

COMUNE DI CERVIA

(PROVINCIA DI RAVENNA)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO
ABITATIVO (D.P.R. n. 296/2005) DI UN TERRENO DI PROPRIETÀ
COMUNALE, SITO A CERVIA, CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI
CERVIA, FOGLIO 15, MAPPALE 290/PARTE (SCHEDE RAB0164).**

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

FRA

Dott.ssa Arch. Daniela Poggiali, nata a _____ il _____, Dirigente del Settore Cultura, Servizi e Beni Comuni 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 __/__/2021, in appresso denominato "Locatore";

E

la società _____ (con sede a Cervia, Via _____ n. ____; Codice Fiscale e P. IVA _____), in persona del legale rappresentante, sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____ domiciliato per la carica presso la predetta sede aziendale, in appresso denominato "Conduttore";

PREMETTONO CHE

- con decreto prot. 2016/220/U.O.ST- BO3 del 12/01/2016, registrato in data 25/01/2016 presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 12/01/2016 Registro

generale n. 963 - Registro particolare n. 683 è stato disposto a favore del Comune di Cervia il trasferimento in proprietà a titolo non oneroso dei beni appartenenti alla scheda RAB0164 e, in particolare, del terreno di 875 mq circa, sito in Milano Marittima, nella fascia retrostante i bagni, individuato al Catasto Terreni del Comune di Cervia al Foglio 15 mappale 290/parte;

- detto immobile non è utilizzato dal Comune di Cervia;
- che con atto n. ___ del ___ il Comune di Cervia ha concesso in uso a _____ l'immobile di cui alla allegata planimetria (all. A);
- il terreno suddetto è interessato dal progetto di riqualificazione del lungomare di Milano Marittima, che prevede in data 15/09/2022 il presunto inizio dei lavori riguardante parte dell'area oggetto della presente locazione sopra menzionata, area che dalla data del 15/09/2022 verrà decurtata e conterà di soli 442,11 mq; che pertanto entro e non oltre quella data o la eventuale nuova data di inizio lavori che verrà determinata dal Comune di Cervia stesso, la porzione di terreno interessata dai lavori dovrà essere restituita libera e disponibile;

TUTTO CIÒ 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 della locazione

Il Comune di Cervia, come sopra rappresentato, concede in locazione a _____ l'immobile censito al Catasto Terreni del Comune di Cervia al foglio 15 mappale 290/parte di complessivi mq. 875 ca., meglio

rappresentato dalla parte colorata in giallo nella relativa planimetria che si allega al presente atto sub "A", affinché lo usi, lo custodisca e lo conservi con la diligenza del buon padre di famiglia (artt. 1803 e 1804 c.c.). Il bene dato in locazione dovrà essere destinato esclusivamente ad uso _____ e comunque ad usi rispondenti ai vigenti strumenti urbanistici e ad eventuali normative speciali, con avvertenza che ogni utilizzazione impropria comporterà la risoluzione immediata del contratto.

Alla data presunta di inizio lavori del progetto di riqualificazione del lungomare di Milano Marittima, attualmente in corso (al momento fissata al 15/09/2022), tale area verrà ridotta a 442,11 mq. ca., come meglio rappresentata con colorazione gialla nella corrispondente planimetria che si allega al presente atto sub "A".

L'area interessata dai lavori da restituire dovrà essere riconsegnata libera e disponibile; la restituzione dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Il Locatore si impegna ad informare tempestivamente il Conduttore della eventuale modifica della data presunta di inizio lavori; in caso di mancata comunicazione, la data di inizio lavori si intende al 15/09/2022.

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà valida solo se risultante da atto debitamente sottoscritto.

Art. 2 - Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile con le modalità meglio precisate al successivo art. 7.

Il Comune di Cervia ha facoltà di procedere, con il rispetto del termine di

preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.

Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o PEC con preavviso di almeno sei mesi.

Art. 3 - Canone della locazione

Il canone annuo è convenuto in € ____,00 (euro _____ virgola ____) e dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate **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 il n. di repertorio del Contratto, l'anno di sottoscrizione e il numero e l'anno della rata di riferimento.

