



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,

la Ditta SAN GIOVANNO BOSCO Soc. Coop. Sociale con sede in Reggio Emilia, via Vittorio Veneto n°6. C.F./Partita IVA 00466160355 in persona di Isacco Rinaldi, codice fiscale RNLSCC71T15C219V residente in Gualtieri (RE) via Ghiarone, 44 nella sua qualifica di Presidente (*di seguito denominata Locatore*)

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 Adua n.79, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 129 col mappale 146 sub.1 e sub.2, limitatamente alle porzioni indicate nelle planimetrie allegate come parte integrante.

1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato, precisamente costituito da n 2 ampi locali con annessi servizi igienici e pertinenti spazi di disimpegno, parte al piano terra e parte al 1° piano.

Detti locali, con la pertinenziale area cortiliva (d'uso promiscuo), saranno messi a disposizione dell'I.C.Fermi per attività di scuola primaria, nelle giornate da Lunedì a Venerdì compresi, per la fascia oraria dalle 7,30 alle 16,30.

Per la fascia oraria dalle 7,30 alle 8,30 sarà disponibile un ulteriore ampio locale a piano terra, destinato ad ospitare gli ingressi anticipati degli alunni.

Eventuali variazioni al calendario d'uso potranno essere concordate direttamente in sito fra, i responsabili della Cooperativa San Giovanni Bosco e la competente Direzione Scolastica.

2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile viene locato nello stato in cui si trova per l'uso temporaneo di attività scolastiche, nell'ambito del progetto "Scuola Diffusa" che il Comune di R.E. 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.

3) DURATA

Il contratto avrà decorrenza dal 14/09/2020 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 per l'intero periodo viene fissato in Euro 15.500,00 (quindicimilacinquecento/00)+IVA.

La 1^o rata si pagherà al 31/12/2020 per il periodo dal 14/09 al 31/12/2020, seguiranno due rate trimestrali di uguale importo pagabili al 31/03 e 30/06/2021.

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 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, impianto idrico e igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto telefonico, impianto di riscaldamento.

Il Locatore garantisce che gli impianti tecnologici sono tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza. 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 potrà eseguire (previa autorizzazione) eventuali opere interne di modesta entità, che ritenesse necessarie per l'adeguamento alla temporanea destinazione d'uso scolastica, garantendo la conformità alle vigenti norme degli interventi che fossero eseguiti.

Il rinnovo del tinteggio degli interni non è ritenuto necessario, pertanto non sarà dovuto neppure al momento della riconsegna dell'immobile.

Il Comune si farà carico della manutenzione ordinaria, nei limiti di intervenuta necessità per il periodo d'uso 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 dei locali, le parti verificheranno la sussistenza di eventuali danni, se ed in quanto eccedenti a normale usura.

9) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.

Col presente contratto il Conduttore si impegna a richiedere tutte le autorizzazioni (anche ai fini della sicurezza e antincendio), nulla-osta e le licenze che si rendessero eventualmente necessarie per l'esercizio temporaneo dell'immobile come destinazione d'uso scolastica. Le

modifiche eventualmente necessarie per rendere l'immobile idoneo allo scopo cui il conduttore intende destinarlo saranno a carico esclusivo del conduttore stesso

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

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. , comprese le spese quotidiane di pulizia e sanificazione dei locali.

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 rimborso unico forfettario di Euro 10.000,00 (diecimila/00), da pagarsi con rateazione analoga a quella concordata per il pagamento del canone.

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;
- 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)
- Coop. San Giovanni Bosco in via Adua, 79 (RE)

18) MODIFICHE CONTRATTUALI

La presente bozza contrattuale è 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.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Locatore

San Giovanni Bosco S.Coop. Soc.

Isacco Rinaldi

Il Conduttore

COMUNE di Reggio Emilia

Dott. Alberto Prampolini