

**REPUBBLICA ITALIANA
Municipio di Ferrara**

- ° -

Prot. Gen.le n°
Repertorio n.

CONCESSIONE

**ALLA SOCIETA'/DITTA DEL LOCALE DI PROPRIETA'
COMUNALE UBICATO IN FERRARA, PIAZZA MUNICIPALE, N. 27-29, DA
DESTINARE AD ATTIVITA' COMMERCIALE.**

- *** -

Ferrara, addì

Premesso che:

- il Comune di Ferrara è proprietario dell'immobile distinto al catasto urbano al foglio 385 – mapp. 351 –Sub 2, cat.catastale C1 di superficie netta mq. 30,00 circa, ubicato in Ferrara, Piazza Municipale, 27-29, appartiene al patrimonio demaniale (Mod. A) comunale; trattandosi d'immobile che riveste un interesse storico-artistico può, pertanto, essere ceduto in godimento a terzi solo mediante concessione amministrativa; per tale immobile è stata dichiarata la presenza dell'interesse culturale, ai sensi della Legge n.1089/1939, con decreto ministeriale del 23/07/1988 e con istanza del 27/07/2015, P.G.77844 del Servizio Patrimonio è stata richiesta l'autorizzazione alla concessione in uso; con nota del competente Segretario Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna del 17/11//2015 P.G. n.9252 è stato trasmesso il decreto n. A007 del 12/11/2015 con cui si autorizza la concessione in uso;
- la Giunta Comunale con deliberazione del _____ esecutiva, ha disposto di dare in concessione l'immobile suddetto per la durata di anni 6, salva la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, per il canone iniziale di euro _____ da aggiornare annualmente in aumento mediante applicazione del 100% dell'indice ISTAT a decorrere dal secondo anno di concessione.

Ciò premesso

e con l'intesa che la narrativa che precede debba far parte integrante e sostanziale della presente concessione;

1 - OGGETTO

Il COMUNE DI FERRARA (C.F. 00297110389) rappresentato da Dott.ssa Alessandra Genesini – Dirigente del Servizio Patrimonio – che agisce in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale del _____ n. _____ dichiarata immediatamente eseguibile, **concede** al Sig. _____ (C.F.: _____) nato a _____ (_____) il _____ e residente a _____ (_____) Via _____ **che accetta**, l'immobile sito in Ferrara, censito catastalmente al **fg. 385 – mapp. 351 – sub 2**, superficie netta di **mq. 30,00** ca, come risulta dalla planimetria allegata, da destinarsi ad attività commerciale.

In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari sia di somministrazione di alimenti e bevande.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

Ai seguenti patti e condizioni

2 – DURATA

La concessione avrà una durata di **6 (SEI)** anni a decorrere dalla data della sottoscrizione della medesima, salva la facoltà per il Comune di revoca anticipata e di decadenza per i motivi indicati al successivo art. 3; alla scadenza la concessione decadrà di diritto, salva la facoltà di eventuale rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata, su richiesta del concessionario, da presentarsi entro e non oltre 12 (dodici) mesi dalla scadenza ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione. Alla scadenza quindi i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni. E' in ogni caso esclusa, trattandosi di concessione amministrativa, l'applicazione delle norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressamente nella presente concessione.

3 – REVOCA E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso.

La revoca sarà preceduta da contestazione scritta e da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 8 della L. 7/8/1990 n. 241.

Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal Comune al concessionario, per alcuna ragione e titolo, in caso di revoca e decadenza della concessione.

La concessione decade inoltre di diritto nei seguenti casi:

1. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 7 (obblighi del concessionario);
2. Inosservanza degli obblighi previsti dall'art. 8 (manutenzione);

Nei casi di revoca e di decadenza, i locali rientreranno nella disponibilità del Comune senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate sui locali.

4 – CANONE

Il canone annuo è fissato in Euro _____ = da pagarsi in 4 rate trimestrali anticipate. A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà aggiornato in aumento secondo il 100% della variazione dell'indice ISTAT.

Il canone deve essere pagato in 4 rate trimestrali di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte concedente.

In caso di mancato pagamento del canone il concedente potrà avvalersi del disposto dell'articolo 1453 C.C. ("Risolubilità del contratto per inadempimento") senza bisogno di diffida o di costituzione in mora; la concessione decadrà di diritto e scatterà l'obbligo di sgombero dei locali in uso.

