

**UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
GESTIONE COMUNE DI CASOLA VALSENIO**

Asta pubblica indetta dall'Unione della Romagna Faentina in nome e per conto del Comune di Casola Valsenio

Prot. n. *cfr. segnature xml* del , Class. 04-08, Fasc. 2020/86.4

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE SITUATO IN VIA
MATTEOTTI NN. 57 - 59 e 63 (EX CHIESA DEL SUFFRAGIO) – CASOLA VALSENIO**

In conformità della deliberazione della Giunta Comunale n. 47 del 18.06.2025

si rende noto

che il giorno **3 Settembre 2025 alle ore 12.00** presso la Residenza del Comune di Casola Valsenio in Via Roma n. 50 si terrà un pubblico esperimento d'asta con il sistema delle offerte segrete per l'aggiudicazione della locazione, ai sensi del Regolamento di Contabilità Generale dello Stato (R.D. 23/05/1924 n. 827 art. 73 lettera c) del sottodescritto immobile che in parte è di proprietà del Comune di Casola Valsenio ed in parte di Acer Ravenna; della porzione di proprietà di Acer Ravenna, il Comune di Casola Valsenio ha la disponibilità in forza di contratto di locazione e può pertanto concederlo in sublocazione. La locazione e la sublocazione dei locali oggetto della presente asta avranno durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di inizio dell'attività da parte del conduttore e saranno rinnovabili a termini dell'art. 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

DESCRIZIONE CONSISTENZA IMMOBILIARE

I locali sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Casola Valsenio:

Porzione immobiliare di proprietà del Comune di Casola Valsenio:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP. CATASTALE	RENDITA
20	B	1	C/1	6	129 MQ	TOT. 154 MQ	Euro 3.264,52

Porzione immobiliare di proprietà di Acer Ravenna:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONS.	SUP. CATASTALE	RENDITA
20	80	10	C/1	6	46 MQ	TOT. 86 MQ	Euro 1.164,09

Costituisce area pertinenziale ai locali sopradescritti l'area esterna pavimentata con pedana in legno della superficie di circa mq.26 che pertanto deve ritenersi compresa nella locazione senza ulteriore canone o corrispettivo a carico del conduttore.

Il tutto è meglio rappresentato nelle planimetrie conservate agli atti del servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina e visionabili nel sito istituzionale del Comune di Casola Valsenio al seguente link: <https://www.comune.casolavalsenio.ra.it/novita/avvisi>.

L'Amministrazione Comunale intende concedere in locazione gli immobili sopra descritti, nello stato di fatto attuale, per un utilizzo da parte del conduttore di esercizio per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Possono tuttavia essere insediate attività diverse compatibilmente con le norme del vigente RUE.

A tale fine si specifica che le destinazioni d'uso ammesse sono disciplinate dall'art. 5.2 delle NdA del RUE che si riportano a seguire:

"Sono ammesse tutte le funzioni, ad esclusione di quelle di cui all'art. 3 [Usi del territorio] lettera c2), con i seguenti limiti:*

- lungo gli assi commerciali individuati nella Tav. P.4_C, è vietato modificare l'uso a favore di nuovi garage nei locali al piano terra prospicienti direttamente sullo spazio pubblico nonché sono vietati i distributori automatici di prodotti qualora non connessi ad attività di pubblico esercizio;

- sono vietati i locali destinati a sale gioco, videolottery, sale scommesse e simili, salvo gli apparecchi da gioco consentiti per legge nei pubblici esercizi;

- in considerazione del loro interesse generale, è vietato modificare la funzione delle botteghe storiche e degli immobili individuati come "locali da conservare" nella Tav P.4_C;

- le funzioni commerciali al dettaglio di cui all'art. 3, lettera e) sono limitate alla categoria degli esercizi di vicinato, fermo restando che le attività esistenti alla data di adozione del RUE possono trasferirsi in altra sede e/o ampliare la Sv anche superando il limite dell'esercizio di vicinato: in quest'ultimo caso è consentito un ampliamento massimo del 20% della Sv esistente; [...]"

"le funzioni art. 3 lett. c2) sono "funzioni produttive di tipo manifatturiero, ad eccezione di quelle laboratoriali di cui al precedente punto c1). Tra le funzioni produttive di tipo manifatturiero sono compresi gli insediamenti di tipo agroindustriale e gli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, magazzini, depositi e celle frigorifere relative alle suddette attività produttive."

Sono altresì comprese nella locazione le attrezzature (beni mobili) presenti nei locali di proprietà del Comune di Casola Valsenio di cui ad apposito elenco agli atti del Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina.

Nel caso in cui detti beni mobili non siano di interesse per il conduttore in funzione della attività da insediare, quest'ultimo potrà chiedere al Comune di Casola Valsenio di asportarli senza onere per il conduttore.

Si allega al presente avviso lo schema del contratto di locazione.

L'aggiudicatario dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs 26.03.2010 n. 59 recante "Attuazione della direttiva 2006/123 /CE relativa ai servizi nel mercato interno". Resta inteso che l'attività dovrà essere svolta nel rispetto della disciplina specifica di settore e nei termini della proposta-offerta presentata.

