà automaticamente risolto di diritto.

- 2. Per quel che riguarda il lotto 2, a garanzia delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, l'aggiudicatario dovrà esibire, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione, la ricevuta del versamento di una cauzione pari a tre mensilità a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi della locazione e dell'eventuale risarcimento dei danni. Il deposito cauzionale resterà vincolato fino al completo soddisfacimento degli obblighi di locazione anche dopo la scadenza della stessa e in ogni caso non prima che siano state definite le ragioni di debito e di credito e ogni altra eventuale pendenza. Il locatario è obbligato a reintegrare la cauzione nel caso che la Fondazione debba avvalersene in tutto o in parte durante l'esecuzione della locazione. Lo stesso deposito verrà trattenuto dalla Fondazione se l'aggiudicatario rinuncerà alla stipula del contratto.**

SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti il contratto di locazione saranno ripartite tra conduttore e locatore in misura del 50% a norma di legge.

NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, le parti si richiamano alla normativa vigente ed al contratto tipo allegato C.

CONDIZIONI E VINCOLI

Il contratto dovrà essere sottoscritto **entro 30 giorni** dall'aggiudicazione definitiva, o comunque entro la data fissata dall'ente aggiudicante, esperita verifica dei requisiti di legge.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipula del contratto nel giorno prestabilito allo scopo, senza congrua giustificazione, la Fondazione riterrà l'aggiudicazione come non avvenuta e procederà all'affidamento dei locali in favore del secondo classificato nella graduatoria delle offerte. In questo caso la Fondazione provvederà anche ad incamerare il deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

E' vietata ogni variazione d'uso dell'immobile nonché la sublocazione se non previamente ed espressamente autorizzata dalla Fondazione.

La partecipazione al presente avviso implica la piena accettazione di tutte le clausole previste dal presente bando.

Gli immobili infra-descritti sono tutti sottoposti a tutela ai sensi del D.Lvo n. 42 del 28.01.2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e in forza del suddetto vincolo, ai sensi dell'art. 21 del succitato Decreto Legislativo, è espressamente vietato al conduttore apportare innovazioni, modifiche, addizioni ai locali e agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della Fondazione, a sua volta subordinato ad autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale e dalla Soprintendenza.

I locali verranno concessi in locazione nello stato di fatto in cui gli stessi si trovano.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Resta inteso che il presente avviso non vincola in nessun modo la Fondazione, la quale si riserva di annullare o revocare l'avviso medesimo, dar corso o meno allo svolgimento della selezione, prorogarne la data, sospendere od aggiornare le operazioni, aggiudicare o meno la selezione senza che i partecipanti possano accampare pretese di sorta.

Per qualsiasi chiarimento o informazione si prega di contattare l'ufficio amministrativo della Fondazione G.M. Oddi al numero **0182.571443**, **nella persona del responsabile amministrativo della Fondazione, sig. Maurizio Capitelli** o tramite il seguente indirizzo di posta elettronica certificata: palazzooddo@pec.it.

Se di interesse per il corretto svolgimento della procedura, le informazioni rese verranno pubblicate sul sito del Comune di Albenga e della Fondazione. Le richieste di chiarimento verranno accettate fino a 5 giorni dai termini di scadenza della presente procedura.

E' possibile chiedere una proroga dei termini indicati nel presente avviso; la proroga potrà essere concessa, a discrezione della Fondazione, solo una volta.

Le condizioni contrattuali di cui all'allegato C fanno parte integrante del bando.

Ai sensi della legge 241/90 si precisa che il Responsabile del Procedimento è il sig. Maurizio Capitelli responsabile amministrativo della Fondazione.

Per quanto non espressamente previsto nel presente avviso, si rinvia alle disposizioni del Codice Civile e alle altre norme in materia.

Il presente avviso con relativi allegati è pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Albenga, sul sito www.comune.albenga.sv.it, sul sito scoprialbenga.it e sulla pagina f.b. della fondazione ([facebook.com/palazzo.oddo](https://www.facebook.com/palazzo.oddo)), ed è visionabile previo appuntamento presso la segreteria della Fondazione - Via Roma, 58, Palazzo Oddo - 1° Piano, presso la mostra "Magiche trasparenze", dal martedì alla domenica dalle ore 9:30 alle ore 13,00 e dalle 15,00 alle 18,30.

