

**Proponente: 38.B**  
**Proposta: 2018/317**  
**del 19/06/2018**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 964**  
**del 19/06/2018**

**GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E SPORT**

**Dirigente: MONTAGNANI Dr. Roberto**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** LOCAZIONE DI IMMOBILE COMUNALE SITO IN VIA CANALINA N.  
23/A DA ADIBIRE AD USO UFFICIO PROFESSIONALE.  
APPROVAZIONE CONTRATTO.

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO

Premesso che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n.193 del 22/12/2017 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2018 -2020 e il D.U.P. [Documento Unico di Programmazione];
- con deliberazione di Giunta Comunale del 12/04/2018, n. 60, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione dell'esercizio 2018, nel quale sono stati fissati i requisiti ex art. 169 del D.Lgs. 267/00;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 58/2018 del 05/04/2018 si è provveduto ad approvare la nuova struttura organizzativa del Comune di Reggio Emilia, operativa dal 01/05/2018;
- in data 27/04/2018, con atto n. 55202 di PG, il Sindaco ha provveduto alla attribuzione dell'incarico dirigenziale ad interim al Dr. Roberto Montagnani della responsabilità di direzione del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport, sulla base dei criteri individuati dall'Amministrazione ed ai sensi delle disposizioni vigenti in materia, a decorrere dal 01/05/2018;

Premesso altresì che:

- il Comune di Reggio Emilia è proprietario di un **Immobile sito in Via Canalina, 23/A**. L'unità immobiliare si trova al piano terra della palazzina residenziale ex E.C.A. nel Nuovo Villaggio Catellani, già adibita ad uso ambulatorio. Essa è composta da spazio per uso ambulatorio con servizio igienico, sala d'attesa con ulteriore servizio igienico, ingresso e disimpegno. I locali si sviluppano su unico piano (piano terra) ed hanno ingresso indipendente dal porticato d'uso pubblico. Sono censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 136 sub.38 di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 86,00 rendita catastale Euro 1.022,58;
- ai sensi dell'art. 8, comma 1, del Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare, al fine di garantire l'economicità della gestione dei beni immobili del patrimonio disponibile gli stessi possono essere locati a terzi alle condizioni previste dalla L. 392/78 e s.m.i.;
- ai sensi dell'art. 9 del citato Regolamento per la Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia, per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari vuote sono date in locazione/concessione previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica.

Dato atto che:

- con Provvedimento Dirigenziale n. 552 del 14/04/16 è stata disposta la locazione a privati, tramite gara ad evidenza pubblica, dei suddetti locali e sono stati approvati contestualmente il bando di gara e lo schema del contratto di locazione;
- in data 21/06/2016, a seguito dell'avvenuta pubblicazione del bando secondo la normativa vigente, la Commissione, designata con Provvedimento n. 894 del 20/06/2016, si è regolarmente riunita per l'espletamento della gara;
- come risulta dal verbale di gara la Commissione dopo avere verificato la regolarità della procedura ha dichiarato l'asta deserta per mancanza di offerte pervenute;

Considerato che:

- con nota acquisita agli atti con n. PG 66680 del 23/05/2018 il geom. Fontana Andrea, libero professionista con P. IVA n. 02371540358, manifestava il proprio interesse ad assumere in locazione i locali comunali siti a Reggio Emilia in via Canalina n. 23/A dichiarando di conoscere le condizioni contrattuali ed economiche proposte dall'Amministrazione Comunale con il bando di gara sopra descritto, di avere già visionato l'immobile e di conoscerne le attuali caratteristiche tecniche ritenendo necessarie alcune opere di manutenzione straordinaria finalizzate al miglioramento della sicurezza e del comfort abitativo e igienico-sanitario dei locali al fine di adibirlo a studio professionale;
- il Comune di Reggio Emilia riconosceva la necessità di effettuare gli interventi prospettati dal geom. Fontana, ritenendo possibile la compensazione in conto affitto di una somma massima preventivamente definita;
- il geom. Fontana insieme ai sig. Villani Luciano (cod. fisc. VLLLCN52M03B893) e Lamonica Donato (cod. fisc. LMNDNT70A25G942R), in data 01/06/2018 sottoscrivevano per accettazione i patti e le condizioni contenuti nella bozza di contratto che gli era stata fornita in data 29/05/2018, dichiarandosi disposti ad assumere in solido gli oneri legati al contratto;

Ritenuto di poter procedere alla stipula del contratto suddetto ai patti e condizioni riportati dettagliatamente nel dispositivo, per la durata di anni 6 (sei) e decorrenza 1 luglio 2018 al canone annuo di € 6.000,00:

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Visti:

- Il D.Lgs. n. 267/2000 "Testo unico degli Enti Locali";
- Il vigente Regolamento per la disciplina dei contratti;
- Il vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi;
- Il vigente Regolamento per le Procedure di Gestione del Patrimonio Immobiliare;

## **DETERMINA**

1. di approvare il contratto di locazione a favore dei sig. Villani Luciano (codice fiscale VLLLCN52M03B893), Fontana Andrea (codice fiscale FNTDNT70A25G942R e Part. IVA 02371540358) e Lamonica Donato (cod. fisc. LMNDNT70A25G942R e Part. IVA 01870430350), avente ad oggetto l'Immobilabile sito in Via Canalina n. 23/A, censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 210 col mappale 136 sub.38, di categoria A/10 e superficie catastale mq. 86,00 ai patti e condizioni di seguito riportati:

**Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge,**

**Il COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Concedente)**, con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale e partita IVA n. 00145920351, legalmente rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia (RE) il 20/09/1966 (Codice Fiscale MNTRRT66P20H223H), in qualità di dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sport, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 55202 del 27/04/2018, che dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del medesimo in virtù degli artt. 59 dello Statuto comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti.

**Concede in locazione**

ai Signori:

- **VILLANI LUCIANO**, domiciliato a Viano (RE), via Cervara 39, C.F. VLL LCN 52M03 B893 A, per una quota del canone e delle spese di locazione del 40%;
- **FONTANA ANDREA**, domiciliato a Reggio Emilia (RE), via Martiri di Cervarolo 11, C.F. FNT NDR 64C26 H223 J, geometra libero professionista con Partita IVA 02371540358, per una quota del canone e delle spese di locazione del 30%;
- **LAMONICA DONATO**, domiciliato a Reggio Emilia (RE), via Arno 17, C.F. LMN DNT 70A25 G942 R, geometra libero professionista con Partita IVA 01870430350, per la rimanente quota del canone e delle spese di locazione del 30%;

**(di seguito denominati Conduttore)** che, a prescindere dal riparto pro-quota percentuale attribuito ai tre singoli soggetti (al solo scopo di regolare i propri rapporti interni), risponderanno in solido del pagamento del canone e delle spese di locazione come in seguito descritte, disponendo che tutti gli addebiti di pagamento avvengano sul conto corrente intestato al sig. Villani Luciano, IBAN IT43 G030 3212 8010 1000 0001 952,

**l'immobile** sito a Reggio Emilia in via Canalina n.23/A, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 136 sub. 38, di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 86,00, precisamente costituito da due locali al piano terra comunicanti fra loro, entrambi provvisti di servizio igienico.

**La locazione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:**

**1) OGGETTO**

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato, ubicato al piano terra del Condominio "La Quercia" di via Canalina 23-31.

**2) DESTINAZIONE D'USO**

L'immobile è concesso in locazione per uso ufficio professionale, con divieto di altra e diversa destinazione, ancorché parziale o temporanea, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

**3) DURATA**

La durata della locazione è fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/07/2018 e scadenza al 30/06/2024.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per ugual periodo, alle stesse condizioni, previa adozione da parte dell'Ente Locatore del necessario atto amministrativo, fatta salva la positiva verifica dell'avvenuto rispetto degli impegni assunti dal Conduttore.

Il Conduttore si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, dandone il preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. (o PEC) almeno sei mesi prima della data in cui il recesso avrà effettiva esecuzione.

**4) CANONE**

Il canone di locazione viene fissato in Euro 6.000,00 annui, da corrispondersi in rate trimestrali anticipate di Euro 1.500,00 (millecinquecento/00) ciascuna al primo giorno del trimestre di ogni anno.

Si conviene che per le prime due annualità, verrà decurtata dal canone la somma, il cui limite massimo è indicato al successivo art. 8), corrispondente alle spese sostenute per i lavori di manutenzione straordinaria anch'essi descritti all'articolo 8), suddivisa in rate di uguale importo.

Dall'inizio della 2° annualità, il canone di cui al precedente comma 1 sarà poi aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, in base alle variazioni (in rialzo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75%, così come previsto dall'art.32 della Legge 392/78, sostituito dall'art.1 comma 9 sexies della Legge 118/85. Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza obbligo di richiesta preventiva da parte del Locatore.

**5) SUB-LOCAZIONE**

È espressamente vietata la sub-locazione dei locali, anche parziale, in qualsiasi forma, con o senza corrispettivo d'uso.

**6) REGOLARITÀ EDILIZIA**

Il Locatore dichiara che l'Immobile è in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto regolare concessione edilizia ed il relativo certificato di agibilità.

