DISCIPLINARE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN VIA ROMA N. 1 – SALA MONFERRATO (AL) DA DESTINARE AD ATTIVITÀ DI LOCAZIONE TURISTICA

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il Comune di Sala Monferrato concede in locazione all'aggiudicatario (di seguito "Conduttore") l'unità immobiliare di proprietà comunale ad uso foresteria facente parte del Palazzo Municipale, sita in Via Roma n. 1 (accesso da Vicolo Pozzo), censita al Catasto Fabbricati al Foglio 6, Mappale 138, Subalterno 7, Cat. B/1, Cl. U, Cons. 341, Rendita € 320,25, superficie commerciale circa mq 90,00 (ingresso, disimpegno, cucina, bagno attrezzato per disabili, n. 2 camere per complessivi 5 posti letto). L'unità viene consegnata completamente arredata e attrezzata, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risultante da apposito verbale di consegna e inventario sottoscritto tra le parti. Si dà atto che l'ascensore del fabbricato non è funzionante.

ART. 2 – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione ha durata di **anni 6 (sei), rinnovabili di ulteriori anni 6 (sei)** ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto. Alla prima scadenza il Comune potrà negare il rinnovo nei casi previsti dall'art. 29 della L. 392/1978 (inclusa la necessità di destinare l'immobile all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali).

ART. 3 – DESTINAZIONE D'USO E RISERVA ELETTORALE

1. L'immobile deve essere destinato esclusivamente allo svolgimento di **attività di locazione turistica** nel rispetto della normativa statale e regionale vigente. È vietato ogni mutamento di destinazione d'uso, nonché la sublocazione totale o parziale o la cessione del contratto senza preventiva autorizzazione scritta del Comune.

2. Poiché la struttura è adiacente e collegata al Palazzo Comunale, l'attività dovrà essere svolta in modo compatibile con le finalità istituzionali e con il normale funzionamento degli uffici.

3. In occasione di manifestazioni culturali patrocinate dall'Ente, dovrà essere garantita la priorità di prenotazione agli operatori, ricercatori e ospiti previa richiesta del Comune con almeno 30 giorni di anticipo.

4. Il Conduttore accetta espressamente che, in occasione di consultazioni elettorali o referendarie, il Comune abbia diritto di disporre gratuitamente dell'unità immobiliare (o di parte di essa) per l'alloggiamento dei militari/forze dell'ordine incaricati della vigilanza ai seggi elettorali. Il Comune comunicherà le date di occupazione con almeno **20 giorni di preavviso**; per i giorni di effettivo utilizzo da parte del Comune, il canone mensile e la quota utenze saranno ridotti in proporzione su base giornaliera (1/30 per ogni giorno di occupazione).

ART. 4 – CANONE DI LOCAZIONE E QUOTA FORFETTARIA UTENZE

1. Il canone annuo di locazione è fissato in **€ _____** (pari a **€ _____ mensili**), risultante dall'offerta economica di aggiudicazione. Il canone sarà corrisposto in rate mensili anticipate entro il giorno 5 di ciascun mese tramite sistema PagoPA.

2. A partire dal secondo anno contrattuale, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT FOI (art. 32 L. 392/1978).

3. In assenza di contatori autonomi separati dall'edificio municipale, il Conduttore corrisponderà inoltre, unitamente al canone, una **quota forfettaria mensile di € 220,00** (pari a € 2.640,00 annui)

a titolo di rimborso spese per i consumi ordinari di riscaldamento, acqua calda sanitaria, energia elettrica e servizio idrico. Il Comune si riserva la facoltà di rideterminare tale quota forfettaria con cadenza annuale in caso di comprovati aumenti delle tariffe energetiche/idriche o di consumi manifestamente anomali imputabili a uso improprio.

4. Il ritardo nel pagamento superiore a 20 giorni comporta l'applicazione degli interessi legali di mora e dà facoltà al Comune di attivare la risoluzione del contratto.

ART. 5 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE E MANUTENZIONI

Sono a carico esclusivo del Conduttore:

a) l'ottenimento e il mantenimento di tutti i titoli, comunicazioni e registrazioni di legge (SCIA/comunicazione locazione turistica, Codice Identificativo Nazionale – **CIN**, accreditamento portale **Alloggiati Web** della Questura, rilevazione flussi turistici ISTAT/Regione Piemonte, eventuale imposta di soggiorno);
b) la tassa sui rifiuti (TARI) e ogni tributo locale connesso all'attività;
c) la manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti interni, degli arredi e delle dotazioni inventariate, nonché la pulizia e il decoro dei locali e delle parti comuni di accesso;
d) l'integrazione eventuale di biancheria, stoviglie e piccoli arredi necessari all'attività.

