



Comune di Cattolica

Provincia di Rimini



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

N. 901 DEL 17/12/2015

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE DA DESTINARE A "STRUTTURA RESIDENZIALE CON FINALITÀ DI ACCOGLIENZA SOCIO-ABITATIVA".

CENTRO DI RESPONSABILITA'
SETTORE 03

SERVIZIO
UFFICIO POLITICHE SOCIALI

DIRIGENTE RESPONSABILE
Francesco Rinaldini

IL DIRIGENTE

RICHIAMATA la deliberazione n. 73 del 22/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale il Consiglio Comunale ha approvato il Bilancio di Previsione 2015-2017 e il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.);

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta comunale n. 222 del 30/12/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione 2015-2017;

RICHIAMATA la deliberazione della Giunta Regionale n. 752 del 22.06.2015 ad oggetto: *“Assegnazione e concessione finanziamenti ai comuni di Ferrara, Modena, Piacenza, Forlì e Rimini del fondo statale per le politiche relative ai diritti e alle pari opportunità (art.19, comma 3 del D.L. 4 luglio 2006, n.223 convertito con modificazioni dalla L.4 agosto 2006, n.248)”*;

VISTA la D.G.C. n. 123 del 16.09.2015 ad oggetto: *“Realizzazione progetto a valenza distrettuale di istituzione di una “Casa Rifugio” per donne vittime di violenza”*;

RICORDATO che, in forza della sopracitata deliberazione in data 24.09.2015 veniva avviata, con determina dirigenziale n. 667 del 24.09.2015, un'indagine di mercato diretta all'individuazione di un immobile da condurre in locazione e destinare a “struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa”;

CONSIDERATO che alla scadenza della presentazione delle offerte, avvenuta in data 09.10.2015 alle ore 12.00, risulta pervenuto un unico plico (prot. n. 35397 del 09.10.2015) debitamente sigillato, contenente l'offerta per la gara in questione;

CONSTATATA la complessiva regolarità delle operazioni di gara e ritenuto quindi di approvare i verbali allegati al presente atto, che ivi si intendono integralmente richiamati, con i quali è stata aggiudicata provvisoriamente la procedura, oggetto di gara, alla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400;

RISCONTRATO pertanto che le risultanze di gara hanno portato all'individuazione di un immobile, ubicato nel territorio del Comune di Cattolica, rispondente ai requisiti tecnici richiesti, i cui estremi identificativi vengono qui omessi per tutelare la futura sicurezza delle donne che saranno ivi ospitate;

RILEVATO che, a seguito degli opportuni accertamenti, a cura dell'Ufficio Contratti, è stata riscontrata la regolarità della documentazione prodotta dalla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V;

RITENUTO, pertanto, di aggiudicare definitivamente alla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400, la locazione dell'immobile da destinare a “struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa”;

RAVVISATA la necessità di addivenire alla stipula del relativo contratto di locazione;

VISTO lo schema del contratto di locazione dell'unità immobiliare da destinarsi a struttura idonea a garantire servizi di accoglienza, allegato parte integrante e sostanziale al

presente atto, da stipularsi tra la Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400;

RITENUTO di procedere all'approvazione del suddetto schema di contratto di locazione, coerentemente con quanto stabilito con D.G.C. n. 123 del 16.09.2015;

DATO ATTO che:

- il contratto avrà durata di anni 4 (quattro), rinnovabile per ulteriori anni 4 (quattro), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione;
- il canone annuale ammonta ad €. 12.000,00 (dodicimila/00), da corrispondersi al Locatore in un'unica soluzione anticipata con scadenza annuale;
- Il Comune di Cattolica, a garanzia delle obbligazioni assunte col contratto, corrisponde al Locatore, contestualmente al pagamento del primo canone di locazione, la somma di Euro 3.000,00 (tremila/00);

RITENUTO necessario procedere all'assunzione dell'impegno di spesa, riferito alla prima annualità anticipata del canone;

VISTI:

- il D.lgs. n. 267/2000 e ss. mm.;
- il D.lgs. n. 165/2001 e ss. mm.;
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento Comunale sull'Ordinamento generale degli uffici e dei servizi;

D E T E R M I N A

- 1) di dare atto che le premesse sono parte integrate e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;
- 2) di approvare i verbali della procedura di gara per l'individuazione di un immobile da condurre in locazione e destinare a “struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa”, allegati al presente atto ed ivi integralmente richiamati, mediante i quali si è provveduto ad aggiudicare provvisoriamente la locazione, oggetto di gara, alla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400;
- 3) - di dare atto della regolarità della documentazione prodotta dalla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, ai fini della sottoscrizione del contratto di locazione che regolerà i rapporti tra le parti;
- 4) - di aggiudicare definitivamente alla Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400, la locazione dell'unità immobiliare da destinarsi a struttura idonea a garantire servizi di accoglienza;

