

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ATTREZZATO

Con la presente scrittura, tra le sottoscritte parti:

- l'Autoporto A.S.I. – Sr S.p.A. con sede in Contrada Bondifè s/n Melilli (SR), iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di Siracusa, al n. 132159, codice fiscale 01567340896, in persona del legale rappresentante pro tempore Angelo Di Martino, nato a Ionia, l' 8/11/1943, residente Catania – Viale Ionio n°105, codice fiscale DMR NGL 43S08 E018E, di seguito denominata LOCATORE;
- XXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX, iscritta al registro delle imprese presso la Camera di Commercio di XXXXXXXXXX, al n. XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, partita iva XXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore XXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX, residente in XXXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXXX, di seguito denominata CONDUTTORE;

PREMESSO

- che il locatore ha la disponibilità di un immobile sito in Contrada Bondifè s/n
 - Melilli (SR) e sue pertinenze, composto da 25 camere attrezzate, sala lavanderia, office, sala ristorante-cucina e dispensa completamente arredati e hall attrezzata. L'albergo è inoltre dotato di sistema centralizzato di climatizzazione a servizio dell'intero edificio, adeguato impianto elettrico , fonia e dati, impianto antincendio ed impianto di rilevazione fumi, impianto tv, impianto gas, e quant'altro a completamento della struttura meglio descritti ed individuati nell'allegato "A";
 - che l'immobile oggetto del presente contratto è libero da oneri e impegni contrattuali e non è oggetto di prelazione e il locatore ne ha disponibilità;
 - che il locatore intende concedere in locazione l'immobile e che il conduttore è interessato ad accettare;
 - che al fine di individuare il contraente idoneo è stata esperita gara ad evidenza pubblica.
- Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA

quanto segue:

1) **Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

2) **Oggetto**

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile sito nel comune di Melilli – C.da Bondifè S/n, attrezzato per l'esercizio dell'attività alberghiera, composto da 25 camere attrezzate, sala lavanderia, office, sala ristorante-cucina e dispensa completamente arredati e hall attrezzata. L'albergo è inoltre dotato di sistema centralizzato di climatizzazione a servizio dell'intero edificio, adeguato impianto elettrico , fonia e dati, impianto antincendio ed impianto di rilevazione fumi meglio descritti ed individuati nell'allegato "A";

3) **Durata**

Il presente contratto avrà durata di anni nove, con decorrenza dal XXXXXX, fino al XXXXXX con la possibilità di rinnovo alla prima scadenza per ulteriori anni 9 (nove).

E' escluso il rinnovo automatico essendo il medesimo subordinato ad una ridefinizione dei rapporti contrattuali

L'ulteriore detenzione dell'immobile oltre il termine sopra indicato deve considerarsi occupazione abusiva di fatto, con esclusione di qualunque rapporto contrattuale ordinario. Resta inteso che, in tal caso, l'occupante dovrà corrispondere all'affittante

una indennità per ogni giorno di occupazione abusiva qualificata quale penale, pari al quadruplo dell'ultimo canone corrisposto salvo il diritto del locatore di agire per ottenere il maggior danno ed ottenere il sequestro dell'azienda.

4) Canone

Il canone annuale per la locazione dell'immobile è pattuito e determinato nell'importo di due quote, una fissa ammontante a €XXXXXX (XXXXXXXX) come determinata in sede di gara ed una variabile rappresentata dal 4% sul fatturato, da versare: in rate mensili anticipate, entro il giorno 5 del mese di riferimento la prima; mentre la quota variabile verrà pagata trimestralmente sulla base delle dichiarazioni IVA del trimestre precedente ed entro 15 gg. dalla scadenza della data di presentazione di dette dichiarazioni fiscali.

All'inizio di ogni anno contrattuale, detto canone (quota fissa) verrà aumentato nella misura del 100% dell'indice ISTAT annuale.

Sul canone graverà l'IVA nelle misure previste dalle vigenti disposizioni di legge.

5) Ritardo nel pagamento

Per il ritardato pagamento del canone sono pattuiti interessi nella misura di cui al decreto Legislativo 9 ottobre 2002, n. 231 "Attuazione della direttiva 2000/35/CE relativa alla lotta contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali".

