**Allegato 1 – Schema di contratto di locazione**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL’ABITAZIONE, SITO IN FERRARA, VIA GARIBALDI, 3/A.**

L’anno \_\_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, presso \_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Tra**

il **Comune di Ferrara** (C.F. 00297110389), nella persona \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Ferrara presso il Comune di Ferrara, Piazza del Municipio n. 2 - PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it), nella sua veste e qualità di Dirigente Responsabile del Servizio Beni Monumentali e Patrimonio del Comune di Ferrara, che qui stipula in nome e per conto dell’Ente medesimo, espressamente delegato alla sottoscrizione del presente atto, giusta deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_ , di seguito per brevità indicato come “Comune” ovvero “Parte locatrice”

**e**

Il Sig.\_\_\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_ e residente in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- C.F.:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quale titolare della Ditta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iscritta al registro delle imprese di \_\_\_\_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, per brevità, indicata come “Parte conduttrice” ovvero “Conduttore”.

**Premesso che:**

- la Parte locatrice è proprietaria dell’immobile sito a Ferrara in Via Garibaldi n. 3/A di consistenza catastale di mq 42,00, catastalmente identificato al Foglio 385, particella 205, subalterno 8, come meglio definito nella planimetria allegata (Allegato 2);

- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.\_\_\_\_ del \_\_\_\_, è stata avviata la procedura di pubblica evidenza per l’assegnazione dell’immobile in oggetto, approvandosi altresì i relativi schemi di Avviso Pubblico e che, in data \_\_\_\_\_ è stata indetta la procedura per la locazione dell’immobile suddetto, con Avviso Pubblico affisso all’albo online del Comune per n. \_\_\_\_ giorni, dal \_\_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_\_;

- con determinazione dirigenziale n. \_\_\_ del \_\_\_\_\_, esaminate le offerte pervenute, si assegnava in locazione l’immobile di proprietà comunale in parola al miglior offerente, stabilendo altresì di procedere alla stipula del contratto di locazione alle condizioni di cui all’offerta economica e con rinvio alle indicazioni di cui all’avviso di asta pubblica;

− la Parte conduttrice intende prendere in locazione il sopra menzionato immobile per esercitarvi propria attività di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

− all'atto della consegna la Parte locatrice attesta che l'immobile rispetta i requisiti edilizi ed urbanistici di cui all'art. 1578 c.c. e consegna al Conduttore l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 05320-690338-2025 rilasciato il 29/04/2025 e valido fino al 29/04/2035 che attesta l’appartenenza del cespite individuato al Foglio 385, p.lla 205, sub. 8 alla classe energetica “C” con EP gl, nren 379,28 kWh/m2anno (Allegato 2).

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

**Art.1 – PREMESSE**

La premesse costituiscono parte integrante del presente contratto valide ad ogni effetto di legge.

**Art. 2 - OGGETTO**

La Parte locatrice concede in locazione alla Parte conduttrice, che accetta, l’immobile di sua proprietà sito in Ferrara, Via Garibaldi 3/A, di cui alla planimetria allegata (Allegato A), distinto catastalmente al Foglio 385, p.lla 205, sub. 8 , di consistenza catastale di mq 42,00 al fine di destinarlo ad uso commerciale/negozio.

La ragione ed il motivo rilevante essenziale del presente atto è che il bene locato sia adibito esclusivamente all’uso convenuto di cui sopra, con la conseguenza che il contratto si intenderà risolto ex art. 1456 e seguenti del C.C., qualora la Parte conduttrice, o eventuali aventi causa, senza il preventivo assenso scritto del locatore, modifichi l’utilizzo come sopra stabilito.

**Art. 3 – DURATA, RINNOVAZIONE E DISDETTA**

La locazione avrà **durata di 6 (sei) anni** dalla data di consegna effettiva del bene, **ai sensi dell’art. 27 della legge n. 392/78** e, alla scadenza naturale del contratto, il contratto potrà essere rinnovato per un uguale periodo in mancanza di disdetta, da inviarsi con preavviso minimo di 12 (dodici) mesi a mezzo raccomandata a/r o Pec, salva la possibilità per la Parte locatrice di esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all’art. 29 della Legge n. 392/78.

La Parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto in qualsiasi momento dando congruo preavviso al locatore almeno 6 (sei) mesi prima dalla data di scadenza della presente da presentarsi a mezzo raccomandata a/r o Pec all’indirizzo: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it).