- 5) di approvare lo schema del contratto di locazione, unito al presente atto quale parte integrante e sostanziale, dell'unità immobiliare sita in Cattolica, destinata all'accoglienza di donne vittime di violenza, da stipularsi tra la Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, ed il Comune di Cattolica;
- 6) di dare atto che il contratto avrà durata di anni 4 (quattro), con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione, e sarà rinnovabile per ulteriori 4 (quattro) anni, con un canone annuale convenuto in €. 12.000,00 (non soggetto ad IVA);
- 7) di dare atto che il Comune di Cattolica, a garanzia delle obbligazioni assunte col contratto, corrisponde al Locatore, contestualmente al pagamento del primo canone di locazione, la somma aggiuntiva di Euro 3.000,00 (tremila/00);
- 8) di impegnare, a favore della Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, quale canone di locazione per la prima annualità anticipata 2015/2016 la somma complessiva di € 15.000,00, dando atto che la data in cui l'obbligazione diventa esigibile è il 31/12/2015;
- 9) di dare atto che la regione Emilia-Romagna con atto n. 752/2015, citato in premessa, ha disciplinato le modalità di erogazione dei contributi relativi ai diritti e alle pari opportunità, a sostegno delle finalità di cui al presente provvedimento;
- 10) di dare atto che l'importo complessivo di € 15.000,00 graverà sul capitolo 4950007 *"Canoni di locazione immobile da adibire a casa rifugio (Fin. Ctr. RER E Prov.li - Cap. 287001 E 287007)"* del bilancio 2015, Codice Siope 1402;
- 11) di accertare l'importo di € 15.000,00 riferito all'erogazione del contributo regionale in favore dello sviluppo del progetto "Casa Rifugio", a carico del capitolo 287007 *"Contributo regionale per realizzazione progetti in campo sociale (U. Cap. 4950005 - 4950007)"* del bilancio 2015, Codice Siope 2202;
- 12) di individuare nella persona del Dott. Massimiliano Alessandrini, il responsabile del procedimento per gli atti di adempimento della presente determinazione.

Del presente atto verrà data comunicazione ai seguenti uffici:

SERVIZI FINANZIARI
SERVIZIO TRIBUTI

UFFICIO CONTRATTI
UFFICIO POLITICHE SOCIALI

ESECUTIVITA'

La determinazione sarà esecutiva a partire dalla data di attestazione di regolarità contabile che sarà allegata quale parte integrante.

Cattolica li, 17/12/2015

Firmato

RINALDINI FRANCESCO / ArubaPEC S.p.A.

Atto prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'Amministrazione Digitale (D.Lgs. N 82/2005 e ss.mm.)

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

In data [REDACTED] in Cattolica, P.zza Roosevelt n. 5 il sig. **Biagio Dellapasqua**, nato a Santarcangelo di Romagna il 18.11.1944 e residente in Cattolica, via Mazzini n. 145, il quale interviene al presente atto in qualità di Parroco e legale rappresentante della Parrocchia dei Santi Apollinare e Pio V, con sede in Cattolica, Via XX Settembre n. 3 – Codice Fiscale 82004670400 – Ente Ecclesiastico della Diocesi di Rimini, riconosciuto con Decreto del Ministero dell'Interno n. 228 del 29.06.1986 ed iscritto al Registro delle Persone Giuridiche presso la Prefettura di Rimini al n. 31, (di seguito indicato come **Locatore**)

e

il **Dott. Francesco Rinaldini**, nato a Rimini il 07.08.1952 ed ivi residente in Via D. Francolini n. 3, il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Settore 3 del Comune di Cattolica, con sede in Piazzale Roosevelt n. 5 – Codice Fiscale 00343840401, domiciliato per la carica presso la sede di detto Comune, avente facoltà di stipulare contratti che abbiano ad oggetto materie di competenza del settore, ai sensi dell'art. 83, comma 3, dello Statuto del Comune di Cattolica, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.126 del 10.10.1991, come successivamente modificata, e dell'art. 107, comma 3, lett. c) del T.U. n. 267/2000, (di seguito indicato come **Conduttore**);

PREMESSO

- che in data 24.09.2015 veniva avviata dal Comune di Cattolica un'indagine di mercato diretta all'individuazione di un immobile da condurre in locazione e

destinare a “struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa”;

- che tale indagine portava alla individuazione della suddetta unità immobiliare il cui proprietario si dichiarava disponibile alla cessione in locazione dello stesso con conseguente stipula del contratto con il Comune di Cattolica;
- che l'immobile individuato verrà utilizzato quale struttura di comunità articolata in locali idonei a garantire i servizi di accoglienza.