Albenga, li 13/02/2023

Il Presidente
Dott. Roberto Pirino



(Firma autografa sostituita mezzo stampa ai sensi dell'art. 3 comma 2 D.Lgs. n. 39 del 1993)

Allegato A

**Al Presidente della Fondazione “Gian Maria Oddi” di Albenga
Via Roma, 58 – Palazzo Oddo
17031 ALBENGA (SV)**

**AVVISO DI SELEZIONE PUBBLICA PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DEI LOCALI SITUATI
A PALAZZO ODDO**

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente nel Comune di Provincia.
Via/Piazza.....
Cod. Fisc.
Telefono fax
Mail
PEC.....
in conto proprio
o
in qualità didella Ditta/Associazione.....
.....
con sede nel Comune diProvincia
.....
Via/Piazza.....
con codice fiscale
e con partita I.V.A.
Telefono fax
Mail.....PEC.....
Dati bancari:
c/c intestato a:.....
banca:.....
Filiale:.....
Iban:.....

c h i e d e

di partecipare alla selezione per l'assegnazione in locazione di uno dei seguenti locali di Palazzo Oddo ad Albenga 17031 SV, e identificato ai seguenti civici:

1. vico S.Eulalia 5 (piano quarto);
2. via Roma 64 (piano terra);

d i c h i a r a

1) di essere a conoscenza che l'importo a base di selezione è il seguente:

LOTTO	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m² (C.A.)	CANONE MENSILE
1	Vico S. Eulalia 5	- Foglio n. 19 - Part. N. 287 - Sub 35/36/37	40 + 40 + 60	€ 1.300,00 + € 50 rimborso spese
2	via Roma 64	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 22 <u>-PARZIALE-</u> <u>VEDI DETTAGLIO</u> <u>MAPPALE</u>	B6	€ 300,00 + €50 rimborso spese

2) per il lotto 1, di essere a conoscenza che la locazione sarà **di anni 9, mentre per il lotto 2 la locazione sarà di anni 6, con decorrenza da concordarsi tra le parti e comunque dalla stipula del contratto di locazione di cui all'allegato C;**

3) di aver preso visione del locale oggetto della locazione e di aver preso piena conoscenza della sua condizione nonché di aver accertato e accettato lo stato in cui lo stesso si trova;

4) di aver preso visione dell'avviso pubblico;

5) di non essere in stato di fallimento, liquidazione, di cessazione di attività, di concordato preventivo o di qualsiasi altra situazione equivalente;

6) di non avere in corso procedure di cui alla lettera precedente;

7) di non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, che comportano la perdita della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

8) di essere in regola con gli obblighi concernenti le dichiarazioni in materia di imposte, tasse, contributi ed i conseguenti adempimenti;

9) di essere a conoscenza che alla gara non partecipano persone legate da vincolo di parentela fino al 3° grado, conviventi e/o affini, e/o o società che siano fra di loro in situazione di controllo o, in caso positivo, se non dimostrino l'autonomia delle proprie offerte e la loro non imputabilità ad un unico centro decisionale ai sensi dell'art. 38 comma 1, lettera m-quater) del D.Lgs. n° 163/2006;

10) di essere a conoscenza che in caso di mancata presentazione alla sottoscrizione del contratto la cauzione verrà incamerata

11) di essere consapevole che la Fondazione può effettuare controlli per verificare il corretto uso del locale;

12) di essere consapevole che i dati dichiarati nel presente modello saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 196/2003, per i soli adempimenti connessi alla presente istanza;

13) di essere comunque in regola con l'art. 38 del D. Lgs. n. 163/2006;

14) di essere a conoscenza che la forma del contratto sarà quella della **scrittura privata** e che ogni spesa sarà ripartita in base alla legge;

15) nel caso di impresa: di essere iscritto alla **Camera di Commercio di..... con n.**

16) di essere a conoscenza di tutte le norme del bando, delle condizioni di risoluzione e delle penalità in esso previste.

Si allega alla presente istanza copia fotostatica del documento di riconoscimento del richiedente in corso di validità.

Luogo e data

Firma per esteso

Allegato B

**Al Presidente della Fondazione "Gian Maria Oddi" di Albenga
Via Roma, 58 – Palazzo Oddo
17031 ALBENGA (SV)**

**OGGETTO: ISTANZA DI AMMISSIONE ALLA SELEZIONE PER ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DI LOCALI COLLOCATI A PALAZZO ODDO**

Il/la sottoscritto/a
nato/a a il
residente nel Comune di Provincia.....
Via/Piazza.....
Cod. Fisc.
Telefono faxe-mail.....
In conto proprio o in qualità di rappresentante della Ditta/Associazione:.....
.....

