

COMUNE DI CERVIA

(Provincia di Ravenna)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO

DALL'ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge tra

- la Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco, Dirigente del Settore Sviluppo della Città del

Comune di Cervia, domiciliata per le sue funzioni in Cervia, presso la Residenza

Comunale, la quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e nell'esclusivo

interesse del Comune di Cervia (C.F. e P. IVA 00360090393), a norma dell'art. 53

dello Statuto Comunale e in esecuzione della determinazione dirigenziale n. _____

del _____, di seguito indicato anche come “Locatore” e

- _____ (con sede in _____, Via _____; C.F. e P. IVA: _____)

_____), in persona del legale rappresentante, sig. _____, nato a _____, il _____ G.E. _____, ha dichiarato che il _____

_____ il _____ C.F. _____ domiciliato per la carica presso la
prodotta sede aziendale, di seguito indicate come “Cardholders”:

il Locatore e il Conduttore sono congiuntamente in avanti definiti come la “Parti”

PREMESSE

PREMESSE		
- con l'avviso esplorativo prot.	del	l'Amministrazione ha avviato una

indagine di mercato informale per l'acquisizione di manifestazioni di interesse

finalizzata ad individuare gli operatori economici da invitare alla successiva
--

procedura per la locazione dell'area con sovrastanti fabbricati in oggetto con

destinazione esclusiva a campeggio ;

- con successiva lettera si sono invitati gli operatori economici ammessi alla

procedura;

- con determina n ____ del _____, in esito alla pubblica gara, la Impresa/Società ... è

del contratto.

3. Il Conduttore si dichiara adeguatamente informato in ordine allo stato di fatto e di diritto di tutti beni immobili componenti il campeggio impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato.

ARTICOLO 3 Durata del contratto

1. La locazione avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/1978.

2. È consentito al Comune di Cervia il recesso dal contratto di locazione in ogni momento per sopravvenute ragioni di pubblico interesse nonché per fallimento dichiarato della Società locataria.

3. Il Conduttore ha facoltà di recedere dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata con preavviso di almeno sei mesi.

ARTICOLO 4 Canone della locazione

1. Il Conduttore è tenuto al pagamento di un canone annuo di € ____ (____) oltre I.V.A. Il canone sarà annualmente rivalutato a partire dal secondo anno, sulla base del 75% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati ed operai con riferimento all'indice ISTAT del secondo mese precedente rispetto alla data di decorrenza del contratto.

2. Il canone deve essere corrisposto in due rate semestrali posticipate di pari importo, con scadenze al _____ ed il _____ di ogni anno.

3. Il pagamento del canone dovrà essere effettuato alle scadenze stabilite nel presente contratto e **non prima** dell'invio del bollettino PAGO PA e per l'importo e le modalità ivi indicate.

4. Soltanto per la prima annualità, la prima rata del canone dovrà essere corrisposta prima della sottoscrizione del contratto.

4. Il Conduttore non potrà, adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere, ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute anche per oneri accessori.

5. In caso di ritardato pagamento saranno dovuti gli interessi di mora, in misura pari a quella legale, dal quinto giorno successivo alla scadenza, fino al giorno dell'effettivo pagamento, senza obbligo di messa in mora.

6. Fino alla data di riconsegna dell'area il Conduttore sarà tenuto a corrispondere il canone di locazione, nonché al risarcimento del danno qualora la detenzione dell'area si protragga oltre il termine di riconsegna.

7. Si dà atto che il Conduttore ha già provveduto al versamento della prima rata di canone per l'anno 2022 come da ricevuta conservata agli atti del servizio Patrimonio.

ARTICOLO 5 Garanzia

1. Il Conduttore è tenuto a prestare, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con il presente contratto e per l'intera durata di esso, una fideiussione bancaria od assicurativa per tre mesi di canone, pari ad € _____ (euro _____) a favore del Locatore.

2. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà essere rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348. Detta fideiussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fideiussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune entro quindici giorni, senza facoltà di opporre alcuna eccezione relativa al rapporto di provvista con esclusione altresì del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 del Codice civile e della facoltà di cui all'art. 1957 2° comma del Codice Civile.