Il mancato pagamento, anche se non consecutivo, di due o più rate del canone, comporterà la facoltà in capo al locatore di risolvere il presente contratto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., tramite l'invio di lettera raccomandata A.R. al conduttore.

6) Cauzione/Fidejussione

A garanzia del puntuale ed esatto adempimento dell'obbligo di pagare i canoni, l'indennità per una eventuale occupazione abusiva ed a garanzia dei beni aziendali, il conduttore consegna al locatore garanzia fidejussoria a prima richiesta per un importo pari ad una annualità del canone di affitto.

Il conduttore, riconoscendo espressamente il diritto del locatore di escutere la garanzia in tutte le ipotesi di propria inadempienza, rinuncia sin da ora ad ogni domanda avente natura cautelare e diretta ad ottenere la inibitoria del pagamento di detta fidejussione e così pure rinuncia ad opporsi a qualsivoglia iniziativa giudiziaria che il locatore avesse ad intraprendere per riottenere l'immediata disponibilità dell'immobile alla scadenza della locazione.

7) Denominazione

Tenuto conto del fatto che si tratta di locazione di immobile destinato ad attività alberghiera, le parti convengono che il conduttore è tenuto ad esercitare la propria attività nell'immobile concesso in locazione individuando l'albergo con la denominazione XXXXXXXXXXXXXXXX che potrà essere assunta dal conduttore quale propria ragione sociale o parte integrante della stessa.

In ogni caso di risoluzione del contratto il conduttore non potrà utilizzare la ditta e l'insegna attribuita all'albergo che resteranno nella piena disponibilità del locatore.

8) Consegna e possesso dell'immobile

L'immobile viene consegnato in data odierna e il conduttore si costituisce, ai sensi di legge, custode. Il locatore garantisce il pacifico, libero e completo possesso dell'immobile concesso in locazione.

9) Stato dei beni

Il conduttore dichiara di ricevere in consegna l'immobile ed i beni che costituiscono l'arredamento e le attrezzature del medesimo, come sopra individuati, in ottimo stato in quanto nuovi di fabbrica e adatti all'uso convenuto, e si obbliga a restituire gli stessi beni alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il normale deterioramento derivante dall'uso.

10) Manutenzioni

Sono a carico del conduttore le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile e dei beni mobili oggetto del contratto; le spese straordinarie relative a detti beni sono a carico del locatore.

Il conduttore si impegna a eseguire a proprie spese le eventuali opere richieste dalla legge o dalla pubblica amministrazione per l'esercizio dell'attività, successive alla data del presente contratto. Le spese sostenute a tale titolo non saranno rimborsate dal locatore e le relative opere realizzate rimangono acquisite all'immobile di proprietà del locatore.

11) Spese

Sono a carico del conduttore, dalla data dell'inizio della locazione, tutte le spese relative all'esercizio dell'attività e, pertanto, a titolo meramente esemplificativo: telefono, energia elettrica, acqua, per la cui fornitura il conduttore dovrà provvedere tempestivamente a stipulare contratto a proprio nome. Rimarranno a carico della conduttrice la tassa sui rifiuti solidi urbani nonché le altre eventuali tasse o imposte che in futuro dovessero gravare per legge sui conduttori, sempre con riferimento all'immobile locato. Restano altresì a carico della conduttrice le spese di ordinaria manutenzione relative a tutti gli impianti; a titolo meramente esemplificativo: luce, acqua, gas, sanitari, serrature e chiavi, cardini degli infissi, superficie dei muri, dei soffitti e degli infissi, pavimentazione ed rivestimento dei muri interni ed esterni.

12) Destinazione dell'immobile

Il conduttore si impegna ad utilizzare l'immobile senza modificare l'attuale destinazione. In particolare il conduttore dà atto che l'albergo "XXXXXXXXXXXX" è classificato tre stelle e si impegna a provvedere tempestivamente a tutte le riparazioni, manutenzioni o opere di qualunque genere che si rendessero necessarie durante la locazione per fare conservare all'albergo l'attuale classificazione, anche qualora si tratti di opere imposte da legislazione sopravvenuta.