A garanzia delle obbligazioni assunte con la presente concessione, il concessionario ha versato all'Amministrazione comunale (che con la firma della presente concessione ne rilascia quietanza di saldo) una somma in contanti di euro _____, pari a TRE mensilità di canone non imputabili in conto pigioni, come da ricevuta del Tesoriere Comunale n. _____ del _____.

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

<oppure>

A garanzia delle obbligazioni assunte, il concessionario 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 Euro _____ = pari a 3 (tre) mensilità del canone iniziale.

5 – ONERI ACCESSORI

Il concessionario assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti per consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata e secondo le modalità previste dal successivo articolo 7, lettera c), nonché spese telefoniche, e altre eventuali spese condominiali comuni inerenti alla presente concessione. **Allo scopo, al momento della sottoscrizione della presente concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà presentare all'Amministrazione comunale, la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.**

Per quanto la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – al momento della sottoscrizione della concessione inerente l'affidamento dell'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà altresì presentare all'Amministrazione Comunale la documentazione attestante l'avvenuta attivazione ai fini del pagamento della Tassa relativa ai rifiuti.

6 - ASSICURAZIONE

Il concessionario è costituito custode della cosa in concessione 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 assegnato.

A questo proposito il concessionario 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 concessione, per un massimale non inferiore a € 45.000,00 **per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a € 500.000,00 (cinquecentomila euro).

La suddetta polizza prodotta dal concessionario 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 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

Il concessionario, 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 concessione, una destinazione ad uso commerciale, per l'attività di ____

b) A pagare il canone di concessione di cui all'art. 4 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 5;

c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, ecc., provvedendo a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento; nel caso siano attive utenze centralizzate o condivise, i costi sostenuti dal Comune di Ferrara saranno posti in capo al concessionario, come indicato nell'apposita scheda tecnica, che sarà sottoscritta separatamente dal medesimo e che potrà essere soggetta a modifiche qualora l'Amministrazione comunale esegua variazioni nei suddetti impianti;

d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui al successivo art. 8;

e) A non sub concedere i locali, se non previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione;

f) A non mutare il tipo di utilizzo dei locali;

g) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;

h) A non svolgere nell'immobile in concessione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;

i) Ad osservare le prescrizioni contenute nell'autorizzazione alla concessione in uso di cui al decreto del competente Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna del 12/11/2015, n. A007 (di cui sarà fornita copia al concessionario), poiché l'immobile è soggetto a vincolo storico – artistico;

8 – STATO DELL'IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il concessionario 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 concessionaria, in considerazione dell'eventuale pregio storico – artistico dell'immobile.

Sono a carico del concessionario i lavori di adeguamento e comunque quelli connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal concessionario nei locali, sempre compatibilmente con i vincoli relativi all'immobile.

Per **manutenzione ordinaria** s'intendono:

- a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b) pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- c) pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d) pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f) riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g) 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;
- h) tinteggiatura degli intonaci interni;
- i) riparazione di infissi interni;
- l) riparazione di pavimenti interni.

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

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.

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 Concessionario.

In relazione all'obbligazione assunta dal Concessionario 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. Il concessionario assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile concesso in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così da poterlo riconsegnare al Comune di Ferrara, al termine della concessione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, salvo il deperimento dovuto alla normale usura del tempo.

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, successivi a quelli di adeguamento e di adattamento all'attività da svolgere, il concessionario è tenuto a darne avviso al Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara ed al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna in quanto trattasi di immobile vincolato.

Il concessionario potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** (successivi a lavori di recupero e miglioria a suo carico) solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione ed al competente Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna, in quanto l'immobile è soggetto a vincolo storico artistico.

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

Il costo relativo a tali lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni, adeguamenti, adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività, che restano a carico del concessionario, potrà essere rimborsato direttamente al concessionario, 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.

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

9 – MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI

Ora per allora si conviene che in ogni caso tutti i miglioramenti, le addizioni, i mutamenti di fissi e infissi, compresi gli impianti: elettrico, riscaldamento, idrico ecc. rimangano, per patto espresso, a beneficio dell'Amministrazione Comunale senza che il concessionario 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 concessionario, 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.

