

COMUNE DI CERVIA

(PROVINCIA DI RAVENNA)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ
COMUNALE, SITO A CERVIA, CORSO MAZZINI 39 (CATASTO
FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA FOGLIO 34, PARTICELLA 179,
SUB 3) AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO.**

REPUBBLICA ITALIANA

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

FRA

Dott.ssa Arch. Daniela Poggiali, nata a _____ il __.__.____, Dirigente del Settore
Socio Culturale del Comune di Cervia domiciliata per le sue funzioni in Cervia
presso la Residenza Municipale, la quale interviene nel presente atto in nome, per
conto e nell'esclusivo interesse del Comune di Cervia (C.F. e P.IVA 00360090393)
in virtù dell'art.53 dello Statuto Comunale ed in esecuzione della **Determinazione
Dirigenziale n. ____ del __/__/2017**, (Locatore);

E

Sig. _____, nato a _____ il __/__/____, domiciliato per la
carica a _____ (____), in via _____ presso la sede della ditta
_____ (C.F. _____, P. IVA: _____), il quale dichiara
di intervenire nel presente atto in qualità di _____ **della ditta sopra citata**
(Conduttore);

PREMETTONO CHE

- il Comune di Cervia è proprietario dei locali siti in Cervia, Corso Mazzini 39,
identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 34 particella 179,
sub 3;

- detti locali non sono utilizzati dal Comune di Cervia;

- detti locali sono presenti nel Registro dei Fabbricati Disponibili del Comune di Cervia con il codice 0109;

- con **Determinazione Dirigenziale n. _____ del __/__/2017** il Comune di Cervia ha indetto una procedura ad evidenza pubblica per concedere in locazione il suddetto immobile

- con **Determinazione Dirigenziale n. _____ del __/__/2017** il Comune di Cervia ha concesso in locazione **alla ditta _____** i locali di cui alla **allegata planimetria (Allegato A)**.

TUTTO CIO' PREMESSO

fra le parti come sopra costituite previa ratifica e conferma della narrativa che precede e degli atti in essa richiamati, che dichiarano parte integrante del presente contratto, anche se non materialmente allegati, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Oggetto del contratto

1. Il Comune di Cervia dà in locazione **alla ditta _____**, che accetta, i locali situati in Cervia, Corso Mazzini n. 39, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia al Foglio 34 particella 179, sub 3, individuati nell'allegata planimetria (all. A) affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1803 e 1804 c.c.) per adibirlo ad attività di _____, nel rispetto di quanto previsto dal bando e dal progetto presentato in sede di gara (all. B);

2. Il Conduttore riconosce che l'immobile è in buono stato di conservazione – esente da vizi e del tutto idonei alla sua funzione in seguito agli interventi effettuati dal medesimo Conduttore nel rispetto di quanto proposto in sede di gara. Il Comune non è tenuto ad alcun risarcimento qualora i locali presentino vizi o vincoli tali da

pregiudicarne in tutto od in parte l'utilizzo.

3. Il Conduttore ha allestito i locali con arredi, attrezzature e quant'altro occorre per renderli idonei all'utilizzo da questi individuato nell'Offerta Progettuale.

ART. 2 - Utilizzo dei locali

1. Il Conduttore si impegna espressamente ad esercitare le attività proposte in conformità alla destinazione di P.R.G. e secondo le proposte e modalità indicate nell'offerta stessa, nel rispetto di quanto previsto dal bando di gara e dagli atti da esso richiamati.

2. Il Conduttore dovrà essere sempre munito delle prescritte licenze di esercizio, autorizzazioni, nulla osta, pareri degli enti preposti e di qualsiasi altra eventuale autorizzazione necessaria in relazione all'uso dei predetti locali.

3. Ogni modifica non sostanziale rispetto alle attività indicate nell'offerta dovrà essere preventivamente comunicata per iscritto al Comune di Cervia – Servizio Patrimonio ai fini della relativa autorizzazione.