DICHIARA DI OFFRIRE PER LA LOCAZIONE

DEI LOCALI collocati in palazzo oddo (barrare la casella corrispondente al locale):

LOTTO (barrare la casella relativa al locale per il quale si intende presentare offerta)	UBICAZIONE	FG. MAPPALE	CONSISTENZA m²(C.A.)
1	Vico S. Eulalia 5	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 35/36/37	40 + 40 + 60
2	via Roma 64	-Foglio n. 19 -Part. N. 287 -Sub 22 <u>-PARZIALE-</u> <u>VEDI DETTAGLIO</u> <u>MAPPALE</u>	50

quale canone mensile la somma di € (in cifre) _____

diconsi € (in lettere) _____

Luogo e data

Firma per esteso

Allegato C**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**

(da adattarsi a seconda della tipologia di immobile)

Contratto di locazione per immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione

tra

FONDAZIONE GIAN MARIA ODDI, (P.I.: 01470790096), con sede in Albenga (SV), Via Roma n. 58, (in appresso, per brevità, anche "LOCATRICE")

-da una parte-

e

_____, nato a _____ () il _____, residente in _____ (), Via _____ n. __, C.F.: _____ (in appresso, per brevità, anche "CONDUTTORE")

-dall'altra parte-

in appresso designate anche, congiuntamente, come "Parti" e, singolarmente, come "Parte".

Premesso

- 3) che la Fondazione Gian Maria Oddi gestisce gli spazi situati al quarto piano di Palazzo Oddo in 17031 Albenga (SV) Vicolo Sant'Eulalia n. 5, censiti al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio __, particella __ sub __, categoria __, classe __, costituito da __vani e ____ locali accessori (in appresso anche "unità immobiliare"), in forza di contratto di comodato stipulato con il Comune di Albenga;
- 4) che a seguito di procedura di selezione pubblica per assegnazione in locazione indetta dalla Fondazione il Signor .../la società ... ha manifestato l'interesse a stipulare un contratto di locazione dei predetti spazi al fine di esercitarvi un'attività turistico-ricettiva tipo bed and breakfast o affittacamere, aggiudicandosi il primato;
- 5) che la Fondazione Gian Maria Oddi ha positivamente riscontrato tale interesse;
- 6) che, pertanto, con il presente contratto, le Parti intendono compiutamente disciplinare i reciproci diritti ed obblighi.

Si conviene e si stipula quanto segue**1. Valore delle premesse**

- 1.1. Le premesse che precedono costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, si da formarne unico ed inscindibile contesto.

2. **Oggetto**

- 2.1. La Fondazione Gian Maria Oddi concede in locazione alla società/al Sig. _____
l'immobile descritto nella premessa 3, localizzato in Albenga (SV), Via _____ n. ____.
- 2.2. Le Parti convengono che la locazione viene stipulata per le finalità indicate nella premessa 3.

3. **Durata**

- 3.1. La locazione avrà durata di anni **...**, e cioè dall' _____ al _____.
- 3.2. Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato, salvo quanto disposto dagli artt. 28 e 29 legge n. 392/78, per un periodo di anni **...**, qualora non venga data da una delle Parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da comunicarsi da parte del CONDUTTORE nei termini e secondo le modalità di cui all'art. 27, penultimo capoverso, legge n. 392/78.

4. **Canone di locazione**

- 4.1. Il canone mensile di locazione viene fissato, per sola pigione, in:
- Euro ... (Euro ...) mensili.

A decorrere dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente su richiesta della LOCATRICE nella misura del 100% degli indici di svalutazione ISTAT. La richiesta di aggiornamento potrà essere effettuata anche verbalmente.

- 4.2. Il pagamento del canone mensile di locazione avverrà entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese oppure, qualora tale scadenza cada in un giorno festivo, il primo giorno non festivo immediatamente successivo, mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Fondazione Gian Maria Oddi, Banca _____ Codice **IBAN** _____.
- 4.3. Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del CONDUTTORE, qualunque ne sia il titolo.

5. **Rappresentazioni, diritti ed obblighi della LOCATRICE**

- 5.1. La LOCATRICE dichiara che l'immobile verrà consegnato al CONDUTTORE in buono stato di manutenzione e adatto all'uso locativo convenuto.
- 5.2. La LOCATRICE, o altra persona da essa designata, potrà visitare l'immobile in qualunque tempo, previo avviso, anche allo scopo di constatarne il modo d'uso.
- 5.3. La LOCATRICE resta esonerata da qualsiasi responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata. La LOCATRICE resta altresì esonerata da qualsiasi responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivare da opere od omissioni di altri inquilini dello stabile in cui è situata l'unità immobiliare o da terzi comunque incaricati, ivi compresi quelli della pulizia scale, da infiltrazioni d'acqua o allagamenti a qualunque causa essi debbano essere attribuiti o da animali, nonché per danni diretti od indiretti derivanti da irregolarità o interruzione, per cause

indipendenti dalla volontà della LOCATRICE, dei servizi relativi al fabbricato in cui è localizzata l'unità immobiliare.

