

## CAPITOLATO D'ONERI PER GESTIONE IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE

### PREMESSA

Il Comune di Carezzano è proprietario di un immobile che comprende fabbricati e terreni denominato "ex deposito munizione" facente parte in origine del demanio militare e trasferito in diritto di proprietà al Comune di Carezzano con decreti n. 2591 e 2592 del 04/03/2015 adottati dal Direttore Regionale dell'Agazia del Demanio –Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta.

L'immobile sul quale insistono fabbricati e boschi è censito come risulta dalla documentazione allegata.

L'Amministrazione Comunale è interessata a dare in locazione l'immobile con le seguenti prescrizioni.

#### Art. 1

L'immobile potrà essere destinato a: uso commerciale, uso deposito permanente, uso di vendita, movimentazione e trasporto di materiale di vario genere, ad altre attività per il recupero – gestione degli immobili, volte anche al ripristino della destinazione originaria dei fabbricati, nonché ad altre attività agricole –forestali.

In qualsiasi caso, Il conduttore prima della sottoscrizione del contratto di locazione dovrà presentare al Locatore per opportuna approvazione, un Piano di Intervento per la gestione/recupero/demolizione di tutti i fabbricati presenti nell'area ceduta in locazione da completarsi entro la scadenza del primo decennio di locazione.

#### Art. 2

Il Comune di Carezzano si impegna ad avviare il procedimento per addivenire all'adozione della variante parziale del PGT per il mutamento della destinazione del sito dall'attuale "area militare art. 31 F" a destinazione futura.

Il Comune di Carezzano si impegna altresì ad avviare i procedimenti per il rilascio dei nulla osta di propria competenza che consentono l'esercizio delle attività.

#### Art. 3

La locazione avrà durata minima di anni 10 a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto e potrà essere rinnovata per un periodo di pari durata.

Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi via lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima.

La mancata concessione o la revoca delle autorizzazioni da parte degli Enti preposti costituirà motivo di recesso con preavviso di 30 giorni.

#### Art. 4

Il canone annuo di locazione minimo richiesto è di € 45.000,00 che il conduttore deve versare tramite bonifico in rate trimestrali anticipate.

Per il ritardato, ovvero mancato pagamento delle somme comunque dovute in dipendenza del presente contratto, il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora dal giorno in cui è venuto a maturare il debito fino al giorno in cui viene eseguito il pagamento. La misura percentuale degli interessi di mora è pari al saggio degli interessi legali per il debito maturato. Il canone sarà soggetto agli adeguamenti ISTAT.

#### Art. 5

Il conduttore consente l'accesso al bene da parte del personale delegato dal locatore in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni per la verifica del possesso dei requisiti per l'esercizio delle attività. A tal fine il conduttore si obbliga a concordare con il locatore il giorno e l'ora in cui consentire la visita.

#### Art. 6

Vendita immobile: Il locatore si riserva il diritto di poter vendere l'immobile, oggetto del presente contratto, e garantisce il conduttore che gli impegni assunti con il presente contratto saranno mantenuti da parte del nuovo proprietario. Il locatore, in caso di intenzione a vendere, si impegna a concedere in prelazione in tutto o in parte l'immobile descritto in premessa.

#### Art. 7

Esonero di responsabilità: Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzazione del bene dato in locazione.

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di rilevare e tenere indenne il Locatore da ogni conseguenza per la inosservanza di essi.

#### Art. 8

Il conduttore dovrà realizzare sugli immobili tutti gli interventi che si rendano necessari per l'esercizio, in conformità delle leggi delle attività che ivi si svolgono.

Sono a carico del conduttore gli allacciamenti alla rete di energia elettrica e all'acquedotto.

Inoltre sono a carico del conduttore le opere per la viabilità interna ed esterna dell'area locata e la regolarizzazione degli impianti fognari, drenanti ed antincendio dove necessari.

Eventuale taglio degli alberi da parte del conduttore dovrà essere effettuato secondo le prescrizioni impartite dal locatore.

#### Art. 9

Cessione del contratto: Il Conduttore potrà cedere il presente contratto a persona anche giuridica, purché non sgradita al Locatore (che sarà tenuto ad indicarne le ragioni), in tutto o in parte, ovvero concedere gli Immobili in sublocazione od in comodato, ma non potrà costituire o permettere la costituzione sugli stessi di servitù, ipoteche, garanzie o altri diritti di alcun genere.

#### ART. 10

Consegna: La consegna dell'immobile si intende avvenuta con la sottoscrizione del contratto

#### Art. 11

Al termine della locazione il conduttore lascerà a disposizione del locatore le opere di miglioria fatte ad eccezione delle opere che il locatore non riterrà di sua convenienza

#### Art. 12

Oneri: Sono a carico del conduttore gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile ad eccezione dell'I.M.U.

Per quanto riguarda le spese TARI il conduttore pagherà solo sui fabbricati che utilizzerà.

#### Art. 13

Prima della sottoscrizione del contratto di locazione il conduttore presterà con fideiussione bancaria o polizza assicurativa idonea garanzia per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti nel contratto.

Art. 14

Spese: Tutte le spese inerenti e conseguenti all'atto, comprese le imposte di registro, sono a carico del Conduttore.

ART. 15

Termine per la registrazione: Il termine per la registrazione decorre dalla data in cui il soggetto è tenuto a richiederla.

ART. 16

Normativa: Per quanto non previsto nel contratto valgono, in quanto applicabili le norme di legge in materia, il Codice Civile, nonché gli usi locali.

ART. 17

Trattamento dei dati personali: Ai sensi del D.Lgs. n. 196/03 le parti autorizzano reciprocamente il trattamento dei propri dati personali esclusivamente per scopi legati alla gestione del rapporto contrattuale.

ART. 18

Foro Competente: Per qualunque controversia relativa, il foro competente è Alessandria.

ART. 19

Elezione domicilio: A tutti gli effetti, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue.....