

ALLEGATO C)

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE PER IL NEGOZIO SITO A FERRARA IN VIA GARIBALDI N. 3/A

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

LOCAZIONE

A _____ DEL LOCALE DI PROPRIETA' COMUNALE UBICATO IN FERRARA,
IN VIA GARIBALDI N. 3/A
DA DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE.

L'anno 2022, il giorno _____, del mese di _____, presso _____

Tra

il **Comune di Ferrara** (c.f. 00297110389), con Sede Legale in Ferrara (FE), Piazza Municipale, 1 - 44121 Ferrara - PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it; rappresentato da _____, nato a _____ il _____, che qui stipula in nome e per conto dell'Ente medesimo, ai sensi dell'art. ____ dello Statuto e dell'art. ____ del Vigente Regolamento per la disciplina dei Contratti, in esecuzione della delibera della Giunta Municipale n. _____ del _____, esecutiva ai sensi di legge di seguito, per brevità, indicato come "Comune" ovvero "Locatore" ovvero "Proprietario"

e

_____, con Sede Legale in _____ (c.f. _____),
via _____ - CAP: _____ - PEC: _____
_____ in _____ qualità di _____
nato a _____ il _____ -
_____, c.f. _____ di seguito, per brevità, indicato
come "Conduttore".

Premesso che:

- Il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile sito in Ferrara in Via Garibaldi n. 3/A e distinto catastalmente al Foglio 385, particella 205, sub 8;
- in esecuzione della delibera di Giunta Comunale n. 397-2022 del 02/08/2022 esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs n. 267/2000 ed in conformità alle disposizioni del R.D. n. 827/1924, nonché degli artt. 80 e segg. del Regolamento comunale per la disciplina dei Contratti e dell'art.14 comma 3 del Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Ferrara a terzi, approvato con Delibera C.C. in data 18 Febbraio 2013 P.G. 71309, con Determina n.____-2022 del __/__/2022 è stata indetta asta pubblica per l'affidamento in concessione a terzi dell'immobile comunale sopra indicato;
- con Determina n.____-2022 del __/__/2022 si è provveduto all'aggiudicazione definitiva dell'immobile in oggetto.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1- PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente concessione.

2 – OGGETTO

Il Comune di Ferrara concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Ferrara, Via Garibaldi civ.3/A , per complessivi mq. 51 e censito catastalmente al Foglio 385, Particella 205, sub 4, superficie di circa 49 mq, come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi ad attività

La ragione ed il motivo essenziale del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra; ciò comporta che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 e segg. del c.c. con ogni conseguenza, qualora la parte conduttrice, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto del locatore, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito.

3 – DURATA. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha validità dalla data della sottoscrizione del presente contratto per anni 6 (sei), ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n. 392/78.

La locazione potrà essere rinnovata per un uguale periodo in mancanza di disdetta da inviarsi con preavviso di 12 mesi tramite posta certificata. È prevista per il conduttore la facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto dandone preavviso di sei mesi mediante posta certificata.

Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n. 392/78.

4 – CANONE DI LOCAZIONE

Il canone annuale di locazione e viene determinato nella misura di:

- Euro _____ per la prima annualità contrattuale;
- Euro _____ per la seconda annualità contrattuale;
- Euro _____ per la terza annualità contrattuale;
- Euro _____ per la quarta annualità contrattuale;
- Euro _____ per la quinta annualità contrattuale;
- Euro _____ per la sesta annualità contrattuale;

Ai sensi dell'art. 32 della Legge 392/1978, a decorrere dal 4° anno e per gli anni successivi il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura, pari al 75 % della variazione in aumento dell'indice ISTAT – famiglie e operai – verificatasi nel biennio precedente.

Il canone deve essere pagato in n. 4 rate trimestrali anticipate, di pari importo, da corrispondersi al domicilio della parte locatrice; in caso di mancato pagamento di due trimestralità la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art. 1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora.

Per ogni eventuale ritardo nella corresponsione del suddetto canone saranno applicati gli interessi moratori in misura pari al tasso di interesse legale (ai sensi dell'art. 1 comma 1 lett.e) D.lgs. 192/2012).

