



SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA
PER LA LOCAZIONE DI TERRENO PER LO SVOLGIMENTO DELLA
ATTIVITÀ DI MANEGGIO CAVALLI

(AI SENSI DELLA L. 392 DEL 1978)

Tra

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Casa di Riposo ed Istituzioni Educative Serristori" (C.F. 01591560519), con sede in Piazza San Francesco, 6 - Castiglion Fiorentino (AR), in persona del legale rappresentate *pro tempore* Marcello Orlandesi, di seguito "Azienda" o "Locatore"

e

....., di seguito "Conduttore"

Premesso che

- l'Azienda in data ha pubblicato un avviso pubblico finalizzato alla locazione di terreno per l'insediamento di un'attività uso allevamento e maneggio cavalli;
- il Conduttore, nell'ambito della suddetta procedura, ha presentato nel complesso la migliore offerta tecnica (**doc. b**) ed economica (**doc. c**);
- il Conduttore è risultato aggiudicatario come da determinazione n. del

Tutto quanto sopra premesso si conviene quanto segue

Art. 1. Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2. Oggetto

L'Azienda, proprietaria del fondo rustico sito nel Comune di Arezzo contraddistinto in catasto terreni al foglio n. 111/B, particelle nn. 8, 97, 162 di 74.554,00 metri quadri, e fabbricato colonico di cui a particella n. 17, sub. 2 e 3 di 2.715,00 metri quadri, (come meglio rappresentato nella planimetria allegata con relativa campitura) (**doc. 1**) con il presente contratto concede in locazione tale immobile al Conduttore che accetta e dichiara di effettuare sul medesimo l'attività di allevamento e maneggio cavalli, secondo i termini e le condizioni contenuti nel presente accordo e nell'offerta tecnica ed economica presentate in sede di gara. Il conduttore non può modificare la suddetta destinazione d'uso, che deve rimanere prevalente, in assenza di espressa autorizzazione dell'Azienda. In seguito all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto l'Azienda potrà richiedere al Conduttore di effettuare a propria cura e spese il frazionamento catastale dell'area oggetto di locazione ai sensi del presente contratto.

Il Conduttore si impegna a richiedere a cure e spese tutti i titoli edilizi, le autorizzazioni e gli atti di assenso comunque denominati per la realizzazione del progetto contenuto nell'Offerta tecnica presentata in risposta all'avviso pubblico, allegata **sub. a**), entro un anno dalla data di sottoscrizione del presente contratto, nonché a realizzare l'investimento entro i successivi dieci anni come da cronoprogramma illustrato nella relazione tecnica. Ogni variante al progetto presentato in sede di gara da parte del Conduttore, ivi comprese quelle inerenti il rispetto della suddetta tempistica, dovrà essere espressamente autorizzata dall'Azienda.



Il Conduttore dovrà curare la pulizia e manutenzione del fondo, mantenendo in ordine, in stato di pulizia ed evitandone l'imboschimento.

Art. 3. Durata

Il contratto di locazione avrà la durata di anni trenta a decorrere dalla data odierna. Alla suddetta scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di altri sei anni, salvo che non pervenga disdetta ai sensi dell'art. 28 della l. 392 del 1978.

Il Conduttore può recedere dal contratto in ogni momento, previa disdetta, con preavviso da comunicarsi tramite PEC al Locatore con preavviso di almeno un anno, fermo restando che in tal caso tutte le migliorie, addizioni e gli interventi effettuati sul fondo, previsti dall'offerta tecnica allegata, oppure eseguiti successivamente su autorizzazione o meno del Locatore, resteranno acquisiti gratuitamente alla proprietà di quest'ultimo, ancorché non ammortizzati, senza alcun riconoscimento di indennizzo, ristoro o pretesa di sorta, a cui fin d'ora il Conduttore rinuncia.