	Conduttore.	
	3. Il Conduttore provvederà a volturare i contatori relativi alle utenze riguardante l'immobile (luce, acqua, gas, ecc.).	
	4. Il Conduttore dovrà intestarsi l'utilizzo del servizio raccolta rifiuti, a partire dalla data di decorrenza del presente contratto.	
	ARTICOLO 7 Obblighi del Conduttore	
	1. Il Conduttore è costituito custode del campeggio e dovrà mantenere e condurre lo stesso con la diligenza del buon padre di famiglia.	
	2. Il Conduttore si impegna, nell'esercizio della propria attività, all'osservanza scrupolosa delle norme in materia di conduzione di pubblici esercizi con particolare riferimento alla struttura ricettiva di campeggio, all'esercizio di vicinato – mini market, al ristorante per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.	
	3. Il Conduttore si obbliga a sostenere le spese, i tributi in genere, gli oneri relativi alla custodia, amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, ivi compresa l'osservanza scrupolosa della norme igienico-sanitarie, di pubblica sicurezza, di tutte le normative e regolamenti vigenti e di ogni altra norma in materia di conduzione di pubblici esercizi, avendo l'onere di munirsi di eventuali autorizzazioni supplementari, ove richieste.	
	4. Il Conduttore è tenuto alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle proprie attrezzature e dei propri arredi.	
	5. Il Conduttore dichiara (e si obbliga di conseguenza): a) di essere in possesso di tutti i requisiti previsti dalla Legge per assumere la gestione del campeggio oggetto del presente contratto, manlevando il Locatore da ogni responsabilità civile, penale, amministrativa e fiscale, per tutte le attività che esso Conduttore porrà in essere in esecuzione del presente contratto;	
	6	

3. Per finalità di protezione civile, qualora si verificassero eventi calamitosi tali da richiedere, in aree sicure, locali e zone disponibili per l'ammassamento di mezzi, uomini e materiali, il Comune si riserva la facoltà di disporre delle strutture e spazi del campeggio senza la necessità di preventiva ordinanza di requisizione, purché risultino immediatamente disponibili.
--

ARTICOLO 9 Manutenzioni ordinarie e straordinarie

1. Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente.

2. Il Conduuttore si obbliga a provvedere, a sua totale cura e spese, alla conservazione e alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'immobile nel suo complesso, nonché, per garantirne la funzionalità e la sicurezza, ad eventuali adeguamenti che si rendesse necessario effettuare per disposizioni di Legge;

3. I lavori di straordinaria manutenzione potranno essere eseguiti dal Conducente
solo previa comunicazione al Comune di Cervia e fatte salve tutte le autorizzazioni
previste dalle normative vigenti.

4. In caso di mancata o insufficiente manutenzione, il Locatore, qualora non proceda alla risoluzione del contratto, dopo opportuna diffida con fissazione del termine e dei lavori da eseguire, potrà provvedere d'ufficio a spese del Conduttore all'esecuzione dei lavori necessari.

ARTICOLO 10 **Innovazioni, addizioni o migliorie**

1. Il Conducente non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie senza il preventivo permesso scritto del Locatore, il quale consenso si intenderà sempre concesso alle seguenti condizioni:

- | |
|---|
| • che il Conduttore rinunci ad ogni pretesa di rivalsa per le opere stesse, quando il Locatore credesse di ritenerle; |
| • che il Conduttore si obblighi alla riduzione in pristino dello stato prima della fine |

	della locazione – ed a sue spese – ove ne sia richiesto dal Comune di Cervia
	proprietario.
	2. L’assenso di cui al comma 1 avrà carattere patrimoniale e valenza esclusivamente
	ai fini di riconoscerne l’idoneità, la congruità e l’utilità e per l’indicazione delle
	modalità e procedure di esecuzione se necessario. L’assenso non sostituisce la
	concessione edilizia (ove la tipologia delle opere la renda necessaria) e le altre
	autorizzazioni degli Enti preposti alla vigilanza (VV. F., A.U.S.L., I.S.P.E.L.S.
ecc);
	3. Espressamente fin d’ora si esclude che tale assenso possa legittimare alcun
	rimborso o indennizzo di sorta.
	4. I lavori a qualunque titolo eseguiti dal Conduttore, diventeranno da subito,
	automaticamente, di piena ed esclusiva proprietà del Comune di Cervia.
	5. Le eventuali migliorie, addizioni, innovazioni all’impianto, vanno effettuate nel
	rispetto della destinazione economica dello bene, a totale cura e spese del Conduttore.
	6. Sono altresì a carico del Conduttore gli oneri per l’ottenimento delle certificazioni
	ed autorizzazioni che si rendessero necessarie per l’esecuzione dei lavori od a
	seguito degli stessi.
	ARTICOLO 11 Accertamenti
	1. Il Locatore si riserva il diritto di effettuare in qualsiasi momento, direttamente o
	tramite terzi, sopralluoghi, ispezioni e controlli in ogni tempo e per tutta la durata
	del contratto al fine di verificare che la conduzione del campeggio rispetti gli
	obblighi contrattuali. Il Comune di Cervia può disporre accertamenti periodici in
	ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal Conduttore nonché
	all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
	2. L’inadempienza agli obblighi assunti con la presente locazione comporta il diritto

