

PROPOSTA CONTRATTUALE

REPERTORIO N.

PG.n.

REPUBBLICA ITALIANA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE, RELATIVO A LOCALE, SITO A MARINA DI
RAVENNA, IN PIAZZALE MARINAI D'ITALIA, NEL NUOVO EDIFICIO DESTINATO A
CENTRO SERVIZI .**

L'anno _____ il giorno _____ del mese di
_____ (_____._____._____) in Ravenna, nella Residenza Comunale, in piazza del
Popolo n. 1;

Innanzi a me, Dott. PAOLO NERI, Segretario Generale del Comune di Ravenna, sono
presenti i signori:

- Ing. ANNA FERRI, nata a Fusignano (RA) il 9 dicembre 1961, domiciliata per la carica
in Ravenna – P.zza del Popolo n. 1, la quale interviene ed agisce nel presente atto non
in proprio, ma esclusivamente nel nome, per conto e rappresentanza del COMUNE DI
RAVENNA codice fiscale n. 00354730392, nella sua qualità di Dirigente del Comune
medesimo, autorizzata a quanto appresso in virtù dei poteri conferiti dall'art. 107,
comma 3, del D.Lgs 18 agosto n. 267, dell'art. 43 dello Statuto Comunale e per dare
esecuzione alla Determinazione Dirigenziale n.____/DG del _____._____._____,
PG.n._____, esecutiva a termini di legge;

- _____ nato a _____ il _____ residente a
_____ in _____ in qualità di _____;

I comparenti, della cui identità personale e qualifica io Segretario sono certo, mi
chiedono di ricevere questo atto al quale premettono che:

- con deliberazione di Giunta comunale n. _____ del _____, sono state approvate le linee di indirizzo relative all'espletamento del bando pubblico per l'assegnazione in locazione dei locali disponibili al piano terra del nuovo edificio sito a Marina di Ravenna in Piazzale Marinai d'Italia;
- con determinazione dirigenziale DG. ____/____ del _____ è stato approvato il bando pubblico per l'assegnazione in locazione dei locali disponibili al piano terra del nuovo edificio sito a Marina di Ravenna in Piazzale Marinai d'Italia;
- con successiva determinazione dirigenziale DG. ____/____ è stata aggiudicato il contratto di locazione alla ditta sopra indicata;

Tutto ciò premesso i comparenti, nelle accennate vesti e rappresentanze, stipulano e convergono quanto segue:

- 1)** Le premesse fanno parte integrante del presente contratto.
- 2)** E' oggetto del presente contratto la locazione di un'unità immobiliare al piano terra dell'edificio sito a Marina di Ravenna, in Piazzale dei Marinai d'Italia, da adibire a _____, della superficie di mq. _____ ca., distinta al N.C.E.U. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna al Foglio n. 4 Particella 1992 sub _____, come meglio evidenziata nell'allegata planimetria.
- 3)** Le parti danno atto che il locale oggetto del presente contratto dovrà essere destinato ad uso esclusivo di _____. E' vietato al conduttore di mutare tale uso senza la preventiva autorizzazione del Comune che si riserva la facoltà di vietarla o meno.
- 4)** Il presente contratto avrà la durata di 12 anni, a decorrere dalla sottoscrizione del presente atto. E' tacitamente rinnovabile per altri sei anni in mancanza di disdetta che ciascuna parte dovrà comunicare all'altra con preavviso di almeno 12 mesi, a mezzo di let-

tera raccomandata.

Ai sensi dell'art. 27 della Legge n.392/1978, alla prima scadenza dei dodici anni, la parte locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/1978. Decorso il periodo corrispondente ai 18 anni, il contratto si intenderà risolto e il locale dovrà essere riconsegnato nella piena disponibilità del Comune di Ravenna.

