

ALL. 2

COMUNE DI CENTO

PROVINCIA DI FERRARA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE NEGOZIO ADIBITO A ----- POSTO IN
PIAZZA GUERCINO N. 39/C – CENTO (FE).**

Rep.

L'anno Duemila---- (20----) il giorno ---- (----) del mese di ----- presso la
Residenza Municipale – sede provvisoria di Via Guercino n. 62 – Cento (FE),
con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto e ragione di legge,
il Comune di Cento – C.F. 81000520387, nella persona del -----, nato ad ----
il -----, domiciliato per la carica in Cento, Via Guercino n. 62, Dirigente del
Settore Lavori Pubblici del Comune di Cento che agisce in nome, per conto e
nell'interesse del Comune di Cento che rappresenta ai sensi dell'art. 65 del
Regolamento Contratti e in esecuzione della Deliberazione di Giunta
Comunale n. ---- del -----

CONCEDE IN LOCAZIONE

a--- con sede a --- --, Via --- n. --- - C.F. ----, P.I. ----- che accetta, a mezzo
del/la sig./ra ----nato/a a --- (---) il ----- e residente a ---- - in via ----- n. ----, il
negozio di proprietà comunale, sito in Cento – Palazzo del Governatore –
P.zza Guercino n. 39/c, della superficie netta di mq. 38 (dati catastali Codice
Comune C469, Foglio 63, Mappale 182, Sub 26) di cui alla planimetria
allegata (All. 1) alle seguenti condizioni:

1) Durata della locazione : il presente contratto di locazione avrà durata
di anni sei a decorrere dal ----- pertanto il termine è fissato per il giorno ----.

2) I locali concessi in locazione dovranno essere esclusivamente adibiti
all'esercizio commerciale, con divieto di mutamento d'uso, salva

autorizzazione specifica da parte del Comune;

3) Canone di locazione: il canone di locazione viene fissato in Euro -----
annui;

4) Aggiornamento del canone: il canone sarà aggiornato all'inizio del secondo anno di contratto, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati e così successivamente di anno in anno.

5) Corresponsione del canone: Il canone di locazione dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate.

6) Deposito cauzionale: il Comune di Cento trattiene a titolo di cauzione il deposito di Euro ----, pari a tre mensilità del contratto, da effettuarsi mediante bonifico bancario. La contabile attestante il versamento dovrà essere presentata in sede di firma del contratto.

7) Le spese per utenze (acqua, riscaldamento, energia elettrica, telefono, qualora presente, tariffa sui rifiuti ed eventuali imposte comunali applicabili sugli immobili) sono a carico del conduttore. Qualora, per motivi tecnici, uno o più contatori di utenze rimangano intestati al Comune, l'Ente provvederà alla richiesta di rimborso delle spese nei confronti del conduttore.

8) Il conduttore ha la facoltà di recedere dal contratto con un preavviso di sei mesi da inviare con lettera raccomandata al locatore.

9) Sono assolutamente vietati lavori di modifica del locale affittato se non preventivamente autorizzati dalla proprietà.

Il conduttore potrà apportare modifiche o migliorie nell'immobile per renderlo idoneo all'uso cui è destinato previa autorizzazione degli Enti preposti e del Comune di Cento e, qualora necessaria, previa presentazione di idonea

pratica edilizia, firmata da un tecnico abilitato e presentata presso il SUAP dell'Ente. Gli interventi eseguiti verranno acquisiti dal Comune senza alcuna pretesa di rimborso da parte del conduttore.

10) La manutenzione ordinaria del locale è a carico del conduttore il quale si obbliga al buon uso e rispetto del medesimo rispondendone, in difetto, direttamente al Comune.

11) Sono a carico del Comune tutte le spese di straordinaria manutenzione non causate da cattivo uso dei beni locati.

12) Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio, come da attestato conservato agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale.

13) Per quanto attiene la locazione, l'esercizio dell'attività e quant'altro, il conduttore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità di qualsiasi natura e specie.

14) Il conduttore è in possesso di apposita copertura di

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per danni arrecati a terzi in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione alle attività svolte ed autorizzate in base al presente contratto, comprese tutte le operazioni ed attività connesse, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà prevedere un massimale di garanzia non inferiore a:

RCT € 3.000.000,00 unico per sinistro e per anno, nonché prevedere tra le altre condizioni anche l'estensione a:

* conduzione dei locali, impianti, beni ed aree consegnati, compresa l'attività in essi svolta;

* committenza di lavori e servizi;

* danni a beni in consegna e/o custodia se esistenti;

* danni a beni di terzi da incendio, esplosione o scoppio di beni del conduttore o da esso detenuti;

* danni arrecati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il conduttore, che partecipino all'attività oggetto del presente contratto;

* inquinamento accidentale;

* interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza.

Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO) – (polizza da

attivare solo se il conduttore ha dipendenti o prestatori d'opera): per infortuni sofferti da prestatori di lavoro subordinati e parasubordinati addetti all'attività svolta, ed oggetto di contratto, dei quali il conduttore si avvalga, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore ad Euro

1.500.000,00 per sinistro, e con un limite non inferiore ad Euro 1.000.000,00

per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche:

- l'estensione al cosiddetto "Danno Biologico";

- l'estensione ai danni non rientranti nella disciplina INAIL;

- la "Clausola di Buona Fede INAIL"

Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture, beni

affidati in locazione dal Comune di Cento, mediante garanzia *RISCHIO*

LOCATIVO comprensiva di garanzia *Ricorso Terzi* per un massimale non

inferiore ad Euro -----. Al fine della determinazione del valore ai fini assicurativi dell'unità immobiliare oggetto di locazione, viene definito un valore immobiliare pari ad Euro 50.160,00 valutato sulla base dei costi di ricostruzione (valore "a nuovo").

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte sopra richiamate, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT o delle coperture a garanzia dei beni e/o l'eventuale approvazione espressa del Comune sull'assicuratore prescelto dal conduttore, che invierà copia delle polizze all'ufficio Lavori Pubblici del Comune di Cento, non esonerano il conduttore stesso dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto – in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative, avendo esse il solo scopo di ulteriore garanzia.

Prima della sottoscrizione del contratto e ad ogni scadenza anniversaria delle polizze sopra richiamate è fatto obbligo al conduttore di produrre al Comune di Cento idonea documentazione (quietanza o nuovo contratto sottoscritto con primaria Compagnia) attestante la piena validità della/e copertura/e assicurativa/e sino alla data di scadenza del presente contratto, suoi eventuali rinnovi e/o proroghe.

Il Comune di Cento, in qualità di proprietario, è altresì contraente di apposite polizze assicurative Incendio e Responsabilità civile rispettivamente a tutela dei danni ai fabbricati di proprietà, nonché delle responsabilità derivantigli ai sensi di Legge in qualità di proprietario dei fabbricati, entrambe sottoscritte con la Compagnia assicuratrice ----.

15) Il locatore potrà in qualsiasi momento far ispezionare i locali affittati.

16) Allo scadere del contratto di locazione l'immobile verrà restituito nelle

condizioni in cui si trova senza pretesa da parte del proprietario della rimessa in pristino dell'immobile nelle condizioni originarie.

17) L'inadempienza da parte del conduttore di uno dei patti contenuti in questo contratto produrrà la sua risoluzione .

18) Il presente contratto vincola il conduttore fin dal momento della sua firma.

19) Le spese tutte del presente contratto sono a carico del conduttore fatta eccezione per le spese di registrazione che vengono assunte dal conduttore e da locatore in ragione di metà per ciascuno.

20) E' vietata la sublocazione degli immobili, oggetto del contratto, e cessione anche parziale del presente contratto salvo autorizzazione scritta da parte del locatore anche in caso di cessione dell' attività commerciale. La suddetta autorizzazione va richiesta anticipatamente rispetto alla stipula dell'atto notarile che sancisce l'eventuale cessione dell'attività.

21) I dati personali forniti, obbligatori per le finalità connesse allo svolgimento delle attività connesse al raggiungimento degli scopi del contratto, saranno trattati da --- contraente e dal Comune di Cento conformemente alle disposizioni del Regolamento U.E n. 679/2016 e del D.Lgs. 101 del 2018 e saranno comunicati ai terzi solo per motivi inerenti la gestione delle attività.

22) Qualunque modifica al presente contratto ed all'uso convenuto, può avere luogo solo mediante atto scritto.

23) Le parti contraenti convengono che le eventuali vertenze giudiziarie comunque derivanti dal presente atto saranno deferite, in via esclusiva, alla cognizione del Tribunale di Ferrara.

24) Per quanto non esplicitamente previsto nel presente contratto si fa

riferimento alle norme previste dal Codice Civile, alla Legge n.392 del 27/07/1978, alle vigenti leggi in materia e al vigente “Regolamento concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili destinati ad attività commerciali e produttive” approvato con atto di Consiglio Comunale n. 171 del 20/12/2007 .

Il presente contratto, redatto in 2 (due) originali, previa lettura e conferma viene sottoscritto nelle forme di legge dalle parti contraenti in segno di accettazione

p. IL COMUNE DI CENTO - LOCATORE

IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI

(----)

p. il LOCATARIO – ----

(-----)