Il conduttore non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori.

A partire dal secondo anno di locazione, il canone verrà adeguato annualmente in misura pari al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese di _____

(secondo mese precedente la decorrenza).

In caso di ritardato pagamento saranno dovuti gli interessi di mora, in misura pari al saggio degli interessi legali, dal quinto giorno successivo alla scadenza, fino al giorno dell'effettivo pagamento, senza obbligo di messa in mora. Resta comunque salvo il diritto del locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art 1453 del c.c. con il conseguente risarcimento del maggior danno dal medesimo subito.

L'importo del canone annuo di locazione a partire dalla data di inizio lavori del progetto di riqualificazione del lungomare di Milano Marittima (al momento fissata nel 15/09/2022), sarà calcolato secondo la seguente formula: canone di locazione aggiornato all'ultimo ISTAT di riferimento diviso 875,00 mq (metri quadri precedenti), moltiplicato per 442,11 mq (metri quadri nuovi).

Art. 4 - Obblighi e decadenze

Il conduttore si obbliga:

- a) a mantenere in buono stato di conservazione l'immobile condotto;
- b) a non mutare la destinazione del bene in tutto o in parte o, comunque, a farne un uso irregolare o non conforme alla sua destinazione;
- c) a non sublocare o concedere a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo, l'uso del bene;
- d) al pagamento del canone e dei servizi e accessori a suo carico;
- e) ad adempiere alle obbligazioni derivanti dal contratto.

Il mancato rispetto di quanto sopra costituisce giusta causa risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del c.c. e il conduttore è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare del deposito cauzionale, salvo il diritto per

il Comune di Cervia al risarcimento del maggior danno.

Art. 5 - Manutenzione, migliorie ed addizioni

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso convenuto.

Sono a carico del conduttore le spese per la gestione dell'area (energia elettrica, acqua, pulizie...) e tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria da effettuarsi sull'immobile, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile locato. In caso di incendio, di evento fortuito e/o accidentale, le spese per le riparazioni, le indennità e quant'altro dovuto, saranno a totale carico del conduttore.

I lavori di straordinaria manutenzione potranno essere eseguiti dal conduttore solo previa autorizzazione del Comune di Cervia. Al termine della locazione le addizioni e le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune di Cervia. Resta però salvo il diritto del Comune di Cervia di chiedere, ove lo creda, che il conduttore rimetta le cose in pristino a propria cura e spese. In caso di inadempimento vi provvederà direttamente il Comune di Cervia, addebitando la spesa al conduttore. Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato al Comune di Cervia libero da persone e cose nel medesimo stato di manutenzione, salvo quanto sopra indicato. Il Conduttore risponderà delle deficienze e dei deterioramenti eventualmente riscontrati al momento della riconsegna.

Art. 6 - Occupazione

Il conduttore in mora nella restituzione della cosa è tenuto a dare al

locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Art. 7 - Rinnovo della locazione

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della L. 392/1978 e con le modalità e i termini ivi previsti.

Alle successive scadenze, qualora il Conduttore fosse interessato al rinnovo del contratto, dovrà presentare domanda di rinnovo non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

La locazione può essere rinnovata per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto conduttore, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

Art. 8 - Accesso al bene

Il Comune di Cervia può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene. Il conduttore è tenuto a consentire, senza nulla pretendere, l'accesso al bene da parte degli incaricati del Comune di Cervia in qualsiasi momento e per

gli accertamenti che si ritenessero opportuni.

In caso di nuova locazione o di vendita, il conduttore è tenuto a lasciar visitare l'immobile alle persone autorizzate dal Comune di Cervia.

Art. 9 - Esonero di responsabilità

Il conduttore esonera il Comune di Cervia da ogni responsabilità per eventuali danni diretti o indiretti a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente l'utilizzo del bene dato in locazione, fatti o omissioni del conduttore, di suoi dipendenti o di terzi. Il conduttore assicura attività di custodia dell'immobile locato.

