

Allegato 4

SCHEMA DI CONTRATTO

COMUNE DI CAPODIMONTE

PROVINCIA DI VITERBO

REPUBBLICA ITALIANA

Repertorio n. 0000 del

LOCAZIONE AREE E IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA – CAMPING –SITI A CAPODIMONTE IN VIALE REGINA MARGHERITA LOCALITA' SAN LAZZARO.

L'anno 2021 (duemilaventuno), il giorno 00 () del mese di , nella Residenza Comunale in Capodimonte, in Piazza della Rocca n. 4, avanti a me Dott..... Segretario Comunale, autorizzato ai sensi dell'art. 97, co. 4 lett. c) del D.Lgs. 267/2000 a rogare tutti i contratti nei quali il Comune è parte ed autenticare scritte private di atti unilaterali nell'interesse dell'Ente, sono comparsi i Signori:

- Per il Comune di CAPODIMONTE, con sede a Capodimonte (VT) in Piazza della Rocca n.4, codice fiscale 00215240565, il Geom....., nato a... (...) il ..., (C.F. ...) nella sua qualità di ..., ai sensi art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 (c.d. TUEL), autorizzato ..., il quale interviene non in nome proprio ma per conto del Comune medesimo e ove per ragioni del suo ufficio dichiara la elezione del proprio domicilio, di seguito indicato come "Locatore";

E

- ...,nato a...(…), il...,C.F....,residente a...(…)in via n....,cittadino italiano, di seguito indicato come "Conduttore" (oppure, con sede legale a ... (...) in via ... n. ...,

codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese

Ufficio di ... n. ..., rappresentata in questo atto da ..., nato ... (...) il ..., (C.F. ...) e

domiciliato per la carica a ... (...) in via ... n. ..., in qualità di procuratore della

Società medesima, di seguito indicata come “Conduttore”);

I predetti componenti, della cui identità io Segretario Comunale sono certo

PREMETTONO CHE:

- il Comune di Capodimonte è proprietario di un complesso immobiliare ad uso turistico ricettivo – CAMPING - in Viale Regina Margherita-Località San Lazzaro identificato in Catasto al Foglio n.15 particelle n.106, 1032, 1, 2, 105/parte e 470/parte, della superficie di circa mq 27.000, così inquadrata negli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica:

- P.U.C.G. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 05/04/2017, pubblicato sul B.U.R.L. n.40 del 18/05/2017. Art.23 N.T.A. – Zona H sottozona H1 e H2;

- P.T.P. Ambito Territoriale n.1 Art. 33 del Testo Coordinato delle N.T.A. di attuazione del P.T.P. A.T. n.1 Viterbo (art.20 comma 2 L.R. 06/07/1998 n.24). – Zona Td3;

- P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e D.G.R. n.1025 del 21/12/2007, pubblicato in data 14/02/2008. Paesaggio Naturale, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d'acqua e Aree o punti di visuale;

- l'area è sottoposta a:

- VINCOLO PAESAGGISTICO di cui alla parte Terza del D.Lgs 22/01/2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) come modificato dai D.Lgs 156 e

157 del 24/03/2006, ex Legge 29.06.1939 n.1497, istituito con D.M. 24.10.1960 pubblicato sulla G.U. n.266 del 29.10.1960, e D.M. 10.03.1969 pubblicato sulla G.U. n. 88 del 05.04.1969;

- VINCOLO di cui all'art.134 comma 1 lettera b) e art.142 comma 1, punto B) del D.lgs 22/01/2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

- PARZIALE VINCOLO di cui all'art.134 comma 1 lettera b e art.142 comma 1, punto G) del D.lgs 22/01/2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio);

- con delibera G.M. n. 107 del 19/10/2020 sono state fornite direttive all'Ufficio Tecnico Comunale per l'avvio delle procedure per l'affidamento in locazione del complesso immobiliare suddetto per il periodo di anni 6, rinnovabili per ulteriori 6, al canone annuale di € 75.000,00 da porre a base di gara;