Art. 4. Divieto di cessione e sublocazione in assenza di autorizzazione

Il Conduttore non può cedere il contratto e si impegna a non sublocare il fondo senza autorizzazione del Locatore, nonché ad esercitare le servitù attive, a impedire la creazione di servitù passive e a notificare al Locatore qualunque fatto che turbi lo stato di possesso.

Art. 5. Canone

Il canone di locazione viene stabilito in € annui, tenuto conto del rialzo del % formulato in sede di gara.

Il Conduttore si obbliga a corrispondere il canone di locazione in dodici rate mensili di eguale importo mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN che saranno fornite dall'Azienda.

Il canone di locazione sarà rivalutato ogni due anni nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente (FOI).

Art. 6. Deposito cauzionale

L'Azienda, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, tratterà due delle tre mensilità costituenti il deposito fatto in sede di gara e provvederà a restituire la restante mensilità entro dieci giorni dalla stipula del presente contratto. Il deposito di cui al presente articolo non è imputabile in conto canoni e verrà restituito entro 30 giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali. Il deposito cauzionale è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti dal Conduttore alla fine di ogni anno.

Art. 7. Ritardati pagamenti

Il Conduttore non potrà in modo alcuno ritardare il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori e non potrà inoltre far valere alcuna eccezione e/o azione, se non dopo aver provveduto al pagamento delle rate e degli oneri accessori scaduti.

Art. 8. Destinazione d'uso

Il Conduttore non potrà in nessun caso variare la destinazione d'uso del fondo oggetto del presente contratto, in assenza di espressa autorizzazione dell'Azienda. La locazione comprende il godimento dei fabbricati che insistono sul fondo.



Art. 9. Consegna

L'Azienda, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, dichiara e garantisce di avere la piena e libera disponibilità del fondo e lo consegna al Conduttore.

Art. 10. Responsabilità per danni derivanti dall'uso del fondo

Il Conduttore, dal momento della consegna del fondo, è responsabile dello stesso e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso o riconducibili a responsabilità di terzi.

Quest'ultima, inoltre, esonera espressamente l'Azienda da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, che potranno derivare da fatti e/o atti dolosi o colposi propri.

In caso di mancato godimento temporaneo del fondo dovuto all'esecuzione di lavori urgenti, al Conduttore non compete alcun risarcimento del danno purché i lavori vengano eseguiti il più sollecitamente possibile nonché, per quanto possibile, compatibilmente con le esigenze della parte conduttrice stessa, restando salva l'applicazione di quanto disposto dall'art. 1584 c.c.

Il Conduttore, in nessun caso, potrà all'interno del fondo svolgere:

- attività non conformi alla destinazione urbanistica;
- attività in contrasto con l'ordine pubblico ed il buon costume.

Art. 11. Idoneità dei locali e loro restituzione

Il Conduttore dichiara di aver visionato ed ispezionato il fondo trovandolo di proprio gradimento ed adatto all'uso stabilito e pertanto si obbliga a riconsegnarlo, al termine della locazione nelle medesime condizioni, salvo il normale deperimento d'uso. Il Conduttore dichiara altresì di aver verificato la conformità urbanistica



dell'immobile e dunque l'attuabilità del progetto facente parte dell'Offerta tecnica presentata in riscontro all'avviso pubblico.

Il Conduttore, accettato il fondo nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, rinuncia a formulate riserve o eccezioni relative allo stato dello stesso.

Il fondo è locato con la clausola "visto e piaciuto", di conseguenza restano esclusi dalle garanzie e da ogni obbligo di indennizzo gli eventuali vizi, difetti, carenze, inidoneità all'uso tenuto conto che il Conduttore ha preso completa visione dello stato dell'immobile stesso.

Art. 12. Controlli

Il Conduttore riconosce all'Azienda il diritto di effettuare in qualsiasi momento ogni opportuna verifica del fondo per accertare che il Conduttore osservi gli obblighi che gli incombono.

