

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, ad ogni effetto e senso di legge, tra i sottoscritti:

- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini (c.a.p. 47921) Piazza Cavour n. 27 (C.F. e P.IVA 00304260409), in persona del Dott. Michele Angelini, Responsabile della U.O. Concessioni e locazioni presso il Settore Patrimonio, che interviene in esecuzione di propria determinazione n. _____ del _____, di seguito anche denominato "Locatore"
- **XXXXX**, con sede in ..., Via ... n. ... (C.F. e P.IVA ...), in persona del ..., nato a ... il ..., che interviene in esecuzione di ..., di seguito denominata anche "Conduttore".

Si premette che:

- il Comune di Rimini è proprietario dell'unità immobiliare ad uso uffici ubicata al piano terra dell'edificio denominato "Palazzina Roma", con accesso da Via Giulietta Masina n. 12, censita al C.F. al foglio 66, part. 32, sub 15;
- l'intero edificio è assoggettato al vincolo ex D.Lgs. n. 490/1990 apposto con provvedimento Prot. n. 11228 del 2 dicembre 2003 dalla competente Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali dell'Emilia Romagna;
- con provvedimento Prot. n. 5511 del 17 marzo 2026, la Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio per Città Metropolitana di Bologna ha autorizzato la locazione dell'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'art. 57-*bis* del D.Lgs. n. 42/2004, con le prescrizioni ex art. 55, comma 3 del medesimo decreto;
- con determinazione dirigenziale n. ... del ..., il Comune di Rimini ha indetto avviso pubblico per la locazione di una porzione dell'immobile di sua proprietà, denominato Palazzina Roma, e precisamente dell'unità immobiliare ubicata in Rimini, Via Giulietta Masina n. 12-16, censita al C.F. al foglio 66, part. 32, sub 15, della superficie catastale di mq. 104.
- in esito alla procedura, con determinazione dirigenziale n. ... il contratto è stato aggiudicato in favore di XXX.

Ciò sopra premesso, si conviene e stipula.

1. Consenso e oggetto. Il Comune di Rimini, come qui rappresentato, concede in locazione a XXX, che come qui rappresentato accetta, l'unità immobiliare ad uso uffici

ubicata in Rimini, Via Giulietta Masina n. 12-16, censita al C.F. al foglio 66, part. 32, sub 15, cat. A/10, R.C. Euro 2.097,93, della superficie catastale di mq. 104.

2. Destinazione d'uso. L'unità immobiliare viene concessa in locazione per essere adibita a XXXXXXX. Il Conduttore dichiara che l'attività svolta nell'immobile comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico dei consumatori.

Nell'utilizzo dell'immobile il conduttore è tenuto a rispettare le prescrizioni contenute nel provvedimento Prot. n. 5511 del 17 marzo 2026 con il quale la Soprintendenza Archeologica delle Belle Arti e Paesaggio per Città Metropolitana di Bologna ha autorizzato la locazione dell'unità immobiliare in oggetto ai sensi dell'art. 57-*bis* del D.Lgs. n. 42/2004, con le seguenti prescrizioni ex art. 55, comma 3 del medesimo decreto, di seguito riportate:

"lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate: la conservazione del bene dovrà essere assicurata mediante idonei interventi restaurativi e manutentivi, con particolare riferimento alle peculiari qualità architettoniche e artistiche dell'immobile;

lett. b) condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: le modalità di fruizione saranno quelle consentite dalla destinazione d'uso a ad attività direzionali/terziarie".

Ogni attività diversa da quelle sopra descritte che il Conduttore intenda svolgere, anche temporaneamente, dovrà essere previamente autorizzata dal Comune di Rimini.

3. Canone. Il canone di locazione è convenuto in Euro XXXXXX annui. Il Comune di Rimini esercita con la sottoscrizione del presente atto, ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. n. 633/1972, opzione per l'assoggettamento del canone ad IVA.

Il canone deve essere corrisposto in rate semestrale anticipate di eguale importo. La prima rata relativa alla prima annualità del canone deve essere corrisposta entro la data di sottoscrizione del contratto.

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

É fatto divieto al Conduttore di opporre eccezioni di qualsiasi natura e causa al pagamento del canone alle scadenze contrattuali.

A partire dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato con cadenza annuale nella misura del 75% della variazione registrata dall'ISTAT per l'indice F.O.I. riferito al

secondo mese precedente la scadenza dell'annualità, senza necessità di espressa richiesta da parte del Locatore.

4. Durata. La locazione ha durata di sei anni a decorrere dalla sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile per ulteriori sei anni, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

5. Diniego del rinnovo, recesso del Conduttore. Il Comune di Rimini potrà negare il rinnovo alla scadenza del primo sessennio di locazione, con preavviso di dodici mesi, qualora intenda adibire l'immobile allo svolgimento di proprie attività istituzionali, come previsto dall'art. 29 della Legge n. 392/1978. Ai sessenni successivi il Comune di Rimini può negare il rinnovo contrattuale per qualsiasi motivo, fermo restando il preavviso di dodici mesi.

Il Conduttore può recedere in ogni momento dalla locazione, dandone preavviso al Locatore non inferiore a sei mesi. In caso di recesso, è comunque dovuto dal Conduttore il pagamento del canone relativo all'intero semestre in corso alla data di efficacia del recesso.

6. Consegna. L'immobile viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente atto al Conduttore, 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 della propria attività.

Il Conduttore esonera il Comune di Rimini da qualsiasi responsabilità per eventuali vizi e difformità dell'unità immobiliare e dei relativi impianti. Rimane a cura e carico del Conduttore il conseguimento di tutti i permessi necessari all'esercizio dell'attività, con espresso esonero del Locatore da ogni responsabilità per il loro mancato rilascio, sospensione o revoca, anche qualora dipendenti da inidoneità totale o parziale dell'immobile, impianti e/o servizi.

