

CONTRATTO PRELIMINARE

DI LOCAZIONE

L'anno duemilaventitre, il giorno 21 del mese di giugno

TRA

L' **"Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - I.N.A.I.L."**, codice fiscale n. 01165400589, rappresentato per il presente atto dalla dott.ssa Fabiola Ficola, nella sua qualità di responsabile pro-tempore della Direzione Regionale per l'Emilia Romagna dell'INAIL, d'ora in avanti **"Promittente Locatore"**

E

La Provincia di Ravenna con sede legale in Ravenna, Piazza Caduti per la Libertà, n. 2, codice fiscale 00356680397, rappresentato dall'Ing. Paolo Nobile, nella sua qualità di Dirigente ad Interim del Settore Edilizia Scolastica e Patrimonio della Provincia di Ravenna con sede in Ravenna, Piazza Caduti della Libertà n. 2, codice fiscale 00356680397, e come tale in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della Provincia di Ravenna, a tale carica nominato dal Presidente della Provincia di Ravenna con delibera numero 66 in data 30 settembre 2022, divenuta esecutiva ai sensi di legge d'ora in avanti **"Promittente Conduttore"**

premesso che:

- l'art.18, comma 8 del decreto legge 21 giugno 2013, n.69, convertito con modificazioni dalla legge 9 agosto 2013, n.98

"Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", ha previsto che, per innalzare il livello di sicurezza degli edifici scolastici, l'Inail, nell'ambito degli investimenti immobiliari previsti dal piano di impiego fondi disponibili, destinasse fino a 100 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2014 al 2016 a un piano di edilizia scolastica;

- l'art.1, commi 153-158 della legge 13 luglio 2015, n.107, "Riforma del sistema nazionale di istruzione e formazione e delega per il riordino delle disposizioni legislative vigenti", ha previsto che, al fine di favorire la costruzione di scuole innovative, il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, provvedesse a ripartire le risorse di cui al comma 158 tra le Regioni, utilizzando quota parte delle risorse di cui al sopracitato art.18, comma 8, del Decreto legge del 21 giugno 2013, n.69;

- in particolare, il comma 158 del citato art. 1 della legge 13 luglio 2015, n.107, prevede che i canoni di locazione da corrispondere all'Istituto nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) sono posti a carico dello Stato nella misura di euro 3 milioni per l'anno 2016, di euro 6 milioni per l'anno 2017 e di euro 9 milioni annui a decorrere dall'anno 2018;

- l'accordo tra il Ministero dell'istruzione e l'INAIL del 4 novembre 2021 prevede che la rivalutazione annuale del canone

di locazione, ove non rientri nelle somme annualmente stanzi-
te dal Ministero dell'istruzione, sarà posta a carico degli
enti locali proponenti;

- il decreto del 7 agosto 2015, n.593 del Ministero
dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca ha ripartito
le risorse tra le Regioni, fissando i criteri per consentire
alle Regioni stesse di selezionare le manifestazioni di inte-
resse degli Enti locali per la costruzione di nuove scuole;

- l'art.1, comma 717, della legge 28 dicembre 2015, n.208
(legge di stabilità 2016), ha incrementato di ulteriori 50 mi-
lioni di euro lo stanziamento previsto dal sopracitato
art.18, comma 8, decreto legge n.69/2013 convertito con modi-
ficazioni dalla legge n. 98/2013;

- sulla base del citato decreto del Ministro dell'istruzione,
dell'università e della ricerca del 7 agosto 2015 sono state
individuare 51 aree e il 12 maggio 2016 detto Ministero ha
bandito un concorso di idee per la progettazione e la realiz-
zazione delle scuole, all'esito del quale sono state indivi-
duate le proposte vincitrici con riferimento a 49 aree di in-
tervento;

- tra le manifestazioni di interesse selezionate era ricompre-
sa quella della Provincia di Ravenna, relativa alla realizza-
zione di una nuova succursale dell'Istituto Professionale per
i servizi alberghieri e della ristorazione "Pellegrino Artusi"
nel Comune di Riolo Terme;

