

**CONTRATTO di LOCAZIONE di IMMOBILE STRUMENTALE
ESENTE IVA AI SENSI DELL'ART. 10 COMMA 8 DPR 633/1972**

Con la presente scrittura privata non autenticata,

la ditta **BRAGLIA S.p.A.** con sede a Reggio Emilia in via Pizzetti n.2, C.F. 00962020350, nella persona del Legale Rappresentante Sig. Stefano D'Incà, nato a Milano il 14/08/1962 e residente a Reggio Emilia in via Ponte Besolario n. 2 (*di seguito denominata Locatore*)

concede in locazione

al **COMUNE DI REGGIO EMILIA**, con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal Dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio Emilia il 08/09/1976, Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M, in qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza (*di seguito denominato Conduttore*),

l'immobile sito a Reggio Emilia in via Lazzaretti n.7/c, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 72 col mappale 290 sub.4 di categoria D/8, rendita catastale Euro 27.454,00. La superficie locata è di mq. 3.000,00 circa.

La locazione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile (capannone) come sopra individuato, precisamente costituito da un ampio locale con annessi uffici, spogliatoi, doppi servizi igienici, vani tecnici ed area cortiliva, parte in uso esclusivo e parte d'uso comune. Si allega la planimetria illustrativa dello stato di fatto.

2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile viene locato ad uso magazzino e laboratorio, nel rispetto della destinazione d'uso legittimata. L'immobile è funzionale al progetto "La Scuola Diffusa" che il Comune di Reggio Emilia intende realizzare sul proprio territorio, adottando soluzioni, comprensive di stoccaggio e smistamento degli arredi, finalizzate alla riapertura delle scuole nell'anno scolastico 2020/2021.

3) DURATA

Il contratto avrà decorrenza dal **01/09/2020** e scadenza al **31/08/2022**. Trattasi di locazione per esigenza di natura transitoria, espressamente dichiarata dal Comune ai sensi art. 27 comma 5 della legge 392/78, per ospitare temporaneamente arredi e materiali scolastici, in funzione delle direttive D.P.C.M. di prevenzione anti Covid-19.

4) CANONE

Il canone di locazione viene fissato in **Euro 105.000,00** (centocinquemila/00) annui (esente IVA).

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art.10, comma 8, del DPR 633/72 in materia fiscale, il Locatore dichiara di non voler esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA con aliquota ordinaria al canone di locazione.

Il canone sarà pagato in rate trimestrali anticipate al 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno entro il giorno 15 del trimestre di riferimento ad eccezione della 1°rata che sarà di Euro 35.000,00 (trentacinquemila/00) per il periodo dal 01/09 al 31/12/2020 e verrà saldata entro il giorno 15 del mese di settembre 2020.

A decorrere dalla 2°annualità, il canone sarà poi rivalutato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT in aumento per il 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.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre i termini pattuiti.

5) REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE

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.

La classificazione catastale dei locali è attinente allo stato edilizio legittimato.

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, n. 00629-29831-2011 e n. 00629-29827-2011 rilasciati in data 06.04.2011. Il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

7) STATO DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara di conoscere le attuali condizioni dell'immobile, che alla vista risulta essere in buono stato di conservazione, completo di idonea pavimentazione, porte, infissi e serramenti, impianto idrico e igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto antincendio.

Il Locatore garantisce che gli impianti tecnologici sono tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza, per la destinazione d'uso legittimata.

Su richiesta, egli si impegna a fornire copia delle relative certificazioni di conformità.

I locali sono consegnati senza un preventivo rinnovo di tinteggio, che pertanto non sarà dovuto dal Conduttore alla riconsegna.

8) MANUTENZIONE, MODIFICHE E RICONSEGNA

Il Comune si farà carico della manutenzione ordinaria, oltre alle incombenze per l'avviamento e la verifica periodica di funzionamento degli impianti, che il Locatore garantisce funzionanti.

