

SCHEMA DI CONTRATTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO CON LOCATORE SOGGETTO AD IVA

Con la presente scrittura privata non autenticata da valere a ogni effetto di legge :

la società **La Galleria S.r.l.** (di seguito **La Galleria o Locatore**), con sede legale in Castelnovo di Sotto (RE), Via San Biagio n. 75, Codice Fiscale e Partita IVA 02344520354, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, Daniele Menozzi, nato a il, (Codice Fiscale),

concede in locazione

al **Comune di Reggio Emilia** (di seguito **Comune o Conduttore**), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini n. 1, Codice Fiscale e Partita IVA 00145920351, in persona del Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare, dr. Alberto Prampolini, nato a Reggio nell'Emilia (RE) il 08/09/1976 (Codice Fiscale PRMLRT76P08H223M), in qualità di dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n. 106451 del 29/06/2020, 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;
congiuntamente anche **Parti**

Premesso che

- con Provvedimento Dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14.06.2017 il Comune di Reggio Emilia ha approvato, per le motivazioni espresse in narrativa del medesimo provvedimento, l'Avviso pubblico per la ricerca in

locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale;

- con provvedimento dirigenziale n. 1283 di R.U.A.D. del 26/09/2017 ha aggiudicato in via definitiva sulla base delle risultanze dei verbali, la gara a: Tecton Soc. Coop. con sede in Reggio Emilia Via Galliano, 10 C.F./P.I. 00141440354 con riferimento all'unità immobiliare che, a seguito di Variazione della destinazione del 13/09/2017 protocollo n. RE0068574 in atti catastali dal 13/09/2017 (trasformazione da negozio a uffici n.10992.1/2017), è oggi censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, particella 77, subalterno 14, PIAZZA PIETRO SCAPINELLI n. SN piano: T-1; zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 18 vani, superficie catastale mq 575, rendita Euro 5.391,81;
- la società TECTON Soc.Coop disponeva del godimento dell'unità immobiliare con la quale ha partecipato all'Avviso pubblico indetto dal Comune per la ricerca in locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale in quanto la società LA GALLERIA S.p.A., con contratto di locazione sottoscritto in data 09/06/2017, le aveva concesso la disponibilità dell'immobile per consentirle di partecipare al bando di gara, condizionando l'efficacia del contratto di locazione all'effettiva aggiudicazione definitiva dell'Avviso a Tecton Soc.Coop.;
- con provvedimento dirigenziale n. 1413 di R.U.A.D. del 19/10/20217 il Comune di Reggio Emilia ha ritenuto di poter procedere alla stipula del contratto di sub-locazione con TECTON Soc.Coop. per la durata di anni 6 (sei) e decorrenza 1 ottobre 2017 al canone annuo di € 28.700,00 + IVA;

contratto stipulato il 20/10/2017 e registrato in data 23/10/2017 al n. 12179 serie 3T;

- con decreto n. 357 del 07/10/2019 la società cooperativa "TECTON Soc. Coop.", con sede in Reggio Emilia codice fiscale 00141440354 veniva posta in liquidazione coatta amministrativa ai sensi dell'art. 2545 terdecies c.c.;
- la società La Galleria S.r.l. (già La Galleria S.p.A.) dichiarava la propria intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 15 del contratto di locazione dell'immobile sito in PIAZZA PIETRO SCAPINELLI SN piano: T-1 sottoscritto con TECTON soc.coop., considerando pertanto il contratto stesso risolto di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 e ss. del c.c.;
- la risoluzione del contratto di Locazione ha prodotto i suoi effetti anche sul sottostante contratto di sublocazione tra Comune di Reggio Emilia e Tecton Soc. Coop.in l.c.a. determinandone l'automatica risoluzione ai sensi dell'art. 1595 c.c.;

Le premesse sono parti essenziali del presente atto

l'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni

unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 13, mappale 77, sub. 14, categoria A/10, superficie catastale mq 575,00, rendita € 5.391,81, sita in Piazza Pietro Scapinelli sn, con ingresso prevalente da via dell'Abbadessa n. 6/E;

1. OGGETTO

Il presente contratto (di seguito **Contratto**) ha per oggetto la locazione dell'immobile come sopra individuato, dislocato su due piani, più dettagliatamente costituito da:

- a) al piano terra: accesso con annessi vano scale e ascensore,
- b) al primo piano: ampio locale a open space, con annessa doppia batteria di servizi igienici, ognuna composta da n. 2 wc, n. 1 wc per disabili e antibagno comune.

2. DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è locato per usi scolastici, con prevalenza di laboratori didattici, resi compatibili con la classificazione edilizia e catastale delle unità costituite.

3. DURATA

La locazione avrà decorrenza dal 01/07/2021 e scadenza il 30/09/2023.

Alla scadenza il Contratto si rinnoverà per un periodo di anni 6 (sei), alle stesse condizioni, previa adozione da parte del Comune del necessario atto amministrativo.

Il Comune si riserva il diritto di recedere dal Contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 della L. 392/1978, dandone il preavviso al Locatore a mezzo lettera raccomandata A.R. o a mezzo PEC almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà effettiva esecuzione.

4. CANONE

Il canone di locazione annuo viene fissato in € 28.700,00, oltre IVA di legge, da corrispondersi in rate semestrali anticipate ciascuna pari ad € 14.350,00, oltre IVA di legge, con scadenza 01/01 e 01/07 di ogni anno.

Il versamento del canone sarà effettuato sul conto corrente bancario o postale intestato al Locatore.

A decorrere dal secondo anno di Locazione, fatta salva la normativa in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive di cui al D.L. n. 95/2012, convertito con modificazioni dalla L. n. 135/2012, il canone sarà aggiornato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertate dall'ISTAT (in aumento) nel precedente anno di riferimento, ridotte al 75%, così come previsto dall'art. 32 della L. 392/1978, sostituito dall'art. 1, comma 9 *sexies* della L. 118/1985.

Le Parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza obbligo di richiesta preventiva da parte del Locatore.

5. GESTIONE DELL'IMMOBILE

Il Comune è autorizzato ad affidare la gestione in comodato dell'immobile, anche parziale, ad altro/i soggetto/i giuridico/i di suo interesse.

In tal caso, il Comune si impegna comunque a darne la preventiva comunicazione, facendosi garante, in ogni momento, del rispetto di tutti gli impegni assunti nei confronti de La Galleria, compresa la destinazione scolastica, assicurando che nessun nuovo rapporto si instaurerà fra quest'ultimo ed il comodatario eventuale.

6. REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE

La Galleria dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche, avendo ottenuto regolare concessione edilizia e il relativo

certificato di agibilità, quest'ultimo compatibile con destinazione d'uso scolastica per la quale è locato al Conduttore.

Nel rispetto della specifica destinazione contrattuale pattuita, l'immobile dovrà risultare inoltre rispondente alle seguenti normative:

- c) norme tecniche in materia antisismica,
- d) norme tecniche in materia di prevenzione incendi per locali di edilizia scolastica,
- e) norme tecniche in materia di superamento delle barriere architettoniche,
- f) norme tecniche in materia di sicurezza per gli impianti tecnologici,
- g) norme tecniche in materia di sicurezza per luoghi di lavoro in genere (testo unico D.Lgs. 81/2008e s.m.i.).

7. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. 03463-074362-2017 redatto dal per.ind. Pagliani Carlo Alberto il 09/10/2017, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

8. CONSEGNA E RICONSEGNA

L'immobile è già stato prima d'ora consegnato al Comune in buono stato manutentivo, libero da persone e/o cose, tinteggiato, completo di porte esterne con maniglioni antipanico, serramenti e infissi dotati di vetri antischegge/antifondamento, impianto di riscaldamento e raffrescamento, impianto idrico e igienico-sanitario, impianto telefonico, presidi e impianti di sicurezza antincendio compresa la relativa segnaletica, tutti perfettamente

funzionanti e nell'insieme rispondenti alle norme tecniche di cui al precedente art. 6.

Sono inoltre presenti n. 2 batterie di servizi igienici, assortiti e adeguati per tipologia d'utenza, completi di sanitari.

Nelle stesse condizioni, l'immobile verrà poi riconsegnato al cessare della Locazione, fatto salvo il normale deperimento per vetustà.

Le operazioni di consegna e riconsegna saranno verbalizzate a cura dei tecnici di parte, con incarico di rilevare eventuali danni.

9. MANUTENZIONE, MODIFICHE O INNOVAZIONI AI LOCALI

Si conviene che il Comune possa apportare nei locali eventuali integrazioni e/o modifiche che ritenesse funzionali alle esigenze dei servizi scolastici, nel rispetto della vigente normativa edilizia, a sua cura e spese. Soltanto nel caso in cui si prevedessero modifiche o innovazioni di particolare consistenza, il Comune si impegna a richiedere la preventiva autorizzazione del Locatore.

