



# COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di TORINO

## AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE SITA IN LUSERNA SAN GIOVANNI – VIA ROMA N. 35/37.

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 104 del 28.08.2024 "Atto di indirizzo in merito alla locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Via Roma n. 35/37",

si rende noto

che il giorno **08.10.2024 alle ore 9.00** davanti al Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica, in Luserna San Giovanni, presso il Palazzo Comunale, Via Roma 31 – Ufficio Tecnico – avrà luogo un esperimento di pubblico incanto, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nel presente avviso, per la locazione dell'unità immobiliare di cui al punto successivo.

### DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE IN LOCAZIONE

Unità immobiliare distinta a Catasto al Foglio 13, particella 190, subalterno 17, categoria C/1, consistenza 56 mq, superficie catastale 83 mq., rendita 702,79, composta da 3 locali e servizi e sita al piano terreno del fabbricato ospitante il Palazzo Comunale, avente destinazione d'uso commerciale. Stato locali: liberi. Classe energetica: E.

L'unità immobiliare in oggetto risulta facente parte di un edificio dichiarato di particolare interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 42/04) con decreto ministeriale n. 203 del 05.07.2013.

### STATO DEL BENE

L'unità immobiliare sita nel presente avviso viene locata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto, con i relativi pesi ed oneri, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, anche se non dichiarate, tanto apparenti che non apparenti, e nello stato manutentivo e conservativo nella quale si trova al momento dell'approvazione del presente avviso d'asta.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento o diminuzione di prezzo, per qualunque materiale errore nella descrizione del bene, o nella determinazione del prezzo d'asta, nell'indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenze e per qualunque differenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla Legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'offerente di ben conoscere, nel suo complesso, il bene per il quale propone la relativa offerta.

### PREZZO A BASE D'ASTA

Il canone annuo di locazione a base d'asta è fissato in euro 4.500,00 (quattromilacinquecento).

Le modalità di pagamento del canone sono definite nello schema di contratto allegato al presente bando quale parte integrante e sostanziale.

Si precisa che, a norma di legge, il canone verrà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

### DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto di locazione è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, rinnovabile nei termini di legge e secondo quanto previsto dallo schema di contratto allegato.

Pietra di Luserna



# COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di TORINO

## SCelta DEL CONTRAENTE

L'asta sarà esperita con il metodo delle offerte segrete, di cui all'art. 73, lettera c), e all'art. 76 del R.D. n. 827 del 23.5.1924.

L'aggiudicazione seguirà a favore di colui che avrà presentato l'offerta più vantaggiosa, il cui prezzo risulterà maggiore o pari a quello fissato a base d'asta.

L'asta sarà dichiarata valida anche in presenza di una sola offerta; sono escluse le offerte in riduzione del prezzo a base d'asta.

Nel caso di due o più offerte uguali, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 77 del R.D. 23.5.24 n. 827.

L'asta sarà dichiarata deserta se non sarà presentata almeno una offerta valida.

## MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALL' ASTA

I concorrenti dovranno far pervenire l'offerta in plico debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, a pena d'esclusione, entro **le ore 12.00 del giorno 07.10.2024**, presso l'Ufficio Protocollo del Comune di Luserna San Giovanni, sito in Via Roma 31, 10062 Luserna San Giovanni (TO).

Il predetto plico dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: **"Asta pubblica del giorno 08.10.2024 per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà comunale sita in Via Roma n. 35/37"**.

I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno ammessi all'asta.

Ciascun plico dovrà contenere 2 buste debitamente sigillate, anch'esse controfirmate sui lembi di chiusura, così contrassegnate:

**BUSTA "1" - documentazione amministrativa / deposito cauzionale.**

**BUSTA "2" - offerta economica.**

**La busta n° 1 dovrà contenere a pena d'esclusione:**

1. Domanda di ammissione indicante per le persone, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, il domicilio e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti e, per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A. nonché le generalità del legale rappresentante; alla domanda deve essere allegata fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore.