Gli immobili sopra identificati sono concessi in locazione nello stato di fatto nel quale versano attualmente con il rispetto di tutte le servitù/prescrizioni se e come esistenti e secondo quanto stabilito e precisato nel presente avviso per la durata risultante dal contratto di locazione senza oneri a carico del Comune di Casola Valsenio per il rispetto dei requisiti igienico sanitari necessari in funzione dell'attività che vi verrà svolta.

La competente Soprintendenza ha autorizzato la locazione con prescrizioni ipotizzando l'attività di pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande così come declinate nella bozza contrattuale allegata al presente avviso di asta pubblica.

Nel caso in cui il conduttore intenda insediare una diversa attività compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse dal vigente strumento urbanistico, oltre a rispettare la vigente disciplina delle attività produttive, la normativa urbanistico edilizia e quella catastale, dovrà farsi carico dell'ottenimento dell'assenso da parte della competente Soprintendenza per il mutamento di destinazione d'uso (con/senza opere) ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 con le finalità dell'art. 20 del predetto decreto legislativo. Eventuali opere vanno preventivamente autorizzate ex art. 21 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004.

Nella formulazione della proposta-offerta, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi all'immobile oggetto della presente asta che si danno per pienamente ed integralmente conosciuti dal medesimo nonché di tutte le obbligazioni a carico del conduttore risultanti dal presente avviso di asta e dallo schema di contratto di locazione allegato.

Soggetti ammessi all'asta:

Possono partecipare all'asta tutti i soggetti interessati in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs. n. 59/2010 recante "Attuazione della direttiva 2006/123 /CE relativa ai servizi nel mercato interno".

Il possesso dei predetti requisiti dovrà essere riferito:

- al titolare dell'impresa individuale
ovvero
- al legale rappresentante nel caso di società
ovvero
- a persona da questi delegata

nei termini da precisare nella domanda di partecipazione all'asta.

Possono partecipare anche soggetti non iscritti alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione della proposta-offerta; in caso di aggiudicazione, tali soggetti sono tenuti a conseguire iscrizione alla C.C.I.A.A. prima dell'inizio dell'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande nei locali sopra indicati, o comunque contestualmente all'inizio dell'attività.

Il conduttore dovrà pertanto presentare SCIA presso lo sportello unico delle attività produttive dell'Unione della Romagna Faentina per l'avvio dell'attività quando sussisteranno i requisiti per l'esercizio della medesima.

Documentazione amministrativa: la documentazione è visionabile nel sito istituzionale del Comune di Casola Valsenio al seguente link: <https://www.comune.casolavalsenio.ra.it/novita/avvisi>, oppure presso il Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina in Via S. Giovanni Bosco n. 1 – Faenza (Dott.ssa Paola Nanni - Tel. 0546691346).

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'ASTA

L'asta sarà regolata dalle norme contenute nei Regolamenti approvati con R.D. 17.06.1909 n. 454 e con R.D. 23 maggio 1924 n. 827 e sarà tenuta con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo base indicato nell'avviso d'asta ai sensi dell'art. 73 lettera c) del R.D. 827/1924.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. Il verbale di asta non tiene luogo di contratto.

L'aggiudicazione verrà fatta con un unico e definitivo esperimento.

Saranno ammessi a partecipare all'asta tutti coloro che dimostreranno con le modalità di seguito descritte la propria capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

Il canone locativo annuo a base d'asta è fissato in **€ 7.800,00** (Euro settemilaottocento/00) esente Iva ai sensi dell'art. 10, n. 8, DPR 633/72.

Per partecipare all'asta dovrà essere fatta pervenire per **posta raccomandata**, posta celere o a mano (anche a mezzo di terze persone) entro il giorno 2 Settembre 2025 al seguente indirizzo UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA – Servizio Archivio e Protocollo – Piano I, Piazza del Popolo n. 31 – 48014 Faenza (RA) - un plico sigillato controfirmato sui lembi di chiusura che dovrà riportare esternamente l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: "OFFERTA PER AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CASOLA VALSENIO IN VIA MATTEOTTI". Il piego sigillato dovrà contenere l'offerta economica e l'ulteriore documentazione nel seguito descritta e dovrà pervenire al suddetto indirizzo non più tardi del giorno 2 Settembre 2025, pena l'esclusione dall'asta.

Per le offerte a mezzo del servizio postale, ai fini del ricevimento, fa fede la data di arrivo all'ufficio postale di Faenza.

In ogni caso il recapito dell'offerta nel termine assegnato è a rischio del mittente.

Eventuali offerte pervenute successivamente alla scadenza del termine assegnato non saranno ammesse a valutazione.

I concorrenti possono altresì consegnare il piego sigillato direttamente a chi presiede l'asta durante l'ora di apertura della stessa.