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, in buono stato di conservazione, ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

Per la successione nel presente contratto si fa riferimento a quanto previsto dall’art. 37 della Legge n. 392/1978.

**Art. 4 - CANONE**

Il canone di locazione annuale viene determinato nella misura di

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ per la prima annualità contrattuale;

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_per la seconda annualità contrattuale;

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_per la terza annualità contrattuale;

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_per la quarta annualità contrattuale;

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_per la quinta annualità contrattuale;

€ \_\_\_\_\_\_\_\_\_per la sesta annualità contrattuale;

e, ai sensi del’art. 32 delle Legge n. 392/1978, a decorrere dal 2° anno e per gli anni successivi, i canoni verranno aggiornati annualmente automaticamente, nella misura massima prevista dalla legge, pari al 75 % della variazione in aumento dell’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell’anno precedente.

Il canone annuale 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.

Il mancato pagamento o ritardo degli importi dovuti determinerà l’applicazione degli interessi di mora previsti per legge, salvo le ulteriori conseguenze di legge e di contratto.

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.

**Art. 5 – DEPOSITO CAUZIONALE**

All'atto di sottoscrizione del presente contratto la Parte conduttrice, a garanzia delle obbligazioni assunte, ha versato la somma di euro \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , pari a 3 (tre) mensilità del canone calcolate sull’ultima annualità a regime, con l’applicazione della percentuale di rialzo offerta in sede di gara, con le seguenti modalità:

☐ costituzione di un deposito cauzionale con versamento mediante bonifico bancario presso la tesoreria comunale ……………………….. filiale di…………………………. IBAN: ………………………………….. con la seguente causale (cauzione definitiva locazione immobile sito in Via …………….. in …………………..)

OPPURE

☐ costituzione di una garanzia fidejussoria con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, con la rinuncia all’eccezione di cui all’articolo 1945, comma 2 del Codice Civile, nonché con l’operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell’Amministrazione.

Il deposito cauzionale potrà essere incamerato dal Locatore nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze contrattuali da parte del Conduttore, con l’obbligo di reintegro dello stesso, senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante al Locatore.

Il deposito cauzionale così costituito verrà restituito al termine del contratto di locazione, salvo compensazione a seguito di verifica sia dello stato dell’immobile sia dell’osservanza di ogni altra obbligazione prevista in capo alla Parte conduttrice.

**Art. 6 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

Ai sensi dell’art. 36 della Legge n. 392/1978, la sublocazione o cessione del contratto potrà avvenire dopo almeno un anno dalla sottoscrizione del presente contratto, purché venga locata o ceduta l’Azienda che ha sede nei locali stessi, previa comunicazione al Comune mediante raccomandata a/r 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 giorni, qualora sussistano gravi motivi. È considerato grave motivo l’assenza in capo al cessionario-sub conduttore, dei requisiti richiesti dal Bando di gara, ovvero dei requisiti inerenti l’affidabilità e la situazione economica del soggetto subentrante. Il cessionario-sub conduttore dovrà pertanto attestare mediante dichiarazione sostitutiva quanto indicato come requisiti nel bando predetto.

In caso di locazione o cessione d’azienda, se l’Amministrazione locatrice-concedente non libererà espressamente e per iscritto il Conduttore-cedente, quest’ultimo dovrà rispondere nei confronti della Parte locataria di eventuali inadempimenti del sub conduttore-cessionario.

**Art. 7 – USO DELL’IMMOBILE**

La Parte conduttrice dovrà utilizzare l’immobile oggetto del presente contratto al fine di destinarlo ad attività commerciale come da proposta tecnica presentata in sede di gara e allegata (Allegato D) e dichiara che l’immobile è adatto all’uso convenuto, in buono 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 nel medesimo stato, salvo il normale deperimento dovuto all’uso.

L’uso dei locali dell’immobile dovrà avvenire nel pieno rispetto della normativa vigente, in particolare in materia di sicurezza, tenendo conto delle condizioni di igiene, salubrità, vetustà e sicurezza statica dell’immobile stesso nonché conformarsi alle caratteristiche architettoniche, costruttive, allo stato manutentivo ed alle prestazioni resistenziali delle strutture.