**7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il concessionario dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestato n. 06765-111122-2015-Rev01, redatto dall'arch. Serafino Rosario Domenico il 23/11/2015, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'edificio ai sensi dell'art. 6 commi 1 – 2 – 3 del D.lgs. n. 192/2005 di attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, così come modificato dall'art. 6 del D.L. 4 giugno 2013, n. 63, convertito con modificazioni dalla L. 3 agosto 2013, n. 90 di attuazione della Direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e dall'art. 1, comma 7, del D.L. 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni dalla L. 21 febbraio 2014, n. 9.

**8) CONSEGNA E RICONSEGNA**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito, fatto quanto riportato di seguito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, segnatamente privi di qualsiasi arredo e/o attrezzatura.

I locali sono provvisti di impianto di teleriscaldamento a termosifone di tipo centralizzato condominiale, impianto elettrico, impianto di raffrescamento, doppio servizio igienico completo di sanitari con fornitura idrica, funzionanti.

Tuttavia si è riscontrata la necessità di eseguire alcuni interventi di manutenzione straordinaria, per migliorarne la sicurezza, il comfort abitativo ed igienico-sanitario, ragion per cui il Conduttore assume l'onere di eseguire a sue spese, prima di iniziare la propria attività in sito, le opere di seguito descritte:

1. sostituzione dei vetri e vetrate sui serramenti esterni esistenti, con installazione di nuovi vetri di tipo stratificato, rispondenti a normativa di sicurezza e microclima delle aree di lavoro, D.Lgs. 81/2008 e collegate norme UNI.  
Si prevede anche la posa di inferriate sui finestrini posteriori e la sostituzione di parte superiore delle vetrate, con pannelli ciechi e materiale isolante;
2. sistemazione e integrazione dell'impianto di raffrescamento esistente, mediante sostituzione dell'unità esterna e posa di un secondo split, per uniformare il clima di tutti i locali;
3. sostituzione dei sanitari comprensivi di rubinetterie esistenti nel servizio igienico principale, ovvero di n.1 tazza wc, n.1 lavatoio e posa n.1 boiler elettrico.

Tutte le opere previste all'interno dei locali dovranno essere affidate alla direzione di un Tecnico abilitato, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune ne presiederà l'esecuzione tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

Gli interventi eseguiti dovranno risultare provvisti di regolari certificazioni di conformità, rilasciate a cura delle ditte artigiane incaricate, con obbligo di depositarne copia presso il Servizio Gestione Patrimonio Immobiliare e Sport.

Le opere di miglioria ed addizioni così realizzate dal Conduttore saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, previo collaudo, il quale gli riconoscerà un equo indennizzo di importo corrispondente alla spesa effettiva sostenuta e documentata con fatture, fino a concorrenza massima di Euro 6.000,00 (IVA compresa), con le modalità ed i tempi già specificati al precedente art. 4).

Eventuali altre modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie all'interno dei locali in funzione del nuovo arredamento e della propria attività, saranno a carico del Conduttore.

Si conviene che la consegna delle chiavi dei locali possa avvenire con congruo anticipo, rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3), al fine di permettere al Conduttore l'espletamento dei rilievi tecnici e l'esecuzione delle previste opere di sistemazione dei locali.

Il rinnovo del tinteggio degli interni (compreso risanamento di intonaci, se necessario) è posto a carico del Conduttore entrante, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Al cessare della locazione, anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa, i locali saranno riconsegnati in normale stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Conduttore si impegna a rifondere i danni eventualmente riscontrati al momento del rilascio dei locali, inoltre, in caso di mancata o non completa riconsegna degli stessi entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Conduttore sarà assoggettato al pagamento del canone, salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Locatore.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della locazione, il Conduttore dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

#### **9) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI**

Fatta eccezione per gli interventi già concordati e disciplinati al precedente articolo 8), il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso in forma scritta del Comune per l'aspetto patrimoniale.

In ogni caso il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali interventi di ristrutturazione, adeguamento tecnico e/o igienico sanitario, anche di miglioria in genere, che non siano stati preventivamente autorizzati in forma scritta, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la locazione.

#### **10) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.**

Col presente contratto il Comune delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Conduttore senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

#### **11) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono a carico del Conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, teleriscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia oneri smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali così come definiti dall'art. 9 della Legge 392/1978 e dagli artt. 1576-1609 del C.C.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, ove i locali sono dotati di autonome forniture, oppure mediante le pertinenti quote condominiali che saranno addebitate dall'Amministratore dello stabile.

Il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura autonomamente intestati.

In caso di imprevisti, le spese d'uso di pertinenza dei locali potranno anche essere quantificate e addebitate dal Locatore, in forma di indennizzo forfettario.