Il plico sigillato dovrà contenere a pena di esclusione la documentazione indicata ai seguenti punti 1, 2, 3,4:

1) Domanda di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica, redatta in lingua italiana e sottoscritta dal partecipante all'asta, riportante in allegato fotocopia anche non autenticata di un documento d'identità del sottoscrittore (art. 38, comma 3 DPR 445/2000). Nel caso in cui il partecipante all'asta sia una persona giuridica, la domanda di

partecipazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante. La domanda deve riportare l'indirizzo del concorrente, il codice fiscale e/o partita Iva, il numero di telefono, l'indirizzo mail e l'indirizzo pec e contenere le seguenti attestazioni:

- (nel caso di concorrente già iscritto alla C.C.I.A.A.) indicazione del numero e della data di iscrizione alla C.C.I.A.A. e dell'attività svolta

ovvero

- (nel caso di soggetto concorrente non iscritto alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione dell'offerta economica) - ove aggiudicatario - di essere a conoscenza dell'obbligo previsto dal presente avviso;
- se chi partecipa è una persona fisica: le generalità del concorrente e che il concorrente non è interdetto, inabilitato o fallito e che a suo carico non sono in corso procedure per nessuno di tali stati nonché l'inesistenza, a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- se chi partecipa è una ditta individuale: le generalità della persona del titolare e l'inesistenza a suo carico, di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la ditta non sia stata sottoposta a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- se chi partecipa è una società o altra persona giuridica: le generalità delle persone che ne hanno la rappresentanza e l'inesistenza a loro carico di condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e che la società non sia stata sottoposta a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o sia in corso nei suoi confronti un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- di essere a conoscenza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le dichiarazioni mendaci e le falsità negli atti;
- di aver preso visione e di ben conoscere lo schema di contratto di locazione;
- di aver piena ed integrale conoscenza delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile oggetto del presente avviso di asta pubblica per l'aggiudicazione della locazione;
- di accettare senza riserva alcuna tutte le norme e condizioni riportate nel presente avviso;

Il concorrente dovrà inoltre attestare:

- di essere in possesso dei requisiti previsti dal D.Lgs 26.03.2010 n. 59 recante "Attuazione della direttiva 2006/123 /CE relativa ai servizi nel mercato interno"

oppure

- che detti requisiti sono in capo a _____

Ai sensi dell'art. 48 del DPR 445/2000, sono pubblicati sul sito internet del Comune di Casola Valsenio i facsimili delle domande di partecipazione all'asta e dichiarazione sostitutiva unica di cui al presente avviso; il concorrente dovrà utilizzare quello corrispondente alla propria situazione. Qualora il concorrente non utilizzi il modello pubblicato, dovrà comunque presentare una domanda di partecipazione contenente tutte le indicazioni e attestazioni riportate nell'avviso d'asta così come sopra indicate.

2) Offerta economica – segreta ed incondizionata, redatta in lingua italiana indicante il canone annuo di locazione offerto, espresso sia in cifre che in lettere, senza abrasioni o correzioni, datata e sottoscritta dall'offerente. In caso di discordanza fra il canone indicato in lettere e quello in cifre è valida l'indicazione più favorevole al Comune. Le offerte condizionate o prive di sottoscrizione saranno escluse. L'offerta economica dovrà essere in aumento o almeno pari rispetto al canone di locazione posto a base d'asta e dovrà essere inserita in busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura riportante la dicitura "ASTA PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI IMMOBILE SITO IN COMUNE DI CASOLA

VALSENIO IN VIA MATTEOTTI" e dovrà essere inserita all'interno del plico sigillato sopraindicato. Le offerte inferiori alla base d'asta saranno escluse.

3) Bozza del contratto di locazione allegato al presente avviso d'asta sottoscritto dal soggetto offerente in segno di accettazione delle clausole e condizioni ivi contenute;

4) Documentazione comprovante il versamento della cauzione **dell'importo di € 780,00** equivalente al 10% del canone locativo posto a base d'asta.

Tale deposito cauzionale, infruttifero, può essere costituito in uno dei seguenti modi:

- mediante bonifico bancario presso la Tesoreria del Comune di Casola Valsenio ovvero BANCA DI IMOLA - FILIALE DI CASOLA VALSENIO IBAN IT20U0508021099T20990000011 specificando nella causale che si tratta di deposito cauzionale per l'asta della locazione dell'immobile in Via Matteotti a Casola Valsenio. La documentazione attestante l'avvenuta costituzione della cauzione è costituita dalla copia del bonifico eseguito fatta salva la verifica contabile da parte dei competenti servizi dell'Unione della Romagna Faentina circa l'effettivo incasso. A tal fine il bonifico dovrà essere eseguito in tempo utile per consentire detta verifica contabile;
- mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Casola Valsenio emesso da Istituto di Credito regolarmente autorizzato. In tale caso dovrà essere inserito nel plico sigillato l'assegno medesimo.

Saranno ammesse offerte per procura ed anche per persona da nominare. Nel caso di offerta presentata da procuratore, i requisiti dovranno essere posseduti dal rappresentato e pertanto dichiarati per esso ed a pena d'esclusione dovrà essere altresì presentato e inserito nel plico sigillato l'atto di procura. Ai sensi di legge le procure devono essere autentiche e speciali a pena d'esclusione.