5) L'utilizzo degli spazi e lo svolgimento delle attività in tali spazi è regolata, come segue:

- dalle clausole del contratto, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- dalle disposizioni degli atti di gara;
- da quanto previsto nell'offerta economica presentata dal conduttore in sede di gara;
- dalle disposizioni della L. n.392/78, del codice civile e delle altre norme applicabili ai contratti di diritto privato, per quanto non regolato dalle clausole contrattuali e dalle disposizioni sopra richiamate;
- da tutte le altre disposizioni normative e regolamentari relative alla natura delle attività svolte nei locali.

Le clausole del contratto saranno automaticamente sostituite, modificate o abrogate per effetto di norme aventi carattere cogente contenute in leggi o regolamenti che entreranno in vigore successivamente, fermo restando che, in tal caso, il conduttore rinuncia ora per allora a promuovere eventuali azioni volte alla rinegoziazione del canone dovuto ovvero ad opporre eccezioni rivolte a sospendere o risolvere il rapporto contrattuale.

6) Il canone di locazione, pari a quello offerto in sede di gara, è di € _____,___= , oltre ad IVA pari al 21% per un totale di € _____,___ su base annuale. Tale canone

dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate di pari importo, alla Società Ravenna Entrate S.p.A., sita in Via Magazzini Anteriori 1/3/5 a Ravenna, concessionaria del servizio di riscossione per conto del Comune di Ravenna.

La parte locatrice esercita espressa opzione per l'assoggettamento ad I.V.A. del presente contratto, ai sensi dell'art. 10, comma 1 numero 8 ultima parte del DPR 26 ottobre 1972 n. 633.

Il suddetto canone sarà 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, verificatasi rispetto al mese precedente a quello di inizio del presente contratto, senza onere di richiesta della parte locatrice.

7) I locali vengono consegnati allo stato grezzo, come da verbale sottoscritto fra le parti.

Il conduttore accetta la situazione di fatto in cui tali locali si trovano e la presenza delle servitù di passaggio di tubazioni di scarico e condotte varie che attraversano i locali oggetto del presente contratto, realizzati a servizio dell'intero complesso immobiliare. Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese ad eseguire i lavori di completamento e allestimento dei locali. Il conduttore ha l'obbligo di richiedere tutti i titoli abilitativi, autorizzazioni, nulla osta e quant'altro previsto dalla normativa vigente per eseguire i lavori di completamento ed allestimento dei locali, nonché per l'avvio dell'attività, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità in merito.

Considerato che all'interno dei locali oggetto del presente contratto sono presenti tubazioni di scarico e condotte varie che sono a servizio della restante parte dell'immobile, nell'eseguire le opere di completamento dovrà essere garantita per tali tubazioni e condotte la messa in sicurezza e la possibilità di essere ispezionabili in qualsiasi momento, al fine di potere eseguire i necessari interventi di manutenzione e/o ripristino.

8) Sono per intero a carico della parte conduttrice le spese di cui al 1° comma dell'art. 9 della Legge n. 392/78, nonché tutte le spese inerenti e conseguenti all'attività svolta nei locali oggetto del presente atto. A tali spese provvederà direttamente la parte conduttrice. Contestualmente alla stipula del contratto di locazione, si costituisce per il conduttore l'obbligo di assumere su di sé, oltre al canone di affitto, anche i seguenti obblighi:

- ✓ provvedere direttamente agli allacci e alle vulture di tutte le utenze necessarie (gas, elettriche, idriche, telefoniche, tariffa rifiuti ecc.), nonché ai pagamenti delle relative spese;
- ✓ provvedere al pagamento delle spese condominiali se dovute, proporzionalmente alla quota millesimale di competenza, in qualità di conduttore;
- ✓ assumere integralmente ogni onere presente o futuro, relativo a imposte, diritti, tasse, ecc., stabiliti relativamente allo svolgimento dei lavori di completamento della struttura, nonché all'utilizzo, funzionamento e gestione degli spazi locati.

9) La parte conduttrice viene costituita custode della cosa locata e si obbliga ad usare e mantenere la stessa con diligenza e ad effettuare tutti quegli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché tutti gli interventi e le riparazioni atte a conservare all'immobile la sua destinazione e ad evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso cui è adibito.