ART. 3 - Obblighi del Conduttore

1. Il Conduttore deve avviare l'attività prevista all'art. 1 entro **30 (trenta) giorni** dalla sottoscrizione del contratto. Potrà essere concessa una proroga di non oltre **2 (due) mesi** in presenza di reali difficoltà nella conclusione dei lavori.

2. Il Conduttore deve garantire l'apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre **30 (trenta) giorni** annuali. Potrà essere concessa la chiusura di ulteriori **30 (trenta) giorni** (per un totale di non oltre **60 (sessanta) giorni** annuali di chiusura) su richiesta motivata.

3. È, inoltre, a carico del Conduttore ogni intervento necessario di adeguamento alle vigenti norme e misure di sicurezza di cui al Decreto Legislativo 81/2008 e s.m.i.

4. Il Conduttore è tenuto a mantenere i locali in ottimo stato di conservazione e dovrà provvedere con tempestività a tutti i lavori ed opere di manutenzione a lui spettanti, che si rendessero necessarie in modo da restituirli alla scadenza in buono stato di efficienza.

5. Il Conduttore si impegna ad adottare tutti gli accorgimenti necessari ed opportuni per non recare danno ai locali.

6. Le spese per la manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore mentre gli interventi di manutenzione straordinaria successivi all'inizio dell'attività sono a carico del Locatore che provvederà entro un ragionevole lasso di tempo. Agli interventi di manutenzione straordinaria potrà anche provvedere il Conduttore previa comunicazione scritta al Locatore e approvazione del preventivo da parte dello stesso. Il Locatore rimborserà la spesa sostenuta dietro presentazione di idonea documentazione.

7. Il Conduttore sarà tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.

8. Sono inoltre a carico del Conduttore tutte le spese per gli accorgimenti e le riparazioni dovuti ad un non corretto utilizzo dei locali.

9. Le spese relative alla gestione dei locali e alla conduzione dell'attività (quali a solo titolo esplicativo ma non esaustivo: energia elettrica, acqua, riscaldamento, raffreddamento, pulizie, telefono, linea internet, ADSL, ecc.) sono a carico del Conduttore.

10. Il Conduttore provvederà a volturare, prima dell'inizio dell'attività, i contatori/contascatti relativi alle utenze riguardante i locali (luce, acqua, gas, ecc.).

11. Il conduttore dovrà intestarsi l'utenza del servizio raccolta rifiuti, a partire dalla data di decorrenza del presente contratto;

12. Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna **aggiunzione innovazione o miglioramenti** ai locali ed agli impianti accessori se non abbia ottenuto consenso scritto dal Comune; eventuali modifiche, addizioni, innovazioni o migliorie dovranno essere effettuate sotto la sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite dai tecnici del Comune. In sede di autorizzazione le parti concordano le ricadute economiche.

13. Gli eventuali **miglioramenti** non autorizzati dal locatore, eccettuato quanto asportabile senza danno, resteranno gratuitamente acquisite dal Comune, senza che il conduttore possa asportarle o pretendere compensi o indennità alla fine della locazione; il Comune potrà, comunque, conservare detti miglioramenti **o chiedere la rimessa in pristino** dei locali a spese del Conduttore.

14. Il Conduttore dovrà inviare al Locatore entro **60 (sessanta) giorni** dal termine di ciascuna annualità contrattuale una relazione esplicativa degli obblighi e degli impegni assunti in sede di Offerta.

ART. 4 - Durata del contratto

1. La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) **con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto.**

2. La locazione si rinnoverà per la durata di ulteriori 6 (sei) anni, salvo disdetta da comunicarsi nei modi e nei termini previsti dall'art. 28 Legge 392/78.

3. Ai sensi dell'art. 27, comma 7 della Legge 392/1978 il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata con Avviso di Ricevimento.

ART. 5 - Restituzione dei locali

1. Alla scadenza del termine pattuito o in caso di cessazione, per qualsiasi motivo, della locazione, **salvo diverso accordo tra le parti**, il Conduttore provvederà a

propria cura e spese, nei tempi tecnici necessari e senza danno per l'immobile, a rimuovere mobili, arredi, materiali, strutture e attrezzature e quant'altro presente all'interno dei locali non di proprietà dell'Amministrazione entro comunque 90 giorni dalla conclusione del contratto di locazione.