Nel caso in cui sia presentata offerta per persona da nominare l'offerente deve possedere i requisiti necessari per essere ammesso all'incanto e il deposito a garanzia dell'offerta deve essere a lui intestato.

Nel caso in cui l'aggiudicazione intervenga a favore di chi ha presentato un'offerta per persona da nominare, l'offerente deve dichiarare la persona entro il termine di giorni tre a decorrere da quello dell'aggiudicazione provvisoria. La persona nominata deve possedere i requisiti richiesti per l'ammissione all'asta.

La cauzione depositata dall'aggiudicatario definitivo sarà imputata in acconto del canone di locazione relativo alla prima annualità.

Ai concorrenti che non risulteranno aggiudicatari saranno immediatamente rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia delle offerte.

L'asta rimarrà aperta un'ora.

Sarà dichiarata deserta l'asta se non è pervenuta nei termini di cui al presente avviso o non è stata presentata nell'ora in cui rimane aperta l'asta alcuna offerta valida.

Chi presiede l'asta - trascorsa l'ora di apertura della stessa - apre i plichi ed esamina ai fini dell'ammissione la documentazione richiesta dal presente avviso e legge ad alta voce le offerte dei concorrenti ammessi. L'aggiudicazione ha luogo a favore del concorrente che avrà prodotto l'offerta economica più vantaggiosa per il Comune di Casola Valsenio.

A tale fine si procederà a individuare l'offerta economica che presenta il maggiore rialzo rispetto alla base d'asta.

Quando due o più concorrenti presentino la stessa offerta ed essa sia valida, si procederà, nella medesima seduta, ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Il concorrente che risulta miglior offerente è dichiarato aggiudicatario. Ove i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta o uno di essi non fossero presenti, ovvero i concorrenti che hanno prodotto la stessa offerta non vogliano migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio. Si procederà alla valutazione, nei termini precisati dal presente avviso, ai fini dell'aggiudicazione provvisoria anche in presenza di una sola proposta-offerta validamente pervenuta, con piena facoltà, in tal caso, per l'Amministrazione Comunale di procedere o meno alla conseguente aggiudicazione.

L'aggiudicazione definitiva è comunque subordinata alla verifica della capacità d'agire e

della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

L'efficacia dell'aggiudicazione definitiva ed ogni atto conseguente sono sottoposti alla condizione dell'esito positivo in ordine alla verifica e al controllo circa il possesso da parte del concorrente risultato miglior offerente della capacità di contrattare con la pubblica amministrazione nonché circa il possesso da parte del medesimo dei requisiti dichiarati e non documentati (dal concorrente risultato migliore offerente) ed in ordine alla veridicità delle dichiarazioni rese dal medesimo.

In esito alla aggiudicazione definitiva, si procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione sulla base dell'allegato schema di contratto locativo ed alla conseguente consegna dei locali all'aggiudicatario.

Nel caso di aggiudicazione ad un soggetto non iscritto alla C.C.I.A.A. al momento della presentazione della proposta offerta, si richiama inoltre l'ulteriore condizione del conseguimento dell'iscrizione C.C.I.A.A. compatibile con l'attività da esercitare nel locale di proprietà comunale prima della sottoscrizione contrattuale.

In mancanza della prescritta iscrizione non potrà farsi luogo alla stipula, né alla consegna, e sarà dichiarata la decadenza dell'aggiudicazione.

Con riferimento a requisiti risultanti da certificazioni rilasciate da Pubbliche Amministrazioni è fatta salva la richiesta diretta della necessaria documentazione da parte dell'Amministrazione procedente all'Ente certificatore ai sensi della vigente legislazione in materia.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, nei modi e nei termini stabiliti dai competenti uffici comunali, e in ogni caso prima di procedere alla stipulazione del contratto, alla costituzione del deposito cauzionale a garanzia del medesimo ed al deposito delle spese contrattuali pena in difetto la decadenza dall'aggiudicazione.

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, pena la decadenza, l'aggiudicatario dovrà procedere alla stipula del contratto di locazione con decorrenza dalla data di sottoscrizione.

Qualora l'aggiudicatario non si presenti per la stipulazione entro la data fissata, sarà dichiarata la sua decadenza dall'aggiudicazione, con conseguente sua estromissione dalla graduatoria. In tal caso si procederà alla aggiudicazione ed alla sottoscrizione del contratto di locazione nei confronti del concorrente che segue in graduatoria, ove disponibile.

La consegna dell'immobile avviene dopo l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione. Per informazioni e chiarimenti: Area Finanziaria – Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina (Dott.ssa Paola Nanni Tel. 0546691346; mail: paola.nanni@romagnafaentina.it).

Per richieste di visione dei locali è possibile contattare la Geom. Elena Grishina (tel. 0546976525).