- con Determinazione n. 381/T del 21/12/2020 sono state avviate le procedure per l'affidamento in locazione del complesso immobiliare interessato;

- con Determinazione n. _____ del _____ è stata disposta l'aggiudicazione della procedura di affidamento in favore di _____ al canone annuale di Euro _____ diconsi _____

TUTTO CIÒ PREMESSO, SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 – Oggetto della locazione

Il Comune di Capodimonte con sede in Piazza della Rocca n. 4 cf e P.IVA 00215240565, rappresentato da..... nato a ... (...), il ... (C.F. ...), in qualità di...

..., codice fiscale....., concede in locazione al conduttore..., nato a...(...) il... (C.F....), l.r.p.t. della Società..... con sede

a.....in via.....n....., codice fiscale/partita IVAe registro imprese n.....,C.C.I.A.A....., iscritta REA...,

di seguito semplicemente “Conduttore”, il complesso immobiliare a destinazione

turistico – ricettiva – CAMPING – sito in Viale Regina Margherita – Località San Lazzaro individuato all’Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto Terreni, Comune di Capodimonte Foglio n.15 particelle n.106, 1032, 1, 2, 105/parte e 470/parte, della superficie di circa mq 27.000 come da planimetria allegata al presente contratto, contornata in colore rosso che sotto la lettera “A” è allegata al presente contratto tanto da diventarne parte integrante e sostanziale;

Il terreno verrà destinato esclusivamente per le finalità previste dalle norme di attuazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica che così individuano l’area:

- **P.U.C.G. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.4 del 05/04/2017, pubblicato sul B.U.R.L. n.40 del 18/05/2017. Art.23 N.T.A. – Zona H sottozona H1 e H2;**
- **P.T.P. Ambito Territoriale n.1 Art. 33 del Testo Coordinato delle N.T.A. di attuazione del P.T.P. A.T. n.1 Viterbo (art.20 comma 2 L.R. 06/07/1998 n.24) . – Zona Td3;**
- **P.T.P.R. adottato con D.G.R. n.556 del 25/07/2007 e D.G.R. n.1025 del 21/12/2007, pubblicato in data 14/02/2008. Paesaggio Naturale, Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione, Fascia di rispetto delle coste marine, lacuali e dei corsi d’acqua e Aree o punti di visuale;**

avendone da oggi la piena, totale ed esclusiva disponibilità.

La destinazione d’uso come individuata dalle norme degli strumenti urbanistici è da ritenersi esclusiva.

L’utilizzo dell’area per destinazioni diverse da quelle elencate nei commi precedenti determinerà la risoluzione del presente contratto di locazione *ex art.1456 c.c.* senza bisogno di diffida o speciale costituzione in mora.

In particolare, è espressamente vietata l'utilizzazione anche temporanea e parziale del terreno in oggetto a magazzino, parcheggio, deposito, discarica, campo nomadi, centro di accoglienza profughi e/o rifugiati.

Il Conduttore dichiara di avere preso preventiva visione del terreno in oggetto e di averlo ritenuto di completo suo gradimento e adatto all'uso convenuto, accollandosi, in ogni caso, ogni onere e spesa per ogni eventuale opera di adattamento anche eventualmente richiesta dalla legge o dalla Pubblica Amministrazione al fine di rendere idoneo lo stesso all'esercizio delle singole attività per le quali lo stesso è locato.

Il conduttore dichiara altresì di avere preso visione ed essere a conoscenza che n. 50 piazzole sono occupate da roulotte/camper per le quali il Comune di Capodimonte ha avviato le procedure di sgombero.

Art. 2 – Durata della locazione e disdetta

Il presente contratto di locazione ha la durata di anni 6 (sei) rinnovabile per ulteriori 6 (sei), a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente atto ai sensi degli artt. 27 e 28 Legge 392/1978 e s.m.i..

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto, senza bisogno di alcun preavviso da parte del locatore, il locatario dovrà restituire il bene al locatore nello stato di fatto in cui esso gli era stato consegnato, libero da cose e persone.

Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore

a 180 giorni, alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritta dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

Art. 3 – Recesso del Conduttore

Il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento dando comunicazione alla parte locatrice con raccomandata a.r., ovvero a mezzo pec, con preavviso di almeno mesi 6 (sei).

Art. 4 – Canone di locazione

L'importo del canone di locazione è pari ad € () annui al netto di IVA, da pagarsi in 3 rate uguali anticipate, entro il giorno 05 del mese di gennaio, maggio e settembre di ciascun anno.

Il canone annuo verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta del locatore, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/78.

Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità.

La locazione è assoggettata all'IVA in vigore al momento della stipula del contratto ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 633/72.

Il contratto inoltre, è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della L. 13 agosto 2010, n. 136.

Per le prime sei annualità, sarà scomputata dal canone di locazione come sopra determinato e poi aggiornato, la quota complessiva pari ad Euro 8.199,54 annui, relativa all'attuazione dell'opera di *“Adeguamento antincendio illustrante gli aspetti connessi al rischio di incendio di cui alle norme di prevenzione incendi per il campeggio comunale ubicato in Viale Regina Margherita”*;

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il locatario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.

Art. 5 Cauzioni e garanzie

Contestualmente alla firma del presente contratto, il conduttore versa e presta:

a) Deposito Cauzionale pari al canone di tre mensilità da determinarsi dividendo per 12 il canone annuale di aggiudicazione, a garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento del danno. Il deposito, produttivo di interessi legali, ai sensi della normativa vigente. Il deposito cauzionale è mantenuto per tutta la durata della locazione e deve essere integrato in caso di sua escussione parziale o integrale e non potrà mai essere imputata in conto canoni. Il mancato reintegro del deposito cauzionale entro 30 giorni decorrenti dalla richiesta del locatore, costituisce causa di risoluzione del contratto. Lo svincolo del Deposito Cauzionale potrà avvenire esclusivamente a seguito della positiva verifica da parte del Comune ai sensi del seguente articolo 14.

b) Garanzia per l'adempimento degli obblighi contrattuali e conseguente risarcimento dei danni, previsti a carico del conduttore dal presente contratto e con

particolare riferimento all'art. 7, ivi compresa l'esecuzione dei lavori previsti nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori di "Adeguamento antincendio" approvato con D.G.M. n.119 del 10/12/2020 e mediante una fideiussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, con validità pari a quella della durata del contratto (sei anni), avente massimale pari ad Euro _____ (canone annuale per la durata contrattuale di sei anni), che tenga indenne il Comune dal mancato o inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione. Detta garanzia potrà essere, a richiesta del locatario, svincolata annualmente e proporzionalmente in funzione dei canoni pagati. Detta garanzia dovrà essere rinnovata prima della scadenza dei primi anni, ai fini del rinnovo contrattuale previsto degli ulteriori sei anni.

c) Specifica polizza assicurativa, con validità fino alla scadenza della locazione, adeguata alla copertura dei danni comunque subiti dalle strutture e dei rischi di responsabilità civile verso terzi per danni a persone e/o cose derivanti anche da furto, incendio, atti vandalici e esplosioni e comunque idonea a mantenere indenne e sollevato il locatario da ogni responsabilità e/o richiesta danni; tale polizza dovrà altresì prevedere che la copertura assicurativa abbia validità anche in caso di colpa grave dell'assicurato e di colpa grave e/o dolo delle persone responsabili del fatto, delle quali l'assicurato deve rispondere a norma di legge, con i seguenti massimali:

- danni a cose e/o animali € **1.000.000,00**
- danni a persone per ogni persona € **5.000.000,00**
- per catastrofe € **10.000.000,00**

