



## Contratto di locazione di area scoperta

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'area priva di manufatti sovrastanti ubicata in Rimini Viale Principe di Piemonte angolo Via Pescara, inserita nel piano delle alienazioni dell'Ente per il triennio;
- b. nelle more della sua alienazione, con determinazione dirigenziale n. \_\_\_\_\_ è stata indetta procedura di gara aperta per la locazione durante la stagione estiva 2021;
- c. in esito alla procedura di 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'area scoperta posta lungo la Viale Principe di Piemonte, angolo Via Pescara, censita al C.T. di Rimini al foglio 124, part. 283, della superficie catastale di mq. 229 e la conformazione rappresentata nell'allegata planimetria (**all. 2**).

Le parti danno atto che la presente locazione è soggetta alle norme del codice civile e sottratta alla disciplina della Legge n. 392/1978, essendo l'immobile estraneo alle tipologie descritte all'art. 27 di detta legge

**2. Destinazione d'uso.** L'area verrà utilizzata dal Conduttore per lo svolgimento della seguente attività:

\_\_\_\_\_.

**3. Durata.** La locazione ha decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e scadenza al 30 settembre 2021, esclusa la possibilità di rinnovo.

**4. Canone di locazione.** Il canone di locazione mensile è determinato in Euro \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) annui e pertanto il canone per l'intera durata della locazione è pari ad Euro \_\_\_\_\_. 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.

Il canone dovrà essere versato in un'unica soluzione anticipata entro la data di sottoscrizione del contratto.

**5. Consegna.** L'area viene consegnata contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto al Conduttore, il quale dichiara di conoscerne lo stato di conservazione, di accettarla nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e di riconoscerla idonea allo svolgimento dell'attività cui intende destinarla.

Il Conduttore esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità per eventuali vizi e difformità dell'area. Rimane a carico del Conduttore l'ottenimento di tutti i permessi necessari all'esercizio dell'attività che vi intende svolgere, con espresso esonero del Comune di Rimini da ogni responsabilità per il mancato rilascio, sospensione o revoca, anche qualora dipendenti da inidoneità totale o parziale dell'area, salva la facoltà di recesso ed espressa rinuncia ai danni.

Con la consegna dell'area il Conduttore viene costituito custode ad ogni effetto dell'area, assumendo ogni conseguente responsabilità per danni 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.

**6. Obblighi del Conduttore.** Il Conduttore dovrà sostenere tutte le spese per l'utilizzo dell'area. Sono a carico del Conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria atte a mantenerla in buono stato di conservazione in conformità alle normative in tema di sicurezza vigenti e sopravvenute. Nello svolgimento della propria attività presso l'area, 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'area qualsiasi modifica o addizione senza preventiva autorizzazione scritta del concedente.

**7. Divieto di sublocazione.** E' fatto divieto al Conduttore di cedere il presente contratto a terzi e di cedere a qualsiasi altro titolo l'area in uso a terzi, senza l'autorizzazione scritta del Comune di Rimini. L'autorizzazione alla cessione o alla sub-locazione 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.

**8. Garanzie.** Il Conduttore è tenuto a prestare fidejussione bancaria o assicurativa di importo massimo garantito pari ad Euro \_\_\_\_\_ (importo pari al canone di locazione dell'intero periodo di locazione comprensivo di IVA), a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente locazione, 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.

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

- 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. 7
- 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. 8.

**10. Recesso.** Il Conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dalla locazione dandone comunicazione al Comune di Rimini con preavviso di almeno trenta giorni, mediante raccomandata con avviso di ricevimento o pec. In caso di recesso è esclusa la restituzione anche parziale del canone di locazione già versato dal Conduttore.

**11. Restituzione dell'immobile.** Alla scadenza della locazione ed in ogni altro caso di cessazione anticipata del rapporto, per qualsiasi causa intervenuta, il Conduttore è tenuto a restituire l'area al Comune di Rimini in perfetto stato di conservazione.

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.

**12. 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.

**13. 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 Condatore le altre spese inerenti la stipula del contratto.

**14. Trattamento dei dati personali** – Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali del Condatore 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 Condatore 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

Il Condatore dichiara di approvare espressamente per iscritto, ai sensi dell'art. 1341 c.c. le pattuizioni contrattuali contenute negli articoli 5, 6, 10, 11, 12.