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente locazione, il conduttore ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente locazione ne rilascia quietanza di saldo) una somma di € _____ (pari a TRE mensilità di canone di locazione), calcolata sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n. _____ del _____.

Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell'immobile sia dell'osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo al conduttore.

<oppure>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il conduttore dovrà costituire una polizza fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1945, Il comma del Codice Civile, nonché con l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione, per € _____, pari a 3 (tre) mensilità del canone calcolata sull'ultima annualità a regime, con l'applicazione della percentuale di rialzo offerta.

5 – ONERI ACCESSORI

Ai sensi dell'art. 9 della Legge 392/1978 il conduttore assume a proprio carico gli oneri accessori

nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente locazione. Resta altresì a carico del conduttore ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione, compreso il pagamento della TPC in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi urbani.

Allo scopo, il conduttore dovrà presentare entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente locazione la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza. Per quanto riguarda in particolare gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, al momento della sottoscrizione del contratto di locazione inerente l'immobile in oggetto, il conduttore dovrà presentare altresì la documentazione attestante l'avvenuta attivazione della sua posizione ai fini del pagamento degli oneri predetti.

Resta a carico del conduttore, alla scadenza della concessione, ogni onere di chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento.

6 - ASSICURAZIONE

Il conduttore è costituito custode della cosa in locazione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, ed è direttamente responsabile, sia verso la proprietà che verso i terzi, dell'utilizzo dell'immobile in uso, pertanto, dovrà assumere a proprio carico le spese di assicurazione contro i danni all'edificio di qualsiasi natura e gli eventuali danni arrecati a terzi nel corso degli interventi di adeguamento dei locali (intendendosi che gli stessi sono concessi in uso nello stato in cui si trovano), di manutenzione degli stessi, nonché nel corso dell'esercizio delle attività svolte nell'immobile in locazione.

A questo proposito il conduttore s'impegna a consegnare la polizza assicurativa per "rischi locativi" in genere, ai sensi degli articoli 1588, 1589 e 1611 del Codice Civile al momento della sottoscrizione della presente locazione, per un massimale non inferiore a € 56.350,00 per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000,00.

La suddetta polizza prodotta dal conduttore dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Ferrara, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento dei premi, nonché l'eventuale mancato rinnovo della polizza alla loro naturale scadenza e, comunque, a considerare valida ed operante la copertura assicurativa fino a quando non siano trascorsi 20 giorni dalla data di ricevimento della lettera raccomandata di cui sopra.

7 – USO DELL'IMMOBILE

Il conduttore dovrà utilizzare l'immobile oggetto del presente atto al fine di destinarlo ad attività _____ . È fatto espressamente divieto al conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del locatore, pena la risoluzione del contratto.

L'uso dell'immobile dovrà conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni resistenziali delle strutture.

Le attività che si realizzeranno nell'immobile oggetto del presente atto dovranno essere svolte dal conduttore nel pieno rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di sicurezza, e tenendo conto delle condizioni di igiene, solubrità, vetustà e sicurezza statica dell'immobile stesso.

Il conduttore risponderà in proprio dell'uso dell'immobile che non potrà in alcun modo comportare responsabilità in capo al locatore. In particolare è fatto assoluto divieto di depositare nell'immobile beni e attrezzature (a puro titolo di esempio: mezzi d'opera, bombole, prodotti chimici, rifiuti speciali ecc. ...) la cui classificazione imponga specifici adempimenti e/o modalità di conservazione incompatibili con l'immobile stesso per mancanza di dotazioni, strutture o autorizzazioni amministrative idonee.

Il conduttore non potrà installare strutture stabili nell'area prospiciente le vetrine, salvo che non si doti di apposito titolo autorizzativo del Comune di Ferrara.