Detta polizza dovrà essere rinnovata prima della scadenza ai fini del rinnovo

contrattuale previsto;

d) Specifica polizza assicurativa, per tutta la durata della locazione, contro i rischi di incendio a copertura di tutte le strutture, impianti ed edifici connessi oggetto della locazione (in questo caso il beneficiario di detta polizza dovrà essere il Comune di Capodimonte) e responsabilità civile per danni a terzi. Il valore minimo assicurato dovrà esse pari al valore degli impianti e degli immobili fissato in **€ 2.000.000,00**; Detta polizza dovrà essere rinnovata prima della scadenza ai fini del rinnovo contrattuale previsto;

Il testo delle fideiussioni sia bancarie che assicurative dovrà contenere espressamente, tra l'altro, le seguenti clausole:

- formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 , comma 2, del codice civile.
- operatività della garanzia garantita, entro 5 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Capodimonte/locatore.

Art. 6 Penali e risoluzione del contratto

Costituiscono causa di risoluzione del contratto, ai sensi degli art. 1456 e ss C.C., il mancato adempimento degli obblighi previsti dal presente contratto, nonché il verificarsi di una delle seguenti circostanze:

1. il venir meno in capo al locatario dei requisiti richiesti per l'affidamento;
2. la mancata richiesta o acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività;
3. l'annullamento o revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio delle attività previste;
4. il mancato pagamento del canone di locazione che si protragga per due rate;

5. la destinazione dei locali ad uso diverso da quello stabilito nel bando di gara;

6. la sub locazione a terzi e la cessione del bene locato, fatta eccezione per quanto previsto all'art.10 del bando di gara;

7. l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che costituiscano discredito e danno all'immagine dell'Ente proprietario e senza che le stesse costituiscano aspetti penalmente rilevanti. Nelle sopra elencate ipotesi il locatario deve rilasciare l'immobile entro il termine che gli sarà tempestivamente comunicato dall'Amministrazione dopo che la stessa abbia provveduto alle dovute e circostanziate contestazioni. Nulla in tali ipotesi sarà dovuto al locatario a titolo di indennizzo.

8. l'accertamento di installazione di manufatti su soprassuolo, di realizzazione di opere e impianti nel sottosuolo non autorizzati dal Comune;

9. uso diverso da quello consentito e mancata manutenzione.

In qualsiasi caso di risoluzione del contratto, il Comune provvederà immediatamente a riscuotere il deposito cauzionale, escutere le garanzie nonché attivare le procedure necessarie per rientrare in possesso dell'area locata.

In caso di accertamento di installazione di opere o manufatti non autorizzati, qualora il locatario non provveda immediatamente alla loro demolizione, ferme restando le misure da adottare ai sensi della L.R. 11/08/2008 n.15, il Comune provvederà alla esecuzione in danno ponendo a carico del locatario le relative spese ed escutendo le garanzie prestate.

Art. 7 Impegni, obblighi e doveri del locatario

Sono a carico del locatario:

- tutti gli oneri per il mantenimento della struttura in perfetto stato di efficienza e

conservazione, così da poterla riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione e libera da cose ed aggiunte che il Comune non ha autorizzato e/o accettato, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno per equivalente;

- tutti gli oneri per l'esecuzione dei lavori previsti nel progetto definitivo ed esecutivo dei lavori di *"Adeguamento antincendio"* a firma dell'Ing. Paolo Bacchiarri come approvati con D.G.M. n.119 del 10/12/2020;

- tutti gli eventuali altri oneri, nessuno escluso od eccettuato, relativi alle spese di collaudo tecnico amministrativo dell'opera di cui al precedente punto;

- tutte le spese per l'illuminazione, i canoni per il servizio idrico integrato, i canoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e ogni altro tributo o canone dovuto in base alle vigenti disposizioni;

- tutti i lavori e le spese necessarie per una efficiente manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici presenti sia all'interno dell'area che negli immobili ed in particolare:

- mantenere sempre efficiente l'impianto idrico ed elettrico e fognario dell'intero complesso, nonché i servizi igienici, gli scarichi delle acque nere e bianche e i servizi antincendio;