Resta a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile, salvo che sia resa necessaria da incuria, negligenza o uso improprio del Conduttore.

ART. 6 – LAVORI E MIGLIORIE

È vietato eseguire opere, modifiche murarie o impiantistiche senza preventiva autorizzazione scritta del Comune. Le eventuali migliorie autorizzate resteranno acquisite al patrimonio comunale al termine della locazione senza diritto ad alcun indennizzo o compenso (artt. 1592-1593 c.c.).

ART. 7 – RESPONSABILITÀ

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile e degli arredi ai sensi dell'art. 2051 c.c. ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti derivanti dall'esercizio dell'attività ricettiva, nonché per eventuali interruzioni non imputabili all'Ente dei servizi di erogazione (luce, acqua, riscaldamento).

ART. 8 – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Ai sensi dell'art. 1456 c.c., il contratto si intenderà risolto di diritto, previa semplice comunicazione scritta via PEC da parte del Comune, nei seguenti casi:
a) mancato pagamento di due mensilità anche non consecutive del canone o della quota utenze;
b) destinazione dell'immobile ad uso diverso dalla locazione turistica;
c) sublocazione o cessione non autorizzata del contratto;
d) mancato rispetto della riserva d'uso per consultazioni elettorali di cui all'art. 3;
e) esercizio dell'attività in assenza di CIN o delle autorizzazioni amministrative e di pubblica sicurezza previste dalla legge;
f) mancato rinnovo o perdita di efficacia delle polizze assicurative o mancato reintegro della garanzia definitiva.

ART. 9 – RECESSO DEL CONDUTTORE E RICONSEGNA

Il Conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento qualora ricorrano gravi motivi ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della L. 392/1978, dandone avviso al Comune mediante PEC o raccomandata

A/R con almeno **6 (sei) mesi di preavviso**. Alla cessazione del contratto l'immobile e gli arredi dovranno essere riconsegnati in buono stato manutentivo, salvo il normale deterioramento d'uso.

ART. 10 – GARANZIA DEFINITIVA

Prima della stipula del contratto, il Conduttore dovrà costituire una garanzia definitiva pari a **6 (sei) mensilità del canone di aggiudicazione** (importo complessivo **€ _____**), mediante deposito cauzionale presso la Tesoreria comunale oppure fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a prima richiesta scritta, con rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 1944 c.c.) e validità fino al completo svincolo da parte del Comune. In caso di escussione parziale o totale durante la locazione, il Conduttore dovrà reintegrarla entro 30 giorni.

ART. 11 – POLIZZE ASSICURATIVE

Prima della stipula del contratto, il Conduttore dovrà consegnare copia delle seguenti polizze assicurative, da mantenere valide per tutta la durata della locazione (trasmettendo annualmente quietanza di rinnovo):

a) **Polizza Responsabilità Civile verso Terzi (RCT)** per danni a persone (inclusi gli ospiti) o cose nell'esercizio dell'attività, con massimale unico non inferiore a **€ 1.000.000,00**;
b) **Polizza Rischio Locativo / Incendio e rischi accessori**, con massimale adeguato al valore di ricostruzione della porzione immobiliare (€ 50.000,00) e al valore degli arredi comunali presenti (€ 10.000,00), con vincolo a favore del Comune di Sala Monferrato.

ART. 12 – SPESE CONTRATTUALI E REGISTRAZIONE

Le spese di bollo sono a carico del Conduttore. L'imposta di registro annuale è a carico del Conduttore e del Comune in ragione del 50% ciascuno ai sensi dell'art. 8 della L. 392/1978; gli adempimenti telematici di registrazione sono curati dal Comune.

ART. 13 – DOMICILIO, FORO COMPETENTE E PRIVACY

Il Conduttore elegge domicilio presso l'immobile locato e al proprio indirizzo PEC. Per ogni controversia è competente in via esclusiva il **Foro di Alessandria** (o il Foro inderogabile previsto dalla legge per le locazioni). I dati personali sono trattati nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 (GDPR).

Sala Monferrato, lì 20/11/2026

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

(Geom. Donatella Bacco)