- con nota del 29 maggio 2018 l'Istituto ha avviato l'istruttoria relativa all'iniziativa proposta, richiedendo alla Provincia un rapporto di valutazione dell'area e l'invio di un progetto esecutivo basato sulle idee vincitrici del sopracitato concorso;

- la Provincia ha affidato l'elaborazione del progetto esecutivo al vincitore del concorso bandito dal predetto Ministero ed ha trasmesso il progetto stesso all'Istituto in data 27 luglio 2020, verificato successivamente da Protos Check s.r.l., operatore economico qualificato ai sensi della normativa vigente, firmatario di un apposito accordo quadro con l'Istituto;

- con atto del 17 aprile 2023 il progetto esecutivo è stato validato dal RUP dell'Inail, perfezionato quindi ai fini dell'appaltabilità;

- con Delibera del Consiglio di Amministrazione dell'Istituto n. 103 del 15 maggio 2023 è stato autorizzato l'investimento per la realizzazione della nuova succursale dell'Istituto Professionale per i servizi alberghieri e della ristorazione "Pellegrino Artusi" nel Comune di Riolo Terme, per un valore pari a € 8.988.000,00, di cui € 360.000,00 oltre spese notarili e oneri fiscali, per l'acquisto dell'area edificabile dalla Provincia di Ravenna;

- con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 19 del 28 aprile 2023 la Provincia di Ravenna ha stabilito di alienare

all'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli infortuni sul lavoro (INAIL) l'area edificabile, ubicata nel territorio comunale di Riolo terme, di superficie complessiva di 4.717 (quattromila settecentodiciassette) metri quadrati distinta all'Ufficio del Territorio del Comune di Riolo Terme - catasto terreni come segue:

foglio 25 mappale 2050, Ente Urbano di 04 are e 02 centiare;

foglio 25, mappale 2059, Ente Urbano di are 43 centiare 15. nell'ambito della procedura per la realizzazione di Scuole Innovative;

- il canone di locazione sarà pari al 3% del costo complessivo dell'investimento (comprensivo delle spese fiscali e notariili), ai sensi dell'art. 9, commi 1 del nuovo Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti dell'INAIL e in quanto inserito nel citato programma di realizzazione di scuole innovative di cui all'art.1, commi 153-158 della legge 13 luglio 2015, n.107, non sarà soggetto alle disposizioni previste dall'art.3, commi da 4 a 7 del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n.135;

- ai sensi del codice civile art. 2643 - Atti soggetti a trascrizione al punto 8) "i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni" devono essere resi pubblici col mezzo della trascrizione;

- in data 21/6/2023 verrà stipulato l'atto di compravendita dell'area edificabile tra l'I.N.A.I.L. e la Provincia di Ravenna;

- in considerazione di quanto sopra e prima della sottoscrizione del suddetto atto di compravendita, le parti intendono sottoscrivere un contratto preliminare di locazione, tramite il quale definire i termini e le condizioni della locazione dell'immobile dalla data di consegna dello stesso;

Tutto ciò premesso

le parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1

(Premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente preliminare di locazione.

Art. 2

(Consenso ed oggetto)

L'INAIL, come rappresentato in premessa, si obbliga a concedere in locazione alla Provincia di Ravenna che, come rappresentata, si obbliga ad accettare, il complesso immobiliare da edificare nel comune di Riolo Terme, da adibire a nuova succursale dell'Istituto Professionale per i servizi alberghieri e della ristorazione "Pellegrino Artusi", sull'area di costruzione indicata in premessa, di superficie complessiva di

4.717 (quattromila settecentodiciassette) metri quadrati,

identificata al Nuovo Catasto Terreni del Comune di Riolo Terme al foglio 25,

mappale 2050, Ente Urbano di 04 are e 02 centiare;

mappale 2059, Ente Urbano di are 43 centiare 15.