All'atto dell'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell'inizio dei lavori, il Concessionario 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). E' obbligo a carico del concessionario l'assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

10 – CESSIONE DEL CONTRATTO

La presente concessione ha carattere personale. Il concessionario, salvo autorizzazione del Comune, come in appresso specificato, non può cedere i locali a terzi, nemmeno nell'ipotesi prevista dall'art. 2558 del C.C., pena la decadenza della presente concessione e l'incameramento della cauzione.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale della presente concessione è che il bene concesso sia adibito esclusivamente all'uso convenuto di cui sopra, ciò comporta che la concessione decadrà qualora il concessionario, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto dell'Amministrazione concedente, modifichi l'utilizzo come sopra stabilito, con immediato obbligo di restituzione dell'immobile.

L'eventuale cessione d'azienda, che comporti anche l'utilizzazione dell'immobile concesso, potrà avvenire solamente previa autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

In caso di cessione d'azienda autorizzata, se l'Amministrazione concedente non libererà espressamente e per iscritto il concessionario cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'Amministrazione di eventuali inadempimenti del concessionario - cessionario.

11 – ATTREZZATURE E ARREDI

Le attrezzature e l'arredo dei locali sono ad esclusivo carico del concessionario, e comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti. Conseguentemente il concessionario s'impegna a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.

12 – RINUNCIA

Il concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 12 mesi, da comunicare al Comune di Ferrara a mezzo di raccomandata a/r. La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone non ancora versato e sino al completo sgombero e rimessione in pristino dei beni in concessione.

Se non si rispetterà il termine di preavviso anzidetto, il deposito cauzionale verrà introitato dall'Amministrazione quale penale.

La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

13 – RESPONSABILITA' E ONERI SICUREZZA

Il concessionario sottoscrivendo il presente atto 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 concessionario 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 concessionario 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).

Il Concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dell'immobile compatibile con le disposizioni del Dlgs. n. 42/2004 (Codice per i Beni Culturali) e con le prescrizioni fornite in proposito dal competente Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per l'Emilia Romagna ed è costituito custode della cosa ai sensi dell'art.2051 C.C. .

14 – CONTROVERSIE

Tutte le questioni, patrimoniali e non, riguardanti la presente concessione, saranno affidate al Giudice Ordinario. Il Foro competente è quello di Ferrara.

15 – SPESE E REGISTRAZIONE

Tutte le spese contrattuali e conseguenti, compresa l'imposta di registro e di bollo, sono a carico del concessionario. Sono altresì a carico del Concessionario, tutte le spese relative alla presente concessione dirette ed indirette, comprese eventuali sanzioni, interessi e comunque ogni altro onere fiscale inerente il presente atto.

16 - PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di concessione – D. Lgs. 196/2003 e succ. modif. ed integraz.

ART. 17 – RISPETTO POLITICA SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE

Il concessionario è tenuto a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Ambientale di Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato e parte integrante del presente atto (allegato B), di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione dell'estensione della concessione sopra citata.

p. Il Comune di Ferrara

Il Concessionario

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile vengono partitamene ed esplicitamente sottoscritte le clausole di cui ai seguenti articoli del presente contratto:

2 – Durata e esclusione applicazione norme locazioni

3 – Decadenza e revoca della concessione

4 – Pagamento del canone e morosità

7 – Obblighi del concessionario

8 – Manutenzione

9.- Modifiche e migliorie

10 – Divieto di cessione

13 – Responsabilità e sicurezza

14 – Foro competente

15 – Spese contrattuali

P. IL COMUNE DI FERRARA

IL CONCESSIONARIO

ALLEGATO B)

REPUBBLICA ITALIANA

Municipio di Ferrara

Prot. Gen.le n°

Repertorio n.

◆◆◆

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE, SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI, N. 1 -1/A.

TRA

Il **Comune di Ferrara** con sede in Ferrara, P.tta Municipale n. 2, codice fiscale n. 00297110389, di seguito denominato parte **locatrice**

E

La **Società/Ditta individuale/Sig.....** nata a e residente in ,

Via - C.F.: - di seguito denominata parte **conduttrice**

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART.1 – OGGETTO

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in Ferrara, Via Garibaldi, 1 e 1/a, di cui alla planimetria allegata, distinto catastalmente al **foglio 385, mapp.205 sub. 1-2**, cat. Catastale C/1 di **mq. 97,50** al fine di destinarlo ad uso **NEGOZIO DI** La ragione ed il motivo rilevante 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.