Tutto ciò premesso le parti, **con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:**

Art. 1 - Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che a tale titolo accetta, per sé e suoi aventi causa, l'**unità immobiliare** sita in Cattolica, Via Mazzini n. 145, piano primo, composta di n. sei vani, più servizi, e dotata altresì dei seguenti elementi accessori: n. 1 disimpegno e n. 1 dispensa.

L'appartamento in oggetto è ammobiliato come da **elenco sottoscritto** dai contraenti ed **allegato al presente contratto.**

Comunicazione ex art. 8, comma 3, d.l. 11 luglio 1992, n. 333 (convertito dalla legge 8 agosto 1992, n. 359), dati catastali:

l'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. di Cattolica al foglio 3, mappale 379, subalterno 8, categoria A/2, classe 2, vani 9,5, rendita catastale €. 1.177,52.

Il Locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara:

Gli impianti tecnologici esistenti (gas, luce, acqua) sono stati realizzati in modo conforme alle norme vigenti al momento della loro realizzazione; l'immobile è dotato di idoneo servo scala per il superamento delle barriere

architettoniche (ex Lege 13/89); non è soggetto alla prevenzione incendi; è stato costruito negli anni 40' prima dell'entrata in vigore della normativa antisismica (1983); è dotato di **certificazione energetica allegata** al presente contratto.

Art. 2 - Durata della locazione: disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con decorrenza dalla data della sua sottoscrizione. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, per altri 4 (quattro) anni salvo che il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta motivata ai sensi dell'art. 29 della legge n. 392/1978, da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata a/r, contenente la specificazione del motivo invocato, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Nel caso in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio alla prima scadenza e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquisito la detta disponibilità, agli usi per i quali ha esercitato la facoltà di disdetta, il conduttore avrà diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato.

Alla seconda scadenza del contratto (termine dell'eventuale periodo di rinnovo del contratto) ciascuna delle Parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni oppure per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata a/r da inviare alla controparte almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento di tale raccomandata. In mancanza di risposta, ovvero di accordo, il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione. In mancanza della suddetta comunicazione (finalizzata

all'attivazione della procedura per il rinnovo a nuove condizioni o alla rinuncia al rinnovo) il contratto si rinnoverà tacitamente per anni 4 (quattro) alle medesime condizioni. Alle scadenze successive, il contratto si rinnoverà di ugual periodo ove non venga inviata lettera raccomandata a/r di disdetta dariceversi almeno 6 mesi prima della scadenza.

Art. 3 - Recesso del Conduttore. Il Conduttore, nel caso lo ritenesse di proprio interesse, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi rispetto alla data fissata per il rilascio anticipato. In tal caso il locatore non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi altro titolo.

Art. 4 - Canone e pagamento. Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 12.000,00 (dodicimila/00) che il Conduttore si obbliga a corrispondere al Locatore in un'unica soluzione anticipata con scadenza annuale

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato o ritardato pagamento, totale o parziale, del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori, trascorsi i termini di cui all'art. 5 della legge 392/1978, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Conduttore, e darà diritto al Locatore di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni, fatto salvo quanto previsto dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392.

In caso di applicazione della clausola di recesso anticipato del Conduttore di

cui all'art. 3 del presente contratto, il Locatore è obbligato alla restituzione delle somme anticipatamente corrisposte dal Conduttore quantificando le stesse a partire dalla data di esecuzione del recesso.

Art. 5 - Oneri accessori. La somma convenuta come corrispettivo della locazione non è comprensiva degli oneri accessori. Il locatore dichiara espressamente che non risultano spese condominiali riferite all'immobile oggetto del presente contratto.

Per eventuali ulteriori oneri accessori le parti fanno riferimento alla "Tabella oneri accessori" concordata fra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat e registrata all'Agenzia delle Entrate di Roma il 30.04.2014 al n. 8455/3, allegata al presente contratto. Detti oneri accessori verranno corrisposti dal Conduttore alla stregua della ripartizione millesimale e/o pro quota parte unitaria attribuita a ciascun condomino.

Sono parimenti a carico del Conduttore le spese relative alla stipula dei contratti per le utenze dei consumi di acqua, luce e gas; lo stesso Conduttore si impegna ad intestare a proprio nome l'utenza della tassa sui rifiuti ed a sostenerne le relative spese.

