



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

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

il Sig. **Brai Livio** (*di seguito denominato Locatore*), nato a Chiari (BS) il 10/11/1947, residente in Reggio Emilia (R.E.) in via Dante Alighieri n. 4/00 C.F. BRALVI47S10C618K, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto del presente contratto

#### **concede in locazione**

al Comune **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (*di seguito denominato Conduttore*), con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal dal Dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio Emilia il 08/09/1976, Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M, in qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, 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;

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

l'immobile sito a Reggio Emilia in via Goffredo Mameli n.15, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 153 col mappale 115 sub.8 di superficie catastale mq. 222,00, rendita Euro 5.250,30.

#### **1) OGGETTO**

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato,

precisamente costituito da un ampio locale “open space”, con annessi doppi servizi igienici e magazzino, avente accesso dalla galleria condominiale, la cui destinazione d’uso attuale e lo stato di fatto nel quale si trova sono ben note al Conduttore.

## **2) DESTINAZIONE D’USO**

L'immobile viene locato per l’uso temporaneo di attività scolastiche, nell’ambito del progetto “Scuola Diffusa” che il Comune di Reggio Emilia intende realizzare sul proprio territorio, adottando le soluzioni finalizzate alla riapertura delle scuole nell’anno scolastico 2020/2021, nel rispetto delle direttive ministeriali in materia di prevenzione anti Covid-19. Il Conduttore dichiara di essere in possesso, o di essere in grado di procurarsi, di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento nel locale in oggetto della descritta attività.

## **3) DURATA**

Il contratto avrà decorrenza dal 01/09/2020 e scadenza al 30/06/2021. 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 attività scolastiche nel rispetto delle misure di prevenzione dettate dal D.P.C.M. in vista della riapertura delle scuole.

## **4) CANONE**

Il canone di locazione viene fissato in Euro 1.980,00 mensili, da pagare in rate bimestrali anticipate.

## **5) REGOLARITÀ 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, per quanto riferito al progetto di costruzione legittimato.

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

#### **6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica n. 00203-089615-2016 dei locali di cui al D.L.63/2013, 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 con vetri di sicurezza, impianto idrico e igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto telefonico, impianto di teleriscaldamento e raffrescamento.

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.

#### **8) MANUTENZIONE, MODIFICHE E RICONSEGNA**

Preso atto dello stato di consegna dei locali, il Comune è autorizzato ad eseguire le eventuali opere interne che ritenesse necessarie per l'adeguamento alla temporanea destinazione d'uso scolastica, comprese integrazioni agli impianti e reti tecnologiche, il tutto a sue

spese e nel rispetto della normativa edilizia, garantendo la conformità alle vigenti norme degli interventi che fossero eseguiti.

Ogni incombenza al riguardo rimane a suo carico, comprese le verifiche di legge.

Sono vietate le modifiche alla struttura portante e facciate dell'immobile, se non previa autorizzazione scritta del Locatore.

Il rinnovo eventuale del tinteggio degli interni è posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Il Comune si farà anche carico della manutenzione ordinaria, oltre alle incombenze per verifica del funzionamento degli impianti e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti, in ragione della temporanea destinazione scolastica che è pattuita in contratto. Fra questi si comprendono più precisamente gli adeguamenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, abbattimento barriere architettoniche, norme igienico-sanitarie ed interventi di analogo portata in conformità di legge, che il Comune riterrà necessari per adattare l'immobile all'uso pubblico concordato.

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.

Al momento della riconsegna dell'immobile, le parti convengono che debba essere eseguito il ripristino dell'immobile, salvo diversa pattuizione.

In proposito, il Conduttore si impegna a provvedere con la dovuta

tempestività, rinunciando fin d'ora a qualsiasi pretesa di rimborso o indennità per le spese sostenute.

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

Col presente contratto il Locatore delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero eventualmente necessarie per l'esercizio delle proprie attività all'interno dei locali.

Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

La mancata concessione delle autorizzazioni, nulla-osta e licenze non costituisce giusta causa di recesso a favore del Conduttore.

#### **10) ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, teleriscaldamento, 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 le 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 per l'esercizio dell'attività scolastica entro l'immobile;
- 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 condominiali e 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.

#### **12) RESPONSABILITÀ 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 condominiali, 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) 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 Conduttore provvederà al versamento annuale dell'imposta dovuta, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

### **14) 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.

### **15) FORO COMPETENTE**

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

#### **16) 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.

#### **17) 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);
- Brai Livio, via Dante Alighieri n. 4/00 (RE), cap. 42121.

#### **18) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto, per effetto di nuovi accordi fra le parti, va approvata per iscritto.

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

Il Locatore

Il Conduttore

Dott. Livio Brai

COMUNE di Reggio Emilia

Dott. Alberto Prampolini