Faenza, 7 luglio 2025

**LA DIRIGENTE DELL'AREA FINANZIARIA
DELL'UNIONE DELLA ROMAGNA FAENTINA
(Dott.ssa Cristina Randi)**
Documento sottoscritto digitalmente

COMUNE DI CASOLA VALSENIO

Rep. N.

PROVINCIA DI RAVENNA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE.

TRA

Il COMUNE DI CASOLA VALSENIO con sede in, (C.F., rappresentato dalla Dott.ssa Cristina Randi nata a Faenza (RA) il 13.04.1972, la quale interviene nel presente atto esclusivamente nella sua veste e qualità di Dirigente dell' Area Finanziaria dell'Unione della Romagna Faentina, come da incarico conferito con Decreto del Presidente n. 13 del 18.12.2024 ed ai sensi dell'art. 107 D.Lgs. 267/2000 nonché dell'art. 28 del Regolamento degli Uffici e dei Servizi dell'Unione della Romagna Faentina e pertanto in rappresentanza del Comune di Casola Valsenio, in virtù del conferimento delle funzioni relative alla gestione del Patrimonio comunale, e successiva convenzione fra il Comune di Casola Valsenio e l'Unione della Romagna Faentina Rep. URF n. 459 del 28.12.2017 ed in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. del prot. n. del contenente in allegato ed approvante bozza del presente contratto di locazione,
di seguito denominato locatore o parte locatrice

e

la ditta con sede in, Via
..... (Codice Fiscale/Partita IVA
.....) rappresentata dal Sig.
....., nato a, il
e residente a, in Via
il quale interviene nella sua qualità di della ditta
..... di seguito denominata conduttore o parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE/SUBLOCAZIONE

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l' immobile di sua proprietà sito in Casola Valsenio, Via Matteotti n. 57 e 59 identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20 particella B sub 1 della superficie catastale di mq. 154 e concede altresì in sublocazione la porzione immobiliare di proprietà di Acer Ravenna sita in Casola Valsenio Via Matteotti n. 63 identificata nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20 particella 80 sub 10 della superficie catastale di mq. 86.

Il tutto come ben noto alle parti, e come risultante dalle allegate planimetrie parti integranti e sostanziali del presente contratto, da adibirsi a senza che ciò comporti oneri per la sistemazione dei locali a carico della parte locatrice.

Ai fini dell' indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

L' immobile così come sopra composto è concesso in locazione nello stato di fatto nel quale si trova al momento della consegna, che il conduttore dichiara di ben conoscere ed accettare senza alcuna riserva.

Costituisce area pertinenziale ai locali sopradescritti l' area esterna pavimentata con pedana in legno della superficie di circa mq.26 che pertanto deve ritenersi compresa nella locazione senza ulteriore canone o corrispettivo a carico del conduttore

Art. 2 – ATTIVITA' DA SVOLGERE NEI LOCALI

I locali sono da destinare a n conformità con quanto previsto nel relativo avviso di asta pubblica per la aggiudicazione della locazione ed in conformità con la proposta offerta presentata.

Art. 3 – DURATA DEL CONTRATTO

La locazione avrà durata dal al ai sensi dell' art. 27 della Legge n. 392/1978 ed è tacitamente rinnovabile per altri sei anni in mancanza di disdetta che ciascuna parte dovrà comunicare all' altra con preavviso di almeno 12 mesi a mezzo di lettera raccomandata.

Alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all' articolo 29 della Legge n. 392/1978.

La parte conduttrice potrà recedere dal contratto per sopravvenuti gravi motivi, con preavviso alla parte locatrice di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 4 - ESECUZIONE DEL CONTRATTO

La consegna è documentata da apposito verbale di consegna, ovvero di immissione nel possesso, costituente, a sua volta, consegna, sottoscritto dalle parti.

Art. 5 – CANONE DI LOCAZIONE

Per la durata contrattuale è dovuto dal conduttore un canone annuo di locazione pari alle risultanze dell'offerta presentata dal medesimo in sede di gara e pertanto pari ad euro, aggiornato annualmente, dalla data di decorrenza del contratto, nei termini e con le modalità previste dalla Legge n. 392/1978.

Per quanto concerne il regime fiscale il canone locativo dedotto nel presente contratto è esente Iva ex art. 10 n. 8 del D.P.R. n. 633/1972.

Dalla data di decorrenza del contratto il predetto canone deve essere corrisposto dal locatore in n..... rate uguali ed anticipate.

Il ritardato pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori rispetto alle scadenze contrattuali determina l'obbligo per il conduttore di corrispondere il relativo interesse, che le parti concordano pari al tasso di interesse legale tempo per tempo fissato.

Art. 6 – AZIONI, ECCEZIONI SPETTANTI ALLA PARTE CONDUTTRICE

Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice intendesse far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone di locazione.

ART.7 – IDONEITA' DEI LOCALI ALL' OGGETTO DELLA LOCAZIONE

I locali si intendono affittati nello stato in cui si trovano attualmente che la parte conduttrice dà atto di ben conoscere, senza nessuna eccezione o riserva da parte della medesima e muniti di tutti i serramenti, chiavi, cristalli ed altri infissi occorrenti all'uso cui i locali stessi sono destinati.