- 5.4. L'uso della facciata dell'unità immobiliare per l'apposizione di insegne pubblicitarie, incluse diciture interessanti l'attività del CONDUTTORE su stipiti e frontali delle pareti, potrà avvenire soltanto nel rispetto delle vigenti norme di legge e, comunque, previa espressa autorizzazione scritta della LOCATRICE. Qualora siano apposte insegne, la rimozione delle medesime al termine della locazione e la relativa riduzione in pristino stato avverrà a cura e spese del CONDUTTORE.

6. Rappresentazioni, diritti ed obblighi della CONDUTTORE

- 6.1. Il CONDUTTORE dichiara di avere visitato l'unità immobiliare e di averla trovata, come realmente è, in buono stato e adatta all'uso locativo pattuito.
- 6.2. È fatto divieto al CONDUTTORE di mutare la destinazione d'uso dell'immobile specificata nella premessa 3, di sublocare o cedere anche parte di esso, ancorché gratuitamente, senza il previo consenso scritto della LOCATRICE. Il silenzio o l'acquiescenza della LOCATRICE al mutamento dell'uso pattuito, alla sublocazione o alla cessione, che eventualmente avvenissero, non potrà equivalere in alcun modo ad una manifestazione di tolleranza a favore del CONDUTTORE. La violazione di tali divieti comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta della LOCATRICE, la quale ne darà comunicazione al CONDUTTORE mediante lettera raccomandata A.R.
- 6.3. Il CONDUTTORE sosterrà tutte le spese relative all'esercizio dell'impianto di riscaldamento e di condizionamento dell'aria, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica. Il CONDUTTORE sosterrà, altresì, le spese relative allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, alla fornitura dell'energia elettrica destinata all'illuminazione esterna, agli impianti di scarico delle acque civili, nonché alla fornitura di eventuali altri servizi ivi inclusa la pulizia delle scale e delle altre parti comuni dello stabile e manutenzione ordinaria dell'ascensore. Resta inteso che le predette spese, ove anticipate dalla LOCATRICE, saranno rimborsate dal CONDUTTORE entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, ferma restando la facoltà del CONDUTTORE di prendere visione dei documenti giustificativi delle suddette spese.
- 6.4. È fatto divieto al CONDUTTORE, senza previo consenso scritto della LOCATRICE, di apportare modifiche nei locali e negli impianti dell'immobile, restando peraltro inteso che, se infisse, esse rimarranno acquisite alla proprietà, senza diritto a rimborso alcuno, quivi espressamente rinunciando il CONDUTTORE all'indennità prevista dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. Ogni nuova opera eventualmente richiesta dalla legge o dall'autorità amministrativa per rendere idonea l'unità immobiliare all'esercizio dell'attività per la quale è locata sarà di esclusivo carico del CONDUTTORE, fatta salva, in ogni caso, la facoltà della LOCATRICE di pretendere la restituzione dell'unità immobiliare nel pristino stato a spese del CONDUTTORE.
- 6.5. Il CONDUTTORE è costituito custode dell'immobile e, in considerazione di ciò, si impegna a contrarre e mantenere un'idonea garanzia assicurativa contro danni, quali, a titolo meramente esemplificativo, incendi e rischi collegati, accollandosi il relativo costo. Il CONDUTTORE è, in ogni caso, direttamente responsabile verso la LOCATRICE ed i terzi di tutti i danni causati per sua colpa, quali, a titolo meramente esemplificativo, danni derivanti da spandimento d'acqua, da fughe di gas o da corto circuito e, più in generale, da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso dell'unità immobiliare ovvero da qualsiasi uso improprio della medesima.

