

COMUNE DI RIVA DEL PO (FE)

REP. N.

**CONTRATTO DI LOCAZIONE, AD USO DIVERSO DA QUELLO
ABITATIVO, DELLA STRUTTURA DENOMINATA “LA PORTA
DEL DELTA”, DI PROPRIETA’ DEL COMUNE DI RIVA DEL PO,
SITA IN AREA GOLENALE IN LOCALITA’ SERRAVALLE, IN
VIA ARGINE PO, N. 10 (CATASTO EDOILIZIO URBANO DEL
COMUNE DI RIVA DEL PO M410, SEZIONE A, FOGLIO 16,
MAPPALE 56, SUB 5).**

L’anno 2024 (duemilaventiquattro) il giorno _____ (in lettere) del mese di
_____ (in lettere),

TRA

Il Comune di Riva del Po (Fe), nel prosieguo denominato anche
“Locatore”, rappresentato dal Responsabile del Settore Tecnico (LL.PP.,
Patrimonio, Difesa del Suolo e Ambiente), nato.....
il, domiciliata per la carica presso il Comune di Riva del Po (Fe),
Via Due Febbraio n. 23 località Berra - C.F./P.IVA n. 02035850383, il
quale interviene nel presente atto in nome e nell’interesse dell’Ente, nel
proseguo denominato anche “locatore”;

E

Il Sig. _____, nato a _____ (_____)
il _____, residente in _____ via _____,
C.F. _____, quale rappresentante legale
di _____, con sede in

nel prosieguo denominato anche “locatario o conduttore”,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il Comune di Riva del Po (o locatore), nella sua qualità di proprietario, concede in locazione, per uso diverso da quello abitativo (esercizio di attività commerciale turistico - ricettiva), la struttura denominata “La Porta del Delta”, situata in area golenale in località Serravalle, Via Argine Po - 10, censito al catasto edilizio urbano del Comune di Riva del Po M410, Sezione A, Foglio 16 – Mappale 56 – Sub. 5, della superficie catastale pari a metri quadrati 381,19 (superficie utile).

ART. 2 STRUTTURE CONCESSE AL CONDUTTORE

Con la firma del presente contratto il Conduttore riconosce e dichiara:

- che la struttura, come sopra individuata al precedente art. 1, è di suo pieno gradimento ed è idonea all'uso cui è destinata;
- di accettare in locazione detta struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come risulta descritta nel verbale di consegna, e si impegna a custodirla per l'intera durata della locazione ed a restituirla al termine del contratto nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso;
- di assumere l'obbligo a svolgere, all'interno della struttura locata, unicamente le attività compatibili con la destinazione catastale dei suddetti immobili nel rispetto delle vigenti leggi. Nello specifico si impegna allo svolgimento di attività di natura commerciale-turistico – ricettiva, in quanto essa è collocata lungo un percorso ciclabile e ciclopedonale di importanza regionale, in grado di

accogliere turisti e cittadini desiderosi di cimentarsi in percorsi naturalistici.

ART. 3 – DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione è concessa per anni 5 (cinque), rinnovabili per altri 5 (cinque) previo atto espresso dell'Amministrazione Comunale, con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Alla scadenza naturale del contratto ovvero in caso di mancato rinnovo, in seguito a disdetta di una delle parti, il locatario è obbligato, a restituire l'immobile oggetto del presente contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

ART. 4 CANONE DI LOCAZIONE E UTENZE

Il canone di locazione è fissato in € _____ per i primi due anni e in € _____ per i rimanenti tre anni, da versarsi in 4 (quattro) rate trimestrali con cadenza 31/03 – 30/06 – 30/09 – 31/12 di ciascun anno.

A partire dal secondo anno detto canone sarà aggiornato annualmente in misura non superiore al 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati e operai.

In caso di versamento tardivo saranno applicati gli interessi di mora.