La parte conduttrice si impegna a mantenere i locali stessi in buono stato manutentivo e comunque a norma di Legge sino alla restituzione, oltre che ad utilizzarli conformemente alla vigente normativa espressamente esonerando il locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 - INTERVENTI ALL' IMMOBILE: PROPRIETA' DELLE OPERE

Il conduttore può eseguire innovazioni, migliorie, addizioni e più in generale interventi di manutenzione straordinaria all' immobile solo a seguito di:

- formale ed espressa autorizzazione da parte della proprietà dei locali che in sede preventiva stabilirà anche la competenza a sostenerne gli oneri;

- preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza limitatamente alla porzione immobiliare oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 ovvero la unità immobiliare Foglio 20 particella B sub 1.

In tal caso fa carico al conduttore ogni adempimento ed onere finalizzato alla acquisizione dei necessari atti di assenso, titoli abilitativi e quanto altro occorrente per la realizzazione delle opere non dovendosi ritenere il presente contratto assorbente detti atti di assenso/titoli abilitativi, permessi, assensi da rilasciarsi da parte degli enti preposti.

Inoltre fa carico al conduttore l' adempimento e l' onere dell' aggiornamento catastale se ed in quanto necessario in funzione dei lavori eseguiti nell' immobile.

Tutte le opere eseguite dal conduttore previa autorizzazione dell' ente proprietario dei locali, alla scadenza finale del contratto sono acquisite in proprietà da quest' ultimo senza che al conduttore sia dovuta alcuna somma a titolo di rimborso o di indennizzo.

Art. 9 – FORNITURA ARREDI ED ATTREZZATURE

La fornitura di arredi, attrezzature ed allestimenti per l'utilizzo dell' immobile locato conforme alla destinazione del medesimo, per lo svolgimento dell'attività indicata dal conduttore nell'offerta presentata in sede di gara, è a carico del conduttore, con integrale assunzione dei relativi oneri fatta eccezione per gli arredi ed attrezzature già presenti nel locale (di proprietà del locatore) di cui ad apposita elencazione allegata al presente contratto che saranno consegnati al conduttore contestualmente alla consegna dei locali.

Il conduttore conserva la proprietà di arredi, attrezzature ed allestimenti di sua proprietà alla scadenza del presente contratto con obbligo di asportarli dall'immobile prima di procedere alla riconsegna dei locali al locatore; invece per i beni mobili non di proprietà del conduttore quest' ultimo ha l' obbligo della buona conservazione e della restituzione al termine della locazione funzionanti così come all' atto della consegna fatta salva la possibilità di smaltirli a sua cura e spese previa motivata comunicazione al locatore.

ART. 10 – SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO

E' espressamente vietata la sublocazione totale o parziale dell' immobile oggetto del presente atto. Il conduttore ha facoltà di cedere il presente contratto di locazione solo nel caso di contestuale cessione o affitto di azienda a termini dell' art. 36 della legge n. 392/1978.

Art. 11 – UTILIZZO DELL' IMMOBILE CONFORME ALLA DESTINAZIONE

I locali locati sono destinati all'uso esclusivo di, in conformità a quanto previsto dall' avviso di asta pubblica preliminare alla locazione e dell'indicazione dell'attività da svolgere negli stessi presentata dal conduttore nella propria offerta in sede di gara.

E' fatto divieto al conduttore di mutare, anche in parte ed anche solo temporaneamente, tale uso, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti normative in materia.

Nell'utilizzo dell'immobile conforme alla destinazione di cui sopra, il conduttore è obbligato a rispettare la vigente normativa statale e regionale.

La eventuale sospensione dell'attività da parte del conduttore non comporta modifica della durata della locazione e non comporta esonero per il conduttore dall'obbligo di corresponsione del canone nelle forme e nei termini convenuti nel presente contratto.

Qualora il conduttore sospenda la propria attività oltre i termini per legge previsti eventualmente prorogati con l'autorizzazione del locatore, quest' ultimo potrà procedere all'immediata risoluzione del presente contratto.

Art. 12 – OBBLIGHI DELLE PARTI

Dalla data di decorrenza del presente contratto e per tutta la sua durata il conduttore dovrà provvedere, con integrale assunzione dei relativi oneri e spese, alla (eventuale) posa ed intestazione dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas, delle linee telefoniche ed alla assunzione delle relative spese.

Per tutte le spese e gli oneri posti a carico del conduttore dal presente articolo non potrà essere chiesto da questi alcun rimborso o indennizzo al locatore.

Sono inoltre interamente a carico del conduttore le spese di cui all'art. 9, c. 1, L. n. 392/1978, nonché le spese e gli oneri connessi e conseguenti all'attività svolta nei locali locati ivi compresi quelli derivanti dal rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Nella fase di utilizzo dell'immobile conforme alla destinazione il conduttore è tenuto a garantire:

- la custodia del fabbricato
- la regolare esecuzione della manutenzione ordinaria dei locali locati e dei relativi impianti contrattualmente a carico del conduttore.
- la conservazione dell'immobile, che dovrà essere riconsegnato al locatore, alla scadenza contrattuale, in buono stato di conservazione, fatto salvo unicamente il normale deperimento d'uso;
- tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della attività ed ogni altro onere gestionale compresi gli oneri assicurativi.