Le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo di locazione dopo che l'immobile sarà ultimato, dichiarato agibile e provvisto di tutte le opere funzionali e necessarie al fine di consentire l'utilizzo per le finalità cui esso è destinato.

Il bene sarà locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.

Il Promittente Locatore garantirà che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

Art. 3

(Durata)

La locazione avrà la durata di anni 30 (trenta) a decorrere dalla data di consegna del realizzato complesso immobiliare; la locazione sarà rinnovabile, nel rispetto delle norme vigenti.

Il Promittente Locatore potrà presentare formale disdetta, dopo il primo rinnovo, tramite PEC, espressa almeno 12 (dodici)

mesi prima della scadenza contrattuale, ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge 392/78.

ART. 4

(Facoltà di recesso)

A decorrere dal primo rinnovo contrattuale il Promittente Conduttore avrà facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto solo in caso di riforma dell'organizzazione logistica del Promittente Conduttore medesimo, tale da comportare la chiusura o lo spostamento delle attività scolastiche che si svolgono nell'immobile locato.

In tal caso, il Promittente Conduttore dovrà dare avviso al Promittente Locatore, mediante PEC, almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

Al Promittente Locatore sarà riconosciuta la quota parte del canone annuo di locazione fino alla data di effettiva restituzione dell'immobile.

Art. 5

(Canone e modalità di pagamento)

Il canone di locazione sarà pari al 3% di quello che risulterà essere effettivamente il costo complessivo dell'investimento (comprensivo delle spese notarili e degli oneri fiscali), ai sensi dell'art. 9, comma 1, del nuovo Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti dell'INAIL.

Ai sensi dell'art. 1, comma 158 della legge 13 luglio 2015, n. 107, il canone di locazione sarà a carico dello Stato, e per

esso del Ministero dell'istruzione e del merito.

Il canone di locazione sopra pattuito sarà aggiornato su richiesta del Promittente Locatore, secondo il metodo della c.d. "variazione assoluta", nella misura del 75% della variazione annuale, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come indice di riferimento quello del mese precedente alla sottoscrizione del contratto.

La richiesta del Promittente Locatore di aggiornamento del canone dovrà avvenire esclusivamente in forma scritta.

Gli aumenti del canone di locazione di cui sopra, ove non coperti dalle somme stanziare dal Ministero dell'istruzione e del merito, saranno a carico della Provincia di Ravenna, e saranno pagati a seguito di avviso di pagamento emesso dal Promittente Locatore.

Nel caso di impossibilità di utilizzo, come stabilito dall'art. 13 del presente contratto, il canone sarà proporzionalmente ridotto secondo i parametri tecnico-economici in virtù dei quali è stato inizialmente determinato.

Art. 6

(Stipula del contratto definitivo di locazione)

Il contratto definitivo di locazione sarà stipulato dopo il completamento dei lavori di realizzazione sull'area della nuova succursale dell'Istituto Professionale per i servizi alberghieri e della ristorazione "Pellegrino Artusi" sito nel Comu-

ne di Riolo Terme e successivamente alla sottoscrizione del verbale congiunto di verifica tecnica.

Art. 7

(Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne)

Previa autorizzazione del Promittente Locatore, da richiedere tramite PEC, almeno 60 giorni prima, il Promittente Conduttore potrà effettuare sul bene locato i lavori e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile.

A tale proposito il Promittente Locatore si impegnerà a prestare, laddove possibile, il relativo consenso entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà comunque prestato se il Promittente Locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine.

Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti, il Promittente Locatore si impegnerà a cooperare con il Promittente Conduttore in relazione all'ottenimento, a cura e spese dello stesso promittente conduttore, delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti Autorità.

Il Promittente Locatore non assumerà alcun costo né assumerà alcuna responsabilità per la realizzazione delle predette opere, anche se sia intervenuta la sua approvazione espressa o tacita.