La Parte Conduttrice risponderà in proprio dell’uso degli immobili, nonché di ogni inadempimento imputabile alla stessa, esentando espressamente la Parte locatrice da ogni responsabilità ed obbligandosi a tenere quest’ultima pienamente indenne e manlevata da qualsiasi danno, responsabilità o pretesa di terzi imputabili al Conduttore o in qualsiasi modo relativi o connessi con l'utilizzo dei locali oggetto di questa locazione da parte del Conduttore e/o con lo svolgimento delle attività di quest’ultimo. In particolare è fatto assoluto divieto di depositare negli immobili in oggetto beni e attrezzature (a puro titolo di esempio: mezzi d’opera, bombole, prodotti chimici, rifiuti speciali ecc. …) la cui classificazione imponga specifici adempimenti e/o modalità di conservazione incompatibili con l’immobile stesso per mancanza di dotazioni, strutture o autorizzazioni amministrative idonee.

La Parte conduttrice è tenuta a dotarsi di permessi, autorizzazioni ed in generale di qualsiasi provvedimento necessario all’attività da svolgersi negli immobili oggetto della presente locazione.

Il Conduttore non potrà installare strutture stabili nell’area prospiciente le vetrine, salvo l’ottenimento di apposito titolo autorizzativo rilasciato dal competente ufficio del Comune di Ferrara.

Con la sottoscrizione del presente contratto la Parte Conduttrice si impegna a non destinare l’immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro esplicito consenso di Parte locatrice, pena la risoluzione del contratto e con immediato obbligo di restituzione dell’immobile.

Resta salva la possibilità di concordare ovvero modificare ovvero integrare le specifiche modalità d’uso, con separato atto sottoscritto dalle parti.

**Art. 8 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Il Conduttore, che è da ritenersi custode dei locali situati nella porzione di immobile ottenuta in locazione, ai sensi dell’articolo 2051 c.c., si impegna nei confronti del Comune di Ferrara:

1. a mantenere sui locali, per tutta la durata della locazione, una destinazione per lo svolgimento di attività commerciale e/o artigianale di cui all’articolo 7 (Uso dell’immobile);
2. ad astenersi dall’utilizzare la struttura per usi diversi da quelli cui è destinata e a non apportare all’immobile, senza la preventiva autorizzazione scritta del Locatore, trasformazioni, modifiche e/o innovazioni di alcun genere;
3. a pagare il canone di locazione di cui all’articolo 4 secondo le modalità ivi indicate;
4. a sostenere i costi di cui all’articolo 9 (Oneri accessori) secondo le modalità e le ripartizioni indicate dal medesimo articolo ed 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 locazione, la chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento;
5. ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui ai successivi artt. 11 e 12, nel rispetto delle prescrizioni ivi contenute;
6. a non sub locare i locali oggetto del presente contratto, se non previa autorizzazione dell’Amministrazione Comunale, pena la risoluzione del contratto di locazione e l’incameramento del deposito cauzionale;
7. a non mutare il tipo di utilizzo dell’immobile oggetto della presente locazione;
8. ad adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dell’immobile concesso e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguata polizza assicurativa inerente l’attività esercitata negli stessi;
9. a non svolgere nell’immobile in locazione, attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;
10. a non dotare in nessun caso i locali oggetto di locazione di canna/e fumaria/e;
11. a non installare e utilizzare presso il suddetto immobile alcun tipo di slot machine, altri tipi di giochi o attività che possano instaurare ludopatie;
12. ad inviare, entro il mese di Marzo di ogni anno, al Servizio Beni Monumentali e Patrimonio una relazione annuale sulla gestione dell’immobile concesso e sulle spese di manutenzione eventualmente sostenute;
13. a munirsi delle eventuali autorizzazioni necessarie per l’uso dell’immobile ed ad osservare tutte le disposizioni legislative e regolamentari che lo disciplinano, nonché quelle che il Locatore ritenesse opportuno impartire per la migliore e più corretta gestione del bene;
14. nell’eventualità della realizzazione di lavori di manutenzione da parte del Conduttore o di difformità catastali, la Parte Conduttrice si impegna, a propria cura e spese, qualora ne ricorresse la necessità ai sensi delle normative vigenti:
15. all’aggiornamento catastale che dovrà essere predisposto da tecnico abilitato e sottoposto alla sottoscrizione del Comune proprietario, fermo restando che eventuali sanzioni dovute alla ritardata denuncia catastale rimangono in capo al Locatore;
16. all’aggiornamento ovvero alla nuova dotazione di Attestazione di Prestazione Energetica (A.P.E.) dell’immobile oggetto di locazione, in conformità alle normative di settore;
17. ad effettuare a proprie spese gli interventi necessari affinché l’immobile oggetto di locazione rispetti le disposizioni di legge per l’eliminazione delle barriere architettoniche di cui alla Legge n. 104 del 5 febbraio 1992, le prescrizioni tecniche presenti nel D.P.R. 503/1996 e nel D.M. 236/1989, seguendo altresì le Linee Guida per il Commercio - Soluzioni per l'accessibilità elaborate dal Comune di Ferrara, adeguando a propria totale cura e spese, qualora necessario, l’immobile, compresa la dotazione degli arredi (Allegato H);
18. a garantire il rispetto delle ulteriori condizioni indicate nell’offerta tecnica compreso il relativo piano economico finanziario allegato e facente parte integrante del presente contratto (Allegato D);
19. a tenere i locali e quant’altro destinato al servizio in perfetto stato di pulizia e decoro;
20. a garantire la libertà di accesso all’immobile da parte del personale tecnico del Comune per opportune ispezioni, verifiche e controlli.