Art. 6 - Deposito cauzionale. Il Conduttore, a garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, corrisponde al Locatore quale deposito cauzionale la somma, non produttiva di interessi legali, di Euro 3.000,00 (tremila/00), pari a tre mensilità del canone di locazione determinato tra le Parti. È fatto divieto alle Parti di imputare tale somma a titolo di acconto sul canone dovuto. Detto deposito cauzionale, come sopra costituito, dovrà essere restituito al Conduttore al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Il

deposito cauzionale dovrà essere ricostituito in caso di utilizzo.

Art. 7 - Destinazione d'uso. L'unità immobiliare dovrà essere destinata esclusivamente ad uso di “struttura residenziale con finalità di accoglienza socio-abitativa”, con divieto di cambio d'uso anche temporaneo e di cessione anche parziale del contratto.

Per la successione del contratto si applica l'art. 6 della L. 27 luglio 1978 n. 392 nel testo vigente a seguito della sentenza della Corte Costituzionale 07.04.1988 n. 404.

Art. 8 – Sublocazione . Il Conduttore, ai sensi dell'art. 36 della L. 392/1978, può sublocare l'immobile anche senza il consenso del Locatore, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il Locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione.

Art. 9 - Consegna e riconsegna dei locali. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di averla trovata adatta all'uso convenuto, esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi vi abita, adeguata alle sue specifiche esigenze, in particolare per quanto riguarda tutti gli impianti, nonché gli infissi e serramenti, esonerando il Locatore da ogni e qualsiasi obbligo a effettuare adattamento di sorta. Il Conduttore dichiara di prendere l'unità immobiliare in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il Conduttore si impegna (art. 1590 c.c.) a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come risultante dal **verbale di consegna sottoscritto dalle parti e rilasciato in copia al Conduttore** stesso, fatto sempre salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Art. 10 - Addizioni e migliorie. Il Conduttore non può compiere alcun lavoro, addizioni e/o innovazioni e/o miglioramenti e/o trasformazioni sull'unità immobiliare, senza il preventivo consenso scritto del Locatore, fermo restando che, anche se autorizzati, i lavori e le relative pratiche amministrative per l'autorizzazione verranno eseguiti a spese del Conduttore e verranno rimossi, sempre a sua cura e spese, a fine locazione. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali e ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Art. 11 - Manutenzioni e oneri del Conduttore. Il Conduttore assume l'obbligo della manutenzione ordinaria dell'immobile. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. A tal fine, il Conduttore sarà tenuto a comunicare tempestivamente al Locatore, con ogni mezzo idoneo, gli interventi per la manutenzione straordinaria da eseguire sull'immobile.

In caso di mancato rispetto degli obblighi di cui al presente articolo, restano in capo alle parti contraenti le responsabilità ed oneri conseguenti.

Art. 12 - Riscaldamento

Il Locatore dichiara che l'impianto di riscaldamento autonomo presente nell'unità immobiliare locata viene consegnato a norma e funzionante. In tale stato, il Conduttore si impegna a mantenerlo e riconsegnarlo al Locatore al termine del contratto, assumendosi, con la sottoscrizione del medesimo, ogni onere e responsabilità di cui all'art. 11, comma 2 del d.p.r. 412/1993. Per la buona conservazione e per garantire l'ottimale funzionamento dell'impianto di riscaldamento autonomo, il Conduttore si impegna a far intervenire, a proprie cura e spese, un operatore specializzato e abilitato ai sensi della normativa

vigente per la manutenzione ordinaria, la pulizia, la verifica dell'effettivo tiraggio del tubo di esalazione fumi e la messa a punto della caldaia a gas, con frequenza annuale o inferiore secondo necessità. Di ciò il Conduttore dà espressa ed ampia garanzia al Locatore. Al presente contratto viene altresì allegato il libretto inerente l'impianto termico, debitamente compilato e sottoscritto, per la sola fase iniziale, dalla proprietà. Tale libretto dovrà essere aggiornato a cura del Conduttore e riconsegnato al Locatore al termine della locazione, completo di ogni sua parte. Tutti i costi, che nel corso del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi dovessero essere sostenuti sia per il funzionamento sia per la manutenzione ordinaria, saranno a carico del Conduttore. Nel caso in cui si rendano necessari interventi di manutenzione straordinaria all'impianto, il Conduttore, prima di far eseguire qualsiasi intervento, deve comunicarlo al Locatore, che si riserva il diritto di verificare la necessità o meno di tale intervento. Resta inteso che saranno comunque a carico del Conduttore gli interventi di manutenzione straordinaria, ivi compresa la sostituzione della caldaia, ove i medesimi si rendano necessari a seguito di cattiva manutenzione ordinaria.