2. Il Conduttore provvede ad eseguire la tinteggiatura e la pulizia dei locali prima della restituzione.

3. Al Conduttore viene riconosciuta l'indennità di avviamento commerciale nel rispetto di quanto sancito all'art. 34 della L. 392/1978; al di fuori di tale ipotesi, nessun compenso, indennità, indennizzo o rimborso verrà riconosciuto dal Locatore al Conduttore, per nessuna ragione e ad alcun titolo, al termine della locazione.

4. In caso di ritardo nella riconsegna dei locali il locatore potrà chiedere, oltre al pagamento dei canoni sino alla restituzione, il pagamento di una penale € 20,00 per ogni giorno di ritardo, salvo il risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

ART. 6 - Divieto di eccezioni e risoluzione del contratto

1. Il conduttore non potrà far valere alcuna eccezione o obbligazione e/o azione se non **dopo** il pagamento delle rate scadute.

2. Il Locatore potrà risolvere il presente contratto ai sensi del combinato disposto degli articoli dell'art. 1453 e 1455 c.c., nei seguenti casi:

- a) mancato pagamento di tre rate anche non consecutive;
- b) ritardo superiore a **tre mesi** nel pagamento di ciascuna rata del canone di locazione;
- c) frode o grave negligenza nell'esecuzione degli obblighi stabiliti dal presente contratto e nell'adempimento di quanto disposto dal Bando di Gara e nell'Offerta;

d) utilizzo dei locali per uso diverso da quello previsto nel presente contratto;

e) mancata apertura dell'attività dichiarata al precedente art. 1 entro i termini stabiliti, salvo proroghe autorizzate dall'Ente esclusivamente sulla base di giustificati;

f) mancato rispetto dell'obbligo di apertura dell'attività proposta per l'intero anno solare, con possibilità di chiusura di non oltre 30 (trenta) giorni annuali ed eventuali ulteriori 30 (trenta) giorni per un totale di non oltre 60 (sessanta) giorni annuali di chiusura su richiesta motivata;

g) gravi violazioni delle norme in materia di sicurezza;

h) mancato invio della relazione di cui al precedente art. 3 comma 13 dopo la seconda richiesta da parte del Locatore;

3. Nei casi di cui sopra, il Locatore potrà risolvere la Locazione in base alla seguente procedura:

- il Locatore sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad invitare il Conduttore, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare l'inadempimento entro il termine di 30 (trenta) giorni; il Conduttore sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza;

- trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto.

4. Inoltre il contratto si intenderà risolto di diritto nel caso di fallimento del Conduttore.

5. Non verrà riconosciuto alcunché dal Locatore al Conduttore, per nessuna ragione e ad alcun titolo, in caso di risoluzione del contratto.

ART. 7 - Cessione del contratto

1. Il conduttore non può cedere a terzi o sublocare il presente contratto di locazione: la violazione di tale divieto comporta la **risoluzione** di diritto ex art. 1456 del Codice Civile.

2. E' consentito, nei limiti di cui al successivo comma 4, il subentro nella locazione in caso di cessione dell'attività o dell'azienda, previa comunicazione con lettera raccomandata con avviso di ricevimento da farsi prima del subentro stesso al Servizio Patrimonio.

3. Le modifiche societarie del Conduttore dovranno essere tempestivamente notificate al Locatore.

4. Il Locatore può opporsi al subentro del nuovo soggetto nella titolarità del contratto o alla conservazione dell'efficacia della locazione, secondo quanto previsto dai commi 2 e 3 del presente articolo, nei sessanta giorni successivi, con effetti risolutivi sulla situazione in essere, laddove, non risultino sussistere i requisiti richiesti dal bando di gara di cui alla Determina Dirigenziale n. ___ del __.__.2017.