**Art. 9 – ONERI ACCESSORI**

Il Conduttore dovrà provvedere autonomamente all’allacciamento e all’intestazione diretta di tutte le utenze, nonché di ulteriori utenze (es. telefonica, internet), qualora necessarie ai propri scopi, sostenendone i costi per tutta la durata del contratto di locazione.

Ai sensi dell’art. 9 della Legge n. 392/1978, la Parte conduttrice 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, eventuali spese comuni (compresa la manutenzione ordinaria degli impianti e dei presidi antincendio), gli oneri inerenti lo smaltimento dei rifiuti, ogni altra imposta o tassa nonché gli oneri e le sanzioni derivanti dalla presente locazione.

Allo scopo, il Conduttore dovrà presentare all’U.O. Patrimonio ed Espropri, entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente locazione, la documentazione attestante l’avvenuta intestazione a suo nome dei contratti, dei relativi contatori e di ogni altra utenza. In particolare, per quanto riguarda gli oneri per lo smaltimento dei rifiuti, al momento della sottoscrizione del presente contratto, il Conduttore dovrà presentare altresì la documentazione attestante l’avvenuta attivazione della sua posizione ai fini del pagamento degli oneri predetti.

Resta a carico del Conduttore, alla scadenza della locazione, ogni onere di chiusura delle stesse utenze e la risoluzione dei rispettivi contratti di allacciamento.

**Art. 10 – RAPPORTI CON IL VICINATO**

La Parte conduttrice si obbliga ad 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 apposito provvedimento di concessione o di autorizzazione per l’occupazione di suolo pubblico nonché l’applicazione del corrispondente prelievo del Canone Unico Patrimoniale, impegnandosi a riconsegnare l’immobile alla scadenza libero da persone e/o cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

**Art. 11 – STATO DELL’IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA**

I locali vengono consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano ed il Conduttore si impegna a custodire l’immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ex art. 1176 del Codice Civile e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria e tutti gli interventi di manutenzione necessari a mantenere la funzionalità dei locali assegnati e comunque connessi e necessitati dal particolare tipo di attività svolta dal medesimo nella porzione dell’immobile oggetto di locazione, gli eventuali lavori di adeguamento e/o miglioria dell’immobile, compresi gli eventuali oneri di adeguamento catastale, se dovuti in conseguenza di lavori svolti, previo accordo con l’Amministrazione locataria.

Per manutenzione ordinaria s’intende:

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.

Rientrano in ogni caso nella manutenzione ordinaria, tutte le riparazioni necessarie che costituiscano interventi di modesta entità, come pure tutte quelle riparazioni ed opere che rispondono a specifiche esigenze del Conduttore in relazione all’uso che egli deve fare dell’immobile ed in particolare gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dell’immobile concesso ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti nonché tutte le riparazioni necessarie a seguito di eventuali tentativi di effrazione e tutte le riparazioni necessarie per cause diverse dalla vetustà.