Art. 13 – Responsabilità. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nell'unità immobiliare, nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi. Il Conduttore è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per colpa, trascuratezza e negligenza sua da spandimento di acqua, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata. È fatto divieto all'inquilino di svolgere nell'unità locata qualsiasi attività

professionale, artigianale, commerciale, ecc. anche secondaria e accessoria. Il Conduttore si impegna a riconsegnare i locali alla scadenza liberi da persone e cose, puliti in ogni loro parte. Il Conduttore si impegna a rispettare le norme del regolamento dello stabile ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente contratto, così come si impegna a osservare le regole di buon vicinato. È in ogni caso vietato al Conduttore di compiere atti, e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Conduttore si impegna a non installare antenne esterne radiotelevisive particolari (salvo il consenso scritto del Locatore), 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.

Art. 14 - Installazione antenna televisiva. Il Conduttore, in caso d'installazione sullo stabile di antenna televisiva centralizzata, si obbliga a servirsi unicamente dell'impianto relativo, restando sin d'ora il Locatore, in caso di inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del Conduttore, il quale nulla può pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 15 - Accesso all'immobile. Le Parti convengono che al Locatore è data facoltà, per motivate ragioni, di visitare o di far visitare i locali affittati secondo i tempi e modalità concordate con il conduttore. Il Conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

Art. 16 - Diritto di prelazione. Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita, da esercitarsi secondo gli artt. 38, 39 e 40 della legge 27 luglio 1978,

n. 392.

Il Conduttore ha diritto di prelazione nel caso di nuova locazione alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978 n. 392.

Art. 17 - Oneri fiscali e di registrazione. Le spese di bollo e qualunque altra spesa derivante dal presente contratto restano a carico del Locatore ad esclusione delle spese di registrazione che gravano al cinquanta per cento su entrambe le parti.

Art. 18 - Clausole essenziali e risoluzione. Le clausole 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 3 (Recesso del Conduttore), 4 (Canone e pagamento), 5 (Oneri accessori), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie), 11 (Manutenzioni e oneri del conduttore), 12 (Riscaldamento), 13 (Responsabilità), 17 (Oneri fiscali e di registrazione) hanno carattere essenziale cosicché, per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse può essere causa di azione di risoluzione del contratto. La vendita dell'unità immobiliare locata non costituisce motivo di risoluzione del contratto. Qualora dovesse intervenire una causa che possa dar diritto al Conduttore di ottenere la risoluzione del contratto per sopravvenuta inidoneità della cosa locata a servire all'uso convenuto, che non sia imputabile né al Conduttore né al Locatore, quest'ultimo sarà tenuto a restituire solamente la parte di corrispettivo anticipatogli proporzionale al periodo di mancato godimento da parte del Conduttore, escluso ogni altro compenso e ogni risarcimento di danni e previa riconsegna della cosa locata.

Art. 19 – Riservatezza: consenso al trattamento dei dati personali. Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i

propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Art. 20 - Diritto applicabile. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dal presente contratto, le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni vigenti del codice civile, della legge 27 luglio 1978, n. 392, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, ed alle norme vigenti e agli usi locali, per quanto applicabili.

Art. 21 - Modifiche e/o integrazioni del contratto. Qualsiasi modifica e/o integrazione del presente contratto, sotto pena di inefficacia, non potrà avere luogo e non potrà essere provata se non mediante atto formale sottoscritto dalle parti contraenti.

Art. 22 – Domicilio. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il Conduttore elegge domicilio c/o la sede del Municipio di Cattolica.

Art. 23 - Risoluzione delle controversie. Tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, che dovessero insorgere tra le Parti, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, saranno devolute al Foro di Rimini.

Letto, approvato, confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra,

e in particolare delle condizioni di cui agli artt. 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 3 (Recesso del Conduttore), 4 (Canone e pagamento), 5 (Oneri accessori), 6 (Deposito cauzionale), 7 (Destinazione d'uso), 8 (Sublocazione), 9 (Consegna e riconsegna dei locali), 10 (Addizioni e migliorie), 11 (Manutenzioni e oneri del Conduttore), 12 (Riscaldamento), 13 (Responsabilità), 15 (Accesso all'immobile), 16 (Diritto di prelazione), 17 (Oneri fiscali e di registrazione), 18 (Clausole essenziali e risoluzione), 19 (Riservatezza - consenso al trattamento dei dati personali), 21 (Modifiche e/o integrazioni del contratto), 22 (Domicilio), 23 (Risoluzione delle controversie), le cui clausole – rilette e approvate – vengono dal Conduttore stesso accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Il Conduttore