Sono inoltre a carico del conduttore tutti gli interventi necessari per assicurare la conformità dei locali alle norme di legge e di regolamento vigenti ed emanande nazionali, regionali e locali, che disciplinano l'attività svolta nei locali dal conduttore, nonché l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento della stessa.

Fa parimenti carico al conduttore anche l'onere delle riparazioni all'immobile oggetto del presente atto che si dovessero rendere necessarie in conseguenza ad eventi quali furto, rapina o atti di vandalismo in genere.

Gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali locati, fanno carico all'ente proprietario.

Art. 13 – PRESCRIZIONI E CONDIZIONI PARTICOLARI

Sono poste in capo al conduttore le seguenti condizioni e prescrizioni esplicitate nella nota prot. N. 4976 in data 23.09.2020 con la quale la competente Soprintendenza ha autorizzato la locazione ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs 42/2004 per quanto concerne la porzione immobiliare oggetto di tutela ovvero quella censita al foglio 20 particella B sub. 1.

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 ed artistiche dell'immobile.

Condizioni di fruizione pubblica del bene tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso: le modalità di fruizione sono quelle consentite dal mantenimento dell'attuale destinazione d'uso ad attività commerciale.

Ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, l'immobile non dovrà comunque essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, suscettibili di arrecare pregiudizio alla sua conservazione o comunque non compatibili con il carattere storico ed artistico del bene medesimo. A tale riguardo ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente autorizzata dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 21 commi 4 e 5 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, l'esecuzione di lavori, opere ed interventi di qualunque genere sull'immobile è sottoposta a preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. Anche gli eventuali scavi dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per le valutazioni di competenza.

Il bene, in quanto dichiarato di interesse, è soggetto agli interventi di cui all'art. 29 commi 1,2,3,4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i ovvero di conservazione, prevenzione, manutenzione e restauro.

Ai sensi dell'art. 30 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, i proprietari, possessori o detentori del bene sono tenuti a garantirne la conservazione.

La mancata osservanza delle suddette condizioni e prescrizioni dà luogo alle conseguenze di cui all'art. 57 bis del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 57 bis comma 2 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i, dette condizioni e prescrizioni saranno trascritte nei registri immobiliari su richiesta della competente Soprintendenza.

Art. 14 – ONERI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono a carico dell'ente proprietario dei locali tutte le spese di straordinaria manutenzione e tutti quegli interventi e riparazioni atti a conservare ai locali medesimi la loro destinazione e ad evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso al quale sono adibiti fatto salvo quanto stabilito al precedente articolo 13.

La parte locatrice potrà effettuare riparazioni, anche non urgenti, all'interno del locale oggetto del presente contratto senza riduzione alcuna del canone locativo, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a 20 gg. in deroga a quanto previsto dall'art. 1584 del Codice Civile.

Art. 15 – VERIFICHE IN SEDE DI ESECUZIONE – VIGILANZA ED ACCESSO AI LOCALI DA PARTE DEL LOCATORE

Per l'intera durata contrattuale la parte locatrice o incaricati di questa possono visitare i locali locati, senza preavviso scritto al conduttore, per verificare le modalità d'uso e l'osservanza da parte del conduttore delle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto.

Il conduttore è tenuto a consentire e ad agevolare le visite e le attività di verifica del locatore.

I competenti uffici dell' URF verificano la regolare esecuzione delle obbligazioni a carico del conduttore adottando ogni eventuale provvedimento conseguente.

In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire, comunque in orario di apertura degli uffici dell' URF.

Art. 16 – RESPONSABILITA' DELLE PARTI

La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso.

La parte conduttrice si impegna a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillita' ed al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte e tinteggiato.

La parte conduttrice è direttamente responsabile sia verso la parte locatrice che verso i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas e da ogni altro abuso e trascuratezza nell' uso della cosa locata.

La parte locatrice è esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di autorizzazioni o licenze amministrative e similari anche se cio' dipenda dal bene locato .

La parte locatrice declina ogni responsabilita' in merito ai materiali depositati dalla parte conduttrice ed all'attivit  da questi svolta nei locali, anche in relazione ad eventuali danni a persone o cose.

Art. 17 – SCADENZA FINALE DEL CONTRATTO – RICONSEGNA.

Alla scadenza finale del contratto, qualora non si faccia luogo a rinnovazione ai sensi della Legge n. 392/1978, il conduttore dovr  precedere alla riconsegna dell'immobile al locatore.

In conformit  di quanto previsto dal precedente articolo 8, le opere e gli impianti realizzati dal conduttore in sede di esecuzione del presente contratto purch  preventivamente autorizzati dall' ente proprietario e dagli enti aventi competenze in merito, sono acquisite in propriet  dalla parte locatrice senza alcun compenso o rimborso per il conduttore.