La parte conduttrice si obbliga a rispettare quanto segue:

- ✓ utilizzare i locali nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte;
- ✓ utilizzare i locali per lo svolgimento delle attività previste ed esplicitate in sede di partecipazione alla gara e per tutte le attività ad esse correlate, nel rispetto dei re-

golamenti comunali e condominiali;

- ✓ non recare inconvenienti o disturbi ad alcuno ed in particolare agli altri utilizzatori del complesso immobiliare.

10) Il Comune di Ravenna ha piena facoltà di eseguire ispezioni, verifiche e controlli, accertare periodicamente, a mezzo dei propri uffici o anche tramite terzi all'uopo incaricati, al fine di verificare il rispetto degli obblighi del conduttore in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia e dal presente contratto. Conseguentemente il conduttore non potrà opporsi al libero accesso dei rappresentanti del Comune di Ravenna.

Il Conduttore dovrà garantire l'accesso a personale del Comune di Ravenna, o da questo incaricato, per potere eseguire gli interventi di manutenzione e/o ripristino necessarie alle tubazioni di scarico e altre condotte che passano attraverso i locali in oggetto e che sono a servizio di tutto il complesso immobiliare e garantire la funzionalità del complesso stesso.

11) I locali oggetto del presente contratto di affitto dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale, previa verifica in contraddittorio tra conduttore e locatore, con verbale attestante la consistenza e lo stato dei locali. Il conduttore dovrà provvedere, a propria cura e spese, entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla fine del presente contratto, al ripristino dei locali allo stato originario ossia allo stato grezzo. In alternativa alla riconsegna dei locali allo stato grezzo, il Comune si riserva il diritto di entrare in possesso dei locali nello stato in cui si trovano con tutte le migliori realizzazioni del conduttore, escluso i beni mobili in genere e tutte le cose non fisse ed asportabili, senza che il Conduttore possa nulla pretendere in cambio. In tal caso, il Comune provvederà a comunicare tale intenzione mediante atto formale, entro 60 (sessanta) giorni naturali e

consecutivi dalla fine del presente contratto. Nel caso in cui il Comune in accordo con il conduttore decida di riprendersi i locali nello stato in cui si trovano, il conduttore dovrà consegnare al Comune stesso le seguenti documentazioni:

- per gli impianti realizzati (elettrico, termico, ecc...) dovranno essere prodotte le dichiarazioni di conformità degli impianti, ai sensi del DM 37/2008 e s.m.i.;
- collaudo tecnico funzionale degli impianti installati;
- denuncia impianti di messa a terra (mod.B) presentata alla competente ISPESL;
- per i materiali installati (eventuali cartongessi, controsoffitti, porte REI, ecc..) dovranno essere prodotte le certificazioni di resistenza al fuoco dei prodotti/elementi costruttivi in opera e le dichiarazioni di posa degli installatori redatte su modulistica dei Vigili del Fuoco, comprese le relative certificazioni (resistenza e/o reazione al fuoco, dichiarazioni di conformità dal produttore fino all'installatore, ecc..).

12) Qualora nei locali oggetto del presente contratto di locazione il conduttore svolga attività che richiedano l'impiego di personale dipendente, dovrà ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti e contrattuali in materia di lavoro e di assicurazioni sociali e previdenza, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi. Il conduttore assume ogni onere e responsabilità in relazione agli adempimenti previsti dal D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii. in merito all'applicazione delle normative in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. Sono comunque a carico della parte conduttrice tutti gli interventi necessari per assicurare la conformità dei locali alle norme di legge che disciplinano l'attività svolta nei locali, nonché tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della stessa.

13) La parte locatrice declina ogni responsabilità in merito ai materiali depositati dalla parte conduttrice ed all'attività da questi svolta nei locali, anche in relazione ad eventuali

danni a persone o cose.

14) A garanzia degli obblighi assunti da parte del conduttore con il presente contratto, verrà prestata, preliminarmente alla stipula del contratto, fideiussione quale deposito cauzionale, pari a tre mensilità del canone offerto (in quota intera), in base all'art.11 della legge 392/78.

