



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

**II COMUNE DI REGGIO EMILIA (di seguito denominato Locatore),**

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**

a **FRANZINI ANNIBALE S.p.A.**, con sede legale in Reggio Emilia, via Raffaello Sanzio n. 29, codice fiscale, numero di iscrizione nel registro delle imprese di Reggio Emilia e partita IVA n. 00127770352, nella persona del Dr. Giorgio Franzini, nato a Reggio Emilia il 03/10/1946, Codice Fiscale FRNGRG46R03H223R, in qualità di Direttore Generale della Società medesima, di seguito denominata "**Conduttore**";

**P'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:**

area di proprietà comunale, sita a Reggio Emilia in via Raffaello-via Gramsci, località Mancasale, censita al Catasto Terreni sul Foglio 49 col mappale 535 di superficie mq. 11.107,00, con destinazione d'uso ad area cortiliva per uso privato.

Si allegano la mappa catastale (allegato 1) e la documentazione fotografica (allegato 2).

**1. DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dal 01/09/2018 e scadenza al 31/08/2024.

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per un uguale periodo e stesse condizioni, ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78, previa adozione da parte dell'Ente Locatore del necessario atto amministrativo.

**2. CANONE**

Il canone di locazione è determinato in Euro 11.500,00 annui, da corrispondere in due rate anticipate alle date del 1° Gennaio e 1° Luglio di ogni anno, su richiesta del Locatore.

La 1° rata sarà di Euro 3.833,33 corrispondente al rateo per il periodo dal 01/09 al 31/12/2018.

Per motivi connessi alla contabilità del Conduttore, si conviene che il pagamento della 1° rata di ogni anno possa avvenire entro il 10 gennaio.

A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone sarà poi aggiornato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT (in aumento) nel precedente anno

di riferimento, 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.

Si conviene che, per le prime due annualità, sia decurtata dal canone la somma corrispondente alle spese effettive sostenute e documentate per esecuzione dei lavori descritti agli artt. 4-5), fino a concorrenza massima di Euro 6.570,00, suddivisa in due rate di uguale importo.

### **3. NORME D'UTILIZZO E DIVIETI**

L'area locata potrà essere utilizzata per scopi privati e/o annessa alla confinante proprietà del Conduttore, con facoltà di realizzare una pavimentazione idonea alle proprie necessità.

L'area potrà inoltre essere recintata mediante posa di rete metallica plastificata o siepe arbustiva, a cura e spese del Conduttore, con espresso divieto di installare poi in loco qualsiasi altro tipo di costruzione e/o manufatto.

Si intende assolutamente precluso lo sfruttamento dell'area ai fini edificatori, con divieto di eseguirvi opere murarie in genere, se non preventivamente autorizzato dal Locatore in forma scritta.

Gli eventuali nuovi accessi aziendali sulla via Gramsci, pensati in funzione dell'acquisita disponibilità dell'area di proprietà comunale in oggetto, potranno avvenire soltanto tramite la rotatoria esistente, sulla base di uno specifico progetto edilizio da approvarsi nel rispetto della pertinente normativa, assoggettato ad istruttoria preventiva da parte del Servizio Mobilità del Comune di Reggio Emilia competente per territorio e pertanto

subordinato alle valutazioni tecniche/prescrizioni del medesimo.

A prescindere dagli aspetti patrimoniali, qualsiasi innovazione da apportare in sito dovrà comunque rispettare la vigente normativa edilizia ed urbanistica, con oneri e spese a carico del Conduttore, nessuno escluso.

Il terreno viene consegnato nello stato di fatto in cui si trova, con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

In particolare, si evidenzia che il bene locato è attraversato da linee elettriche e da un condotto fognario.

Il Conduttore assume la custodia dell'area, con impegno ad eseguirvi la periodica pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, così per l'intera durata della scrittura.

#### **4. OPERE PER LA PULIZIA STRAORDINARIA**

Il Conduttore si farà carico delle opere di bonifica e preparazione del terreno, compresa la pulizia straordinaria dalle zone d'ombra.

La spesa sostenuta dal Conduttore, documentata con fatture, sarà compensata mediante una decurtazione del canone, entro i limiti e nei modi indicati all'art. 2).

