



## **CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente scrittura privata, da valersi ad ogni effetto e senso di legge, tra le parti:

- **A.S.P. Valloni Marecchia**, con sede in Rimini, Via di Mezzo 1 (C.F. e P.IVA 04265920407), in persona del legale rappresentante Arch. Giancarlo Ferri, nato a San Giovanni in Marignano (RN) il 25 settembre 1950 (C.F. FRRGCR50P25H291X), di seguito denominato brevemente anche "Locatore", al presente atto autorizzato con deliberazione del consiglio di amministrazione n. 22 del 15 ottobre 2020;
- **Comune di Rimini**, con sede in Rimini, P.zza Cavour n. 27 (C. F. e P.IVA n. 00304260409), in persona del Responsabile del Settore Internal Audit e Patrimonio Dott. Luigi Botteghi, che interviene in esecuzione di propria determinazione n. 2129 del 16 ottobre 2020, di seguito denominato più brevemente anche "Conduttore";

Si premette:

- l'A.S.P. Valloni Marecchia è proprietaria dell'immobile posto in Rimini, C.so D'Augusto n. 221, denominato Palazzo Palloni, costituito da diverse unità immobiliari;
- Il Comune di Rimini intende acquisire in locazione le unità immobiliari poste ai piani primo e secondo dello stabile, al fine di destinarle ad aule scolastiche del Centro per l'Istruzione Adulti (C.P.I.A.);
- le predette unità immobiliari necessitano di interventi di adeguamento edilizio e impiantistico, che la A.S.P. Valloni Marecchia intende eseguire a propria cura e spese per la suddetta finalità.

Si conviene e stipula quanto appresso.

**Art. 1. Consenso e oggetto** – La A.S.P. Valloni Marecchia, come sopra rappresentata, promette di concedere in locazione al Comune di Rimini, che promette di acquisire, la porzione di immobile posta ai piani primo e secondo del fabbricato in Rimini, C.so D'Augusto n. 221, della superficie lorda complessiva di mq. 560 circa, che, essendo in corso di accatastamento, sarà identificata al C.F. foglio 74 part. 974 sub. 4, 6, 18, 19.

**Art. 2. Destinazione d'uso** – Le unità immobiliari verranno concesse in locazione per essere adibite ad aule didattiche del Centro per l'Istruzione Adulti gestito dal Comune di

Rimini, ai sensi del D.M. MIUR 12 marzo 2015 adottato in attuazione del D.P.R. n. 603/2012.

**Art. 3. Adeguamento.** Le parti danno atto e riconoscono che le unità immobiliari sono attualmente non agibili. La A.S.P. Valloni Marecchia si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutti i lavori di adeguamento edilizio e impiantistico atti a rendere l'immobile fruibile al Comune di Rimini per la suddetta destinazione. I lavori dovranno essere ultimati entro il termine di quattordici mesi dalla data di sottoscrizione del presente contratto, salvo proroga concordata tra le parti per motivi sopravvenuti.

**Art. 4. Contratto definitivo di locazione.** Il contratto definitivo di locazione sarà sottoscritto successivamente all'ultimazione dei lavori di cui all'articolo precedente e comunque entro il termine di trenta giorni dall'ultimazione dei lavori di cui al precedente articolo 3, alle condizioni di seguito indicate.

**Art. 5. Durata.** La locazione avrà durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla sottoscrizione del contratto definitivo. In mancanza di disdetta inviata dal Locatore con preavviso di almeno dodici mesi rispetto alla scadenza contrattuale, il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

Il Conduttore potrà recedere liberamente dal contratto definitivo di locazione dandone comunicazione al Locatore a mezzo di raccomandata A.R. o Posta Elettronica Certificata con preavviso di almeno sei mesi.

**Art. 6. Canone** - Il canone annuo sarà convenuto in Euro 52.300,00 (cinquantaduemilatrecento/00) fuori campo IVA ai sensi degli artt. 1 e 4 del D.P.R. n. 633/1972. Il canone dovrà essere corrisposto in rate annuali anticipate.

Il canone sarà versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Locatore.

Se ed in quanto dovuto ai sensi di legge, il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo F.O.I., riferito al mese di aprile di ogni anno contrattuale.

**Art. 7. Obblighi del Locatore** - Il Locatore garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile e la propria legittimazione a concederlo in locazione per l'uso indicato al precedente articolo 2.

Il Locatore sarà tenuto a garantire il pacifico godimento dell'immobile da parte del Conduttore e ad eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria che si rendano eventualmente necessari nel corso della locazione.

**Art. 8. Consegna e consistenza** – Entro la data di sottoscrizione del contratto definitivo l'immobile dovrà essere consegnato al Conduttore in stato idoneo all'uso e munito di impianti conformi alla vigente normativa.

**Art. 9. Obblighi del Conduttore** – Il Conduttore dovrà utilizzare l'immobile con la diligenza ordinaria e mantenerlo in buono stato di conservazione, per la destinazione indicata al precedente articolo 2. Saranno a carico del Conduttore le spese per consumi di esercizio dell'immobile, le cui utenze saranno volturare in suo favore entro la data di decorrenza della locazione

Sarà fatto divieto al Conduttore di eseguire interventi di manutenzione straordinaria senza il consenso scritto del Locatore.

**Art. 10. Assicurazioni** – Il Comune di Rimini dichiara di essere in possesso di copertura assicurativa per responsabilità civile terzi ("R.C.T.") relativa alle attività istituzionali dell'Ente, anche derivante dalla conduzione e/o uso a qualsiasi titolo o destinazione di fabbricati e relativi impianti e attrezzature, nonché di polizza "All Risks" relativa a danni cagionati ad immobili di proprietà di terzi e detenuti a qualsiasi titolo dal Comune di Rimini.

Il Conduttore si obbliga a mantenere in vigore le suddette polizze e/o comunque adeguate coperture per tutta la durata del contratto.

**Art. 11. Cauzione** – In ragione della particolare destinazione dell'immobile, il Conduttore verrà esonerato dall'obbligo di prestare cauzione.

**Art. 12. Divieto di cessione e sublocazione** – Sarà fatto divieto al Conduttore di cedere il presente contratto a terzi e di sublocare l'immobile o concederne l'uso a qualsiasi titolo, senza il consenso scritto Locatore.

**Art. 13. Spese** – Le spese per imposte di bollo e di registro del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

**Art. 14. Foro competente** – Per tutte le controversie inerenti l'interpretazione e l'esecuzione del presente contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Rimini.

**Art. 15. Rinvio** – Per quanto non previsto specificamente nel presente contratto di locazione le parti si richiamano alle disposizioni del codice civile, alle leggi speciali in materia di locazione ed agli usi locali.

**Art. 16. Trattamento dei dati personali** – Il Comune di Rimini dichiara che il trattamento dei dati personali del conduttore/Concessionario avverrà esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del presente contratto, in conformità alla prescrizioni del D.Lgs. n. 196/2003 e del GDPR n. 2016/679.

Il Conduttore/Concessionario dichiara di avere visionato l'informativa privacy del Comune di Rimini sul sito istituzionale dell'Ente all'indirizzo "<https://www.comune.rimini.it/privacy>".

Rimini,

A.S.P. Valloni Marecchia

Arch. Giancarlo Ferri (F.to digitalmente)

Comune di Rimini

Dott. Luigi Botteghi (F.to digitalmente)