**Dovrà essere riportata la descrizione dell'attività che si intende insediare nell'unità immobiliare in oggetto, la quale dovrà essere necessariamente la medesima per l'intera validità del contratto.**

2. Dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, allegando fotocopia di un valido documento di riconoscimento del sottoscrittore, con cui dovrà essere dichiarato:

PER LE PERSONE FISICHE:

- di possedere la piena e completa capacità di agire;
- di non ricadere nelle cause di esclusione di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. (Codice antimafia);

PER LE PERSONE GIURIDICHE:

- che la ditta non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedimenti per la dichiarazione di una di tali situazioni, e di non versare in stato di sospensione o cessazione dell'attività commerciale;
- che non è mai stata pronunciata una condanna con sentenza passata in giudicato per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari, a carico di tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi;

**Pietra di Luserna®**



# COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di TORINO

- che tutti i soggetti in grado di impegnare la ditta verso terzi non ricadono nelle cause di esclusione di cui al D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 e s.m.i. (Codice antimafia);
- di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

PER TUTTI:

- di non trovarsi in alcuna delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non avere alcun debito nei confronti del Comune di Luserna San Giovanni;
- di aver preso piena ed integrale conoscenza dell'avviso di gara, accettandone incondizionatamente tutte le condizioni e prescrizioni ivi contenute;
- di aver accertato e preso visione dello stato di fatto e diritto in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del presente avviso d'asta, esonerando il Comune di Luserna San Giovanni da ogni responsabilità al riguardo;
- di aver preso visione presso gli uffici comunali della strumentazione urbanistica vigente;
- di essere a conoscenza che L'unità immobiliare in oggetto risulta vincolata ai sensi dell'art. 12, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante per **180 giorni** dalla data fissata per la seduta pubblica;
- di essere informato, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resi e di dare in tal senso il consenso.

**3.** Quietanza della Tesoreria Comunale – Banca Unicredit – Agenzia di Luserna San Giovanni - Via Gianavello 19 - comprovante l'avvenuto versamento, a titolo di deposito di garanzia, di una somma pari a euro 540,00 (cinquecentoquaranta). In alternativa è consentito il deposito di una cauzione bancaria o polizza fidejussoria di pari importo. La garanzia dovrà avere scadenza non inferiore a **180 giorni** decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata.

Qualora l'offerta sia effettuata in nome e per conto di altra persona, fisica o giuridica, dovrà essere allegata copia conforme all'originale della procura ricevuta.

Non sono ammesse offerte per persona da nominare, né alcuna cessione dell'aggiudicazione, fatte salve le rappresentanze legali previamente autorizzate nelle modalità previste da vigenti normative e le procure speciali.

**La busta n° 2 dovrà contenere a pena d'esclusione:**

**1.** Offerta economica, datata e sottoscritta, in bollo (16,00 euro).

Il prezzo dovrà essere pari o superiore rispetto a quello indicato a base d'asta; non saranno accettate offerte inferiori allo stesso. L'offerta dovrà essere espressa in cifre e in lettere.

Non saranno ritenute valide le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o riferite ad altra offerta propria o di altri. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni salvo che non siano espressamente approvate con apposita postilla dall'offerente.

## PROCEDURE E DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il giorno 08.10.2024 alle ore 9.00 inizierà in seduta pubblica l'apertura dei plichi, al fine di verificare le dichiarazioni presentate e il possesso dei requisiti richiesti, nonché l'esame delle offerte presentate

Pietra di Luserna®



# COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di TORINO

stilando una graduatoria provvisoria.

L'Amministrazione Comunale si riserva di procedere all'individuazione del possibile soggetto assegnatario anche in presenza di una sola offerta valida.