Il Conduttore si farà carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale, in caso di sua inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 16), il Locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Restano a carico del Conduttore anche gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica del funzionamento degli impianti ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta all'interno dei locali).

#### **12) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Sono inoltre a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;

- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere entro i locali depositi di materiali pericolosi, non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari;
- rispettare le norme di comportamento imposte dal regolamento di condominio, avendo cura di comunicare al competente Amministratore la data d'inizio dei lavori manutentivi che si appresta ad eseguire nei locali;
- sopportare eventuali temporanei disagi, qualora il Condominio decidesse in futuro di eseguire interventi manutentivi sulle parti comuni dello stabile (facciate, porticato, scale, ecc.), entro i limiti di 20 gg. di durata dei lavori.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

### **13) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

### **14) GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore dichiara di aver costituito a favore del Locatore una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad Euro 1.500,00 corrispondenti a tre mensilità del canone di locazione, che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune.

Detta somma costituisce garanzia sia per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile che per l'eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito per un periodo superiore ad un trimestre.

La fidejussione dovrà contenere la clausola di "riscossione a prima richiesta", tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di cui all'art. 1945 C.C., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Conduttore è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il Locatore abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento.

### **15) RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE**

Il Conduttore è costituito custode e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali ed ai pertinenti spazi condominiali, da propri associati o da altre persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva il Comune (Locatore) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso Conduttore o a terzi, in conseguenza di negligenza o trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di possedere un'adeguata copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

### **16) RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE**

Sono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 C.C. il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 4) comprensivo degli oneri accessori (art. 11), entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 14), l'elusione del divieto di cui all'art. 5), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 2 e 9), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 9), fermo restando l'obbligo di corrispondere il canone dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore. In ogni caso, il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Conduttore alle scadenze convenute costituirà il

Conduttore stesso in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Conduttore non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 8), 11), 12), 15), o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza del contratto, il Locatore, a mezzo di lettera raccomandata A.R., intimerà al Conduttore l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la risoluzione della locazione.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato inizio dell'attività nel termine di mesi 3 dalla decorrenza del presente contratto, salvo giustificati motivi che il Locatore si riserva di valutare;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Conduttore;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi, ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione.

In tutti i casi di decadenza della locazione, il Conduttore è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Locatore.

#### **17) SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto b) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%, le rimanenti spese sono a carico del Conduttore.

Il Locatore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

#### **18) RIFERIMENTI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente disposto, le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 e s.m.i., alle norme del Codice Civile, agli accordi territoriali e consuetudini vigenti in materia di locazioni di immobili urbani ad uso diverso dall'abitazione. Le clausole di cui al presente contratto sono valide ed efficaci fino a scadenza della locazione, se non derogate o modificate per effetto di leggi speciali in materia di locazioni ed in quanto applicabili, oppure da successive scritture fra le parti. Qualora nuove leggi apportassero modifiche alle vigenti disposizioni in materia, il presente contratto si adeguerà automaticamente alle nuove norme, a far tempo dalla data di esecutività delle medesime.

#### **19) FORO COMPETENTE**

Le parti concordano che per qualsiasi controversia, in ordine all'applicazione del presente contratto, sia ritenuto competente il Tribunale di Reggio Emilia.

#### **20) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/03).

I trattamenti saranno effettuati per le sole finalità connesse all'esecuzione del presente contratto e per adempiere ad eventuali obblighi previsti dalla legge, dai regolamenti o dalla normativa comunitaria.

#### **21) ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE)
- Fontana Andrea, geometra, in via Martiri di Cervarolo 11, 42122 Reggio Emilia, cell. 335 6392203, email: [studio.fontana@me.com](mailto:studio.fontana@me.com), PEC: [andrea.fontana1@geopec.it](mailto:andrea.fontana1@geopec.it)

#### **22) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

2. di dare atto che il presente contratto verrà registrato per via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, con contestuale pagamento on-line dell'imposta di registro e dell'imposta di bollo, e successiva regolarizzazione della partita sospesa sul capitolo 9245 del PEG 2018;
3. di stabilire che al recupero del 50 % delle spese di cui al precedente punto 2. come disposto all'art. 17 del disciplinare approvato con il presente provvedimento, si provvederà tramite la procedura informatizzata "Locazioni", analogamente alla riscossione dei canoni che avverrà con l'assunzione di un unico accertamento annuo che progressivamente verrà integrato successivamente all'emissione mensile dei MAV;

Si attesta che non sussistono situazioni di conflitto d'interesse in capo al Dirigente firmatario.

Il Dirigente del Servizio  
Dr.. Roberto Montagnani