- eventuali riparazioni e sostituzioni di materiale o strumenti danneggiati o resisi inefficienti per qualsiasi ragione, saranno interamente a carico del locatario;

- mantenere e conservare tutte le alberature esistenti, comprese le siepi, con adeguate potature, diradamenti ed eventuali disinfezioni contro i parassiti come processionaria o altro. Eventuali abbattimenti o nuove piantagioni dovranno essere preventivamente autorizzati dall'amministrazione comunale;

- falciare ed estirpare erbacce o cespugli dannosi che dovessero crescere in qualsiasi parte del terreno e soprattutto in prossimità della recinzione con particolare attenzione per il tratto prospiciente Viale Regina Margherita, dove la siepe e i rami degli alberi non dovranno eccedere la recinzione stessa e provocare intralcio o pericolo alla percorribilità della via e del marciapiede; la stessa recinzione dovrà essere controllata e mantenuta in buono stato dal locatario;
- mantenere costantemente la viabilità interna con ricarica di materiale arido calcareo dello stesso tipo di quello esistente;
- mantenere pulito l'arenile antistante l'area del campeggio;
- Fanno eccezione i lavori di manutenzione straordinaria riguardanti i soli edifici (bar, reception, sala multifunzionale, edifici per servizi igienici), nonché la messa a dimora di nuove alberature di alto fusto in sostituzione di quelle abbattute, che sono a carico del proprietario della struttura, con esclusione di quelli riguardanti gli impianti tecnologici presenti sia all'interno dell'area che negli immobili, che sono a carico del conduttore;
- tutte opere di adeguamento degli immobili (previa autorizzazione formale), con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che si rivelino necessarie ed indispensabili per consentire l'apertura e l'esercizio dell'attività. Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento questa si manifesti, tutte le opere realizzate dal conduttore resteranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che per questo debba essere corrisposto alcun compenso, salvo diversa disposizione contenuta in atti;
- la richiesta e l'ottenimento di eventuali nulla osta e pareri da parte delle pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari per l'effettuazione dei lavori e per l'avvio dell'attività commerciale;

- la presentazione presso il SUAP del Comune di Capodimonte della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) per l'attività da svolgere, nonché l'espletamento di tutte le formalità amministrative, l'acquisizione di eventuali nulla osta o pareri necessari per l'esercizio delle attività ammesse nei locali concessi in locazione;
- le spese di ordinaria manutenzione dei locali, dei serramenti, degli infissi interni ed esterni nonché quelle dirette a recuperare l'utilità dei beni andate perdute per cause connesse all'uso e godimento degli stessi;
- la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi e/o adeguamenti che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative, tempo per tempo vigenti durante il periodo contrattuale, anche per effetto di nuove normative che dovessero entrare in vigore nel corso dello stesso periodo;
- l'ottenimento dei necessari certificati di prevenzione incendi, con relativa pratica, e/o quant'altro si renda necessario per disposizioni di legge;
- il mantenimento della struttura in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterla riconsegnare al locatore, al termine della locazione, in ottima condizione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso. In caso di deterioramento dell'immobile, imputabile a dolo o a colpa del conduttore, esso è tenuto alla rimessa in pristino o al risarcimento del danno equivalente;
- l'uso e gestione dell'immobile in modo idoneo, lecito e conforme ai fini per il quale è stato concesso;
- l'assunzione a proprio totale carico di tutti gli obblighi relativi all'attuazione del D.lgs 81/08 e s.m.i. in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro del datore di lavoro e del personale dipendente e collaborante, rimanendo escluso il Comune da ogni eventuale responsabilità in merito;

• la tempestiva segnalazione di tutti gli elementi di criticità riscontrati negli spazi locati e nei relativi impianti;

• l'immediata attuazione, in caso di pericolo, di tutte le necessarie misure per inibire a chiunque l'accesso ai locali concessi in locazione fino all'avvenuto ripristino delle condizioni di sicurezza ed a provvedere al ripristino delle condizioni di sicurezza dei luoghi, se di propria competenza, ovvero a darne immediata tempestiva comunicazione al locatore affinché si possa attivare per eliminare lo stato di pericolo, qualora di competenza del locatore stesso, specificando che, in tale eventualità, nessun risarcimento sarà dovuto al conduttore per effetto del mancato utilizzo dell'immobile.

