



PROVINCIA DI RAVENNA

SCHEMA DI

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI LOCALI DI PROPRIETA'
PROVINCIALE AD USO COMMERCIALE SITI IN RAVENNA
P.ZZA S. FRANCESCO 3.**

Con la presente scrittura privata non autenticata da valere ad ogni effetto di legge.-----

TRA

- la **Provincia di Ravenna** C.F. 00356680397 con sede in Ravenna, Piazza dei Caduti per la libertà, 2 (di seguito "locatore"), rappresentata dalla Dott.ssa Silva Bassani nata a il, domiciliata per la carica presso la sede della Provincia, la quale interviene a questo atto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 107 del D. Lgs. 267/2000 e s.m.i. nella sua qualità di Dirigente del Settore Bilancio, Programmazione, Controllo Economico Finanziario e Risorse Umane, in esecuzione della deliberazione di Giunta Provinciale n. del

e

-il Sig., nato a il e
residente in, Via, codice fiscale
..... (di seguito "conduttore");

Premesso:

- che con avviso pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica
Italiana V serie speciale n. del veniva indetta
una gara per la cessione in locazione dei locali di proprietà
provinciale ad uso commerciale siti in Ravenna P.zza S. Francesco,
3 mediante procedura aperta con il criterio del prezzo più alto;

- che con determinazione dirigenziale n. del
si aggiudicava definitivamente la locazione in oggetto
a.....per un canone annuo di €
.....;

- che, ai sensi dell'art. 11, comma 8, del D. Lgs. n. 163/2006, il
procedimento di verifica del possesso dei prescritti requisiti si è
concluso con esito positivo;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 - Le premesse formano parte integrante e sostanziale del
presente atto.

Art. 2 - Oggetto. La Provincia di Ravenna, rappresentata come sopra, cede in locazione a..... l'unità immobiliare sita in Ravenna, Piazza S. Francesco n. 3, adibita ad attività commerciale e censita al NCEU del Comune di Ravenna Fg RA/76 mapp. 270 sub. 17.

I locali sono situati al piano terreno ed ammezzato del palazzo della Provincia ed hanno una superficie complessiva di mq.116 di cui mq. 86 al P.T. ad uso negozio e mq. 30 all'ammezzato ad uso deposito, così come individuati nella planimetria allegata che, pure sottoscritta dalle parti, forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

I locali vengono ceduti per lo svolgimento dell'attività di.....

Le parti danno atto che il palazzo della Provincia è collocato nell'ambito degli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 (codice dei beni culturali e del paesaggio).

Art. 3 - Durata. Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 con decorrenza dal

Il conduttore potrà recedere dal contratto a partire dall'inizio del 2° anno di locazione dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 - Canone di locazione. Il canone di locazione annuo è stabilito nella misura di € esente IVA.

Il pagamento del canone di locazione verrà effettuato in 12 (dodici) rate mensili anticipate di uguale importo da versarsi rispettivamente entro il giorno 5 di ciascun mese mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato a Provincia di Ravenna – Servizio Tesoreria presso, Codice IBAN

In caso di ritardo nel pagamento del canone dovuto il conduttore dovrà corrispondere gli interessi di mora nella misura del tasso degli interessi legali maggiorato di 4 punti fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 5 - Garanzia definitiva. A garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni di cui al presente contratto il conduttore produce fideiussione assicurativa/bancaria n. rilasciata in data da per l'importo di €(diconsi euro) pari al 10% del valore contrattuale determinato dall'importo complessivo dei canoni da pagare per l'intero periodo di 6 anni e con validità pari a quella contrattuale. Tale fideiussione contempla la clausola di espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, 2 comma, del

c.c. e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Provincia di Ravenna – inviata con raccomandata a.r.

La predetta fideiussione verrà escussa in tutti i casi di mancato/inesatto/ritardato/incompleto adempimento di ogni obbligazione dovuta in forza del presente contratto, anche se di carattere giudiziario o tributario.

La fideiussione sarà svincolata solo dopo la cessazione del rapporto contrattuale e dovrà essere rinnovata nell'ipotesi di rinnovo del contratto.

La garanzia fideiussoria dovrà essere tempestivamente reintegrata qualora, nel corso della durata contrattuale, la stessa sia parzialmente o interamente incamerata dall'Amministrazione concedente.

Art. 6 - Aggiornamento istat. Ai sensi dell'art. 32 della legge 392/78, si conviene che il canone di locazione venga aggiornato, a partire dal secondo anno e su richiesta del locatore, nella misura del 75% della variazione – accertata dall'ISTAT – dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatosi nell'anno precedente, determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

Art. 7 - Uso dei locali-sublocazione. I locali vengono ceduti in locazione per l'uso specificato all'art. 2.