9

al Comune di Cervia di elevare contestazioni motivate, con applicazione di eventuali penali mediante trattenute adeguate sulla fideiussione, già a suo tempo versata dal Conduttore, fino alla risoluzione anticipata della locazione stessa per i casi più gravi o, a seguito di reiterate violazioni, dichiarando la conseguente decadenza previo richiamo per iscritto all'osservanza con prefissione di un periodo di tempo congruo, per ogni singola infrazione contestata. Il Comune di Cervia proprietario ha diritto di valersi dell'accennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

ARTICOLO 12 Sub-affitto o cessione del contratto

1. Il Conduttore si impegna a non sub-locare, anche in parte, o comunque concedere a qualsiasi titolo, anche gratuito e temporaneo, in tutto o in parte, l'uso del bene o delle sue pertinenze, oggetto del presente contratto tranne che ai sensi dell'articolo 36 della L. n. 392/1978, secondo cui il Conduttore potrà sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione, anche senza il consenso del Locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite pec. Il Comune come Locatore potrà opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione: si precisa che la mancanza nel sublocatario di tutti i requisiti richiesti al Conduttore dalla procedura negoziata richiamata in premessa e dalla legge sarà considerato un grave motivo di opposizione.

2. In caso di locazione o cessione d'azienda autorizzata, l'Amministrazione non libererà espressamente e per iscritto il cedente, per cui quest'ultimo dovrà rispondere nei confronti dell'Amministrazione di eventuali inadempimenti del subentrante.

3. In caso di locazione di azienda, la scadenza dovrà coincidere con la scadenza del presente contratto. Il contratto di cessione/locazione d'azienda dovrà prevedere

	iscritto al Locatore e nel caso del mancato rispetto di quanto previsto dall'art 36	
	della Legge 392 del 1978;	
	f) l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente	
	rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente	
	proprietario;	
	g) lo stato di degrado e di incuria del campeggio, a seguito di formale diffida a	
	mantenerne il decoro e prevenirne il decadimento;	
	h) qualora il Conduttore si renda responsabile di violazioni edilizie ed	
	urbanistiche sull'area e/o sul manufatto oggetto della locazione;	
	i) l'inadempimento agli obblighi derivanti dal presente contratto di locazione o	
	più in generale derivanti da norme di leggi o regolamenti.	
	2. In caso di risoluzione del contratto per uno o più motivi di cui al presente	
	Articolo, al Conduttore non spetta alcun indennizzo, rimborso per opere eseguite né	
	per spese sostenute.	
	3. Nei casi di cui sopra, il Locatore potrà risolvere la locazione in base alla seguente	
	procedura:	
	- il Locatore sarà tenuto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 codice civile, ad	
	invitare il Conduttore, a mezzo di diffida scritta con lettera raccomandata, a sanare	
	l'inadempimento <u>entro il termine di 30 (trenta) giorni</u> ;	
	- il Conduttore sarà tenuto, entro il predetto termine di 30 (trenta) giorni, a porre	
	rimedio all'inadempimento contestato ovvero a dimostrarne l'insussistenza;	
	- trascorso inutilmente tale termine il Contratto sarà risolto di diritto, oltre al	
	risarcimento degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento.	
	ARTICOLO 15 Termine della locazione	
	1. Alla scadenza del termine convenuto o anche prima in caso di recesso anticipato o	