• l'impegno, in caso di cessazione a qualsiasi titolo dell'attività, a non cedere a terzi il contratto. In caso di cessazione dell'attività, l'arredamento, l'attrezzatura e gli strumenti esistenti nei locali potranno essere ceduti al Comune solo se questi ne farà richiesta; in tale eventualità il Comune sarà tenuto a corrispondere al locatore l'effettivo valore dei beni, calcolato al momento della cessione sulla base della valutazione eseguita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Ai fini di quanto sopra indicato si specifica che:

• Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione di tutti gli interventi di riparazione e di sostituzione che servono ad assicurare l'ordinaria funzionalità degli spazi, dei locali e degli impianti oggetto di locazione senza modificarne le caratteristiche strutturali.

• Qualsiasi modifica relativa ai locali locati ed agli impianti in essi presenti dovrà essere obbligatoriamente oggetto di preventiva ed espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

• Qualsiasi lavoro di straordinaria amministrazione dovrà essere svolto, sotto la diretta sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale, a perfetta regola d'arte e solo dopo aver ottenuto le necessarie autorizzazioni da parte dei competenti organi;

• I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto rimarranno a totale beneficio del locatore e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi, salvo diversa disposizione contenuta in atti;

• Non sarà comunque possibile riconoscere al conduttore alcun indennizzo per opere, interventi e migliorie non autorizzati dal Comune;

Il locatario dovrà provvedere, con oneri a suo completo carico, a dotare la struttura di tutti i requisiti minimi previsti dal Regolamento Regionale 24/10/2008 n.18 e s.m. e i. in materia di "Disciplina delle Strutture Ricettive all'aria aperta" e mantenerli nella dinamica evolutiva della normativa stessa;

Inoltre, è comunque a carico del locatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente.

Il locatario entrante dovrà dotare la struttura di tutte le attrezzature e gli arredi necessari, fermo restando che essi dovranno garantire un adeguato decoro estetico ed il rispetto di tutte le norme applicabili in materia di sicurezza, igiene, salubrità e decoro. Attrezzature, arredi e quanto altro necessario, saranno ad esclusivo carico e spesa del locatario che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per l'eventuale miglioramento apportato.

L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce a quelli presenti sul territorio comunale.

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale, il Locatario:

- a) dovrà effettuare la pulizia e la manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti;
- b) mantenere la pulizia, l'ordine e la cura delle piazzole, di tutti gli spazi e di tutte le attrezzature, garantendone una dignitosa e civile condizione di vivibilità;
- c) dovrà provvedere, con la frequenza necessaria richiesta dalle stagioni, alla pulizia dei canali di gronda e delle canalette di scolo poste sulle coperture degli edifici, per evitare che foglie e qualsiasi altro materiale impedisca il regolare deflusso delle acque meteoriche;
- d) dovrà utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti i beni messi a disposizione;
- e) sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti e/o alle cose ivi presenti;
- f) sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
- g) dovrà risarcire al Comune qualsiasi danno causato volontariamente o anche involontariamente per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, suoi familiari, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
- h) dovrà consentire all'Amministrazione comunale di esercitare la propria facoltà di effettuare controlli e sopralluoghi nel Campeggio e poter così prescrivere al Locatario l'attuazione di eventuali manutenzioni ordinarie necessarie al buon funzionamento del Campeggio stesso;
- Con riferimento alle utenze il Locatario dovrà provvedere a sua cura e spese alla fornitura di energia elettrica e del gas GPL, nonché alla voltura delle utenze idriche per la misurazione dell'acqua potabile fornita dal Comune di Capodimonte (attuale gestore del servizio idrico);
- Stipulato il contratto sarà compito del locatario attivare la licenza di esercizio presso

il Comune di Capodimonte ai sensi di legge. La licenza di esercizio sarà intestata al locatario e si **ricorda che sarà subordinata al rilascio del certificato di collaudo degli interventi previsti nel progetto esecutivo di adeguamento antincendio a firma dell'Ing. Paolo Bacchiarri approvato con D.G.M. n.119 del 10/12/2020.**