In tale immobile l'Amministrazione comunale esclude che si possano esercitare sia attività commerciali alimentari ad eccezione di prodotti ortofrutticoli e assimilati (intesi come derivati e/o trasformati di prodotti ortofrutticoli) sia di somministrazione di alimenti e bevande.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria.

Il negozio è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica) rilasciato in data 29/12/2014 n.01960-156449-2014 classe energetica D.

La parte locatrice è rappresentata in questo atto da....., che agisce in qualità di Dirigente del Servizio....., in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n.50767.del 03/05/2016 divenuta esecutiva nei modi di legge;

ART. 2 - DURATA

La locazione ha validità **dalla data odierna e 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 parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore almeno 12 (dodici) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione mediante raccomandata A.R..

Alla scadenza i locali torneranno nella piena disponibilità del Comune, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al momento della consegna, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo in normale uso.

ART. 3 - CANONE

ART. 5 – CESSIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

Con riferimento esplicito all'art. 36 della legge n. 392/1978, in caso di cessione del contratto se la parte locatrice non libererà espressamente e per iscritto il conduttore cedente, quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti della parte locataria di eventuali inadempimenti del conduttore.

ART. 6 – 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 e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono 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.

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.

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA

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

- a)** le opere che riguardano la riparazione delle finiture dell'immobile concesso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici e tecnologici esistenti quali a titolo esemplificativo:
- b)** pulitura, riparazione di grondaie, pluviali e canne fumarie, canne di aspirazione, camini (senza alterazione dei materiali esistenti) ;
- c)** pulitura, ripresa parziale di intonaci interni ed esterni (senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti);
- d)** pulitura, riparazione, tinteggiatura degli infissi esterni, delle recinzioni, delle pavimentazioni esterne, (senza alterazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- f)** riparazione di rivestimenti interni, (senza modificazioni dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie);
- g)** 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;
- h)** tinteggiatura degli intonaci interni;
- i)** riparazione di infissi interni;
- l)** 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.

Rientrano, nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie, comprese quelle necessarie a causa di tentativi di effrazione. La custodia e la pulizia dell'immobile sono a totale onere e cura del conduttore.

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.

Il conduttore assume l'obbligo e l'impegno a conservare l'immobile locato in perfetto stato di conservazione e manutenzione, nei limiti della propria competenza, così 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.

La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice s'impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

ART. 8 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono a carico del conduttore tutti i lavori connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dallo stesso nei locali in locazione, sempre compatibilmente con i vincoli riguardanti l'immobile.

Per eventuali lavori di straordinaria manutenzione (diversi da quelli di cui al precedente capoverso) di competenza dell'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 1577 del codice civile, il conduttore è tenuto a darne avviso al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara.

Il conduttore potrà eseguire lavori di **manutenzione straordinaria** e miglioria solo a seguito di autorizzazione da parte del Comune, previa presentazione di progetto esecutivo al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara per l'approvazione.

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

Il costo relativo ai suddetti lavori, con espressa esclusione delle migliorie, addizioni o adattamenti necessari per lo svolgimento delle attività svolta dal conduttore, potrà essere rimborsato direttamente al medesimo, 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.

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.

ART. 9 – ONERI ACCESSORI

Il conduttore assume a proprio carico gli oneri accessori (allacciamenti, consumi di acqua, luce, gas, riscaldamento, nella misura accertata a mezzo di contatori privati appositamente installati dallo stesso conduttore; ai sensi del successivo art. 6, lett. B) - spese telefoniche ed altre eventuali spese condominiali comuni derivanti dalla presente locazione.

Allo scopo, al momento della sottoscrizione della presente locazione inerente l'uso dell'immobile, il Concessionario dovrà presentare la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.

Per quanto riguarda la tassa sui rifiuti – TARI – od altri oneri assimilati – al momento della sottoscrizione della locazione inerente l'immobile in oggetto, il Concessionario dovrà presentare altresì la documentazione attestante l'avvenuta attivazione ai fini del pagamento della Tassa relativa ai rifiuti".

ART. 10 - 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 **€ 150.000,00 per danni al fabbricato** e con **garanzia per R.C.** prestata fino a **€ 500.000,00** (cinquecentomila euro).

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.