E' vietato al conduttore di mutare tale uso e di sublocare, anche parzialmente, i locali. L'utilizzo ad altro titolo di parte dei locali ad opera di terzi estranei al rapporto locativo potrà avvenire solo previa autorizzazione del locatore.

Art. 8 - Permessi e licenze. L'immobile è ceduto in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico del conduttore la richiesta e i relativi oneri per l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'esercizio dell'attività che lo stesso intenda espletare. Grava, pertanto, sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga le necessarie autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo alla Provincia di Ravenna, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.

Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione

straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Le spese relative ai predetti interventi sono a carico del conduttore che comunque, prima di procedere a qualsiasi lavoro, dovrà chiedere apposita autorizzazione al Settore Lavori Pubblici-Patrimonio della Provincia.

E' fatto salvo il diritto della Provincia, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori, di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

Le spese di gestione, le imposte e le tasse afferenti l'esercizio dell'attività svolta nei locali ceduti in locazione, nessuna esclusa ed eccettuata, gravano sul conduttore.

Art. 9 - Utenze. I locali sono serviti di autonomo allacciamento alla rete elettrica, pertanto tali spese saranno sostenute direttamente dal conduttore. Per il gas e l'acqua, invece, i locali sono serviti dalla stessa utenza degli uffici provinciali per cui il consumo relativo ai predetti locali sarà registrato da appositi contatori divisionali. Le parti danno atto che il contatore divisionale del gas è già presente mentre quello relativo all'utenza idrica dovrà essere installato a cura e spese del conduttore prima dell'inizio dello svolgimento

dell'attività. Il conduttore, quindi, sarà tenuto a rimborsare all'Ente la spesa di competenza calcolata moltiplicando i mc di gas ed acqua consumati per il costo medio a mc risultante dal rendiconto annuale predisposto dalle aziende erogatrici del servizio. La lettura dei contatori divisionali verrà effettuata in contraddittorio tra le parti, per la prima volta al momento della consegna dei locali e successivamente con cadenza annuale. Il conduttore dovrà provvedere al rimborso della quota di competenza in due rate di pari importo da corrispondere rispettivamente entro 30 e 60 gg dalla data di ricevimento del rendiconto annuale da parte della Provincia di Ravenna.

Sono a carico del conduttore tutti i costi relativi agli allacciamenti ai pubblici servizi e tutte le spese necessarie per la modifica e/o adeguamento degli impianti a partire dai contatori divisionali esistenti nonché le spese necessarie per la riparazione e/o sostituzione dei predetti contatori.

Art. 10 - Spese di manutenzione. I locali vengono ceduti nello stato di manutenzione in cui si trovano. Sono a carico del conduttore tutte le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione, quelle relative all'arredamento del locale e ad ogni intervento edilizio interno connesso alla specifica utilizzazione. Il conduttore ha inoltre

la facoltà di effettuare, sempre a sua cura e spese, lavori di miglioria a condizione che tali lavori vengano preventivamente autorizzati dalla Provincia e siano eseguiti nel rispetto di ogni prescrizione di legge. Al termine della locazione i suddetti lavori rimarranno acquisiti in proprietà della Provincia che rinuncia a richiedere la rimessa in pristino dei locali.

L'installazione di elementi, anche amovibili, riguardanti l'estetica dell'edificio (insegue, tende parasole, ecc) dovrà essere preventivamente approvata dalla Provincia oltre ad essere effettuata nel rispetto di ogni vigente disposizione di legge.

Il conduttore è comunque obbligato a mantenere l'immobile locato in buone condizioni di manutenzione ed efficienza.

Art. 11 - Visita dell'immobile locato. Il locatore potrà visitare l'immobile locato anche al fine di verificare lo stato locativo e quello di manutenzione. La visita andrà concordata col conduttore con un preavviso, anche in via informale, di almeno 5 giorni, fatti salvi motivi di urgenza che non consentono il rispetto del predetto termine. Il conduttore in accordo con il locatore si impegna, altresì, a consentire la visita dei locali da parte di aspiranti inquilini, una volta alla settimana per almeno due ore, durante l'ultimo semestre

di locazione o da parte di aspiranti acquirenti, durante tutto il rapporto locatizio, in caso di vendita.

Il conduttore che opponga ingiustificati rifiuti all'effettuazione di tali visite, incorre in inadempimento che può costituire causa di risoluzione del contratto.