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.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutti i lavori necessari per adeguare i locali alle “Linee Guida per il Commercio – Soluzione per l’accessibilità”, adottate in collaborazione tra il Comune di Ferrara e le Associazioni di categoria, gli Ordini professionali e il Comitato Ferrarese Area Disabili (Allegato H).

In relazione all’obbligazione assunta dalla Parte conduttrice di effettuare una buona e confacente manutenzione ordinaria dell’immobile, la medesima 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 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.

L’effettuazione di lavori non autorizzati dall’Amministrazione locataria, comporta la decadenza della presente locazione e l’obbligo di restituzione dell’immobile, salvo il risarcimento del danno arrecato.

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. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

I lavori di straordinaria manutenzione (diversi da quelli di cui al precedente capoverso) sono di competenza dell’Amministrazione proprietaria, ai sensi dell’art. 1577 del codice civile, e il Conduttore è tenuto a darne avviso al competente Servizio del Settore Lavori Pubblici del Comune di Ferrara (secondo le procedure indicate dal Comune) che potrà autorizzare i medesimi compatibilmente con le priorità manutentive assunte e le disponibilità finanziarie.

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 e per il rispetto delle “Linee Guida per il Commercio, che restano a carico di Parte conduttrice come specificato all’art. 10, 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.

In relazione alla responsabilità assunta dal Conduttore nella gestione dei lavori, il Locatore resta estraneo a tutti i rapporti della Parte conduttrice con i suoi eventuali appaltatori, fornitori e terzi in genere, dovendosi intendere tali rapporti esclusivamente intercorrenti tra la medesima e detti soggetti senza che mai si possa da chiunque invocare una responsabilità diretta o indiretta della Parte locatrice. A tal fine il Conduttore manleva il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

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. 13 – ATTREZZATURE E ARREDI**

L’immobile è dotato di arredamento di cui all’allegato elenco (Allegato 2) e l’eventuale rimozione/smaltimento sarà a carico di Parte conduttrice che dovrà chiedere preventivo nulla osta del Comune e dovrà assumere ogni relativo onere.

La Parte conduttrice che intenda utilizzare l’arredamento anzidetto, s’impegna, a sua totale cura e spese, a provvedere alla loro manutenzione e sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi, nonché alla loro riconsegna in buono stato al Comune proprietario al termine della locazione.

Gli ulteriori arredi e/o attrezzature necessarie all’attività sono ad esclusivo carico del Conduttore e comunque dovranno essere adeguati sotto l’aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui i locali risultano inseriti.

Le Parti concordano che, decorsi 15 giorni dalla riconsegna dei locali, formalizzata con apposito verbale redatto in contraddittorio tra le parti, l’eventuale mobilio o altro materiale lasciato nell’immobile in oggetto dal Conduttore, sarà da considerarsi abbandonato, con conseguente facoltà del Concedente di provvedere alla relativa distruzione/smaltimento, sin d’ora autorizzato dal Conduttore, ad esclusive spese di quest’ultimo.

**Art. 14 – IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

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.

L’immobile è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) n. 05320-690338-2025 rilasciato il 29/04/2025 e valido fino al 29/04/2035 che attesta l’appartenenza del cespite individuato al Foglio 385, p.lla 205, sub. 8 alla classe energetica “C” con EP gl, nren 379,28 kWh/m2anno; 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) (Allegato 2).

**Art. 15 – 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. Sono altresì per intero a carico del Conduttore tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanate dovessero imporre per lo svolgimento dell’attività cui è destinata la presente locazione.

All’atto di esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinari e delle eventuali migliorie, e comunque prima dell’inizio dei lavori, il Conduttore si obbliga a trasmettere al Comune una relazione contenente le 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). È obbligo a carico del Conduttore l’assunzione della responsabilità in merito agli oneri sulla sicurezza in fase di realizzazione dei lavori suddetti, incluso il coordinamento in fase di esecuzione.

Le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla Parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione 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.

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. 16 - 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 consegnati 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 € 48.300,00 (quarantottomilatrecento/00 euro) per danni al fabbricato e con garanzia per R.C. prestata fino a € 500.000,00 (cinquecentomila/00 euro).

La suddetta polizza dovrà contenere la condizione esplicita che la Compagnia Assicuratrice si obbliga a notificare tempestivamente al Comune di Ferrara, a mezzo lettera raccomandata a/r o Pec all’indirizzo: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it), 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 o Pec di cui sopra. La polizza in questione dovrà prevedere inoltre la clausola di rinuncia di rivalsa nei confronti del Locatore, dei suoi amministratori e dipendenti.