Sono a **carico del locatario** le spese per la **manutenzione ordinaria dell'immobile, le spese per le utenze (fra cui, a titolo esemplificativo, telefono, riscaldamento, fornitura acqua, condizionamento, connessione internet, tariffa di igiene ambientale, spese connesse alla pulizia annuale della caldaia e quelle degli spurghi dei pozzi neri nonché le spese di registrazione del contratto) che dovranno essere oggetto di allaccio diretto da parte del conduttore, con relativa volturazione. Il Conduttore dovrà provvedere al pagamento di tasse,**

imposte e tributi inerenti l'immobile conseguenti alle attività svolte, restando il Comune totalmente estraneo ad esse.

ART. 5 – RESPONSABILITA' DEL COMUNE

Il Comune di Riva del Po si impegna a mantenere la struttura locata, in condizioni idonee all'uso convenuto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. A tal proposito, tutte le spese per la manutenzione straordinaria saranno a carico dell'ente.

ART. 6 - STATO DELL'IMMOBILE

Il Comune di Riva del Po dichiara che la struttura locata è in regola con le norme edilizie-urbanistiche ed in perfetto stato d'uso.

ART. 7 – PRESA IN CONSEGNA E CUSTODIA

Il locatario sottoscrivendo il presente atto dichiara:

- che, in seguito all'effettuazione di sopralluogo, avvenuto in data _____ il cui relativo verbale, debitamente sottoscritto e protocollato, costituisce parte integrante del presente atto, il locale è adatto all'uso convenuto (esercizio di attività commerciale turistico – ricettiva) e in buono stato di manutenzione;
- di impegnarsi ad utilizzare la struttura locata secondo le modalità previste dal presente contratto, con la “diligenza del buon padre di famiglia;

E' vietata la sub-locazione e la cessione del contratto; il locatario non può concedere a terzi il godimento del bene, neppure in modo temporaneo.

ART. 8 – ULTERIORI OBBLIGHI DEL LOCATARIO

Il locatario, oltre a quanto previsto nelle altre parti del presente atto, si obbliga in particolare:

- a norma dell'art. 804 cc, a custodire e a conservare la struttura locata con la diligenza del buon padre di famiglia;
- a non cedere ad altri la struttura locata;
- ad acquisire, o integrare, dalle competenti autorità ogni eventuale autorizzazione che sia necessaria per l'utilizzo della struttura locata ai fini dell'esercizio dell'attività che si intende intraprendere all'interno della stessa;
- a tenere in ordine e pulito la struttura;
- a farsi carico delle spese necessarie per il personale addetto a pulizia e custodia della struttura, sollevando il Comune da ogni responsabilità relativa ai rapporti tra il locatario medesimo ed i propri collaboratori;
- a farsi carico della responsabilità e assolvimento di tutti gli adempimenti relativi alla sicurezza e al servizio di soccorso degli utenti, nonché alla vigilanza sulle attività e sugli utenti stessi durante il periodo di permanenza all'interno della struttura, nella perfetta e scrupolosa osservanza delle norme vigenti in materia;
- ad eseguire i lavori di manutenzione ordinaria della struttura locata per garantirne la buona conservazione e a risarcire al Comune gli eventuali danni arrecati alla stessa durante o al termine della locazione;
- a farsi carico di eventuali lavori di carattere straordinario (previa autorizzazione dell'Ente) e dell'allestimento di adeguati arredi ed attrezzature, strettamente connesse con le esigenze dell'attività che si intende esercitare;

- a farsi carico di eventuali interventi di miglioria sull'immobile, fermo restando che, qualsiasi miglioria da apportarsi ai locali durante il rapporto contrattuale, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale e comunque resta a completo beneficio della medesima senza che il soggetto possa pretendere indennizzo alcuno nonché effettuato nel rispetto delle vigenti normative;
- ad assumersi ogni responsabilità per danni causati a persone o cose, sollevando il Comune di Riva del Po da qualsiasi responsabilità, anche e soprattutto in relazione alle condizioni di sicurezza del personale impiegato negli ambienti di lavoro ex D.lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;
- ad attrezzare il locale di tutto quanto necessita per le proprie finalità e per la destinazione ad uso "attività commerciale-turistico – ricettiva";
- a rimuovere tutte le attrezzature inserite, al termine del presente contratto di locazione, senza alcun onere a carico del Comune.