	di risoluzione del contratto, il Conduttore restituisce l'area locata e le strutture	
	sovrastanti, integre, funzionali e pulite, nello stato di usura dovuto ad un normale e	
	corretto esercizio dell'impresa.	
	2. Al termine del contratto nessun rimborso o compenso potrà essere richiesto al	
	Locatore che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile.	
	ARTICOLO 16 Rinnovo del contratto	
	1. Qualora il Conduttore fosse interessato al rinnovo del contratto dovrà presentare	
	domanda di rinnovo al Comune di Cervia non oltre il termine di 18 mesi prima della	
	scadenza del contratto.	
	2. Ai sensi dell'art. 28 della L. n. 392/78 e s.m.i., è consentita la rinnovazione del	
	contratto per altri nove anni previa adozione di apposito atto amministrativo da parte	
	del competente organo comunale se nessuna delle parti comunicherà all'altra	
	disdetta, almeno sei mesi prima della scadenza, mediante lettera raccomandata o	
	pec.	
	ARTICOLO 17 Esonero di responsabilità ed assicurazione	
	1. Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi,	
	regolamenti ed ordinamenti, con particolare riferimento a quelli di polizia urbana e	
	di pubblica sicurezza, e quindi si obbliga espressamente di mantenere indenne il	
	Comune da ogni conseguenza per l'inosservanza di essi.	
	2. Il Conduttore assicura l'attività di custodia dell'immobile locato.	
	3. Il Conduttore per lo svolgimento delle attività accessorie, tenuto indenne il	
	Comune di Cervia, può farsi coadiuvare da altri soggetti giuridici dei quali è tenuto a	
	rispondere. I rapporti relativi dovranno in ogni caso rispettare la durata e le	
	disposizioni del presente contratto.	
	4. Il Conduttore esonera espressamente il Comune di Cervia da ogni responsabilità,	

13

	volontari, collaboratori e/o da altre persone – anche non in rapporto di
	dipendenza con il gestore - che partecipino all’attività oggetto della
	concessione a qualsiasi titolo, inclusa la loro responsabilità personale,
	• danni derivanti da colpa grave del Contraente/Assicurato nonché dolo e/o
	colpa grave delle persone delle quali deve rispondere,
	• interruzioni o sospensioni di attività industriali, commerciali, agricole,
	artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in
	polizza;
	2) Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO): per infortuni
	sofferti da Prestatori di lavoro addetti all’attività svolta (inclusi soci, volontari
	e altri collaboratori o prestatori di lavoro, dipendenti e non, di cui il gestore si
	avvalga), comprese tutte le operazioni di attività inerenti, accessorie e
	complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura dovrà avere un
	massimale “unico” di garanzia non inferiore a Euro 3.000.000 per sinistro e
	Euro 1.500.000 per persona, e prevedere, tra le altre condizioni, anche
	l’estensione al cosiddetto “Danno Biologico”, l’estensione ai danni non
	rientranti nella disciplina INAIL, e la “Clausola di Buona Fede INAIL”;
	3) Incendio e rischi accessori per danni arrecati ai locali, strutture ed
	eventuali altri beni datigli in concessione dal Comune.
	6. La polizza di cui sopra dovrà contenere una clausola di vincolo in favore
	del Concedente, per tutta la durata della Locazione, del seguente tenore: “In
	relazione alla Locazione stipulata in data _____ tra il Comune di Cervia e
	_____ in qualità di Conduttore, la presente polizza è vincolata a tutti gli
	effetti a favore del Comune di Cervia e pertanto la Compagnia Assicuratrice
	si obbliga, per tutta la durata della polizza:

15

	a) a riconoscere detto vincolo come l'unico a essa dichiarato e da essa riconosciuto;	
	b) a notificare tempestivamente al Comune di Cervia - Servizio Patrimonio, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, l'eventuale mancato pagamento del premio, nonché il mancato rinnovo ovvero la scadenza della polizza stessa, e a considerare valida a tutti gli effetti la presente polizza fino a quando non siano trascorsi sessanta giorni dalla data in cui la lettera raccomandata di cui sopra sia stata ricevuta dall'Ente stesso;	
	c) a non apportare alla presente polizza nessuna variazione sostanziale se non con il consenso scritto del Comune di Cervia e a notificare alla stessa tutte le circostanze che menomassero o che potessero menomare la validità della presente polizza;	
	d) a conservare il presente vincolo inalterato, nonché a riportarlo nelle eventuali nuove polizze che dovessero sostituire la presente fino alla scadenza della Concessione".	
	7. Qualora il Conduttore disponga di polizze stipulate in precedenza, conformi a quanto indicato, potrà ottemperare agli obblighi di cui ai punti 1) 2) e 3) corredando le medesime di appendici integrative che richiamino la validità delle medesime anche per il presente appalto.	
	8. I rischi non coperti dalle Polizze, nonché gli scoperti e le franchigie, si intendono a carico esclusivo del Concessionario.	
	9. Il Concessionario all'atto della stipula del presente contratto consegna copia delle polizze unitamente alla quietanza del pagamento del premio.	
	10. Sarà cura del Concessionario inviare le successive quietanze.	
	ARTICOLO 18 Spese del presente atto	
		16