Le spese per l'ottenimento della licenza e le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie e di ogni altra eventuale autorizzazione o adempimento prescritto per l'esercizio dell'attività e la gestione della struttura saranno a carico del locatario. Detta licenza è legata alla struttura di cui all'oggetto e non potrà essere fatta oggetto di trasferimento. L'avvio dell'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla presentazione al Comune di Capodimonte S.U.A.P. della S.C.I.A. prevista dalla normativa vigente.

Il locatario dovrà garantire l'apertura del campeggio a partire dalla stagione turistica 2021 e per tutta la durata del contratto.

Art. 8 – Modifiche e migliorie, obbligo di ripristino o eventuale acquisizione alla proprietà

Il Conduttore non potrà eseguire addizioni, innovazioni anche migliorative, né eseguire lavori di sorta, senza il previo consenso scritto del locatore.

Il Conduttore potrà in ogni tempo proporre migliorie agli immobili ed agli impianti presenti, al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare e approvare con proprio atto deliberativo, anche con eventuali prescrizioni.

Qualsiasi intervento modificativo della consistenza attuale, finalizzato all'attuazione di quanto previsto dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti, (Piano Urbanistico Comunale Generale, Piano Territoriale Paesistico e Piano Territoriale Paesistico

Regionale), previa acquisizione di autorizzazioni e/o nulla osta propedeutici al rilascio e/o perfezionamento di titolo abilitativo edilizio, sarà a totale ed esclusivo carico del conduttore e dovrà essere rimosso a sua cura e spese alla scadenza del contratto.

Il Conduttore non potrà comunque pretendere indennizzi o compensi per tali opere, restando in facoltà alternativa del locatore, in ogni caso di cessazione del rapporto di locazione, di ritenerle in tutto o in parte o di chiedere il ripristino a spese del conduttore medesimo.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

I lavori eseguiti dal conduttore durante l'esecuzione del contratto, salvo diversa disposizione contenuta negli atti autorizzativi rilasciati dal Comune, rimarranno a totale beneficio del Comune stesso e nulla sarà dovuto dal medesimo al conduttore che dovrà quindi rinunciare a qualsiasi indennizzo o diritto eventualmente spettante su di essi.

Non sarà comunque possibile riconoscere al conduttore alcun indennizzo non espressamente previsto, per opere, interventi e migliorie non autorizzate dal Comune;

Art. 9 – Consenso alla gestione dell'area da parte di terzi e responsabilità del Conduttore

10. Il Conduttore non potrà sublocare o cedere a terzi anche gratuitamente in tutto o in parte l'area avuta in locazione per, fatta eccezione per quanto previsto all'art.10

del bando di gara;

È fatto espresso divieto di cedere a terzi, a qualsivoglia titolo, sia esso oneroso come gratuito, il presente contratto.

Art. 10 – Esonero di responsabilità del Locatore per danni a terzi, e relativa manleva e garanzia da parte del Conduttore

Il Conduttore esonera, manleva e garantisce il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti a cose e/o persone che per qualsiasi ragione dovessero verificarsi nell'area data in affitto e/o conseguenti direttamente o indirettamente alle attività svolte, e /o per qualsiasi evento anche climatico.

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore per ogni danno diretto o indiretto che dovesse derivargli da fatti o omissioni di terzi.

Art. 11 – Esclusione di indennità per migliorie e addizioni

Il locatario potrà in ogni tempo proporre migliorie agli immobili ed agli impianti presenti, al fine di renderli più funzionali e fruibili, secondo progetti che il locatore si riserva di esaminare e approvare, anche con eventuali prescrizioni.