Il locatario, inoltre, è responsabile dei danni che dovessero derivare a sé stesso, a terzi o al Comune, in dipendenza dell'attività svolta nell'immobile; sarà a suo carico ogni eventuale pagamento per rimborso danni.

Gravi inosservanze delle condizioni contenute nel presente atto determinano l'avvio del procedimento per il recesso da parte del Comune.

ART. 9 – DEPOSITO CAUZIONALE E VERBALE DI RICONSEGNA

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume con il presente contratto, il conduttore, a titolo di deposito cauzionale, versa al locatore una somma di € _____ (_____/00) pari all'importo relativo ad **1 (una) annualità (la prima)**, non imputabile in conto canoni.

La cauzione è prestata a titolo di garanzia del regolare adempimento del contratto (compreso il regolare versamento dei canoni di locazione) e di risarcimento di eventuali danni di qualsiasi natura derivanti da fatti imputabili al Conduttore medesimo. In caso di escussione, il Conduttore sarà tenuto a reintegrare tempestivamente la garanzia escussa, a pena di risoluzione del contratto.

Tale deposito verrà svincolato, previa verifica dello stato dei locali e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di riconsegna che andrà redatto, appunto, all'atto della formale riconsegna della struttura.

ART. 10 - OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sono a carico dell'Amministrazione Comunale gli oneri di manutenzione straordinaria dell'immobile di cui al presente atto, sempre che non sia dovuta ad usura anomala, incuria gestionale, carenze o intempestività di manutenzione ordinaria o mancanza di adeguata custodia e sorveglianza durante le normali attività poste in essere dal locatario.

ART. 11 – CONTROLLI

Il Locatario permetterà e agevolerà le eventuali visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno opportuno effettuare. L'Amministrazione Comunale potrà prescrivere l'attuazione di quei lavori manutentivi ordinari che si rendessero necessari; tali decisioni non

potranno mai essere unilaterali e dovranno essere formalizzate con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 12 - CLAUSOLE RISOLUTIVE ESPRESSE

Costituiscono clausole di risoluzione espressa del contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le seguenti circostanze:

- 1) svolgere attività diverse da quelle previste nel presente atto senza il consenso scritto del Comune;
- 2) svolgere le attività di cui all'art. 2, non conformemente da quanto previsto dalle leggi e alle normative vigenti in materia, con pregiudizio della salute pubblica;
- 3) non provvedere al pagamento di una rata trimestrale del canone annuo entro il termine stabilito all'art. 4;
- 4) mancata o carente manutenzione ordinaria dell'immobile, debitamente accertata dal Comune;
- 5) mancato pagamento degli oneri relativi alle utenze, in modo tale da pregiudicare il normale svolgimento delle attività;
- 6) mancata reintegrazione della garanzia escussa di cui all'art. 9;
- 7) mancata presentazione al Comune delle ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali della polizza di cui all'art. 14;
- 8) esistenza di una delle condizioni ostative elencate agli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., ovvero la sussistenza di cause ostative di cui al D.lgs. 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni (normativa antimafia);
- 9) sublocazione o cessione del contratto, anche solo parziale, di cui all'art. 7.

Il Comune notificherà al Conduttore, con lettera raccomandata, gli inadempimenti contestati; il Conduttore avrà tempo 15 gg. per replicare per iscritto alle contestazioni, e qualora i motivi di replica non siano

considerati soddisfacenti, il Comune comunicherà per iscritto che il rapporto è risolto di diritto.