Tutto quanto il Promittente Conduttore farà senza il preventivo consenso scritto del Promittente Locatore rimarrà - comunque - a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso, salvo che il Promittente Locatore non dovesse preferire il ripristino a cura del Promittente Conduttore medesimo.

Nei soli casi di cui al quinto capoverso del presente articolo, il Promittente conduttore rinuncerà, comunque, a qualsivoglia indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., nonché a qualsivoglia compensazione tra miglioramenti e/o addizioni ed eventuali deterioramenti provocati nell'immobile.

Non saranno soggette ad autorizzazione da parte del Promittente Locatore le modifiche distributive agli spazi interni ed agli impianti non suscettibili di incidere sulle destinazioni d'uso dell'immobile e necessarie per adeguare gli stessi alle esigenze della Provincia di Ravenna che ha in conduzione la struttura scolastica in premessa indicata, se non comporteranno un incremento delle superfici e dei volumi esistenti. Sarà comunque facoltà del Promittente Locatore richiedere che eventuali variazioni siano regolarizzate urbanisticamente e catastalmente in caso di rilascio dell'immobile.

L'inosservanza da parte del Promittente Conduttore degli impegni di cui sopra comporterà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., su richiesta del Promittente Locatore.

Previa comunicazione al Promittente Locatore, da inviare tramite PEC, sarà facoltà del Promittente Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applicare all'esterno dell'edificio insegne, targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

A tale proposito, il Promittente Locatore si impegnerà a prestare il relativo consenso entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione. Il consenso si intenderà comunque prestato se il Promittente Locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine. Il Promittente Conduttore non potrà apporre targhe od insegne in difformità ai regolamenti comunali.

Art. 8

(Consegna e Riconsegna immobile)

Contestualmente alla stipula del contratto definitivo di locazione, il Promittente Locatore si impegnerà a consegnare al Promittente Conduttore l'immobile individuato al precedente art. 2 dopo la sua realizzazione, con un apposito "verbale di consegna", sottoscritto dalle parti.

L'immobile sarà consegnato ultimato "chiavi in mano" e pronto all'uso cui è destinato.

Il Promittente Conduttore si impegnerà a sottoscrivere il contratto definitivo di locazione nel termine convenuto mentre l'onere del pagamento dei canoni di locazione è a carico del Ministero dell'Istruzione e del merito.

Alla cessazione della locazione, il Promittente Conduttore ri-consegnerà al Promittente Locatore, previa redazione con quest'ultimo del "verbale di riconsegna", l'immobile libero da persone e/o cose, in buono stato manutentivo salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Art. 9

(Danni a cose e persone)

Il Promittente Conduttore sarà costituito custode della cosa locata e si obbligherà a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Egli esonererà il Promittente Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare ad esso Promittente Conduttore, ai suoi dipendenti, ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento delle attività condotte nell'immobile locato.

In particolare il Promittente Locatore resterà espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque natura o genere e da qualsiasi causa originata nei confronti del Promittente Conduttore, di eventuali suoi dipendenti ovvero di terzi in genere derivanti da: caso fortuito e, in particolare, per quelli causati da incendio, nubifragi e allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di tubazioni e/o di fogne, scassi, rotture, manomissione per tentato o consumato furto nell'unità immobiliare locata, ivi compresi eventuali danni causati da difetti di funzionamento degli impianti tecnologici o dall'uso

di essi e, comunque, da qualunque attività esercitata nei locali che deve, pertanto, intendersi effettuata a suo esclusivo rischio e pericolo.

Il Promittente Conduttore si impegnerà ad assumere ogni responsabilità nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi in genere, tenendo espressamente indenne la proprietà da eventuali danni diretti o indiretti connessi con l'attività svolta e/o derivanti dalla ordinaria manutenzione dell'immobile locato, nonché degli impianti tecnologici tutti ivi esistenti, dando atto e riconoscendo che dalla consegna nessun obbligo in tal senso graverà o potrà gravare sul Promittente Locatore.