Per tutta la durata del presente contratto il conduttore assume la responsabilità esclusiva per la custodia dell'immobile, liberando il Comune di Cervia, proprietario del bene, da qualsiasi onere o responsabilità.

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 indenne il Comune di Cervia da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.

Art. 10 - Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con il presente contratto, il conduttore ha costituito deposito cauzionale per la somma complessiva di euro _____ (euro _____) pari ad una semestralità di canone, giusta quietanza n ____ del _____ presso la Tesoreria comunale di Cervia. Il Comune di Cervia restituirà la cauzione all'avente diritto soltanto quando siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra il Comune stesso ed il conduttore i rapporti di qualsiasi specie derivanti dalla locazione e non esistano danni o cause di danni possibili,

imputabili al conduttore, oppure a terzi per il fatto dei quali il conduttore debba risponderne. Il Comune di Cervia ha diritto di valersi mediante incameramento dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida, di assenso, di comunicazione alcuna o di procedimento giudiziario.

Art. 11 - Spese del contratto

Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di registro, sono a carico del conduttore.

Art. 12 - Carattere essenziale clausole

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale, tanto che la violazione anche di una sola di esse darà diritto ad ottenere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.

Art. 13 - Informativa sul trattamento dei dati personali

Il Comune di Cervia, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), fornisce le seguenti informazioni:

a) il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cervia, con sede in Piazza Garibaldi n.1, Cervia;

b) il Comune di Cervia ha designato quale Responsabile della Protezione dei Dati la società Lepida S.p.A., come da atto di Giunta Comunale n. 96 dell'08/05/2018 (dpo-team@lepida.it);

c) l'Ente ha designato soggetto attuatore degli adempimenti necessari per la conformità dei trattamenti di dati personali attinenti l'esecuzione del presente procedimento la Dirigente del Settore Cultura, Servizi e Beni Comuni, Dott.sa Daniela Poggiali

(poggialid@comunecervia.it);

d) il conferimento dei dati personali relativi al presente contratto ha natura obbligatoria in quanto il mancato conferimento comporta l'impossibilità di procedere con la sottoscrizione del contratto;

e) il trattamento dei dati personali verrà effettuato da personale interno all'Ente, previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, esclusivamente per lo svolgimento di funzioni istituzionali e con finalità di carattere amministrativo/contabile, nonché per l'assolvimento di obblighi di legge;

f) i dati personali potranno essere trasmessi a soggetti terzi per l'espletamento di attività e relativi trattamenti connessi allo svolgimento del servizio richiesto;

g) i dati personali sono custoditi all'interno degli applicativi per la gestione dei flussi documentali e della contabilità dell'Ente e per la conservazione, a norma di legge, degli atti o dei documenti che li contengono;

h) in qualità di interessato, l'utente in qualunque momento ha diritto di accesso ai propri dati personali, di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguardano, di opporsi al trattamento, di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali ai sensi dell'art. 77 del Regolamento.

Per prendere visione dell'informativa sul trattamento dei dati personali in formato esteso si rimanda al sito del Comune di Cervia, nella pagina dedicata all'informativa sulla privacy.

Art. 14 - Elezione di domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Comune di Cervia presso la Residenza Comunale;

- il Conduttore presso la residenza/sede legale e si impegna a comunicare al Comune di Cervia ogni variazione che dovesse intervenire nel corso del presente contratto.

Art. 15 - Foro competente

Per qualunque controversia relativa al presente contratto, è competente in via esclusiva il foro di Ravenna.

Al presente contratto è allegata come parte integrante e sostanziale la planimetria dell'area sub "A".

Letto, confermato e sottoscritto.

Cervia, li _____

Per _____

Per il Comune di Cervia

Sig. _____

Dott.ssa Daniela Poggiali

Le parti, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile, dichiarano di approvare specificamente per iscritto le disposizioni di cui agli articoli 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 del presente contratto.

Per

Per il Comune di Cervia

Sig. _____

Dott.ssa Daniela Poggiali

X:\Patrimonio\pa2021\Gare\City\gara hotel city - ALLEGATO A - CONTRATTO.doc