Nel proprio esclusivo interesse, in alternativa il Comune si riserva la facoltà di mettere in mora il Conduttore assegnandogli un congruo termine per ovviare alle inadempienze, e in tal caso il rapporto sarà dichiarato risolto soltanto qualora non siano state pienamente rimosse le circostanze contestate entro detto termine.

Determinano, inoltre, in via automatica la risoluzione anticipata del rapporto, senza necessità di dichiarazione in tal senso da parte del Locatore, l'apertura di eventuali procedure di concordato preventivo e di fallimento, nonché la messa in liquidazione della società conduttrice.

ART. 13 - INADEMPIMENTO E RECESSO

Qualora non vi fossero più le necessità dell'utilizzo della struttura locata, le parti si riservano la facoltà di dare disdetta in qualsiasi momento con un preavviso di 6 (sei) mesi, da notificare con lettera raccomandata A/R ovvero a mezzo PEC.

Il Comune ha sempre la facoltà di recedere dalla presente locazione per motivate ragioni di pubblico interesse o per grave inosservanza delle condizioni pattuite nel presente atto, nel rispetto dei termini di preavviso indicati nel precedente comma.

Lo stesso atto di locazione potrà essere anticipatamente risolto con il consenso di entrambe le parti e previa regolamentazione dei rapporti conseguenti da stabilirsi di comune accordo.

ART. 14 - RESPONSABILITA'

Il locatario esonera il Comune da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose anche di terzi, che potessero in qualsiasi modo e momento derivare da quanto forma oggetto del presente atto.

Il locatario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, ai locali, impianti concessi in uso, come pure di ogni azione dolosa o colposa, tanto imputabile a sé stesso quanto prodotta da terzi, avendo esso l'obbligo della vigilanza e della custodia di quanto affidatogli, e si assume ogni responsabilità, civile e penale, derivante dall'utilizzo degli stessi, sia nei confronti dei propri associati e di terzi che dell'Amministrazione comunale.

A tal fine il locatario ha presentato apposita polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi (persone e cose) con un massimale di _____ (*non inferiore ad Euro 1.000.000,00 un milione*) per danni alle persone, e di _____ (*non inferiore ad Euro 1.000.000,00 un milione*) per danni a cose a favore del Comune di Riva del Po per una durata pari alla validità della presente locazione.

La mancata stipula delle polizze assicurative e/o il mancato pagamento del premio assicurativo sono condizioni sufficienti per la revoca immediata del presente accordo.

Il locatario, altresì, si assume l'obbligo di presentare al Comune, entro 15 (quindici) giorni dalle relative emissioni le ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle suddette polizze assicurative per tutta la durata del contratto.

ART. 15 - CODICE DI COMPORTAMENTO

Il Locatario è tenuto al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal Codice di Comportamento del Comune di Riva del Po, approvato con delibera di G.C. n. 31/2022, per quanto compatibili e liberamente

consultabile dal sito Internet dell'Ente URL: www.comune.rivadelpo.fe.it

– Amministrazione Trasparente – Disposizioni generali – Atti generali.

ART. 16 - ADEMPIMENTI IN MATERIA ANTIMAFIA E PREVENZIONE CORRUZIONE E DELL'ILLEGALITÀ

Il locatario è tenuto all'osservanza di quanto previsto nel vigente Piano triennale di prevenzione della corruzione e dell'illegalità del Comune di Riva del Po, adottato con Deliberazione della Giunta Comunale n. 24/2021 e liberamente consultabile dal sito Internet dell'Ente URL: www.comune.rivadelpo.fe.it . Ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 14, del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii, dell'art. 6-bis della L. n. 241/90 e ss.mm.ii. e dell'art. 13 comma 3 del D.P.R. n. 62/2013 e ss.mm.ii., le parti, coinvolte nel presente atto, dichiarano l'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interesse. Egli dichiara, inoltre, di non aver concluso contratti di lavoro subordinato o autonomo e comunque di non aver attribuito incarichi ad ex dipendenti del Comune di Riva del Po che hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali per conto dell'Amministrazione comunale, per il triennio successivo alla cessazione del rapporto, ai sensi dell'art. 53, comma 16-ter, del D.lgs. n. 165/2001 e ss.mm.ii., così come interpretato dall'art. 21 del D.lgs. n. 39/2013 e ss.mm.ii. e si impegna, altresì, a non effettuare assunzioni di personale tra i soggetti indicati dalla citata norma.