Il Promittente Conduttore sin d'ora dichiara di manlevare il Promittente Locatore in ordine a qualsivoglia pretesa, diritto, ragione ed azione che eventuali terzi dovessero avanzare per i suddetti titoli.

Il Promittente Conduttore sarà tenuto a segnalare al Promittente Locatore a mezzo di PEC sia eventuali pericoli o danni per lo stato di conservazione dell'immobile, sia eventuali azioni o "opere" di terzi che possano arrecare nocumento o pregiudizio all'immobile, sia eventuali mutamenti dello stato dei luoghi. In difetto, il Promittente Conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Locatore degli eventuali danni subiti dall'immobile, anche ad opera di terzi.

Art. 10
(Spese di manutenzione e gestione)

In base alle normali regole civilistiche, la manutenzione ordinaria dell'immobile che sarà locato dopo la sua realizzazione è di competenza del Promittente Conduttore mentre quella straordinaria del Promittente Locatore.

Gli adeguamenti a norme saranno a carico del Promittente Conduttore se necessari per modifiche eseguite o da eseguire per nuove esigenze organizzative e funzionali dell'attività dello stesso Conduttore, anche se previamente autorizzate dal Promittente Locatore.

Gli adeguamenti a norme, sopravvenute dopo la stipula del contratto definitivo, sono a carico del Promittente Locatore.

Il Promittente Conduttore, per tutta la durata della locazione, provvederà, al pagamento di tutte le utenze, nessuna esclusa, nonché delle tasse o imposte derivanti dall'esercizio dell'immobile, dando atto e riconoscendo sin d'ora che nessun obbligo in tal senso potrà gravare sul Promittente Locatore.

Il Promittente Locatore potrà effettuare lavori urgenti e non procrastinabili nonché le manutenzioni straordinarie nell'immobile concesso in locazione a cui è tenuto per legge, previo congruo preavviso scritto al Promittente Conduttore, senza corrispondere alcune indennità al Promittente Conduttore stesso.

Il Promittente Locatore rimane espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni a cose e/o persone, derivanti dall'uso dell'Immobile che sarà concesso in locazione e di qualsivoglia im-

pianto di pertinenza dell'Immobile, salvi i limiti inderogabili di legge e quelli previsti nel presente contratto.

Resta peraltro inteso che qualora le opere e gli interventi di manutenzione straordinaria dell'Immobile che sarà concesso in locazione di cui al presente articolo a carico del Promittente Locatore fossero riconducibili alla mancata o carente manutenzione spettante al Promittente Conduttore, quest'ultimo si impegna a rifondere tutte le spese sostenute dal Promittente Locatore per procedere alle attività ad essa spettanti.

L'esecuzione degli interventi da parte del Promittente Locatore, ove eseguiti nei termini della normale tolleranza non darà diritto ad alcun risarcimento del danno né ai rimedi di cui all'art. 1584 c.c., salvo quanto previsto al successivo art. 14 del presente contratto.

Il Promittente Conduttore provvederà altresì alla gestione e conduzione degli impianti tecnologici facendosi carico per intero dei relativi oneri e spese.

Resta a carico del Promittente Locatore il premio di assicurazione contro gli incendi dell'immobile ed altri rischi compresi nella polizza generale fabbricati stipulata da INAIL.

Nel caso in cui si presenti la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, il Promittente Conduttore ne darà avviso scritto alla parte Locatrice tramite PEC.

Qualora questo non adempia, il Promittente Conduttore intimerà

l'esecuzione delle opere fissandone il termine secondo i casi di necessità ed urgenza. Decorso infruttuosamente tale termine il Promittente Conduttore provvederà ad eseguire direttamente detti interventi, secondo la procedura prevista dall'art. 1577 c.c. e decurtando, previo avviso al Promittente Locatore, i costi sostenuti dai canoni locativi in scadenza.

