

Comune di Russi

(Provincia di Ravenna)

Prot. n. \_\_\_\_\_

**Rep. n.** \_\_\_\_\_

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD  
USO DIVERSO DA ABITAZIONE (Legge 27.07.1978 n.392)**

L'anno duemilaventisei (2026) il giorno ..... ( ) del mese di ..... in Russi  
presso la Sede Comunale;

*Tra*

- Comune di Russi – Piazza Farini n. 1 48026 Russi (Cod. Fiscale 00246880397)  
rappresentato dall'Arch. Fabrizio Sermonesi nato a Ravenna il 02.06.1968 in  
qualità di Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Patrimonio che interviene nel  
presente atto ai sensi del provvedimento ..... esclusivamente in nome, per  
conto e nell'interesse dell'Amministrazione che rappresenta (“LOCATORE”);

*e*

- Ditta ..... con sede in .... Codice Fiscale ..... - P. IVA .....  
rappresentata dal Sig./a ..... nato/a a .....il ....., residente a  
..... in Via ..... (“LOCATARIO”);

Premesso

- che il Comune di Russi è proprietario di un immobile sito in Russi, Piazza  
Gramsci, angolo Via Trieste, identificato al catasto fabbricati del Comune di Russi  
al Foglio n. 20, mappale 1924, di seguito definito “Mercato Coperto”;  
- che il suddetto immobile è suddiviso in spazi di uso comune (corridoi, servizi  
igienici, locali tecnici) e n. 15 box da destinare a locazione ad uso diverso da  
abitazione, così come rappresentato nell'allegata planimetria;

- che ai sensi di quanto previsto nella delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 30/07/2013, nell'Accordo di riqualificazione sottoscritto in data 24 gennaio 2014 fra il Comune di Russi e gli attuali Operatori del Mercato Coperto, il Comune di Russi intende concedere in locazione, in conformità alle disposizioni della Legge 27/07/78 n. 392 e ss. mm.-ii., il box individuato nella planimetria allegata e contrassegnato dalla lettera \_\_ e che il Sig. \_\_\_\_\_ intende accettarlo e condurre in locazione.

**- che in adesione all'ultimo bando emesso dal Comune (Delibera della Giunta Comunale n. \_\_ del \_\_, Bando emesso con prot. \_\_ del \_\_/2026) per concedere i box ancora disponibili, è pervenuta specifica richiesta da parte del Sig. \_\_\_\_\_;**

Tutto ciò premesso tra il Comune di Russi, così come sopra rappresentato e il Sig. \_\_\_\_\_ si stipula e conviene quanto segue.

Quanto posto in premessa costituisce parte integrante e sostanziale della presente scrittura;

### **1. OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il Comune di Russi, nella sua qualità di proprietario/LOCATORE, concede in locazione al Sig. \_\_\_\_\_ il quale accetta, la seguente porzione dell'unità immobiliare Mercato Coperto: box evidenziato nell'allegata planimetria e contrassegnato dalla lettera \_\_ di superficie pari a mq. \_\_\_\_\_ oltre a spazi di uso comune, ad uso commerciale, artigianale e pubblico esercizio con divieto di mutarne la destinazione.

Per l'uso pattuito il locatario si obbliga, a proprie cura e spesa, a richiedere ed

ottenere autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro previsto dalle leggi. In mancanza di quanto sopra, il contratto si intende risolto *ipso-jure*.

## **2. DURATA DEL CONTRATTO**

**La locazione avrà durata anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del contratto.**

## **3. CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone annuo di locazione, per il BOX \_\_ è convenuto in €. \_\_\_\_\_  
(\_\_\_\_\_/\_\_), fuori campo I.V.A. ai sensi dell'art. 4 DPR 633/72, **da corrispondere con pagamento del documento PagoPA emesso dal Comune**, in un'unica soluzione, entro il 30 settembre di ogni anno.

Al locatario è fatto obbligo di corrispondere al Comune una indennità di mora pari all'interesse legale sull'importo del canone ove non adempia al pagamento dello stesso alla scadenza prevista.

In caso di successivo subentro di altro operatore nell'attività verrà riconosciuto al subentrante il canone applicato al locatario - dante causa.

## **4. AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL CANONE**

Dopo il 1° anno il canone sarà rivalutato annualmente sulla base del 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente.

## **5. SUBLOCAZIONE**

Per la sublocazione si fa espresso riferimento all'art. 36 della legge n. 398/1978, fatto salvo quanto previsto dall'art. 3, relativamente al canone di locazione. Il locatario, nell'ipotesi di cessione del contratto di locazione, resta solidalmente responsabile con il nuovo locatario per il pagamento dei canoni di locazione e

delle spese di gestione e condominiali. Il sublocatario deve esercitare un'attività compatibile con la struttura Mercato Coperto e con gli indirizzi di cui alla delibera del Consiglio comunale n. 48/2013.

#### **6. DIVIETO CAMBIO DESTINAZIONE**

E' fatto inoltre espresso divieto alla parte conduttrice di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile di cui all'art. 1 pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C .

#### **7. RESPONSABILITA' E FORME ASSICURATIVE**

Il locatario esonera il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti causati da fatti od omissioni di altri conduttori o di terzi.

Il Comune di Russi non può in ogni caso essere ritenuto responsabile dei rischi che possono occorrere al contenuto del box locato.

Il locatario deve garantire con apposita polizza assicurativa, singola o attraverso un unico contratto/convenzione tra tutti gli operatori, la responsabilità civile per la conduzione del box.

