



COMUNE DI FERRARA

Città Patrimonio dell'Umanità



SETTORE ATTIVITA' INTERFUNZIONALI
SERVIZIO PATRIMONIO

ALLEGATO C)

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. 3.

TRA

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

La parte locatrice è rappresentata in questo atto dalla D.ssa Alessandra Genesini, che agisce in qualità di Dirigente del Servizio Patrimonio, in esecuzione della deliberazione di Giunta Municipale n...147161 del 26/11/2019 divenuta esecutiva nei modi di legge;

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 n.3, di cui alla planimetria allegata, distinto catastalmente al foglio 385, mapp.205 sub. 3, di mq. 53,25 al fine di destinarlo ad uso NEGOZIO COMMERCIALE 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.

Non è possibile dotare i locali di canna fumaria; il conduttore dovrà farsi carico del rispetto delle norme igienico-sanitarie, nonché degli adeguamenti, qualora necessari.

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, in buono stato manutentivo, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni, salvo il normale uso.

ART. 3 - CANONE

Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro _____ annuali e a decorrere dal 2° 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 nell'anno 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), 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, II 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.

ART. 4 – USO DELL'IMMOBILE

La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in normale stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto in buono stato manutentivo, salvo il normale uso.

ART. 5 – CESSIONE/ SUBLOCAZIONE DEL CONTRATTO

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile.

Con riferimento esplicito all'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.

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'intende (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- 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, canne di aspirazione, (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, (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.);
- 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 o da tentativi di effrazione.

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 congruo preavviso alla parte conduttrice, 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 dell'ente proprietario e il conduttore dovrà presentare al Comune di Ferrara per l'approvazione da parte del competente Servizio del Settore Lavori Pubblici:

- Un progetto di fattibilità adeguato per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, a firma di un tecnico abilitato, corredato almeno di elaborati grafici, che rappresentino lo stato di fatto e lo stato di progetto delle opere;
- Il computo metrico estimativo e la relazione tecnica (con espressa indicazione dei tempi necessari alla realizzazione delle opere e con espressa attestazione della conformità dell'intervento al DPR 503/1996 e ss.mm.ii. «Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici»).

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 – CONFORMITA' IMPIANTI

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.

ART. 10 – 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 appositi installati dallo stesso conduttore), 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 locatario dovrà presentare la documentazione attestante l'avvenuta intestazione a suo nome dei contratti dei relativi contatori e di ogni altra utenza.

Per quanto riguarda gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, al momento della sottoscrizione della locazione inerente l'immobile in oggetto, il locatario dovrà presentare altresì la documentazione attestante l'avvenuta attivazione della sua posizione ai fini del pagamento degli oneri predetti".

ART. 11 - 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 €. 61.237.00 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. 12 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Il conduttore s'impegna nei confronti del Comune di Ferrara:

a) A mantenere sui locali, per tutta la durata della locazione, una destinazione per attività commerciale e/o artigianale;

- b) A pagare il canone di locazione di cui all'art. 3 nonché gli oneri accessori di cui all'articolo 10;
- c) A sostenere, in particolare, i costi per lo smaltimento dei rifiuti, quelli relativi ai consumi di acqua, gas, energia elettrica, telefonia ecc., provvedendo, a tal fine, 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;
- 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;
- i) A non installare la canna fumaria;
- l) A rispettare le norme inerenti la cessione/sublocazione del contratto.

ART. 13 – 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, 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.

ART. 14 – 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).

ART. 15 – ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'immobile è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) N. 01960-156404-2014 rilasciato in data 29/12/2014 e valido fino al 29/12/2024; 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).

ART. 16 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Le clausole di cui agli art. 1, 3, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18 e 19 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. 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 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, imposte e oneri inerenti l'attività da essa esercitata nell'immobile locato, ivi compresi quelli per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

ART. 18- PRIVACY

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione 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. 19 – RISPETTO POLITICA INTEGRATA: QUALITA' AMBIENTE – EVENTI SOSTENIBILI

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

p. Il Comune di Ferrara

LA PARTE CONDUTTRICE

ART. 20 – 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, 8,10,11, 12, 13,14,16,17, 18, 19.

P. IL COMUNE DI FERRARA

LA PARTE CONDUTTRICE