8 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore, che è da ritenersi custode dei locali ottenuti in concessione, ai sensi dell'articolo 2051 C.C, si impegna nei confronti del Comune di Ferrara:

a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della locazione, una destinazione per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 7;

- b) Ad astenersi dall'utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata e non apportare l'immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, trasformazioni, modifiche, o innovazioni di alcun genere;
- c) A pagare il canone di locazione di cui all'art. 4 secondo le modalità ivi indicate;
- d) A sostenere i costi di cui all'articolo 5 (oneri accessori) secondo le modalità indicate dal medesimo articolo;
- e) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo articolo 10;
- f) A non sub locare i locali, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione;
- g) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;
- h) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali locati e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- i) A non svolgere nell'immobile in locazione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
- l) A non dotare in nessun caso i locali oggetto della locazione di canna/e fumaria/e;
- m) A non installare e utilizzare presso il suddetto immobile alcun tipo di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
- n) Ad inviare, entro il mese di marzo di ogni anno, al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio una relazione annuale sulla gestione dell'immobile locato e sulle spese di manutenzione sostenute;
- o) A munirsi delle eventuali autorizzazioni necessarie per l'uso dell'immobile ed ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari che lo disciplinano, nonché quelle che il locatore ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;
- p) Nell'eventualità della realizzazione di lavori di manutenzione da parte del conduttore o di difformità catastali, il conduttore medesimo si impegna, a propria cura e spese, qualora ricorresse la necessità ai sensi delle normative vigenti:
 - 1) all'aggiornamento catastale che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato e sottoposto alla sottoscrizione del Comune proprietario, fermo restando che eventuali sanzioni dovute alla tardata denuncia catastale rimangono in capo al locatore;
 - 2) all'aggiornamento ovvero alla nuova dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile oggetto di locazione, in conformità alle normative di settore;
- q) Ad effettuare a proprie spese gli interventi necessari affinché l'immobile in locazione rispetti le LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO - Soluzioni per l'accessibilità, adottate in collaborazione tra il Comune di Ferrara e le associazioni di categoria, gli ordini professionali e le associazioni area disabili;
- r) a garantire il rispetto delle ulteriori condizioni indicate nell'offerta tecnica compreso il relativo piano economico finanziario allegata al presente contratto per farne parte integrante;
- s) A tenere i locali, e quant'altro destinato al servizio, in perfetto stato di pulizia e decoro;
- t) A garantire la libertà di accesso all'immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli.

9 – RAPPORTI CON IL VICINATO

La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, a non occupare lo spazio pubblico frontistante se non dotandosi di apposita concessione COSAP, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

10 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il conduttore assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso nel medesimo stato di conservazione e manutenzione così come gli è stato consegnato in modo da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo. Il conduttore s'impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi, previo accordo con l'Amministrazione locataria.

Per manutenzione ordinaria s'intendono le opere che hanno una finalità conservatrice dell'immobile concesso in uso e che non comportino alterazioni delle superfici, dei volumi e della destinazione d'uso, in particolare le opere che riguardano la riparazione, il rinnovamento e sostituzione delle finiture dell'immobile assegnato e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti, quali a titolo esemplificativo, non esaustivo:

- a) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- b) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- c) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- d) riparazione di impianti tecnici in genere (idraulico, elettrico, di riscaldamento, ventilazione, del gas, ecc.) che non comportino la costruzione o la destinazione ex - novo di locali per servizi igienici o tecnologici;
- e) tinteggiatura degli intonaci interni;
- f) riparazione di infissi interni;
- g) riparazione di pavimenti interni.

Per manutenzione ordinaria s'intendono anche gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell'immobile locato ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti o da tentativi di effrazione.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del concessionario.

Resta altresì a carico del conduttore ogni genere di lavoro o manutenzione eventualmente connesso e necessitato dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali sopra citati comprese le connesse spese di progettazione e Direzione Lavori, inclusi eventuali oneri urbanistici, di adeguamento catastale, ed ogni altro onere connesso all'affidamento. In tal caso, al momento della chiusura lavori, è fatto obbligo al concessionario di comunicare al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio il protocollo identificativo della pratica edilizia presentata, la data d'inizio lavori e di chiusura degli stessi, nonché il nominativo del tecnico incaricato, specificando sinteticamente quali interventi sono stati eseguiti e le conformità impiantistiche ottenute.