La polizza deve inoltre prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa verso l'Amministrazione comunale. Tale polizza dovrà avere un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 e prevedere la clausola danni a terzi da incendio con un sottolimito non inferiore ad € 200.000,00.

Il Locatario-conduttore dovrà stipulare Polizza Incendio Rischio Locativo con somma assicurata pari al valore di ricostruzione a nuovo del fabbricato oggetto del presente contratto.

Il Locatario si impegna a mantenere operante tutte le suddette polizze per tutta la durata del contratto.

## **8. VISITE / ISPEZIONI**

Il locatore potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione, anche verbale al locatario.

## **9. ELEZIONE DOMICILIO**

Per tutti gli effetti del contratto il locatario elegge domicilio presso il Mercato Coperto (Russi, Piazza Gramsci n.8).

## **10. MODIFICHE**

Qualunque modifica al presente contratto ed in particolare all'uso convenuto, può avere luogo e può essere provato solo mediante atto scritto.

## **11. ONERI A CARICO DEL LOCATARIO**

Il locatario dichiara di avere esaminato gli spazi oggetto del presente contratto e di averli trovati idonei all'uso convenuto.

Il locatario si obbliga ad usare la cosa locata con diligenza.

Sono a carico del locatario:

- i lavori che si rendessero necessari all'interno degli spazi locati, afferenti all'attività del locatario (migliorie) sia di manutenzione ordinaria sia straordinaria;
- le riparazioni di piccola manutenzione che si rendessero necessari all'interno degli spazi locati, quali ad esempio quelle da effettuarsi sugli impianti tecnologici, sulle serrature, sugli infissi esterni ed interni, sulla superficie delle pareti interne, sulle pavimentazioni e sui rivestimenti;
- le spese relative alle utenze a servizio della propria attività quali ad esempio fornitura di acqua, corrente elettrica, gas, igiene ambientale, ..
- quanto previsto, relativamente alla gestione delle parti comuni, dal successivo art. 12.

Il locatario non potrà comunque apportare alcuna modifica o addizione anche agli impianti – anche se richieste da sopravvenute disposizioni normative o con provvedimenti della Pubblica Autorità connesse all’esercizio della propria attività – senza il preventivo consenso scritto del locatore che comunque sarà sempre esentato dal corrispondere qualsivoglia indennità o rimborso.

## **12. RIPARTO SPESE SPAZI COMUNI**

Il locatario si impegna, per la propria quota millesimale, calcolata con riferimento alla superficie locata, a corrispondere, con le modalità e i tempi che verranno successivamente stabilite dal Consorzio degli Operatori del Mercato Coperto in accordo con il Comune di Russi, gli oneri e le spese relative alla manutenzione ordinaria e alla gestione degli spazi di uso comune (utenze, pulizie, ..).

Il riparto delle spese relative alla manutenzione e alle utenze e spese degli spazi di uso comune (utenze, pulizie ...). avverrà sulla base dei millesimi calcolati con riferimento alla superficie locata; con riferimento alle utenze si terrà conto dell’apertura al pubblico dell’attività.

## **13. SPESE CONTRATTUALI**

Le spese relative alla presente scrittura, marche da bollo e tassa registro sono ripartite tra le parti nella misura del 50% così come i rinnovi annuali all’Ufficio del Registro.

L’eventuale tassa di Registro per recesso anticipato del locatario e quella per risoluzione del contratto per inadempimento del locatario o per morosità dello stesso, sono a totale carico del locatario.

Le eventuali spese giudiziarie comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore, nell’eventuale sfratto per morosità saranno a carico del locatario.

L’imposta di bollo è assolta mediante i servizi telematici dell’Agenzia delle Entrate RLI con addebito su c/c bancario.

#### **14. RECESSO DEL LOCATARIO**

Il locatario potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata o PEC, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

#### **15. RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DEL LOCATARIO**

Il contratto, oltre che nei casi di legge, sarà risolto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile nei seguenti casi:

- in caso di cessazione dell'attività a cui la presente locazione è strumentale;
- in caso di mancato pagamento dell'affitto e/o delle quote di spese condominiali previste dal precedente art. 12, entro 60 giorni dalla scadenza;
- per il fallimento del locatario.

Il locatario, una volta risolto il contratto, dovrà riconsegnare i locali sgomberi da ogni arredo entro 3 (tre) mesi dalla richiesta.

Qualora i suddetti termini non vengano rispettati il Comune di Russi provvederà d'ufficio allo sgombero dei locali con spese a carico del locatario.

I locali torneranno nella disponibilità del Comune di Russi.

#### **16. PENALI**

In caso di mancata riconsegna della cosa locata alla scadenza prevista in contratto, il locatario si obbliga al versamento di una penale pari a € 30,00 (trenta/00) per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo di 90 giorni.

#### **17. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le parti danno atto che il locale è sprovvisto di impianto di riscaldamento e non comporta consumi energetici, pertanto non si procede alla redazione del certificato

in ordine all'attestazione della prestazione energetica (APE) ai sensi del D. Lgs. n. 192/2005 e smi.

### **18. RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto in contratto, si applicano le norme del codice Civile, della Legge n.392/78, e sue successive modifiche ed integrazioni, nonché usi e consuetudini locali.

IL locatario

per IL COMUNE DI RUSSI

*Ditta* .....

*Arch. Sermonesi Fabrizio*

*F.to* \_\_\_\_\_

*F.to Fabrizio Sermonesi*