Art. 13. Manutenzioni e riparazioni

Le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e riparazione sono a carico del Conduttore che si impegna a non effettuare, senza preventiva autorizzazione scritta dell'Azienda, alcuna innovazione. Sono a carico dell'Azienda le sole imposte, le tasse e i contributi riguardanti la proprietà fondiaria, mentre restano a carico del Conduttore tutti i tributi relativi all'esercizio dell'impresa.

Art. 14. Offerta tecnica, miglioramenti e addizioni

Il Conduttore, oltre a quanto previsto nella propria Offerta tecnica formulata in sede di gara è tenuto quale condizione minima a realizzare nel medesimo termine del Progetto di investimento dallo stesso presentato prescritto all'art. 2:

- almeno n. 30 box coperti idonei al ricovero di cavalli, comprensivi di adduzione acqua luce e servizi;



- almeno 30 stalli di sosta per auto;

Il Conduttore è inoltre tenuto:

- a concedere all'Azienda in esclusiva un'area di adeguate dimensioni idonea per lo svolgimento di attività ludico, ricreativo sportive, previo preavviso di 15 giorni e per almeno 10 giornate annue;

- a garantire che almeno cinque box di ricovero cavalli, qualora non già occupati rispetto alla data della richiesta e comunque appena liberi, siano nella disponibilità dell'Azienda, con una riduzione di corrispettivo rispetto a quello praticato alla clientela pari ad almeno il 30%.

Tutte i miglioramenti e le addizioni che verranno eseguite dal Conduttore ivi compresa l'attuazione del progetto facente parte dell'Offerta tecnica presentata in risposta all'avviso pubblico, nessuno escluso, dovranno sempre essere preventivamente sottoposti ed accettati dalla proprietà e resteranno comunque acquisiti dall'Azienda.

Al termine del contratto tutti gli interventi eseguiti in attuazione del progetto contenuto nell'Offerta tecnica, i miglioramenti e le addizioni saranno acquisiti alla proprietà dell'Azienda senza obbligo di corrispondere alcuna indennità, rimborso o corrispettivo; ciò anche in caso di eventuale recesso anticipato per disdetta del Conduttore. Quanto sopra salvo che l'Azienda non richieda al Conduttore la loro rimozione che in tal caso dovrà essere effettuata a cura e spese di quest'ultimo entro novanta giorni con il ripristino in tutto o in parte dello stato originario del fondo.

Art. 15. Clausola risolutiva espressa

Sono cause di risoluzione *ipso iure* del contratto per fatto e colpa del Conduttore ai sensi dell'art. 1456 c.c.:



- la mancata realizzazione di quanto previsto nell'Offerta tecnica formulata in sede di gara;
- la mancata realizzazione dei box per cavalli nel numero innanzi indicato;
- la mancata realizzazione degli stalli di sosta nel numero innanzi indicato;
- la mutata destinazione dell'uso del fondo;
- mancato rispetto delle ulteriori obbligazioni previste dall'art. 14;
- lo svolgimento di una o più delle attività vietate dal presente contratto;
- il mancato pagamento di almeno 2 canoni di locazione o decorsi 30 giorni dalla scadenza prevista ovvero il mancato pagamento, entro il termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi 2 mensilità del canone;
- mancata attuazione del progetto contenuto nell'Offerta tecnica presentata in sede di gara nei termini indicati nel presente contratto.

Art. 16. Penali

Salvo il risarcimento del maggior danno, in caso di inadempimento contrattuale per fatto imputabile al Conduttore l'Azienda applicherà le seguenti penali:

- a) nel caso di mancata attuazione in tutto o in parte degli impegni assunti con l'offerta tecnica, € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- b) nel caso di mancata attuazione in tutto o in parte dell'obbligo di realizzare i box per cavalli € 50,00 per ogni giorno di ritardo;
- c) nel caso di mancata attuazione in tutto o in parte dell'obbligo di realizzare gli stalli di sosta € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

**Art. 17. Condizione risolutiva**

Il presente contratto si risolverà di diritto qualora per effetto di norme di legge o provvedimenti dell'autorità competente non sia possibile insediare il maneggio nell'area oggetto di locazione, fermo restando in tal caso che i canoni già maturati nei confronti dell'Azienda resteranno acquisiti dalla stessa, così come quelli che matureranno fino alla data di formalizzazione della riconsegna.

