



## Contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione

Con il presente atto, tra:

- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C.F. 00304260409), in persona del Dott. Luigi Botteghi, dirigente Responsabile del Settore Internal Audit e Patrimonio, che interviene in esecuzione di propria determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di seguito anche "Locatore"
- **XXXXXXX**, con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ (C.F. e P.IVA \_\_\_\_\_), in persona del legale rappresentante \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_ in via \_\_\_\_\_, nella sua qualità di \_\_\_\_\_, di seguito anche "Conduttore",

si premette:

- a. il Comune di Rimini è proprietario dell'unità immobiliare posta nella palazzina adiacente al palazzo dello Sport RDS Stadium, in Rimini, P.zza Pasolini, classificata nell'inventario dell'Ente come "Patrimonio Disponibile", relativamente alla quale è stata esperita una procedura di gara per la locazione a favore di terzi;
- b. in esito alla gara, è risultato aggiudicatario **XXXXXXX** e con Determinazione del Dirigente del Settore Internal Audit e Patrimonio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, o approvato il presente contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue.

**1 Consenso e oggetto.** Il Comune di Rimini, come sopra rappresentato, concede in locazione a **XXXXXXX**, che accetta, l'unità immobiliare ad uso commerciale/direzionale ubicata al piano primo della palazzina adiacente al Palazzo dello Sport, di P.le Pasolini, avente una superficie commerciale di mq. 410 circa, costituita da un vano centrale di mq. 370 circa privo di tramezzature e da servizi igienici laterali della superficie complessiva di circa mq. 40, il tutto censito al foglio 98, part. 1094, sub 3.

**2. Destinazione d'uso.** L'unità immobiliare viene concessa in locazione per essere destinata a \_\_\_\_\_.

**3. Canone di locazione.** Il canone di locazione a carico del Conduttore è determinato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) annui. Il Comune di Rimini dichiara di esercitare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. n. 633/1972 e s.m.i. l'opzione per l'imposizione del canone ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, che è pertanto determinato in Euro \_\_\_\_\_ IVA compresa.

Al fine di agevolare il Conduttore nell'avvio dell'attività e sostenere l'investimento necessario ad adeguare l'immobile, il canone di locazione viene ridotto al 50% e quindi sino ad Euro \_\_\_\_\_ + IVA (Euro \_\_\_\_\_ IVA compresa) per i primi due anni di locazione.

Il canone dovrà essere versato in n. 2 rate anticipate e di pari importo, scadenti il \_\_\_\_\_ e il \_\_\_\_\_ di ogni anno.

Il ritardo nel pagamento delle rate di canone rispetto all'emissione della fattura determinerà l'applicazione degli interessi moratori nella misura prevista dal vigente regolamento comunale delle entrate.

A decorrere dalla seconda annualità, il canone sarà aggiornato nella misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat per i prezzi al consumo indice "F.O.I." riferito a due mesi precedenti la scadenza dell'annualità.

Il versamento del canone dovrà essere effettuato mediante bollettino PagoPA che sarà emesso dal Comune di Rimini alle scadenze contrattuali.

**4. Durata.** La locazione ha durata di sei anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto e sarà rinnovabile per eguale periodo ai sensi di legge, salvo disdetta ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78.

**5. Consegn.** L'immobile viene consegnato al Conduttore contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, il quale dichiara di conoscerne lo stato di conservazione, di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerlo idoneo allo svolgimento dell'attività.

Il Conduttore esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità per eventuali vizi e difformità dei

manufatti e dei relativi impianti. Rimane a carico del Conduttore l'ottenimento di tutti i permessi necessari all'esercizio dell'attività, con espresso esonero del Locatore da ogni responsabilità per loro mancato rilascio, sospensione o revoca, anche qualora dipendenti da inidoneità totale o parziale dell'immobile, impianti e/o servizi, salva la facoltà di recesso ed espressa rinuncia ai danni.

Con la consegna dell'immobile il Conduttore viene costituito custode ad ogni effetto del bene, assumendo ogni conseguente responsabilità per danni eventualmente cagionati a terzi a causa o in occasione dell'uso. A tal fine esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità al riguardo e si obbliga a manlevarlo da eventuali pretese di terzi danneggiati, assumendo la relativa lite anche in sede giudiziale.

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al presente contratto.

**6. Obblighi del Conduttore.** Il Conduttore dovrà sostenere tutte le spese per consumi di esercizio e intestarsi le relative utenze entro la data di decorrenza della locazione.

Sono a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria del bene e dei relativi impianti di esercizio per mantenere l'immobile in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza ed in conformità alla normative in tema di sicurezza vigenti e sopravvenute.

Nello svolgimento della propria attività presso l'immobile, il Conduttore è tenuto ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e/o collaboratori, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ed alla normativa previdenziale e anti-infortunistica, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri e con esonero da qualsiasi responsabilità nei confronti del Comune di Rimini.