	1. Tutte le spese del presente atto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali.	
	ARTICOLO 19 Rinvio	
	1. Per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle leggi vigenti ed alle norme del Codice Civile.	
	2. Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale, tanto che la violazione anche di una sola di esse darà diritto ad ottenere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.	
	ARTICOLO 20 Varie	
	1. Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.	
	ARTICOLO 21 Efficacia del contratto	
	1. Qualora alcune delle e disposizioni del presente accordo risultino nulle o invalide tale fatto non pregiudicherà la validità delle altre disposizioni che rimarranno pienamente valide ed efficaci.	
	ARTICOLO 22 Trattamento dei dati personali	
	1. Il Comune di Cervia, ai sensi dell'articolo 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo (Regolamento generale sulla protezione dei dati personali), fornisce le seguenti informazioni:	
	a) il Titolare del trattamento dei dati personali è il Comune di Cervia, con sede in Piazza Garibaldi n.1, Cervia;	
	b) il Comune di Cervia ha designato quale Responsabile della Protezione dei Dati la società Lepida S.p.A., come da atto di Giunta Comunale n. 96 del giorno 08/05/2018 (dpo-team@lepida.it);	
	c) l'Ente ha designato soggetto attuatore degli adempimenti necessari per la	

	conformità dei trattamenti di dati personali attinenti l'esecuzione del presente
	procedimento la Dott.ssa Maria Pia Pagliarusco, Dirigente del Settore Sviluppo della
	Città del Comune di Cervia (pagliaruscom@comunecervia.it);
	d) il conferimento dei dati personali relativi al presente contratto ha natura
	obbligatoria in quanto il mancato conferimento comporta l'impossibilità di
	procedere alla stipula del presente contratto di locazione;
	e) il trattamento dei dati personali verrà effettuato da personale interno all'Ente,
	previamente autorizzato e designato quale incaricato del trattamento, esclusivamente
	per finalità inerenti la presente procedura e comunque per finalità istituzionali;
	f) i dati personali potranno essere comunicati ad altri soggetti solo se previsto da
	norme di legge o necessario per fini istituzionali;
	g) i dati personali sono custoditi all'interno degli applicativi per la gestione dei flussi
	documentali e della contabilità dell'Ente e per la conservazione, a norma di legge,
	degli atti o dei documenti che li contengono;
	h) in qualità di interessato, l'utente in qualunque momento ha diritto di accesso ai
	propri dati personali, di ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la
	limitazione del trattamento che lo riguardano, di opporsi al trattamento, di proporre
	reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.
	ARTICOLO 23 Norme anticorruzione
	1. Il Condatore, con la sottoscrizione del presente contratto, dichiara di non trovarsi
	nelle condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m. e di
	obbligarsi ad osservare le disposizioni ivi contenute per tutta la durata delle
	prestazioni contrattuali.
	2. Il Condatore si obbliga, altresì per quanto di competenza, ad osservare le
	disposizioni contenute nel Codice di comportamento dei dipendenti pubblici di cui

18

	al D.P.R. n. 62 del 16.04.2013.	
	3. L'inosservanza degli obblighi derivanti dal precitato Codice costituiscono causa di risoluzione contrattuale.	
	ARTICOLO 24 Foro esclusivo	
	1. Per le eventuali controversie derivanti dal presente atto è competente in via esclusiva il Foro di Ravenna.	
	2. È esclusa la competenza arbitrale.	
	ARTICOLO 25 Elezione domicilio	
	1. A tutti gli effetti del presente atto, le parti eleggono domicilio come segue:	
	- Comune di Cervia, Piazza Garibaldi 1 – Cervia (RA)	
	- Il Conduttore presso la propria sede legale	
	ARTICOLO 26 Allegati al contratto	
	1. Del presente contratto, benché non materialmente allegati, fanno parte integrante e sostanziale i seguenti elaborati, che vengono sottoscritti dalle parti e depositati agli atti del Comune:	
	1) planimetria e attestazioni energetiche immobili campeggio;	
	2) relazione sullo stato attuale della manutenzione del compendio.	
	Letto, approvato e sottoscritto.	
	Il Conduttore Per il Comune di Cervia	

	A norma degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile, le parti specificatamente approvano le clausole contenute negli artt. 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 23, 24, 25.	
	Il Conduttore Per il Comune di Cervia	