Saranno dichiarate inefficaci ed inammissibili e comporteranno l'esclusione del proponente dalla gara:

- le offerte pervenute oltre il termine stabilito per la loro presentazione;
- le offerte inferiori al valore del prezzo minimo dell'unità immobiliare come indicato nel presente avviso;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità stabilite nel presente avviso;
- le offerte non contenenti la documentazione e le informazioni indicate nel presente avviso;
- le offerte non sottoscritte o non redatte nei termini indicati nel presente avviso.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta, e successivamente approvata con apposito provvedimento e comunicata con lettera raccomandata A.R. ai partecipanti.

In caso di più offerte accettabili di pari importo si procederà a norma dell'art. 77 del R.D. n. 827/1924; se i concorrenti sono presenti all'adunanza, si procede ad una licitazione fra essi soli, a partiti segreti; ove nessuno di coloro che hanno fatto l'offerta uguale sia presente, o i presenti non vogliono migliorare l'offerta, la sorte decide chi debba essere l'aggiudicatario.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo a seguito dell'approvazione di apposita determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica.

L'aggiudicazione sarà senz'altro obbligatoria e vincolante a tutti gli effetti di legge per l'aggiudicatario, mentre per l'Amministrazione Comunale resta subordinata alla stipulazione del contratto di locazione. Pertanto detta aggiudicazione non costituisce accettazione a proposta contrattuale né quindi perfezionamento di negozio giuridico.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del formale contratto di locazione, a semplice avviso dell'Amministrazione Comunale, effettuato a mezzo raccomandata con A.R.

Nel caso in cui l'aggiudicatario non stipulasse l'atto nel termine determinato dall'Amministrazione, si procederà con apposita determinazione da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione ed all'incameramento del deposito cauzionale prestato a garanzia dell'offerta.

In tal caso ci si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria sempreché l'offerta sia superiore alla base d'asta secondo l'ordine decrescente delle offerte valide.

Tutte le spese, imposte e tasse vigenti al momento della stipulazione dell'atto saranno a carico dell'aggiudicatario.

I depositi cauzionali verranno svincolati immediatamente per i soggetti non ammessi alla gara; per i soggetti ammessi alla gara, ma non aggiudicatari, verrà rilasciata dichiarazione di svincolo dei depositi cauzionali eseguiti, a tergo delle relative quietanze, una volta divenuto efficace il provvedimento di aggiudicazione.

Per l'aggiudicatario il deposito cauzionale sarà invece trattenuto a garanzia della stipula del contratto e successivamente immediatamente svincolato.

**Le modalità di pagamento del canone, nonché tutte le altre condizioni di locazione, sono definite nello schema di contratto allegato al presente avviso quale parte integrante e sostanziale. La partecipazione alla gara di cui al presente avviso comporta l'integrale accettazione delle condizioni e delle clausole in esso contenute e la rinuncia a qualsiasi azione volta al riconoscimento di oneri o indennizzi.**

**L'Amministrazione si riserva in qualunque momento la facoltà di interrompere e/o annullare la gara, di non procedere ad alcuna aggiudicazione, di non procedere al perfezionamento del contratto di locazione, con la**

**Pietra di Luserna®**



# COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI

Città Metropolitana di TORINO

restituzione della cauzione versata, a proprio insindacabile giudizio, senza che i concorrenti possano sollevare obiezioni o vantare diritti di sorta e senza null'altro dovere per danni, interessi o risarcimenti ai concorrenti stessi. Tale facoltà sarà esercitata attraverso deliberazione della Giunta Comunale.

Per quanto non previsto si fa riferimento al R.D. 827/1924 e successive modifiche e integrazioni, all'art. 1219 del C.C. per inadempienza da parte dell'aggiudicatario alla stipula contrattuale, ed in via generale alla normativa vigente in materia.

Per la definizione di eventuali controversie è competente il Foro di Torino. Le parti dovranno eleggere domicilio presso il Comune di Luserna San Giovanni.

Ai sensi dell'art. 13 Reg. UE 679/2016 e art. 13 del DECRETO LEGISLATIVO 10 agosto 2018, n. 101, i dati forniti dai concorrenti saranno trattati esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.