Tali interventi saranno eseguiti ad esclusivo carico e spesa del conduttore che, alla scadenza del rapporto contrattuale, nulla potrà chiedere al locatore quale corrispettivo per il miglioramento apportato, salvo diversa indicazione che sarà espressamente prevista negli eventuali atti autorizzativi emessi dall'Amministrazione comunale.

Qualora i suddetti interventi vengano eseguiti in assenza di preventiva approvazione da parte del locatore, questi potrà richiedere l'immediata restituzione dell'immobile, oltre al risarcimento del danno, determinandosi la risoluzione immediata del

contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 12 – Spese di manutenzione ordinaria e consumi utenze

Tutte le spese di manutenzione ordinaria dell'area, del patrimonio arboreo, dei consumi riferiti alle utenze idrici ed elettriche, sono a carico del Conduttore che dovrà altresì provvedere alla voltura/intestazione di quelle eventualmente esistenti.

Art.13 – Diritto di prelazione

Al Locatario non spetta alcun diritto di prelazione né in caso di cessione né in caso di nuovo affidamento né alla scadenza della locazione. Il locatario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

Art.14 – Riconsegna del bene al termine della locazione

Il Locatario dovrà restituire la struttura nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso, in conformità del contratto. Prima della scadenza del termine del contratto di locazione, è fatto obbligo al Locatario di richiedere formalmente un sopralluogo da parte del Comune di Capodimonte per verificare lo stato del complesso. In assenza della suddetta verifica, le cui risultanze dovranno essere positive per il Locatore, non si potrà procedere allo svincolo e alla restituzione della cauzione prestata ai sensi del precedente articolo 5.

Art. 15 – Spese di bollo e registrazione

Tutte le spese inerenti la stipula del presente contratto, tra cui l'imposta di bollo e di registro ed i diritti di segreteria sono a carico del locatario. In caso di recesso

anticipato del locatario l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo esclusivo carico.

Il locatario consente sin da ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore, previa costituzione del fondo spese contrattuali presso la tesoreria comunale.

Art. 16 – Risoluzione delle controversie, foro e organismo di mediazione competenti

Per quanto concerne le controversie relative alla scelta del contraente l'Autorità competente è il Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio – Sede di Roma.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente contratto è competente il Tribunale di Viterbo, ad esclusione di ogni altro foro.

Per quanto non espressamente previsto ed in quanto applicabili si rinvia alle norme del codice civile, nonché alle vigenti leggi in materia di locazione.

Il Conduttore si obbliga a rifondere al Locatore ogni eventuale spesa legale e per consulenza tecnica tanto stragiudiziale che giudiziale che dovesse essere necessitata dall'eventuale inadempimento del presente contratto da parte del Conduttore o da domande di danno da parte di terzi.

Qualunque modifica al presente contratto deve risultare da atto scritto.

Il Conduttore autorizza il Comune al trattamento dei dati nel rispetto del D.Lgs. n. 196/2003.

A norma degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. da 4 a14 dichiarano espressamente di approvarle rigettando ogni eccezione ed istanza.

Richiesto io Ufficiale Rogante ho ricevuto il presente atto, redatto da persona di mia fiducia e me Ufficiale Rogante mediante strumenti informatici su 24 pagine complessive nel formato di visualizzazione in PDF/A (statico e non modificabile), oltre agli allegati, dandone lettura mediante l'uso ed il controllo personale degli strumenti informatici, alle parti, le quali lo hanno approvato dichiarandolo in tutto conforme alla propria volontà e in mia presenza da ciascun componente personalmente sottoscritto mediante apposizione di firma digitale e, dopo aver verificato i certificati di firma utilizzati, di cui attesto la validità, in loro presenza personalmente io Ufficiale Rogante appongo la mia firma digitale.

Per il Comune di Capodimonte il Responsabile

Per il conduttore

L'Ufficiale Rogante Segretario Comunale