E' fatto divieto al Conduttore di apportare all'immobile qualsiasi modifica o addizione non prevista nei documenti allegati, senza preventiva autorizzazione scritta del concedente.

**7. Interventi di adeguamento.** Il Conduttore è autorizzato sin da ora ad eseguire presso l'unità immobiliare gli interventi di seguito descritti necessari a rendere l'immobile adeguato all'uso cui intende destinarlo ed in particolare alle opere descritte nella relazione tecnica con relativo elaborato grafico allegati al presente contratto. Il Conduttore è tenuto a predisporre le pratiche edilizie eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori, rimanendo a suo carico il rischio del mancato rilascio di titoli e/o autorizzazioni in merito.

**8. Divieto di sublocazione.** Salvo il disposto dell'art. 36 della Legge n. 392/78, è fatto divieto al Conduttore di cedere il presente contratto a terzi e di cedere a qualsiasi altro titolo l'immobile in uso a terzi, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini. L'autorizzazione alla cessione o alla sublocazione potrà essere concessa ad insindacabile discrezione del Comune di Rimini, previa verifica in capo all'avente causa dei requisiti richiesti dalla legge per contrarre con la pubblica amministrazione.

**9. Garanzie.** Il Conduttore è tenuto a prestare fidejussione bancaria o assicurativa di importo massimo garantito pari ad Euro \_\_\_\_\_ (sei mensilità del canone vigente "a regime" IVA compresa), a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente concessione, da valere per tutta la durata del contratto.

Le fidejussione dovrà essere rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 93, comma 3° del D.Lgs. n. 50/2016 e prevedere espressamente:

- l'operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune di Rimini
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, commi 2° e 3° c.c.

In alternativa la garanzia potrà essere costituita con deposito in denaro mediante versamento con bollettino PagoPA, nel qual caso si precisa che l'importo versato potrà essere trattenuto dal Comune di Rimini per qualsiasi pretesa risarcitoria ed anche in pagamento dei canoni insoluti.

Al termine della locazione la cauzione sarà restituita senza interessi o la fidejussione svincolata, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi a carico del Conduttore.

Il Conduttore è tenuto altresì a mantenere polizza assicurativa a garanzia della responsabilità civile verso terzi in relazione all'attività svolta presso l'immobile per danni a terzi e all'immobile condotto in locazione (c.d. rischio locativo) immobiliare, con adeguato massimale.

Il Conduttore dovrà consegnare al concedente copia di tutte le polizze assicurative dal presente articolo.

**10. Risoluzione.** Costituiscono motivi di risoluzione anticipata della locazione, ai sensi dell'art. 1456 c.c., le seguenti violazioni commesse dal Conduttore:

- morosità superiore a tre mesi nel pagamento del canone rispetto alla scadenza prevista
- impiego del bene per uso diverso da quello stabilito nel contratto

- violazione del divieto di cessione e/o di sub locazione di cui all'art. 8
- gravi violazioni degli obblighi prescritti all'art. 6.

È fatto salvo in ogni caso il diritto del Comune di Rimini di invocare la risoluzione del contratto per qualsiasi inadempimento di non scarsa importanza imputabile al Conduttore.

In tutti i casi di risoluzione e/o decadenza del contratto il Comune di Rimini avrà diritto al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento, rivalendosi sulla garanzia di cui all'art. 9.

**11. Recesso.** Il Conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dalla locazione dandone comunicazione al Comune di Rimini con preavviso di almeno sei mesi, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o pec.

**12. Restituzione dell'immobile.** Alla scadenza della locazione ed in ogni altro caso di cessazione anticipata del rapporto, per qualsiasi causa intervenga, il Conduttore è tenuto a restituire l'immobile al Comune di Rimini in perfetto stato di conservazione con impianti tecnici funzionanti e regolarmente mantenuti, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

L'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose di pertinenza del Conduttore. È escluso qualsiasi obbligo di indennizzo o rimborso per migliorie e/o addizioni apportate dal Conduttore, ancorché autorizzate dal Comune di Rimini.

Le addizioni autorizzate ed apportate all'immobile dovranno essere rimosse dal Conduttore al termine della locazione. Nel caso siano di non facile rimozione, il Comune di Rimini potrà autorizzare la loro permanenza nell'immobile, con esclusione di qualsiasi rimborso o indennizzo a favore del Conduttore

**13. Foro competente.** Per ogni controversia derivante dalla interpretazione e/o dall'esecuzione del presente contratto è competente in via esclusiva l'Autorità Giudiziaria del Foro di Rimini.

**14. Registrazione e spese.** Le spese per imposte di bollo e di registro sono a carico di entrambe le parti in eguale misura. Sono a carico del Conduttore le altre spese inerenti la stipula del contratto

**15. Trattamento dei dati personali** – Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali del Conduttore avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto, in conformità alla prescrizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR n. 2016/679.

Il Conduttore dichiara di avere visionato l'informativa privacy del Comune di Rimini sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo "<https://www.comune.rimini.it/privacy>".

Comune di Rimini

XXXXX