Qualora il conduttore contravvenga a tali obblighi, il locatore ha diritto a chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento delle obbligazioni contrattualmente assunte e il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

13) Modifiche e addizioni

Il conduttore non potrà apportare modifiche o addizioni all'immobile oggetto della locazione senza il consenso scritto del locatore.

Tutte le modifiche, addizioni, migliorie ed opere che il conduttore avesse eseguito sull'immobile, anche se autorizzate, dovranno essere rimosse alla fine della locazione a spese del conduttore stesso, che dovrà provvedere alla rimessione dell'immobile nel pristino stato, salvo che il locatore non rinunci alla rimessione in pristino. Le opere non rimosse rimarranno a vantaggio del locatore, senza alcun indennizzo a favore del conduttore, e ciò anche nell'ipotesi di anticipato recesso o risoluzione del contratto, per qualsiasi ragione.

14) Ispezioni del locatore

Il locatore ha diritto di effettuare, anche a mezzo di propri rappresentanti o tecnici incaricati, sopralluoghi e controllare l'immobile con accessi in loco, almeno una volta al mese, rilasciando ricevuta al conduttore di ogni verifica o ispezione effettuata.

15) Assicurazioni

Il conduttore si obbliga a stipulare adeguate polizze di assicurazione a copertura dei rischi di furto, incendio, danni e responsabilità civile, con adeguati massimali comunque non inferiori a Euro 5.000.000.00 senza franchigia; con obbligo di darne prova al locatore su richiesta dello stesso.

Tale polizza dovrà prevedere il locatore quale beneficiario limitatamente ai beni di sua proprietà.

16) Obblighi del conduttore

Il conduttore si impegna a custodire e utilizzare il complesso immobiliare in conformità delle leggi e delle disposizioni, anche locali, che regolano il suo funzionamento, con particolare riguardo alle norme antinfortunistiche e

antiquamento. Il locatore a sua volta dichiara di aver posto in essere tutte le cautele e gli adempimenti richiesti dal D.Lgs. 626/94 e successive modificazioni e integrazioni e che tutti i macchinari oggetto della locazione sono conformi alla normativa antinfortunistica e antinquinamento in vigore.

Particolare cura, prudenza e diligenza, il conduttore stesso dovrà avere nell'uso e nell'organizzazione delle dipendenze ed adiacenze, volendosi obbligare, come si obbliga, tra l'altro, alla prevenzione dei pericoli e degli infortuni ed a risponderne in via diretta ed esclusiva, con esonero espresso del locatore da ogni eventuale responsabilità.

Qualora per cause accidentali, anche imputabili all'immobile, dovessero derivare danni a merci e attrezzature ubicate all'interno dell'immobile ora locato, il conduttore dichiara di rinunciare sin da ora a qualsiasi rivalsa nei confronti del conduttore.

In ogni caso il conduttore esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti di terzi. il locatore è in ogni caso esonerato da responsabilità in caso di interruzione di servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

17) Cessione del contratto e subaffitto

L'immobile non potrà essere concesso in sublocazione anche parziale, né il presente contratto potrà essere ceduto, sotto qualsiasi forma, ad altra soggetto senza il consenso scritto del locatore, pena, in difetto, la risoluzione di diritto del presente contratto.

18) Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto si risolverà ex art. 1456 c.c. per fatto e colpa del conduttore, oltre che nelle ipotesi previste in precedenza, anche:

- nel caso di cattiva prestazione di servizi alberghieri protrattasi, nonostante diffida inviata dal locatore, per oltre 15 giorni;
- in caso di mancato pagamento, anche non consecutivo, di due o più rate del canone locativo;
- nel caso di omissioni di riparazioni e manutenzioni necessarie per il decoro ed il buon funzionamento dell'albergo;
- in caso di perdita dell'attuale classificazione alberghiera.

Allegati

- inventario dei beni strumentali (immobili, mobili, arredi, attrezzature, ecc.) (allegato A);
- planimetria e stato descrittivo dei locali oggetto della locazione (allegato B);

Letto, approvato e sottoscritto a XXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXX

Si approvano espressamente gli artt.: 7, 12 e 18