Il trattamento dei dati personali, svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per finalità correlate alla scelta del contraente e all'instaurazione del rapporto contrattuale che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo.

Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione alla procedura di gara, pena l'esclusione. Con riferimento al vincitore il conferimento è altresì obbligatorio ai fini della stipulazione del contratto e dell'adempimento di tutti gli obblighi ad esso conseguenti ai sensi di legge.

## **PUBBLICITA'**

Il testo integrale dell'avviso d'asta viene pubblicato a partire dalla data odierna e sino alla scadenza per la presentazione delle offerte, all'Albo pretorio on line del Comune di Luserna San Giovanni, nonché sul sito internet dell'Ente [www.comune.luserna.to.it](http://www.comune.luserna.to.it).

## **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E INFORMAZIONI**

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. P.T. Davide BENEDETTO, Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica.

Per ulteriori informazioni e chiarimenti gli interessati potranno rivolgersi al Responsabile del Procedimento al n. 0121/954330 o all'indirizzo mail: [davide.benedetto@comune.luserna.to.it](mailto:davide.benedetto@comune.luserna.to.it), così come per effettuare un sopralluogo presso l'unità immobiliare.

La documentazione relativa potrà essere visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in Luserna San Giovanni, presso il Palazzo Comunale, Via Roma 31, durante gli orari di apertura al pubblico.

Luserna San Giovanni, 12.09.2024

IL RESPONSABILE DELL'AREA  
TECNICA E URBANISTICA  
(BENEDETTO Arch. P.T. Davide)

Pietra di Luserna®

**SCRITTURA PRIVATA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUSERNA SAN GIOVANNI SITA IN VIA ROMA N. 35/37.**

L'anno duemila ventiquattro (2024), il giorno \_\_\_\_ ( ) del mese di \_\_\_\_ ( ) presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni, via Roma n. 31

TRA

il Sig. **BENEDETTO Davide** nato ad Avigliana (TO) il 21/11/1986, (C.F.: BNDDVD86S21A518E), domiciliato ai fini del presente atto presso la sede dell'Ente, in Via Roma 31 – Luserna San Giovanni (TO) in qualità di Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica, in nome e rappresentanza del Comune di Luserna San Giovanni (TO) (P.IVA 01466170014), di seguito "Comune"

E

Il Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente in \_\_\_\_\_ ( ) Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, in qualità di Legale Rappresentante dell' \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ – Via \_\_\_\_\_, di seguito "Conduttore"

PREMESSO

- che il Comune di Luserna San Giovanni risulta proprietario dell'unità immobiliare ubicata al piano terreno del fabbricato ospitante il Palazzo Comunale, in Via Roma n. 35/37, distinto a catasto al Foglio 13, particella 190, subalterno 17, attualmente libero;
- che l'unità immobiliare in oggetto risulta facente parte di un edificio dichiarato di particolare interesse culturale dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi

della Legge 1° giugno 1939 n. 1089 (ora D.Lgs. 42/2004) con decreto ministeriale n. 203 del 05.07.2013;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si stabiliva di procedere alla locazione del bene in argomento, procedendo all'approvazione dello schema del presente contratto;

- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si procedeva all'indizione di un'asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta, per la locazione del bene di cui in sopra;

- che con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica e Urbanistica n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ si procedeva all'approvazione del verbale di gara e all'aggiudicazione a \_\_\_\_\_;

Quanto sopra premesso, e considerato quale parte integrante del presente contratto, tra le parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

#### ART. 1 - OGGETTO

Il Comune di Luserna San Giovanni concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'unità immobiliare a destinazione commerciale di proprietà comunale sita in Luserna San Giovanni – Via Roma n. 35/37, distinta a Catasto Urbano al foglio 13, particella 190, subalterno 17 (categoria C/1, classe 1, consistenza 56 mq., superficie catastale 83 mq., rendita 702,79), composta da 3 locali e servizi, così come individuata nella planimetria allegata.