Sono inoltre a carico del conduttore tutti i lavori necessari per adeguare i locali alle LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO - Soluzioni per l'accessibilità, adottate in collaborazione tra il Comune di Ferrara e le associazioni di categoria, gli ordini professionali e le associazioni area disabili.

La gestione ordinaria (tecnica ed amministrativa) di tutti gli impianti installati nell'immobile, ivi compresa l'assunzione delle responsabilità previste dalle normative vigenti relativamente all'impianto termico, impianto elettrico, alla centrale termica ed ai presidi antincendio (estintori, idranti, ecc.) sono a carico del conduttore.

In relazione all'obbligazione assunta dal Conduttore di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell'immobile, il medesimo garantisce la libertà di accesso, dietro preventiva richiesta, a tutte le strutture da parte del personale tecnico del Comune di Ferrara per opportune ispezioni, verifiche e controlli in tal senso.

Il Comune effettuerà periodicamente ed a propria discrezione, sopralluoghi, ispezioni e controlli per la verifica della corretta gestione e manutenzione ordinaria.

ART. 11 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il conduttore potrà eseguire lavori di manutenzione straordinaria solo a seguito di autorizzazione da parte dell'Ufficio competente del Comune di Ferrara, previa presentazione di progetto esecutivo al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio del Comune di Ferrara per l'approvazione.

Il conduttore è poi tenuto a presentare la certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

Il costo relativo a lavori di manutenzione straordinaria, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività e per il rispetto delle LINEE GUIDA PER IL COMMERCIO, che restano a carico del conduttore come specificato all'articolo 10, potrà essere rimborsato direttamente al conduttore, solo previa verifica sull'effettuazione dei lavori e la loro rispondenza alla documentazione presentata precedentemente e a seguito della consegna della certificazione eventualmente prescritta dalla normativa vigente.

In relazione alla responsabilità assunta dal conduttore nella gestione dei lavori, il conduttore resta estraneo a tutti i rapporti del conduttore con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra il conduttore stesso e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Comune. A tal fine il conduttore manleva il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

L'effettuazione di lavori non autorizzati dall'Amministrazione locante, comporta la risoluzione della presente locazione e l'obbligo di restituzione dei locali, salvo il risarcimento del danno arrecato.

12 – ATTREZZATURE ED ARREDI

L'immobile come sopra accennato è dotato di arredamento di cui all'allegato elenco e l'eventuale rimozione/smaltimento sarà a carico di parte conduttrice che dovrà chiedere preventivo nulla osta del Comune e dovrà assumere ogni relativo onere

Il conduttore che intenda utilizzare l'arredamento di cui all'allegato elenco, dovrà curarne a proprie spese la manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti; al termine della locazione dovranno essere riconsegnati in buono stato al Comune proprietario.

Gli ulteriori arredi o attrezzature necessarie all'attività sono a carico del conduttore e dovranno essere adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti.

13 – CONFORMITA' IMPIANTI E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

In relazione a quanto disposto dal D.M. 22 gennaio 2008, n.37 il Conduttore dichiara e prende atto, dichiarandosene edotto, che gli impianti installati nell'immobile relativamente al citato D.M. n.37/2008, posti al servizio della consistenza immobiliare oggetto del presente atto possono essere non conformi alle normative in materia di sicurezza ad essi applicabile e quindi il Comune non ne garantisce la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento.

Le parti, inoltre, convengono che sul Comune non grava alcun obbligo di adeguamento degli impianti di cui sopra alle normative in materia di sicurezza e che, pertanto, resterà ad esclusivo carico del conduttore ogni onere e spesa per gli eventuali adeguamenti che si rendessero necessari.

L'immobile è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) N. 01960 – 156136 -2014 rilasciato in data 27/12/2014 e valido fino al 27/12/2024; il conduttore, dichiara di essere edotto della classe energetica, dell'indice di prestazione energetica e di avere ricevuto la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica (APE).

14 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. Sono altresì per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

All'atto di esecuzione di eventuali lavori, di manutenzione straordinari e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il conduttore si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente informazioni generali sull'appaltatore (almeno ragione sociale, partita IVA, sede legale) e sull'appalto (almeno importo dei lavori ed eventuale ribasso praticato sul prezzo a base di gara, data presunta di consegna). È obbligo a carico del conduttore l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

Ora per allora si conviene che, in ogni caso, tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti elettrico, di riscaldamento, idrico ecc. rimangono, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale, senza che il conduttore possa pretendere rimborso o indennizzo alcuno.