Art. 17 - FORO COMPETENTE – MODIFICHE.

Il Foro competente per la risoluzione delle eventuali controversie derivanti dall'applicazione del presente Accordo è esclusivamente quello di Ferrara, con esclusione espressa di ogni altro Foro.

Qualsiasi modifica o deroga del presente atto dovrà essere apportata per iscritto dalle Parti.

Il presente atto, che è stato liberamente negoziato tra le Parti in ogni suo patto e clausola, verrà sottoscritto in due originali, uno per ciascuna Parte.

ART. 18 – SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese derivanti dal presente atto ed ogni onere accessorio, comprese le spese di registrazione, sono a carico del locatario.

ART. 19 NORME SULLA PRIVACY

Ai sensi degli artt. 13 e 14 del GDPR - Regolamento UE 2016/679. ed in relazione alle informazioni di cui si entrerà in possesso, ai fini della tutela delle persone e altri soggetti in materia di trattamento di dati personali, si informa quanto segue:

1. **Finalità del Trattamento:** i dati forniti verranno utilizzati allo scopo e per il fine di disciplinare la concessione, i patti e le clausole oggetto del presente Accordo.
2. **Conferimento dei dati:** Il conferimento dei dati per le finalità di cui al punto 1 è obbligatorio.
4. **Comunicazione e diffusione dei dati:** I dati forniti potranno saranno comunicati nei modi e nelle forme previste dalla disciplina sui contratti pubblici e del D.lgs. n. 33/2013 e successive modifiche ed integrazioni.
5. **Titolare del Trattamento:** Il titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Riva del Po.
6. **Responsabile della protezione dei dati (DPO):** AUDITA S.R.L., P.Iva 02122780386, nella persona del Dott. De Nunzio Marco, avente sede

in Via U. Manfredini n. 5 – 44122 Ferrara (Fe) - Tel. 0532 1717488,
indirizzo e-mail: dpo@unioneterrefiumi.fe.it

ART. 20 CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non disciplinato, indicato e/o precisato nel presente atto ai fini della regolazione dei rapporti tra le parti e dei rispettivi obblighi od oneri, l'Amministrazione Comunale e il locatario faranno riferimento alle disposizioni contenute nel Codice Civile e altre leggi vigenti per la disciplina di aspetti generali in materia di contratti, nonché alle disposizioni di leggi e regolamenti vigenti specificamente deputati a disciplinare i contratti pubblici.

ART. 21 – REDAZIONE DEL CONTRATTO IN FORMATO ELETTRONICO. MODALITA' PER LA SOTTOSCRIZIONE E LA TRASMISSIONE.

Il presente accordo è redatto in formato elettronico e firmato digitalmente. Nel caso in cui sia sottoscritto in tempi e luoghi diversi, diventa efficace dal giorno dell'ultima firma e dovrà essere trasmesso a mezzo PEC. Sia l'invio dell'atto da firmare, sia la ricezione dell'atto firmato saranno debitamente protocollati da entrambe le parti.

ART. 22 – NORME FINALI

Tutti i patti e le clausole sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da leggi speciali, in quanto applicabili. Qualunque altra modifica al presente accordo può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

Il presente Accordo, previa lettura e conferma, viene sottoscritto dalle Parti contraenti nei modi e nelle forme di legge in segno di accettazione piena.

Letto, confermato e sottoscritto come segue:

Riva del Po, loc. Berra, lì _____

Per il Comune

Per il locatario

Sig. _____