Art. 18. Registrazione del contratto, trascrizione e relative spese

La registrazione del presente contratto, le relative spese e le eventuali rinnovazioni sono a carico del Conduttore, il quale si impegna ad inviare al Locatore le relative ricevute di pagamento. Sono altresì carico del Conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, le spese notariali e quelle di trascrizione del presente contratto di durata ultranovennale, soggetto a tale obbligo ai sensi dell'art. 2643 c.c., presso la competente Conservatoria dei RR.II.

Art. 19. Modifiche contrattuali

Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto sarà valida ed efficace solo se approvata per iscritto.

Art. 20. Comunicazioni

Tutti gli avvisi e le comunicazioni fra le Parti relative al presente Contratto dovranno essere fatti per iscritto e inviate via posta elettronica certificata (PEC) o in alternativa mediante Racc A\R.

Art. 21. Disposizioni generali e finali

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alle leggi speciali e, in particolar modo, alla l. 329 del 1978.



Art. 22. Foro competente

In relazione a qualsiasi controversia dovesse insorgere circa l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto e per ogni questione direttamente o indirettamente influente sul contenuto del contratto stesso, sarà competente il Tribunale di Arezzo, salva la competenza di eventuali sezioni specializzate.

Art. 23. Trattamento dei dati personali

Le Parti si danno reciprocamente atto che il trattamento dei dati personali dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente in materia, ivi incluso il Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali (GDPR), e sarà effettuato esclusivamente per le finalità previste nel presente Contratto. Con la sottoscrizione del Contratto ciascuna Parte presta il consenso al trattamento dei dati personali e a trasmetterli esclusivamente ai soggetti ai quali la comunicazione è consentita per legge ovvero ai soggetti per i quali la comunicazione è necessaria ai fini dell'esecuzione degli obblighi di cui al Contratto. I Dati Personali oggetto di trattamento, per le finalità di cui sopra, saranno conservati nel rispetto dei principi di proporzionalità, necessità e nei limiti del tempo strettamente necessario al fine del conseguimento delle finalità per cui sono stati raccolti, salvo quanto debba essere conservato ai sensi di legge.

L'AZIENDA

IL CONDUTTORE

Allegati:

- a) planimetria dell'area oggetto di concessione con campitura;
- b) offerta tecnica;

c) offerta economica.

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c. il Locatore e il Conduttore accettano espressamente le seguenti clausole:

- Art. 2. Oggetto
- Art. 3. Durata
- Art. 4. Divieto di cessione e sublocazione
- Art. 5. Canone
- Art. 7. Ritardati pagamenti
- Art. 8. Destinazione d'uso
- Art. 9. Consegna
- Art. 10. Responsabilità per danni derivanti dall'uso del fondo
- Art. 11. Idoneità dei locali e loro restituzione
- Art. 12. Controlli
- Art. 13. Manutenzioni e riparazioni
- Art. 14. Offerta tecnica, miglioramenti e addizioni
- Art. 15. Clausola risolutiva espressa
- Art. 16. Penali
- Art. 17. Condizione risolutiva
- Art. 18. Registrazione del contratto, trascrizione e relative spese
- Art. 19. Modifiche contrattuali
- Art. 22. Foro competente

	AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA Casa di Riposo ed Istituzioni Educative "SERRISTORI" CASTIGLIONE FIORENTINO (AR)
---	---

IL CONDUTTORE

AUTENTICAZIONE DELLE SOTTOSCRIZIONI

Io sottoscritto Dott. ... Notaio in ..., attesto che le sopra riportate sottoscrizioni sono state apposte in mia presenza da:

l. _____ identificato previa esibizione di _____

n. _____, rilasciato _____ il _____

da _____.

_____, _____