15) Nel caso in cui la parte locatrice intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, deve darne comunicazione al conduttore il quale, in base all'art.38 della legge 392/78, può esercitare il diritto di prelazione entro il termine di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione.

16) Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto (art.27 L.392/1978) dandone avviso al Comune di Ravenna mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, la parte locatrice non riconosce alcun compenso al conduttore per le migliorie od addizioni eseguite sui locali.

17) Il conduttore può sublocare o cedere il contratto di locazione, in tutto o in parte, ai sensi dell'art. 36 della L. n. 392 del 1978, qualora venga locata o ceduta contestualmente l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

18) Il conduttore deve predisporre ed attuare tutte le misure necessarie per garantire l'incolumità delle persone che utilizzano i locali, nonché dei terzi e per evitare danni ai locali, agli arredi, alle attrezzature e alle cose. Il conduttore garantisce e manleva il Comune di Ravenna da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti.

Il conduttore, pertanto, è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere che possono derivare alle persone e alle cose. Il conduttore dovrà stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, prima della sottoscrizione del contratto, un'apposita polizza assicurativa per un massimale di almeno €5.000.000,00 (cinquemilioni/00), a copertura di eventuali danni causati a persone o cose derivanti dall'utilizzo dei locali e dallo svolgimento delle attività, nonché degli eventuali danni a carico degli spazi utilizzati, delle attrezzature e degli arredi, dovuti dai lavori di completamento, ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo. La polizza deve prevedere la garanzia "ricorso Terzi" per almeno €1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) e la clausola di rinuncia alla rivalsa (salvo il solo dolo) nei confronti del Comune di Ravenna, da scrivere espressamente in polizza.

19) Il Comune di Ravenna potrà risolvere di diritto il contratto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto ed il risarcimento del danno a favore del locatore, previa comunicazione scritta e preavviso di 30 giorni da comunicarsi al conduttore con raccomandata a/r, nei seguenti casi:

- a) accertato grave inadempimento degli obblighi e degli oneri assunti con il contratto ovvero accertato e reiterato inadempimento dei suddetti obblighi ed oneri;
- b) mancata comunicazione relativa a cessione - totale o parziale, diretta o indiretta – del contratto;
- c) mancata osservanza delle disposizioni normative riguardanti la salute e la sicurezza dei lavoratori;
- d) mancato pagamento, anche parziale del canone di locazione oltre trenta giorni dalla data di scadenza di ciascuna rata; mancato pagamento degli oneri di cui al punto 8);
- e) il mutamento di destinazione d'uso dei locali o l'esecuzione dei lavori in contrasto con

le norme edilizie ed urbanistiche.

Nei casi di cui sopra, il Comune formula la contestazione degli addebiti al conduttore, assegnando un termine non inferiore a 30 giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che il conduttore abbia risposto, il Comune dispone la risoluzione del contratto. L'eventuale risoluzione deve essere inviata con raccomandata a/r. In tali casi, la risoluzione ha effetto dalla data di ricezione della relativa dichiarazione, senza bisogno di ulteriori accertamenti o procedimenti giudiziari e il conduttore deve provvedere a lasciare liberi i locali da persone e/o cose.

20) Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente contratto sono a carico della parte conduttrice, ad eccezione dell'imposta di registro che, ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78, è a carico del conduttore e del locatore in parti uguali; l'onere della registrazione compete alla parte locatrice.

21) In caso di contestazioni in merito all'interpretazione, all'esecuzione e alla cessazione per qualunque causa del contratto, le Parti devono tentare una conciliazione per l'immediata soluzione delle controversie.

Qualora le Parti non raggiungano un accordo bonario, si stabilisce, sin da ora, che le controversie saranno devolute alla competenza esclusiva del Giudice Ordinario del Foro di Ravenna.

Questo atto scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia su n. __ fogli, per n. __ facciate intere e parte della presente, viene da me letto ai comparenti che lo approvano e con me lo sottoscrivono.

IL CONDUTTORE _____ IL LOCATORE _____

IL SEGRETARIO GENERALE _____