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 di cui all'Attestato n. 05990-034798-2026 del 13 aprile 2026.

7. Obblighi del Locatore. Il Comune di Rimini è tenuto a garantire il pacifico godimento del bene locato.

Il Comune di Rimini non garantisce la conformità degli impianti alla vigente normativa edilizia e sismica, la cui conformità rimane a carico del Conduttore ai sensi del successivo articolo 8.

8. Obblighi del Conduttore. Sono a carico del Conduttore tutte le spese per consumi di esercizio dell'unità immobiliare locata. Il Conduttore dovrà intestare a proprio nome le utenze degli impianti esclusivi e rimborsare annualmente i consumi delle utenze comuni all'intero edificio, che saranno contabilizzate annualmente dal Comune di Rimini. Prima dell'avvio dell'attività il Conduttore è tenuto a verificare la conformità dell'impianto di raffrescamento presente nel locale ed eseguire gli interventi eventualmente necessari a conseguirla mediante apposite certificazioni o dichiarazioni di conformità/rispondenza da consegnare in copia al Comune di Rimini prima dell'avvio dell'attività presso l'immobile.

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

Sono altresì a carico del Conduttore, in deroga all'art. 1576 c.c., gli interventi di straordinaria manutenzione che si rendano necessari nel corso della locazione limitatamente alle opere di riparazione/sostituzione infissi e riparazione/ripristino impianti tecnologici. Per tali opere dovrà ottenere la preventiva autorizzazione del Comune di Rimini.

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.

É fatto divieto al Conduttore di apportare modifiche all'immobile o agli impianti di esercizio, senza previa autorizzazione del Comune di Rimini.

9. Clausola ambientale – Il Conduttore ha l'obbligo di impostare una corretta raccolta differenziata dei rifiuti e un corretto smaltimento di eventuali rifiuti pericolosi.

Per la produzione di energia elettrica, il Connettore si impegna a privilegiare l'allaccio alla pubblica illuminazione a scapito dell'impiego di generatori di corrente.

Nello svolgimento della propria attività il Connettore si impegna a privilegiare fornitori in possesso dei seguenti requisiti di prestazione ambientale e sociale:

a. caratteristiche ambientali – fornitori dotati di certificazioni di sistemi di gestione (ad esempio ISO 14001 – Sistemi di gestione ambientale, ISO 50001 – Sistemi di Gestione dell'energia, EMAS) o che offrano servizi certificati (Ecolabel UE).

b. caratteristiche sociali e di trattamento dei lavoratori – imprese sociali cooperative di tipo B, così come disciplinate dalla legge n. 381/1991 e D.Lgs. n. 112/2017.

10. Divieto di sublocazione. Salvo il disposto dell'art. 36 della Legge n. 392/78, è fatto divieto al Connettore 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 sub-locazione potrà essere concessa ad insindacabile discrezione del Comune di Rimini, previa verifica in capo all'avente causa della sussistenza dei requisiti richiesti dalla legge per contrarre con la pubblica amministrazione

11. Garanzia. Il Connettore è tenuto a prestare fideiussione bancaria o assicurativa di importo massimo garantito pari ad Euro XXXX (sei mensilità del canone di locazione IVA compresa), a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con la presente locazione, da valere per tutta la durata del contratto.

Le fideiussione dovrà essere rilasciata da soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023 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.
- durata fino al 30° giorno successivo alla scadenza della locazione;
- Autorità Giudiziaria di Rimini quale foro competente in via esclusiva per le controversie.

In alternativa la garanzia potrà essere costituita mediante versamento di corrispondente importo sul conto di tesoreria del Comune di Rimini mediante 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 fideiussione svincolata, previa verifica del corretto adempimento degli obblighi a carico del Conduttore.

Il Conduttore è altresì tenuto a presentare polizza assicurativa per il c.d. "rischio locativo", a copertura del rischio per danni all'immobile di proprietà del Comune di Rimini (compreso scoppio e incendio), con massimale non inferiore ad Euro 1.000.000 (un milione);

12. 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 nella locazione
- violazione del divieto di cessione o di sub locazione di cui all'art. 10
- gravi violazioni degli obblighi prescritti all'art. 8.

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 Concessionario.

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. 11.

13. 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 buono stato di conservazione e con impianti funzionanti e regolarmente mantenuti, salvo il normale deperimento dovuto alla vetustà ed all'uso. Il Conduttore dovrà altresì provvedere alla tinteggiatura interna. 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.

14. 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.

15. 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 Conduuttore le altre spese inerenti la stipula del contratto.

16. Riservatezza. Le parti si danno reciproco atto che i trattamenti di dati personali derivanti dal rapporto giuridico in essere sono realizzati in qualità di Titolari autonomi del trattamento ai sensi dell'art. 4, par. 1, n. 7 del Regolamento (UE) 2016/679 definendo singolarmente le finalità e i mezzi del trattamento. Le parti si impegnano a trattare i dati personali per le sole finalità derivanti dall'esecuzione del rapporto e di adempiere a tutto quanto richiesto dal Regolamento (UE) 2016/679 e D.Lgs 196/2003. Dati di contatto del Comune di Rimini per l'esercizio dei diritti degli interessati: protocollo.generale@pec.comune.rimini.it (raggiungibile anche tramite le normali caselle di posta elettronica). Dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati ("DPO"): dpo@studiopacicsrl.it – 0541.1795431.

Comune di Rimini

Il Conduuttore

A norma degli articoli 1341 e 1342, secondo comma, del Codice civile la parte conduttrice, previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle del presente contratto, dichiara di approvare espressamente per iscritto le pattuizioni di cui agli articoli 3, 5, 6, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15.

Il Conduuttore
