

COMUNE DI RAVENNA

Codice Fiscale n. 00354730392

PG.n.

Repertorio n.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE, CON _____, INERENTE I LOCALI,
DI PROPRIETA' COMUNALE, ADIBITI A _____, SITI IN
RAVENNA, PIAZZA EINAUDI N. 5, 6 e 7.**

Ravenna,

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra l'Ing. _____, nato a _____ () il __.__.____, che agisce nel nome e per conto del Comune di Ravenna, ai sensi dell'art. 107 III comma, del D. Lgs. n. 267 del 18/8/2000, dell'art. 43 dello Statuto Comunale e dell'art. 36 del Regolamento per la Disciplina dei Contratti del Comune, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, in esecuzione della determinazione dirigenziale n.____/DG* del __/__/____, PG.n._____/____, divenuta esecutiva in data __/__/____;

E

il sig. _____, nato a _____ () il __/__/____, che interviene ed agisce nel presente atto in nome e per conto della soc. _____, con sede in _____, via _____, __ (Codice Fiscale e Partita IVA n. _____), nella sua qualità di _____;

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

Il Comune di Ravenna, come sopra rappresentato, concede in locazione, alla soc. _____, come sopra rappresentata, una unità immobiliare, sita a Ravenna in Piazza Einaudi, 5, 6 e 7, della superficie di mq. 61 commerciali, come

risulta da allegata planimetria, distinta al C.F. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, al Foglio 76, Particella 167 sub 5, alle seguenti condizioni:

1. La durata della locazione è fissata in 6 (sei) anni, con decorrenza dal ___/___/___ e scadenza il ___/___/___, ai sensi degli artt. 27 e 28 L. 392/1978; alla prima scadenza il contratto si rinnoverà automaticamente di un ulteriore sessennio.
2. E' consentito alla parte conduttrice di recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di sei mesi, ai sensi dell'art. 27, VII comma della L. 392/78;
3. Il canone di locazione annuo è stabilito in € 16.950,00= (sedicimilanovecentocinquanta/00) oltre aumento d'asta e dovrà essere versato in due rate semestrali anticipate;
4. Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato annualmente, nella misura del 75% della variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.
5. Il locatario ha provveduto alla costituzione di una cauzione mediante _____ dell'importo di Euro _____, pari a tre mensilità del canone di locazione a garanzia degli obblighi assunti. Detta cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute.
6. Il conduttore dichiara di aver ricevuto, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato, le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (attestato n. 00141-037210-2016 rilasciato il 29/4/2016 e valido fino al 29/4/2026).
7. E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche al locale o di modificare la

destinazione d'uso, senza la preventiva autorizzazione scritta della proprietà. In ogni caso, le eventuali migliorie ed addizioni, anche se autorizzate dalla proprietà, saranno acquisite dal Comune di Ravenna, senza che il conduttore abbia a pretendere indennizzo o rimborso alcuno. Nel caso di modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione, la proprietà, alla riconsegna dell'immobile, avrà il diritto di ottenere la rimessa in pristino.

8. Il locatario è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivante da incendio;
9. 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 e alle cose.

Il conduttore garantisce e manleva il Comune di Ravenna da ogni responsabilità civile e penale derivante dall'uso dei locali ed è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere che possono derivare alle persone e alle cose.

Il conduttore dovrà stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, un'apposita polizza assicurativa che tenga indenne il Comune di Ravenna dagli eventuali danni causati a persone o cose derivanti dall'utilizzo dei locali e dallo svolgimento delle attività (R.C.T. - massimale: almeno € 5.000.000,00), nonché degli eventuali danni a carico degli spazi utilizzati, dovuti ai lavori eseguiti, ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo (ALL RISKS – massimale: almeno € 220.000,00). La polizza deve prevedere la garanzia "ricorso Terzi" per almeno € 5.000.000,00, e la clausola di rinuncia alla rivalsa (salvo il solo dolo) nei confronti del Comune di Ravenna, da scrivere espressamente in polizza.

10. Ove nel corso della locazione venga dichiarata l'inagibilità o inidoneità all'uso di tutto o di parte dell'immobile, il locatore non dovrà corrispondere al locatario alcun indennizzo per il mancato godimento parziale o totale del bene, ad esclusione della restituzione della parte di canone eventualmente anticipata.
11. Il locatario è direttamente responsabile verso il locatore dei danni causati per colpa, abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato.
12. Il Comune di Ravenna potrà, in qualsiasi momento, previo preavviso al locatario, ispezionare o far ispezionare i locali.
13. Durante il corso della locazione, le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario, interne ai locali, comprese le vetrine, saranno a carico del locatore le restanti spese straordinarie.
14. L'inadempienza, da parte del conduttore, anche di una sola delle obbligazioni previste nel presente atto, produrrà l'immediata risoluzione del contratto, fatto salvo il diritto per il Comune di Ravenna di agire per il risarcimento di eventuali danni.
15. Stante la proprietà pubblica dell'immobile - in ottemperanza ai principi comunitari di libera concorrenza, parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza, i quali prevalgono rispetto a norme nazionali contrastanti ed in considerazione dell'ineludibilità delle procedure di evidenza pubblica - alla scadenza del secondo sessennio i locali oggetto del presente bando saranno oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In occasione di tale scadenza, non si applica quanto previsto dall'art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

16. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del C.C. nonché della Legge n°392/78.
17. Eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente Autorità Giudiziaria.
18. Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del locatario, mentre le spese di registrazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali, ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

p. IL COMUNE DI RAVENNA

p. IL LOCATARIO

Si approvano, specificamente, a norma dell'art. 1341 del Codice Civile, le clausole di cui ai punti 5), 7), 8), 9), 10), 12), 13), 14), 15) e 18).

p. IL LOCATARIO