ART. 11 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna nei confronti del Comune di Ferrara:

- a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della locazione, una destinazione ad uso commerciale, per l'attività di ____
- b) A pagare il canone di locazione di cui all'art. 3 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 9;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per i consumi di acqua, gas, energia elettrica e telefonia, ecc., provvedendo, a tal fine, nel caso d'impianti autonomi, all'intestazione e/o voltura delle relative utenze, così come sono a suo carico, alla scadenza della concessione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento; nel caso siano attive utenze centralizzate o condivise, i costi sostenuti dal Comune di Ferrara saranno posti in capo al concessionario, come indicato nell'apposita scheda tecnica, che sarà sottoscritta separatamente dal medesimo e che potrà essere soggetta a modifiche qualora l'Amministrazione comunale esegua variazioni nei suddetti impianti;
- d) Ad eseguire i lavori di manutenzione di cui agli articoli 7 e 8;
- g) Ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l'attività esercitata negli stessi;
- h) A non svolgere nell'immobile in locazione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge ed ai Regolamenti;

ART. 12 – RAPPORTI CON 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, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

ART. 13 – ONERI SICUREZZA

Il locatario 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 locatario 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). Per l'immobile è in corso di predisposizione l'A.P.E. (attestazione di Prestazione energetica) e 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).

ART. 14 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli art. 1, 3, 8, 9, 11, 12, 13, 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.

ART. 15 – 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 sarà a carico metà per Parte.

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 e imposte inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 16- PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione – D. Lgs. 196/2003.

ART. 17 – DIRITTO DI PRELAZIONE

La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78. (lasciamo o togliamo)

ART 18 – MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

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. 1, 3, 7 (1° c), 9,10,13,14,15,18.

ART. 19 – RISPETTO POLITICA SISTEMA DI GESTIONE AMBIENTALE

La parte conduttrice è tenuta a conoscere ed osservare i contenuti della Politica Ambientale di Sistema di Gestione Ambientale del Comune di Ferrara specificati nel documento allegato e parte integrante del presente atto (allegato B), di cui dichiarerà di avere preso visione con la sottoscrizione dell'estensione della concessione sopra citata.

La Parte Locatrice

La Parte Condittrice

ALLEGATO C)

POLITICA AMBIENTALE DEL COMUNE DI FERRARA

Con la sottoscrizione della Carta di Aalborg nel 1996, il Comune di Ferrara, ha aderito alla Campagna Europea per le Città Sostenibili e ha intrapreso un percorso per indirizzare lo sviluppo comunale verso la sostenibilità. A tale scopo ha elaborato una propria Dichiarazione di Sostenibilità ed ha conseguentemente attivato:

- una strategia di coinvolgimento delle organizzazioni e dei cittadini nella pianificazione locale istituzionale e volontaria definendo, con il Forum di Agenda21, il "Piano d'Azione per un Ambiente e Futuro Sostenibile";
- una rete di strutture interne capaci di sviluppare programmi di sensibilizzazione alle

tematiche ambientali ed alla sostenibilità basati sull'informazione, la comunicazione e la formazione della cittadinanza;

- un percorso di studio e sviluppo di strumenti finalizzati alla gestione ottimale delle risorse naturali nell'ente e nel territorio che si sono consolidati nella Politica degli Acquisti Verdi e nell'organizzazione di bilanci tematici, satelliti al bilancio

economico-finanziario, tra cui il Bilancio Ambientale, elaborato secondo modelli di contabilità e *budgeting* ambientale.

La volontà di mantenere la Certificazione ISO 1400:2004 rappresenta una tappa evolutiva di questo percorso, per integrare e potenziare gli strumenti ed i Piani esistenti, per il consolidamento della sostenibilità dello sviluppo locale secondo gli indirizzi del Piano d'Azione di Agenda21.

Il Comune di Ferrara ha inoltre aderito al Patto dei Sindaci, iniziativa europea che prevede l'impegno a superare gli obiettivi della politica energetica comunitaria in termini di riduzione delle emissioni di CO₂.

Conformemente a queste volontà ed a questi impegni, il Comune di Ferrara stabilisce una Politica Ambientale con la quale rende esplicito il dovere ad un miglioramento continuo del proprio operato che, attraverso una maggiore consapevolezza ambientale e gestionale interna, crei anche indirettamente migliori condizioni nel territorio amministrato.