#### **5. OPERE PER LA SICUREZZA DELLA ZONA**

Ai fini del miglioramento della sicurezza del retrostante cosiddetto "Parco Industriale di Mancasale", il Conduttore assume anche l'impegno di realizzare una barriera protettiva mediante recinzione metallica, collocata in fregio al fronte stradale di via Gramsci, di altezza mt.1,75 su paline metalliche di altezza mt. 2,25.

La spesa sostenuta dal Conduttore, documentata con fatture, sarà

compensata mediante decurtazione del canone, entro i limiti e nei modi indicati all'art. 2).

#### **6. ONERI ACCESSORI**

Il Conduttore assume il controllo dell'area, provvedendo per l'intera durata della concessione, alla sua protezione, manutenzione ordinaria, pulizia e sfalci.

Ugualmente a carico del Conduttore si intendono le spese eventuali di illuminazione, forniture idriche e quant'altro.

Eventuali tributi locali (tassa smaltimento rifiuti, ecc.) riguardanti la conduzione ordinaria dell'area, se dovuti, si intendono a carico del Conduttore.

#### **7. SUB-LOCAZIONE**

Il Conduttore è autorizzato a sub-locare l'area, anche parzialmente, purché ciò avvenga nel puntuale rispetto della destinazione, condizioni d'uso, canone annuo unitario (Euro/mq.) e scadenza imposti col presente contratto.

Al verificarsi di tale eventualità, dovranno essere comunicate al Locatore tutte le informazioni inerenti al/ai soggetto/i sub-conduttori, compresa la trasmissione di copia dei relativi contratti stipulati.

#### **8. MODALITÀ DI RICONSEGNA**

Al cessare della locazione, su richiesta eventuale del Locatore, il terreno dovrà essere ripristinato con cura, asportando anche le pavimentazioni, indi restituito nello stato in cui si trovava al momento della consegna.

#### **9. RESPONSABILITÀ**

Di qualsiasi danno, senza alcun riguardo alla sua natura ed ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivare a

Terzi, dovrà rispondere in proprio soltanto il Conduttore, che dovrà pertanto mantenere indenne il Locatore farsi carico di tutte le spese che il Locatore stesso, eventualmente chiamato in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere giudiziario.

#### **10. GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore dichiara di aver costituito a favore del Locatore fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad Euro 2.875,00 corrispondenti a tre mensilità del canone di locazione, che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'area 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 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.

#### **11. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il Locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto in caso di accertate violazioni ai precedenti articoli contrattuali, in particolare riferite al divieto di modifica della destinazione d'uso, al divieto di eseguire costruzioni sull'area locata, al mancato puntuale pagamento del canone, alle prescrizioni imposte per casi eventuali di sub-locazione.

## **12. TRATTAMENTO DEI DATI**

Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR".

I dati personali saranno trattati dal Comune di Reggio Emilia esclusivamente in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione e per le finalità che rientrano nei compiti istituzionali dell'Amministrazione e di interesse pubblico o per adempiere ad eventuali obblighi di legge, regolamentari o contrattuali.

## **13. RIFERIMENTI DI LEGGE**

Per quanto non espressamente disposto nei precedenti articoli del contratto, le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 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.

#### **14. FORO COMPETENTE**

Le parti concordano che qualsiasi controversia, in ordine all'applicazione del presente contratto, sia ritenuta di competenza esclusiva del Tribunale di Reggio Emilia.

#### **15. 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:

- Conduttore - ditta FRANZINI ANNIBALE s.p.a., via Raffaello Sanzio n. 29 (RE).
- Locatore - COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini n.1 (RE).

#### **16. SPESE CONTRATTUALI**

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%. Le rimanenti spese saranno sostenute per intero dal Conduttore.

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

#### **LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Conduttore

FRANZINI ANNIBALE S.p.A.

Dr. Giorgio Franzini

Il Locatore

COMUNE di Reggio Emilia

Dr. Roberto Montagnani

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 9), 10), 11), 13), 15), 16).

**LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Conduttore

FRANZINI ANNIBALE S.p.A.

Dr. Giorgio Franzini

Il Locatore

COMUNE di Reggio Emilia

Dr. Roberto Montagnani