Resta a carico del Locatore ogni altro intervento di manutenzione straordinaria che si rendesse necessario, in corso di locazione, per assicurare le normali condizioni d'uso dell'immobile.

Non potranno essere apportate modifiche strutturali, ai serramenti ed agli impianti senza la specifica autorizzazione scritta del Locatore.

Per quanto riguarda le reciproche competenze in materia di interventi manutentivi e spese per oneri accessori, le parti si impegnano più in generale a rispettare l'Accordo Territoriale stipulato a Reggio Emilia in data 06.11.1999 fra A.S.P.P.I, S.U.N.I.A,

A.P.E., S.I.C.E.T. e U.N.I.A.T., organizzazioni sindacali rappresentanti la proprietà edilizia e i conduttori di immobili.

Si intende inoltre vietata qualsiasi modifica della destinazione d'uso pattuita all'art.2), pena la risoluzione di diritto del presente contratto.

Al cessare della locazione, l'immobile sarà riconsegnato nelle medesime condizioni, fatto salvo il normale deperimento d'uso. Le operazioni di riconsegna avverranno in presenza dei Tecnici di parte, che provvederanno a rilevare eventuali danni.

9) GESTIONE AREA CORTILIVA ED ESTERNI

Si stabilisce che l'area cortiliva antistante l'edificio e prospiciente la via Lazzaretti potrà essere utilizzata dal Conduttore, così come dagli altri Soggetti aventi diritto, per la sosta temporanea di automezzi, per il carico/scarico di merci, di contenitori in proprietà e/o appartenenti ad aziende di servizi, e/o altro.

È fatto divieto assoluto di installare esternamente al fabbricato insegne, cartelli, tende, e/o impianti, nulla escluso. Qualora volesse provvedere a qualche installazione, il Conduttore dovrà richiedere la preventiva autorizzazione del Locatore, indi farsi carico di tutti gli oneri, nessuno escluso.

10) ONERI ACCESSORI

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

Fra questi, come meglio disciplinato all'art. 8), è compresa la manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale.

Dette spese d'utenza saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei relativi contratti di fornitura.

Per quanto non espressamente già previsto, si conviene che eventuali altre spese d'uso dell'immobile possano anche essere quantificate e addebitate dal Locatore, in forma di indennizzo forfettario, con le debite motivazioni.

Il Comune è esonerato da spese per intermediazioni di soggetti terzi, il Locatore ne fornisce ampia garanzia assumendosi eventuali oneri.

11) 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 e/o autorità, per l'esercizio dell'attività svolta entro l'immobile;
- in particolare, munirsi di idoneo certificato di prevenzione incendi e infortuni, qualora lo impongano la gestione delle attività ed il tipo di materiali depositati entro l'immobile, facendosi carico di eventuali adeguamenti;
- 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 esporre cartelli e/o insegne non regolamentari.

12) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

Il Conduttore, o altro soggetto che egli abbia immesso nei locali a vario titolo, 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 esterni, da propri

associati o da altre persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere 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'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

13) POSSIBILITÀ DI ISPEZIONE E INTERVENTI DEL LOCATORE

Il Locatore potrà ispezionare l'immobile in corso di locazione, in ogni momento, con opportuno preavviso.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del C.C., il Conduttore non avrà diritto a pretendere risarcimenti per periodi di limitato godimento dell'immobile, fatta salva la proporzionale riduzione del canone in caso di prolungata indisponibilità.

14) SPESE CONTRATTUALI

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 dovuta, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

15) RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto, le parti fanno espresso 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.

16) FORO COMPETENTE

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

17) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

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.

18) 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);
- Braglia S.p.A, in via Pizzetti n.2 (RE).

19) MODIFICHE CONTRATTUALI

La scrittura [da ritenersi immediatamente vincolante per il Locatore, mentre per il Comune diverrà vincolante al momento dell'esecutività del conseguente Atto Dirigenziale. Qualsiasi modifica va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, li 01.09.2020

Letto, approvato e sottoscritto

Il Locatore

Il Conduttore