Con la propria Politica Ambientale il Comune di Ferrara intende in senso generale:

- garantire il rispetto della vigente normativa in materia di ambiente;
- favorire uno sviluppo ambientale compatibile della città definendo e realizzando programmi per la riqualificazione dello spazio urbano, per il miglioramento della gestione degli spazi verdi e la valorizzazione delle aree attigue ai corsi d'acqua, tutelando la biodiversità e disegnando piani urbanistici sostenibili;
- perseguire politiche per la difesa del suolo, per lo sviluppo della mobilità sostenibile, per il risparmio delle risorse naturali e per la riduzione delle emissioni inquinanti;
- riconoscere la centralità dei momenti formativi e informativi sulle tematiche ambientali al fine di educare le persone, i giovani in particolare, alla consapevolezza e responsabilità nell'uso delle risorse naturali e alla salvaguardia dell'ambiente;
- raggiungere obiettivi di ottimizzazione energetica aumentando del 20% l'efficienza e il risparmio energetico nel territorio, del 20% la produzione di energia da fonti rinnovabili e riducendo del 20% le emissioni di CO₂;
- realizzare il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES);
- riconoscere l'importanza dei temi ambientali come fattori di eccellenza e competitività economica stimolando iniziative che sviluppino in questo ambito nuove opportunità di lavoro e favorendo i programmi d'innovazione tecnologica e di ricerca sia a livello industriale sia universitario, per migliorare l'efficienza ambientale del tessuto produttivo e per diminuire l'impatto ambientale dei suoi processi;
- riorganizzare la "macchina amministrativa" per garantire ai cittadini elevati standard di qualità dei servizi ambientali erogati attraverso un'offerta più articolata e dinamica, con l'adozione di strumenti di rilevazione, monitoraggio e divulgazione degli indicatori di tale qualità.

In particolare tra gli impegni di carattere ambientale intende:

- promuovere l'educazione ambientale ed i comportamenti positivi nei confronti dell'ambiente;
- dare vita ad iniziative per la prevenzione e la riduzione dell'inquinamento nel proprio territorio;
- migliorare il sistema della mobilità razionalizzando i flussi di traffico in città;
- potenziare la rete delle piste ciclabili per migliorare la mobilità sostenibile ed incentivare l'utilizzo della bicicletta;
- migliorare l'efficienza del trasporto pubblico locale e promuovere politiche per l'utilizzo del mezzo pubblico;
- rendere più efficiente la gestione delle risorse naturali comuni, dotandosi di un sistema per il monitoraggio dei propri consumi idrici ed energetici al fine di un'ottimizzazione degli stessi e del contenimento degli eventuali sprechi;

- promuovere il ricorso alla bioedilizia e all'utilizzo delle energie rinnovabili come il fotovoltaico e il solare termico e altre tecnologie verdi;
- riqualificare le aree verdi presenti nel territorio urbano, sviluppare l'area del Parco Urbano qualificandone l'utilizzo e collegandola alla rete delle piste ciclabili;
- promuovere una maggiore responsabilità nei consumi e negli stili di vita, al fine di incentivare e divulgare attività atte alla riduzione della produzione dei rifiuti;
- collaborare ad un nuovo piano provinciale dei rifiuti che garantisca la sostenibilità dei processi attraverso opportune forme di raccolta e smaltimento, anche in forma sperimentale;
- incrementare l'efficienza della gestione dei procedimenti di bonifica comunali, la comunicazione e la ricerca;
- creare condizioni per un'economia locale sostenibile, incentivando strumenti per la riduzione degli impatti ambientali del sistema produttivo e promuovendo iniziative per la diffusione delle migliori pratiche;
- promuovere la realizzazione degli eventi con modalità sostenibili favorendole con forme incentivanti;
- monitorare la soddisfazione del Cittadino.

Su questi obiettivi il Comune intende confrontarsi con i cittadini attivando metodi moderni di governo e di partecipazione che stimolino l'apporto di tutte le componenti della società civile all'amministrazione della città, rendendo i suoi residenti i principali ideatori del processo comunale di sviluppo sostenibile.

La presente politica costituisce il riferimento per valutare l'avanzamento rispetto agli obiettivi prefissati; il Comune s'impegna a diffonderla a tutto il personale e a renderla disponibile a tutte le parti interessate.

Ferrara, _____

Firma per presa visione ed accettazione

ALLEGATO D) - PLANIMETRIE