



## 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 Polisportiva Foscatò A.D. con sede in Reggio Emilia, via Gorizia, 12 C.F./Partita IVA 01862390356 in persona di Corradini Eves, codice fiscale CRRVSE45E68D037J residente in Correggio via Vittoria n°8/a per la sua qualifica di “Gestore” (di seguito denominata Locatore)

#### **concede in locazione**

al **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 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 Gorizia n°12, censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 132 col mappale 10 sub.3, graffato mappali 27 e 36.

Le esclusioni di locali o aree sono specificate nell'art. 2 del medesimo contratto.

L'immobile di via Gorizia n°12 è di proprietà di ENEL s.p.a., la Ditta locatrice attesta che stipulerà il presente contratto pienamente legittimata dalla proprietà.

## **1) OGGETTO**

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato, con aree esterne di pertinenza, compreso campo attrezzato per attività sportiva.

## **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 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.

L'immobile sarà messo a disposizione dell'I.C. Lepido per attività di scuola primaria, che si svolgeranno nei giorni dal lunedì al venerdì in fascia oraria dalle 7,30 alle 13,30.

La Polisportiva Foscatò A.D. mette a disposizione dal lunedì al venerdì dalle 7,30 alle 13,30 ad uso esclusivo della scuola i seguenti spazi: le due sale al piano terra di circa 150/160 mq, i servizi igienici posti anch'essi al piano terra, la sala al primo piano di circa 150 mq e l'area esterna comprensiva di tettoia adiacente ai locali situati al piano terra, il campo di calcetto in sintetico e la relativa pista adiacente ad esso. Nelle fasce orarie non impegnate da attività scolastiche la Polisportiva Foscatò concede la facoltà di utilizzare per altre attività istituzionali,

nel rispetto delle destinazioni e caratteristiche del sito i seguenti spazi:  
le due sale al piano terra di circa 150/160 mq, i servizi igienici posti anch'essi al piano terra, la sala al primo piano di circa 150 mq e l'area esterna comprensiva di tettoia adiacente ai locali situati al piano terra.

### **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 100.000,00+IVA.

La 1°rata sarà di € 35.000,00 +IVA, si pagherà a dicembre e sarà relativa al periodo dal 14/09 al 31/12/2020, seguiranno due rate trimestrali di uguale importo, ognuna di € 32.500 + IVA, 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 completo di pavimentazioni, porte, serramenti ed infissi, 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**

La Ditta locatrice assume l'onere di eseguire a sua cura e spese tutti i lavori richiesti dall'AUSL di Reggio Emilia e dai tecnici comunali, dopo il preventivo sopralluogo eseguito nei locali. Detti lavori figurano precisamente riportati nel verbale dell'AUSL prot. N°2020/0091863 del 05/08/2020, che si allega come documento parte integrante del contratto.

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 soltanto 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.

Il conduttore da atto che il locatore ha eseguito a regola d'arte, con propria cura e spese, tutti i lavori richiesti dall'AUSL di Reggio Emilia e dai tecnici comunali e ne certifica la conformità a seguito di verbale di sopralluogo svolto in data 12 Settembre 2020 che viene allegato al presente contratto formandone parte integrante. Detti lavori figurano precisamente riportati nel verbale dell'AUSL prot. n. 2020/0091863 del 5/08/2020 che si allega come documento parte integrante del contratto.

#### **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.

Dette spese d'utenza saranno nell'insieme pagate mediante rimborso forfettario di Euro 20.000,00+ IVA per l'intero periodo, da pagarsi alle stesse scadenze concordate per il pagamento del canone, in particolare si prevede una prima rata di € 7.000,00 +IVA le altre due trimestrali pari ad € 6.500,00 +IVA.

Restano escluse da predetto importo forfettario le spese di pulizia e sanificazione, di cui il Conduttore si farà ugualmente carico, coi propri mezzi tramite la competente Direzione scolastica (ove possibile) o tramite gli eventuali utenti in orario extra-scolastico.

## **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 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)
- Polisportiva Foscatò A.D. in via Gorizia N 12, (RE)

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

Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere approvata per iscritto.

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

Il Locatore

Polisportiva Foscatò A.D.

Sig.ra Eves Corradini

Il Conduttore

COMUNE di Reggio Emilia

Dott. Alberto Prampolini