La locazione ha luogo a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene attualmente si trova, il tutto già visto ed accettato senza riserve dalla parte conduttrice.

Il Conduttore dichiara di avere ricevuto l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare in oggetto, rilasciato il 02.08.2024 al n. 2024 207434 0046, nonché di avere ottenuto le prescritte informazioni sulla prestazione energetica dell'edificio.

#### ART. 2 - DURATA

Il presente contratto decorre dalla data della stipula del contratto ed avrà una durata di anni sei (6).

Alla scadenza di tale periodo il contratto si intenderà risolto senza formalità di rito.

Il conduttore che intenda richiedere il rinnovo del contratto dovrà farlo mediante raccomandata A.R. almeno 90 giorni prima della scadenza. Il Comune, ove acconsenta, provvederà con apposito provvedimento dell'organo competente.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/1978, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Ai fini di quanto previsto dall'art. 27, comma 8, della stessa Legge, si dichiara che il motivo di recesso deve collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che siano imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo e tali da rendere oltremodo gravosa per la parte conduttrice la persistenza del rapporto di locazione.

In caso di recesso anticipato del conduttore non si darà luogo a rimborsi, indennizzi o risarcimenti di sorta.

#### ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in €. 4.500,00 (dicomi euro quattromilacinquecento).

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al



consumo accertato dall' ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati.

Il canone deve essere pagato mensilmente dal locatario alla Tesoreria comunale entro i primi dieci giorni di ogni mese. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, può essere motivo di risoluzione del contratto.

#### ART. 4 – SPESE

Sono a carico della parte conduttrice le utenze e le spese di esercizio inerenti al godimento dei locali, nessuna esclusa.

Per le spese inerenti al riscaldamento, la parte locatrice presenterà il riparto delle spese in base ai consumi. Il saldo sarà corrisposto entro 30 giorni dalla presentazione del riparto.

#### ART. 5 – OBBLIGHI E CONDIZIONI GENERALI

Il Conduttore dovrà garantire l'effettivo e diretto esercizio della locazione commerciale. È fatto espresso divieto di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'unità immobiliare, sub-locare o cedere il contratto, a qualsiasi titolo, ivi compreso il comodato.

Il Conduttore si impegna a garantire il decoro della corte interna comune su cui affaccia l'unità immobiliare, evitando azioni e/o attività che possano andare in contrasto con le esigenze di decoro pubblico e privato.

#### ART. 6 – MANUTENZIONE

Il Conduttore si impegna a provvedere a propria cura e spese all'esecuzione di tutte le opere eventualmente necessarie a rendere utilizzabili il bene in relazione all'uso convenuto. Lo stato manutentivo del bene sarà quello risultante alla data di consegna degli stessi, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve; eventuali lavori di manutenzione straordinaria non indifferibile ed urgente del bene o lavori di adeguamento, migliorie, modifiche ecc., potranno essere eseguite solo dopo

espressa autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione Comunale, sotto la diretta vigilanza dell'Ufficio Tecnico Comunale e con oneri a totale carico del locatario, senza diritto di rivalsa sul canone di locazione. Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del locatario.

La manutenzione straordinaria indifferibile ed urgente resterà a carico della parte locatrice.

Compete al conduttore la manutenzione ordinaria dei locali e degli spazi annessi, nonché degli impianti presenti.

In caso di mancato adempimento degli obblighi di cui ai commi precedenti, il proprietario potrà esigere la restituzione immediata del bene restando impregiudicato il risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.

Qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria dell'unità immobiliare dovrà essere sottoposto alla preventiva autorizzazione soprintendentizia ai sensi degli artt. 20 e 21 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.”.

#### ART. 7 – NUOVE OPERE

Resta inteso che la realizzazione di nuove opere, previamente autorizzate, dovrà comunque essere conforme alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti.