Art. 11

(Accesso e obblighi di informazione)

Su richiesta scritta del Promittente Locatore , il Promittente Conduttore consentirà allo stesso Locatore o a persone, da esso autorizzate e preventivamente notificate alla Provincia di Ravenna, di accedere al bene descritto in premessa con tempi e modalità da concordare, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché per verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al futuro contratto di locazione.

Art. 12

(Autorizzazioni e Licenze)

Il Promittente Conduttore osserverà le norme, i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, previste per l'attività di polo scolastico di scuola secondaria di secondo grado che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione e si munirà a sua

cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per l'attività e/o adeguamenti delle stesse previste da eventuali normative successive alla stipula dell'atto.

Il Promittente Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui sarà destinato, dovendosi intendere che il Promittente Locatore si assumerà anche l'onere di eventuali regolarizzazioni ed adeguamenti alle norme vigenti, fermo restando quanto previsto all'art. 10 commi 2 e 3.

Art. 13

(Impossibilità di utilizzo)

In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile da realizzare come in premessa indicato, non dovuta a fatto o colpa del Promittente Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Promittente Locatore e, se tale impossibilità di utilizzo si protrarrà per un periodo superiore a 30 giorni, il Promittente Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si verificherà l'impedimento e fino alla sua soluzione.

Se tale impossibilità di utilizzo riguarderà tutto l'immobile e si protrarrà per un periodo superiore a 12 (dodici) mesi, il Promittente Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto.

Art. 14

(Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente)

Qualora tra le Parti dovessero insorgere controversie in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del Contratto, ciascuna Parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegneranno ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a tentare la composizione della controversia entro il successivo termine di 30 (trenta) giorni.

Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente Contratto, sarà competente il Foro di Ravenna.

Art. 15

(Clausola risolutiva espressa)

Il Promittente Locatore avrà facoltà di risolvere il contratto definitivo di locazione, per fatto o colpa del Promittente Conduttore, ai sensi dell'art 1456 c.c. anche qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- destinazione dell'immobile da realizzare ad utilizzo diverso da quello previsto dal contratto definitivo di locazione;
- mancato pagamento di almeno due annualità degli incrementi di canone di cui all'art. 5, ove previsti.

La risoluzione si verificherà di diritto decorsi 60 giorni dal momento in cui il Promittente Conduttore avrà ricevuto la comunicazione, mediante PEC, della volontà dell'altro contraente di avvalersi della presente clausola.

Art. 16

(Spese contrattuali)

Le spese di bollo del presente preliminare sono a carico del Promittente Conduttore mentre quelle di registrazione saranno divise al 50% (cinquanta per cento) tra il Promittente Locatore e il Promittente Conduttore.

Le spese di registrazione e di trascrizione del contratto definitivo di locazione saranno divise al 50% (cinquanta per cento) tra il Promittente Locatore e il Promittente Conduttore, mentre saranno a completo carico del Promittente Conduttore le spese di bollo.

Il Promittente Locatore provvederà al versamento annuale dell'importo della tassa di registro, mentre il Promittente Conduttore provvederà al pagamento della quota di spettanza del 50% delle spese di registrazione su richiesta del Promittente Locatore.

Le Parti dichiarano che il contratto definitivo di locazione sarà soggetto all'imposta di registro essendo, per la natura dei contraenti e per l'oggetto, fuori dal campo di applicazione dell'IVA.

Le Parti autorizzeranno la trascrizione dell'atto definitivo

di locazione per ogni effetto di legge, rinunciando fin d'ora a qualsiasi diritto di ipoteca legale con esonero del competente Conservatore dei registri Immobiliari da ogni responsabilità in proposito.

Art. 17

(Divieto di cessione del Contratto e destinazione d'uso)

Fatto salvo quanto previsto dal futuro contratto definitivo di locazione, non sarà consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto del Promittente Locatore.