Questa eventualità si applica altresì, dopo 15 giorni dal rilascio dell'immobile, all'eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell'immobile dal conduttore, una volta formalizzata la riconsegna dello stesso al Comune tramite apposito verbale, in quanto tali beni sono ceduti in proprietà all'Amministrazione comunale a titolo di indennità di occupazione, fatti salvi i danni derivanti dalla mancata liberazione totale dell'immobile stesso al

momento della riconsegna, comprensivi delle spese necessarie al loro eventuale smaltimento o loro trasferimento in altra sede.

15 – CESSIONE/SUBLOCAZIONE DEL CONTRATTO

Ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/1978, la sublocazione o cessione del contratto può avvenire dopo almeno un anno dalla sottoscrizione della locazione, purché venga locata o ceduta l'Azienda che ha sede nei locali stessi, previa comunicazione al Comune mediante raccomandata o Pec da inviarsi almeno 30 giorni prima della formalizzazione del contratto di affitto o di cessione e purché il sub conduttore abbia i requisiti previsti dal Bando di gara.

Il comune può opporsi entro 30 gg. qualora sussistano gravi motivi. E' considerato grave motivo l'assenza in capo al cessionario – sub conduttore, dei requisiti richiesti dal bando di gara, ovvero dei requisiti inerenti l'affidabilità, la situazione economica, del soggetto subentrante. Il cessionario/subconduttore dovrà pertanto attestare mediante dichiarazione sostitutiva quanto indicato come requisiti nel bando.

In caso di locazione o cessione d'azienda autorizzata, l'amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, per cui quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'amministrazione di eventuali inadempimenti del sub conduttore cessionario.

16 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il conduttore sottoscrivendo il presente contratto dichiara di accettare le predette condizioni e di sollevare il Comune di Ferrara da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile sia civilmente che penalmente.

Il conduttore deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del DM 37/2008 e del D.Lgs 81/2008, adeguando e rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Il conduttore è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. 9/04/2008, n. 81 (e successive modifiche ed integrazioni), in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 (riassetto e riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro) sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi).

17 – SPESE DI REGISTRAZIONE

Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto, assolta in modo virtuale ai sensi del D. Lgs. 9 luglio 1977 n. 241 e le quietanze, nella misura del 100%.

L'imposta di registro è pari al 2% del canone di locazione annuale che il conduttore dovrà corrispondere annualmente nella misura della metà; l'altra metà rimarrà a carico del Comune.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse, imposte e oneri inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresi quelli per l'asporto rifiuti.

18 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 C.C. e senza necessità di costituzione in mora.

comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

19 – FORO COMPETENTE

Qualsiasi vertenza dovesse insorgere nel corso della presente locazione che non si sia potuta comporre bonariamente sarà devoluta alla competenza del Foro di Ferrara.

È espressamente escluso il deferimento di dette vertenze ad arbitri.

20 – ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti di legge le parti contraenti eleggono domicilio anche digitale come appresso:

Conduttore: _____

Comune: presso la sede Legale del Comune di Ferrara in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara –
PEC: comune.ferrara@cert.comune.fe.it

21 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione in modo da garantire la sicurezza e riservatezza e comunque saranno trattati in conformità al nuovo Regolamento europeo in materia di protezione dei dati personali (Regolamento UE/2016/679) detto GDPR (General Data Protection Regulation), nonché osservando la normativa nazionale di cui al [D. Lgs. n. 196/2003](#) (Codice privacy), testo coordinato con le modifiche apportate dal D.Lgs. 101/2018, entrato in vigore il 19 settembre 2018.

ART. 22 – NORMA DI RINVIO

Per quanto non espressamente previsto, le parti richiamano la normativa generale in tema di locazione.

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, e sottoscrivono esplicitamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 C.C., le clausole di cui ai seguenti art. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16..

La Parte Locatrice

La Parte Conduttrice