In conformit  a quanto previsto dal precedente articolo 9, alla scadenza del contratto il conduttore conserva la propriet  degli arredi ed attrezzature che siano di sua propriet , con obbligo di asportare gli stessi prima di procedere alla riconsegna del fabbricato oggetto della presente locazione.

La riconsegna sar  documentata con apposito verbale sottoscritto dalle parti, previa verifica da parte del locatore sullo stato di conservazione del fabbricato, anche ai fini dello svincolo della cauzione di cui al seguente articolo 18.

In sede di riconsegna, si proceder  alla verifica del rispetto da parte del conduttore degli obblighi di custodia e di conservazione dell' immobile locato, posti a suo carico dal presente contratto.

L'eventuale deterioramento del bene immobile e dei beni mobili in esso contenuti eccedente il normale deperimento d'uso, accertato in sede di riconsegna   contestato dal locatore al conduttore, con obbligo per quest'ultimo di procedere al risarcimento.

Art. 18 – DEPOSITO CAUZIONALE

Il conduttore è tenuto a costituire un deposito cauzionale di € (pari a tre mensilità del canone annuo di locazione), a garanzia delle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto, in relazione all'utilizzo dell'immobile.

La richiesta garanzia può essere prestata mediante fideiussione bancaria che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, c. 2, cod. civ. e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del locatore.

In alternativa, la garanzia può essere prestata mediante versamento in contanti di pari importo presso la Tesoreria del Comune di Casola Valsenio.

La presente garanzia dovrà avere durata superiore di almeno sei mesi rispetto alla scadenza finale del presente contratto, in modo da consentire al locatore l'effettuazione delle necessarie verifiche, e non potrà essere in ogni caso svincolata prima di tale termine.

Nel caso di ulteriore rinnovazione alla scadenza, la durata della garanzia dovrà essere prolungata in misura corrispondente.

A comprova della regolare costituzione della presente garanzia, il conduttore dovrà procedere al deposito dell'originale del documento, ovvero della ricevuta del versamento effettuato in Tesoreria, presso i competenti uffici dell' URF.

Art. 19 – RISOLUZIONE

E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare o di concedere in comodato in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del medesimo ex art. 1453 C.C., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78. Il non rispetto dei predetti divieti così' come l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistiche ed edilizie, nonché l' inadempimento delle clausole di cui all' art. 13 produrranno ipso iure la risoluzione del contratto per fatto e colpa della parte conduttrice, fermo restando il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto a norma degli artt. 1456 e 1457 del Codice Civile.

Il silenzio o l'acquiescenza o le eventuali tolleranze da parte del locatore saranno prive di ogni effetto giuridico.

Nella fase di utilizzo dell'immobile, il locatore potrà procedere alla risoluzione del contratto, per fatto del conduttore, nel caso di sospensione dell'attività oltre i termini previsti per legge ai sensi del precedente art. 11.

Potrà procedersi alla risoluzione del presente contratto nelle ipotesi di decadenza o di revoca dell'attività commerciale insediata, ai sensi della vigente normativa in materia, che non consentano la prosecuzione dell'attività medesima.

Col provvedimento di risoluzione contrattuale è disposta l'integrale escussione della garanzia prestata dal conduttore ai sensi del precedente articolo 18, fatti salvi gli eventuali maggiori danni.

A seguito della risoluzione, il conduttore dovrà procedere, entro 30 giorni dalla notificazione della stessa, alla riconsegna dell'immobile al locatore. Alla riconsegna conseguono tutti gli effetti assegnati alla stessa dal presente contratto.

Art. 20 – MODIFICHE AL CONTRATTO

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

Art. 21 – CAUSE DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE

Le clausole nn. 5, 8, 11, 13 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché' per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà' la risoluzione del contratto ai sensi art. 1456 del Codice Civile senza necessita' di costituzione in mora.

Art. 22 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO - SPESE.

Il presente contratto è stipulato in forma di scrittura privata. Tutte le spese connesse e conseguenti all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, comprese successive rinnovazioni, sono a carico del conduttore.

L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti. I relativi adempimenti saranno eseguiti dal locatore che, in esito all'avvenuto adempimento, provvederà a chiedere al conduttore il rimborso della quota di sua spettanza pari al 50%.

Art. 23 – CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in sede di esecuzione del presente contratto è competente il Tribunale di Ravenna.

Art. 24 – PRIVACY

Al presente contratto si applica il Regolamento UE 679/2016 (GDPR) e la conseguente Normativa Nazionale in materia di trattamento dei dati personali dei soggetti coinvolti nelle diverse fasi di approvazione, sottoscrizione ed esecuzione contrattuale.

Letto, approvato e sottoscritto.

Luogo e data.....

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Indicazione artt. oggetto separata approvazione espressa ai sensi dell'art. 1341 cod. civ.

Allegati:

- Planimetrie dei locali
- Elenco beni mobili presenti nei locali