L'inosservanza del divieto di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Promittente Conduttore si impegnerà ad utilizzare il complesso immobiliare che sarà oggetto del contratto definitivo di locazione e sarà destinato a sede della nuova succursale dell'Istituto Professionale per i servizi alberghieri e della ristorazione "Pellegrino Artusi", per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali ed in conformità alla normativa in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e della normativa applicabile agli immobili (ambientale, antisismica, ecc.).

È fatto assoluto divieto al Promittente Conduttore di mutarne, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, la destinazione d'uso, così come di sublocare totalmente o parzialmente

l'immobile che sarà realizzato, ovvero cedere, in tutto o in parte, il contratto di locazione definitivo a terzi senza il consenso scritto del Promittente Locatore.

La violazione delle suddette pattuizioni costituirà inadempimento contrattuale e legittimerà il Promittente Locatore a risolvere il contratto definitivo di locazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito a causa dell'inadempimento.

È fatta comunque salva la possibilità del Promittente Conduttore di concedere, previa comunicazione scritta al Promittente Locatore, l'utilizzo di spazi dell'immobile inclusi nelle porzioni indicate a soggetti che svolgono attività collegate con le funzioni istituzionali, sotto la propria responsabilità con espressa manleva di ogni coinvolgimento del Locatore. In tali casi INAIL nulla avrà da pretendere dal punto di vista economico.

Fermo quanto appresso, è posto a carico del Promittente Conduttore ogni onere di ottenere e/o conservare e rinnovare, per tutta la durata del rapporto di locazione, qualsiasi licenza o autorizzazione per la conduzione e gestione dell'Immobile e per l'esercizio della propria attività e comunque qualsiasi altra autorizzazione prescritta da parte delle Pubbliche Autorità o dalla legge, obbligandosi laddove necessario - anche a causa di nuove normative - ad entrare in possesso dei relativi provvedimenti (es. certificato preven-

zione incendi e/o parere delle autorità in materia, nulla-osta igienico sanitario, etc.), attivando, con la collaborazione del Promittente Locatore, le relative procedure per il rilascio da parte delle Autorità od Organi competenti.

Art. 18

(Alienazione del bene e diritto di prelazione)

Il Promittente Locatore si impegnerà, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, a darne comunicazione al Promittente Conduttore con atto notificato.

Nella comunicazione saranno indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il Promittente Conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Promittente Locatore quale proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Art. 19

(Attestato di certificazione energetica)

In conformità alla disciplina prevista all'art. 6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, il Promittente Locatore consegnerà al Promittente Conduttore copia dell'attestato di prestazione energetica al momento della stipula del contratto definitivo di locazione e dopo la realizzazione dell'immobile.

Art. 20

(Elezione di domicilio - Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto preliminare di locazione dovranno essere fatte per iscritto.

Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

Ogni eventuale variazione del domicilio, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

Il Promittente Locatore: INAIL - Direzione Regionale Emilia Romagna, galleria 2 Agosto 1980, n. 5/A, 40121 Bologna; e-mail: emiliaromagna@inail.it; pec: emiliaromagna@postacert.inail.it; telefono 051/6095111.

Il Promittente Conduttore: Provincia di Ravenna, Piazza Caduti per la Libertà, n.2, 48121 Ravenna pec: provra@cert.provincia.ra.it; telefono: 0544/25811.

Art. 21

(Trattamento dei dati personali)

Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196 e dal Regolamento EU 679/16 (GDPR), le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

Art. 22

(Rinvio e Modifiche contrattuali)

Per tutto quanto non previsto nel presente Contratto le Parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni del codice civile ed alla normativa vigente in materia di contratti di locazione stipulati dallo Stato in qualità di conduttore.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

per INAIL

per PROVINCIA DI RAVENNA

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del cod.civ., si approvano specificatamente i patti di cui agli articoli 3, 4, 6, 8, 9, 10, 15, 17.

per INAIL

per PROVINCIA DI RAVENNA