

**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  
MARINA DI RAVENNA, VIA TRIESTE N. 356.**

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 Marina di Ravenna in via Trieste, 356, della superficie di mq.600 commerciali, come

risulta da allegata planimetria, distinta al C.F. del Comune di Ravenna – Sezione Ravenna, al Foglio 4, Particella 1596, 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 € 26.400,00= (ventiseimilaquattrocento/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'unità immobiliare locata, le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato di prestazione energetica (attestato n. 03466-018604-2014-Rev02 rilasciato il 9/2/2014 e valido fino al 9/2/2024, allegato sub. \_\_\_ al presente contratto).

7. E' fatto divieto al conduttore di apportare modifiche all'immobile 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: alme-

- no € 1.000.000,00). 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, tutte le spese relative ad interventi di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria saranno a carico del conduttore, come quelle di carattere straordinario che risultino necessarie per rendere funzionale l'immobile all'uso previsto o all'adeguamento normativo.
  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 dagli art. 34 della legge 392/78 e pertanto nulla sarà dovuto al locatario uscente a titolo di avviamento, buonuscita e simili.

16. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative all'indennità per la perdita dell'avviamento da riconoscere eventualmente al precedente conduttore, ai sensi dell'art. 34 della legge 392/78, pari a 18 mensilità dell'ultimo canone corrisposto (€ 1.630,86/mese al netto di Iva).
17. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni del C.C. nonché della Legge n°392/78.
18. Eventuali controversie, che dovessero insorgere in relazione al presente atto, saranno devolute alla competente Autorità Giudiziaria.
19. 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), 11), 13), 14), 15, 16) e 19)

p. IL LOCATARIO