- 6.6. Le riparazioni tutte di cui agli artt. 1576 e 1609 cod. civ. sono a carico del CONDUTTORE, così come ogni altra riparazione relativa agli impianti ed ai servizi. La LOCATRICE si sostituirà al CONDUTTORE qualora questo non vi provveda tempestivamente ed il costo sostenuto dovrà esserle rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione.
- 6.7. Alla scadenza del contratto l'unità immobiliare dovrà essere lasciata libera a disposizione della proprietà, in buono stato di manutenzione, salvo il deperimento risultante dall'uso dell'unità immobiliare in conformità del presente contratto.
- 6.8. Nessuna azione potrà essere intentata dal CONDUTTORE moroso. Tale clausola viene ritenuta dalle Parti condizione essenziale per la stipulazione del presente contratto.
- 6.9. **(CLAUSOLA VALIDA PER IL SOLO LOTTO 1) Il CONDUTTORE dovrà garantire al locatore un numero di pernottamenti gratuiti annuali pari a 10 e una percentuale agevolata sui pernottamenti extra, pari al 15% rispetto alla tariffa ordinaria solo se concordati preventivamente con il conduttore.**

7. Fideiussione

- 7.1. A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni tutte che assume con il presente contratto, il CONDUTTORE rilascerà fideiussione a favore della LOCATRICE, per un importo pari a ... mensilità del canone di locazione, vale a dire **Euro ... (euro...)**, cosiddetta a prima domanda e senza beneficio di preventiva escussione del debitore principale, emessa da primario Istituto Bancario scelto dal CONDUTTORE. Tale garanzia fideiussoria sarà valida sino al ... **[un anno dalla stipula del presente contratto]** e si intenderà automaticamente prorogata di anno in anno. La fideiussione dovrà essere consegnata contestualmente alla stipula del presente contratto di locazione, che si intenderà automaticamente risolto *ipso iure* in caso di revoca della suddetta fideiussione per qualsiasi motivo.

8. Inadempimento

- 8.1. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, del canone di locazione o di qualsiasi altra somma dovuta in forza del presente contratto, entro quindici giorni dalla scadenza, produrrà *ipso iure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del CONDUTTORE ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 cod. civ., convenutasi l'essenzialità del termine suddetto ai sensi dell'art. 1457 cod. civ. In ogni caso, qualora la LOCATRICE non si avvalga della predetta clausola risolutiva, il ritardato pagamento del canone di locazione o di qualsiasi altra somma darà luogo alla corresponsione degli interessi di mora calcolati ai sensi del d.lgs. n. 231/02.
- 8.2. In caso di inadempimento da parte del CONDUTTORE di una delle altre obbligazioni assunte, il presente contratto, previa intimazione mediante lettera raccomandata A.R. ad adempiere nel termine di quindici giorni, si intenderà risolto di pieno diritto.

9. Spese

- 9.1. La registrazione del presente contratto, nonché il pagamento dell'imposta di registro per gli anni successivi al primo, avverrà a cura della LOCATRICE, con obbligo del CONDUTTORE di rimborsare la metà della spesa sostenuta, esclusa tuttavia ogni multa e/o soprattassa per omesso o tardivo versamento.

10. Completezza

10.1. Il presente contratto costituisce l'intero accordo tra le Parti in relazione ai reciproci rapporti. Esso supera e sostituisce qualsiasi altra precedente intesa, pattuizione e accordo, orale e scritto, avente analogo contenuto.

11. Modifiche

11.1. Qualsiasi modifica e/o integrazione al presente contratto non sarà valida e vincolante ove non risulti da atto scritto e sottoscritto dalla Parte nei cui confronti viene invocata.

12. Comunicazioni e notifiche

12.1. Qualsiasi comunicazione richiesta o consentita dal presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto, a mezzo lettera raccomandata A.R. e dovrà essere indirizzata:

- (a) quanto alla LOCATRICE, Via Roma n. 58, (17031) Albenga (SV);
- (b) quanto al CONDUTTORE, Via _____ n. __, (____) _____ (____).

13. Informativa

13.1. Il CONDUTTORE dà atto di avere ricevuto tutte le informazioni necessarie, nonché la relativa documentazione, in ordine alla prestazione energetica dell'unità immobiliare in oggetto.

13.2. Con la sottoscrizione del presente contratto dichiara, inoltre, di aver ricevuto copia della certificazione energetica (allegato A).

14. Foro competente

14.1. Per qualsiasi controversia che potesse insorgere circa l'interpretazione, la validità e/o l'esecuzione del presente contratto sarà competente il Foro di Savona.

Albenga, li _____.

La LOCATRICE – Fondazione Gian Maria Oddi _____

Il CONDUTTORE - _____

A norma degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. le Parti, di comune accordo, previa lettura degli articoli del presente contratto, con particolare riguardo alle disposizioni contenute negli artt. ... dichiarano di approvarle specificamente, reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

La LOCATRICE – Fondazione Gian Maria Oddi _____

Il CONDUTTORE - _____