I rischi non coperti dalla polizza, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono ad esclusivo carico di Parte Conduttrice.

L’omessa sottoscrizione o l’omesso rinnovo di polizza assicurativa con le caratteristiche/condizioni sopra precisate comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto ex art. 1456 c.c.

**Art. 17 – RESPONSABILITA’ E ONERI SICUREZZA**

Il Conduttore sottoscrivendo il presente atto dichiara di accettare le relative 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 è tenuto a rispettare sia la normativa vigente in materia di sicurezza sul lavoro, di cui al D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro), sia le disposizioni normative in materia di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 01/08/2011 n.151 (Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi) e al D.M. 07/08/2012 (Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare), nonché a garantire altresì un’utilizzazione dell’immobile compatibile con le disposizioni di cui al D.M. n. 37/2008 (Regolamento recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici), rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

**Art. 18 – MODIFICHE CONTRATTUALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere approvata per iscritto.

Le clausole di cui agli art. 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 18 e 21 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. 19 – 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. n. 241 del 9 luglio 1977 e s.m.i. e le quietanze, nella misura del 100%.

L’imposta di registro è pari al 2% del canone di locazione annuale e sarà a suddivisa tra le Parti nella misura del 50%.

In caso di recesso anticipato della Parte conduttrice, l’imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

Le Parti danno atto che la registrazione del contratto avverrà nei termini di legge, 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.

**Art. 20 – 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.

**Art. 21 - CONTROVERSIE**

Qualsiasi vertenza dovesse insorgere nel corso del presente contratto che non si sia potuta comporre bonariamente sarà devoluta alla competenza del Foro di Ferrara.

È espressamente escluso il deferimento di dette vertenze ad arbitri.

**Art. 22 - ELEZIONE DOMICILIO**

A tutti gli effetti di legge le parti contraenti eleggono il loro domicilio anche digitale come appresso:

**Conduttore:** presso la Sede Legale in \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,  
cap. \_\_\_\_\_\_\_ – PEC: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

**Locatore:** presso la Sede Legale del Comune di Ferrara in Piazza del Municipio n. 2 – 44121 Ferrara – PEC: [comune.ferrara@cert.comune.fe.it](mailto:comune.ferrara@cert.comune.fe.it).

**Art. 23 - PRIVACY**

Le parti si autorizzano reciprocamente a trattare e comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione secondo quanto previsto dal D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e ss.mm.ii. (Codice in materia di protezione dei dati personali, recante disposizioni per l'adeguamento dell'ordinamento nazionale al regolamento (UE) n. 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE).

**Art. 24 – NORMA DI RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto, le Parti richiamano le norme del Codice Civile, della Legge n. 392 del 27 luglio 1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani) ed in generale della normativa generale in tema di locazione commerciale e delle leggi vigenti.

Letto, approvato e sottoscritto,

**p. La Parte Conduttrice**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**p. La Parte Locatrice**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\*\*\*

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:

**ART. 1 – PREMESSE**

**ART. 2 - OGGETTO**

**ART. 3 – DURATA, RINNOVAZIONE E DISDETTA**

**ART. 4 – CANONE**

**ART. 6 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO**

**ART. 7 – USO DELL’IMMOBILE**

**ART. 8 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

**ART. 9 – ONERI ACCESSORI**

**ART. 11 – STATO DELL’IMMOBILE E MANUTENZIONE ORDINARIA**

**ART. 12 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

**ART. 13 – ATTREZZATURE E ARREDI**

**ART. 14 – IMPIANTI E ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

**ART. 15 – MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI**

**ART. 16 - ASSICURAZIONE**

**ART. 17 - RESPONSABILITA’ E ONERI SICUREZZA**

**ART. 18 – MODIFICHE CONTRATTUALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

**ART. 20 – DIRITTO DI PRELAZIONE**

**ART. 21 – CONTROVERSIE**

**p. La Parte Conduttrice**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**p. La Parte Locatrice**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Allegati**:

- Allegato 2: Planimetria;Attestazione di prestazione energetica (A.P.E.); Elenco arredi

- Allegato H: Linee Guida per il Commercio – Soluzione per l’accessibilità”

- Allegato D: Offerta tecnica;