Art. 12 - Responsabilità e coperture assicurative. Il conduttore ha l'obbligo di servirsi della cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia. La Provincia è esonerata da ogni responsabilità per reati e contravvenzioni che dovessero aver luogo a seguito di violazioni delle norme vigenti, permanendo le responsabilità medesime in capo al conduttore.

Il locatore dà atto che i locali ceduti in locazione sono assicurati a cura dell'Ente medesimo contro i rischi da incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori. Nel predetto contratto di assicurazione è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del conduttore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa.

Il Conduttore a sua volta rinuncia a qualsiasi azione di rivalsa nei confronti della Provincia per danni a beni di proprietà o comunque nelle proprie disponibilità.

Il conduttore è responsabile per i danni nei confronti dei terzi derivanti dalla conduzione dei locali e dall'attività da lui eseguita e, pertanto, produce una specifica polizza di responsabilità civile per danni arrecati a terzi (RCT) in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività svolta all'interno dei locali, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Il conduttore ha l'obbligo di mantenere in vigore la polizza per tutta la durata del contratto e di rinnovarla nell'ipotesi di rinnovo contrattuale.

La predetta polizza prevede espressamente la **clausola di rinuncia** (salvo il caso di dolo) **al diritto di surroga** dell'Assicuratore (di cui all'art. 1916 CC) nei confronti della Provincia e dell'Istituto per quanto risarcito ai sensi delle polizze stesse.

Tale copertura ha un massimale "unico" di garanzia non inferiore ad € 2.000.000,00 per sinistro e prevede tra le altre condizioni anche la specifica estensione a: 1) conduzione dei locali; 2) danni a cose di terzi da incendio.

La Provincia non si costituisce né può essere considerata depositaria di provviste, mobili, oggetti e

quant'altro detenuto dal conduttore nei locali di cui trattasi , rimanendo a totale carico del conduttore la custodia e la conservazione dei beni.

La Provincia non risponde dei danni dovuti per qualsiasi causa riguardanti attrezzature, materiali, merci e quant'altro depositato nei locali ceduti in locazione.

Art. 13 - Risoluzione del contratto. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 del c.c. le parti convengono che è facoltà del locatore ritenere il contratto risolto di diritto per fatto e colpa del conduttore nel caso di mancato pagamento di tre mensilità del canone di locazione, di sublocazione, cessione totale o parziale dei locali, anche a titolo gratuito, di mutamento di destinazione dell'uso dei locali, di mancato rinnovo della polizza fideiussoria e/o mancato reintegro delle somme escusse.

In esito alla dichiarazione di risoluzione del contratto, il conduttore dovrà provvedere alla restituzione immediata dell'immobile, fermo restando l'obbligo di corrispondere il dovuto e il risarcimento del danno conseguente all'inadempimento.

L'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e cose, nello stato in cui si trovava al momento della consegna iniziale.

Art. 14 - Contratto. Il contratto è stipulato nella forma della scrittura privata non autenticata. A pena di nullità, qualunque modifica del contratto dovrà risultare da atto scritto redatto nella medesima forma e sottoscritto da entrambe le parti.

Art. 15 - Spese contrattuali. Tutte le spese di contratto, nessuna esclusa ed eccettuata (es. bolli), nonché ogni altra allo stesso accessorio e conseguente, sono a totale carico del conduttore.

Art. 16 - Registrazione. Il presente contratto è soggetto a registrazione nella misura annua del 2% del canone di locazione. Le spese inerenti la registrazione del contratto sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali.

Alla registrazione del contratto provvederà il locatore dandone notizia al conduttore che provvederà al rimborso di quanto dovuto entro 10 giorni dalla data della richiesta.

Art. 17 - Tutela della privacy. È fatto obbligo al conduttore di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga a conoscenza in forza del presente contratto.

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 18 - Controversie. Per qualsiasi controversia inerente al presente contratto che non possa essere risolta bonariamente fra le parti, sarà competente l'autorità giudiziaria del foro di Ravenna.

Art. 19 - Norma di rinvio. Per quanto non specificato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione dalla legge n. 392/78, dal Codice Civile e da altre leggi in materia se e in quanto applicabili.

Il presente contratto è stato redatto in duplice originale ed è composto di n. _____ facciate dattiloscritte e numerate progressivamente.

Letto, approvato e sottoscritto dalle parti.

Ravenna,

Per il Locatore

Per il Conduttore

Dott.ssa Silva Bassani

APPROVAZIONE IN FORMA SPECIFICA.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti, come sopra indicate ed accertate, dichiarano di accettare espressamente le clausole previste ai seguenti articoli:

Artt. 10, 12, 13, 18.

Per il Locatore

Per il Conduttore

Dott.ssa Silva Bassani