ART. 8 - Canone

1. Il canone di locazione, non soggetto ad IVA, ha carattere progressivo ed è stabilito in € _____ (euro ____ virgola _____) annui per la prima annualità contrattuale, € ____ (euro ____ virgola ____) per la seconda annualità contrattuale ed € ____ (euro ____ virgola ____) dalla terza annualità contrattuale in poi come da offerta economica del Conduttore.

2. Il canone sarà aggiornato annualmente, a decorrere dal 2° anno di durata contrattuale, in relazione alla variazione dell'indice **ISTAT** dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi nei dodici mesi precedenti, con riferimento al secondo mese precedente la decorrenza.

3. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima prevista dalla Legge.

4. L'aggiornamento verrà richiesto annualmente dal locatore.

ART. 9 - Pagamento

1. Il canone deve essere corrisposto in due rate posticipate di pari importo.

2. Soltanto per la prima annualità la prima rata del canone dovrà essere corrisposta entro la sottoscrizione del presente contratto.

3. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato alle scadenze stabilite nel presente contratto e comunque non prima dell'invio della reversale, emessa dal Servizio Patrimonio del Comune di Cervia e per l'importo ivi indicato, secondo le seguenti modalità:

a) bonifico presso Cassa di Risparmio di Ravenna, IBAN: IT78I0627013199T20990000201,

b) versamento su c/c postale n. 13921481 intestato a Comune di Cervia - Servizio Tesoreria Comunale,

c) versamento in contanti allo sportello di Tesoreria presso Cassa di Risparmio di Ravenna - Filiale di Cervia precisando nella causale di versamento l'annualità contrattuale e la rata di riferimento.

4. In caso di ritardato pagamento del canone, trascorsi **30 (trenta) giorni** di tolleranza, il Conduttore avrà diritto agli interessi legali di mora, calcolati dalla scadenza della rata fino alla data di effettivo pagamento.

5. Fino alla data di riconsegna dei locali il Conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone di locazione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dei locali si protragga oltre il termine di riconsegna.

ART. 10 - Garanzia

1. Il Conduttore, con la sottoscrizione del presente contratto, è tenuto a prestare a garanzia degli obblighi da esso assunti e per l'intera durata di esso, una cauzione di

importo pari alla terza annualità del canone a base d'asta a favore del Locatore.

2. Il Conduttore si impegna a rinnovare detta cauzione, in assenza di svincolo, anno per anno, per tutta la durata della locazione.

3. Detta cauzione verrà restituita alla scadenza contrattuale, unitamente agli interessi legali sino ad allora maturati (se in contanti), solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore.

4. Detta cauzione verrà svincolata al termine della locazione, salvo il diritto del Locatore di compensare detto importo con eventuali importi dovuti dal Conduttore a titolo di canoni o spese o altri oneri derivanti dalla locazione non adempiuti dal Conduttore stesso.

5. Il Comune di Cervia resta fin d'ora autorizzato a trattenere dalla garanzia l'ammontare dei danni riscontrati nei locali ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggior diritto.

6. Ogni effetto della fideiussione dovrà cessare sei mesi dopo la scadenza della Locazione ai sensi dell'art. 1957 c.c.

7. La cauzione dovrà essere prestata mediante deposito cauzionale o fidejussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c. della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma c.c.

8. In caso di escussione parziale o totale delle garanzie da parte del Locatore, il Conduttore dovrà reintegrare la garanzia costituita ai sensi del comma 1.