Tutte le nuove opere realizzate sul bene oggetto della presente locazione e regolarmente autorizzate, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile sono acquisite in proprietà dal Comune al momento della loro esecuzione senza che questo sia tenuto a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Alla scadenza del contratto, il Comune si riserva la facoltà di mantenere le nuove opere realizzate, oppure di farle rimuovere al locatario, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcuna indennità, indennizzo o compenso di sorta.

Ogni addizione e miglioria realizzate sul bene oggetto della presente locazione non comportano alcun riconoscimento di indennità, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c.

#### ART. 8 – RESPONSABILITA'

Il Conduttore è costituito custode del bene dato in locazione, ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano derivargli da fatti od omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, manlevando la parte locatrice da ogni responsabilità ex artt. 2050 e 2051 cod. civ.

Il Conduttore terrà il Comune indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare alla parte locatrice da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.

Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione del bene stesso nei confronti di persone o cose.

Il Conduttore assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati a persone e cose anche per il fatto dei propri dipendenti o appaltatori ex art. 2049 cod. civ. e si impegna ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dell'attività, che dovrà essere improntata a condizioni di massima sicurezza e dovrà essere attuata con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

#### ART. 9 – GARANZIE ASSICURATIVE

Il Conduttore si obbliga a presentare, entro 15 giorni dalla data di stipula del contratto di locazione, e a tenere in vita per tutta la durata della locazione, esibendo alle scadenze annuali la quietanza di avvenuto pagamento o la stipula di nuovo contratto assicurativo in sostituzione del precedente a copertura dei medesimi rischi, idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per danni verso

terzi (RCT), con massimale unico di almeno €. 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), con specifica clausola per rischio locativo.

#### ART. 10 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Il Conduttore ha diritto di prelazione in caso di vendita o di nuova locazione del bene oggetto del presente contratto, da esercitarsi secondo le modalità previste dagli artt. 38 e 40 della Legge 392/78.

#### ART. 11 – DIRITTO DI CONTROLLO DELLA PARTE LOCATRICE

Il Comune si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso almeno due giorni lavorativi, il bene per motivata ragione.

Nel caso di messa in vendita del bene, il Conduttore si impegna e obbliga a consentire la visita degli stessi una volta la settimana in orario da stabilire.

#### ART. 12 – RICONSEGNA DEL BENE

Allo scadere del contratto, ove non rinnovato, il bene dovrà essere restituito al proprietario in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

Qualora alla scadenza dei termini di vigenza del presente contratto il Conduttore continui a detenere il bene, nelle more del rilascio o dello sgombero dello stesso con riconsegna al proprietario, ovvero nelle more della stipula di un nuovo contratto, il Conduttore dovrà corrispondere un'indennità che si conviene fin da ora del medesimo importo del canone pattuito con il presente contratto, cui saranno applicati gli aumenti ISTAT maturati pro tempore.

#### ART. 13 – GARANZIA DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

A garanzia dell'osservanza degli obblighi contenuti nel presente contratto, il Conduttore consegna cauzione definitiva, mediante polizza fidejussoria della \_\_\_\_\_ - Agenzia di \_\_\_\_\_ - n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, del

complessivo importo di euro \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), pari a tre mensilità del canone di locazione.

Detta cauzione verrà restituita al termine della locazione, sempreché siano state rispettate tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto e, alla riconsegna, il bene si trovi nello stato in cui è stato consegnato, salvo il deperimento per l'uso normale.

#### ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In tutti i casi di inadempimento da parte del Conduttore alle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Comune potrà invocare la risoluzione di diritto del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 e segg. C.C.

#### ART. 15 – SPESE DI CONTRATTO E IMPOSTE

Tutte le spese inerenti e consequenziali al presente contratto saranno a carico del Conduttore, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, di registrazione, nella misura indicata dalla vigente normativa.

#### ART. 16 – ELEZIONE DOMICILIO

Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio: il proprietario presso la sede del Comune di Luserna San Giovanni; il Conduttore il bene oggetto del contratto.

#### ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

IL COMUNE

IL CONDUTTORE

MODULARIO  
F. rig. rend. 487



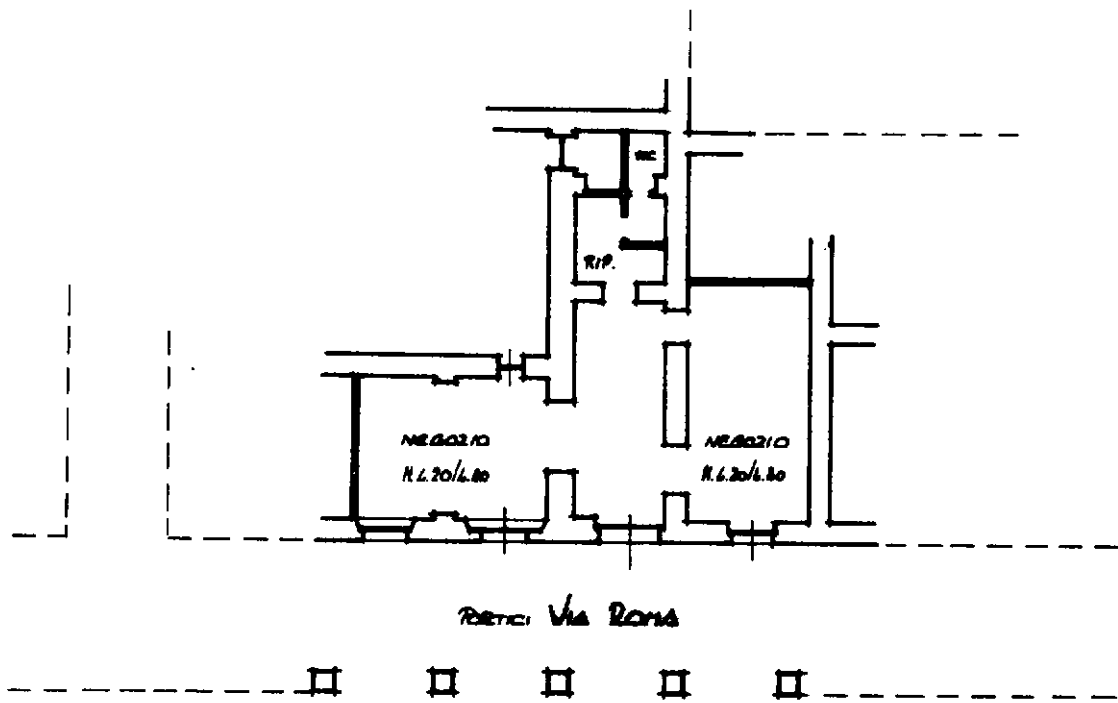
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE  
**200**

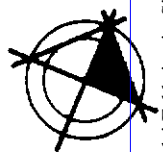
Planimetria di u.i.u. in Comune di LUSERNA S. GIOVANNI via ROMA civ. 26

PIANO TERRENO



RIPRESA Via ROMA

ORIENTAMENTO

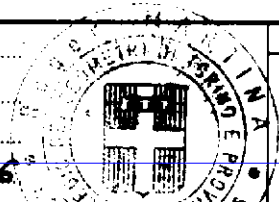


SCALA DI 1:200

manu 01  
Catasto dei Fabbricati - Sito di Luserna San Giovanni (E758) - < Foglio 13 - Particella 190 - Subaltemo 17 >  
VI. ROMA n. 35 Piano T

Ultima planimetria in data  
Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Data presentazione: 02/02/2000 - Data: 21/08/2024 - n. T91653 - Richiedente: BNDMRC61B14E758J  
Totale schede: 17 - Formato di acquisizione: A4 (310x297) - Formato stampa: A3 (420x297)  
Identificativi catastali  
F. 13  
n. 190 sub. 17

Compilate dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
MARTINA ROVERO  
Fascicolo al libro di GEOMETRI  
della provincia di TORINO n. 7626  
del DISTRETTO di ROVERETO



RISERVATO ALL'UFFICIO