ART. 11 - Responsabilità del Conduttore

1. Ogni responsabilità conseguente alla utilizzazione dei locali oggetto del presente contratto, rimane a carico del Conduttore.
2. Il Conduttore è custode dei locali dati in Locazione, ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti ed omissioni, dolosi o colposi anche di terzi, *derivanti dall'attività svolta dal Conduttore*, manlevando il Comune da ogni responsabilità al riguardo secondo la vigente normativa, in particolare ex artt. 2050 e 2051 Codice Civile.
3. Il Conduttore dovrà, pertanto, provvedere a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità alla custodia e vigilanza dei locali stessi liberando il Locatore, proprietario dei suddetti beni, da qualsiasi onere o responsabilità.
4. Il Conduttore terrà l'Amministrazione Comunale indenne da ogni rischio, molestia, pretesa o azione, che possano derivare al Comune da parte di terzi, assumendone ogni responsabilità al riguardo, secondo la vigente normativa.
5. Il Conduttore dovrà rispondere di ogni pregiudizio, danno, responsabilità derivanti e/o connessi alla locazione dei locali stessi nei confronti di persone o cose.
6. Il Conduttore si assume altresì ogni responsabilità, sia civile che penale, che possa derivare in dipendenza dei lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria autorizzati svolti sui locali e 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.; si impegna inoltre 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.
7. Il Conduttore risponde del perimento e del deterioramento dei locali avvenuti

nel corso della locazione, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile.

8. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di igiene vigenti e quindi si obbliga espressamente a lasciare indenne il Locatore da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi, come da eventuali richieste di risarcimento o controversie di soggetti terzi conseguenti alla conduzione in locazione.

ART. 12 - Spese Contrattuali

1. Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.

ART. 13 - Registrazione

1. Si chiede la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna ai sensi dell'art. 5, c.1 parte I Tariffa allegata al D.P.R. n. 131/86.

ART. 14 - Disposizioni generali

1. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di locazione.

2. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali affittati con preavviso da comunicarsi entro 24 ore.

3. Qualsiasi modifica del presente contratto non sarà vincolante ove non risulti da atto firmato dalla parte nei cui confronti essa viene invocata.

4. L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dall'altra posti in essere in violazione delle disposizioni contenute nel presente contratto non costituisce rinuncia ai diritti derivanti dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere l'esatto adempimento di tutti i termini e di tutte le condizioni qui previsti.

5. Al Conduttore viene riconosciuto il diritto di prelazione nel rispetto di quanto

sancito all'art. 40 della L. 392/1978.

ART. 15 - Efficacia del contratto

1. Qualora alcune delle e disposizioni del presente accordo risultino nulle o invalide tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci

ART. 16 - Protezione dati personali

1. Il sottoscritto dichiara di essere stato informato, ai sensi dell'art. 13 D.lg. n. 196/03 che i propri dati e quelli della Ditta che qui rappresenta, che sono stati obbligatoriamente conferiti e quelli eventuali conferiti in seguito;

a) saranno trattati dal Responsabile del procedimento anche con procedure informatizzate e solo nell'ambito dell'esecuzione del presente contratto;

b) Potranno essere trasmessi agli altri servizi dell'Ente ed agli altri soggetti diversi dal responsabile del procedimento solo nei limiti e nelle quantità strettamente necessaria ad assolvere le finalità di loro competenza ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

2. Dichiara di essere a conoscenza dei diritti che può esercitare personalmente o quale rappresentante della Ditta ai sensi dell'art. 7 del D.lgs n. 196/03.

3. A tal fine il titolare del trattamento è il Comune di Cervia, i Responsabili del trattamento sono i Responsabili delle diverse fasi del procedimento.

ART. 17 - Domicilio legale - Controversie

1. Le parti eleggono espressamente domicilio legale presso la residenza comunale.

2. In caso di controversie il foro competente ed esclusivo è quello del Tribunale di Ravenna. È esclusa la competenza arbitrale.

ART. 18 - Allegati

3. Al presente contratto è allegata come parte integrale e sostanziale:

a) Allegato A: planimetria catastale dell'immobile;

Cervia, li __

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano le clausole contenute negli artt. 3 (obblighi del conduttore), 5 (Restituzione dei locali), 6 (Divieto di eccezioni e risoluzione del contratto), 7 (Cessione del contratto), 9 (Pagamento), 11 (Responsabilità del Conduttore), 14 (Disposizioni generali), 17 (Domicilio Legale).

Il Locatore _____ Il Conduttore _____

C:\Users\morettig\AppData\Local\Temp\gara corso mazzini 39 allegato A contratto.doc