Sono di norma vietate le modifiche alla struttura portante, alle murature principali e agli esterni in genere dell'edificio, se non previa autorizzazione scritta del Locatore.

Il periodico rinnovo del tinteggio interno in corso di locazione è posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Il Comune, o chi per esso, si farà carico della manutenzione ordinaria in genere, oltre alle incombenze, con relative spese, per la verifica periodica del funzionamento degli impianti e quant'altro si rendesse necessario per mantenere l'immobile idoneo agli usi che sono pattuiti in Contratto (art. 2).

Restano a carico de La Galleria, gli interventi edilizi, le opere di manutenzione straordinaria in genere sulle strutture portanti, sulle parti murarie e coperture, comprese le relative certificazioni di idoneità statica e sismica, oltre agli interventi sulle reti tecnologiche primarie dell'edificio, così come la sostituzione integrale di impianti e/o loro componenti principali, che si rendessero necessari per il mantenimento delle condizioni d'uso pattuite e/o per la conservazione del patrimonio.

Al momento della riconsegna dell'immobile, per qualsiasi causa, le Parti convengono che non sia dovuto alcun intervento di ripristino, per cui le migliorie e addizioni apportate saranno acquisite al patrimonio dell'immobile, senza obbligo di indennizzo alcuno. In proposito, il Conduttore rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa di rimborso o indennità per le spese eventualmente sostenute.

10. RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE

Con il Contratto il Locatore delega il Conduttore a richiedere, come già fatto prima d'ora, tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio delle proprie attività all'interno dei locali.

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

11. ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento e raffrescamento, 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 L. 392/1978 e dagli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

Fra questi, come meglio disciplinato al precedente art. 9, è compresa anche la manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale.

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

In linea generale, per quanto non espressamente previsto, si conviene che le pertinenti spese d'uso dell'immobile debbano essere quantificate e addebitate da La Galleria, o chi per essa, in forma di quote di pagamento periodiche, munite delle debite motivazioni e criteri di riparto.

12. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del Conduttore le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge, riguardo all'esercizio della propria attività entro l'immobile;
- b) espletare con la massima cura ogni mansione e incombenza connessa alla pulizia e igieniche dei locali;
- c) segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- d) osservare e far osservare le regole di buon vicinato, non tenere entro i locali depositi di materiali pericolosi senza osservare le dovute misure di sicurezza, non destinare i locali a uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari;

- e) rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina dell'attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

13. SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione con opportuno preavviso.

14. RESPONSABILITÀ DI CONDUZIONE

Per tutta la durata del Contratto, il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti e/o danni che dovessero essere causati ai locali e ai pertinenti spazi condominiali, dal proprio personale e/o dai soggetti che frequenteranno a vario titolo gli spazi scolastici e laboratori didattici.

Egli solleva pertanto La Galleria da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere a soggetti terzi, in conseguenza di negligenza o trascuratezza, garantendo di possedere una polizza assicurativa idonea per la copertura dei danni da attività di conduzione e responsabilità civile, con massimali adeguati al valore dell'immobile locato e con l'impegno di mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

15. OPZIONE IVA - SPESE CONTRATTUALI

Agli effetti fiscali le Parti dichiarano che il Contratto avente a oggetto un immobile strumentale per natura è soggetto all'imposizione IVA, in quanto il Locatore esercita l'opzione così come previsto dall'art. 10, comma 8 del D.P.R. 633/1972 come modificato dal D.L. n. 223/2006, convertito con modificazioni nella L. n. 248/2006.

Il Contratto verrà registrato ai sensi dell'art. 5, comma 1, punto a-bis) della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 131/1986.

Le spese di registrazione del Contratto saranno a carico delle Parti in misura pari al 50%, le rimanenti spese sono a carico del Locatore.

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

16. RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto, le Parti fanno espresso riferimento alla L. n. 392/1978 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 e pertinente suddivisione di spese accessorie. Le clausole di cui al Contratto sono valide ed efficaci fino a scadenza della locazione se non derogate o modificate per effetto di leggi speciali in materia di locazioni e in quanto applicabili, oppure da successive scritture fra le Parti. Qualora nuove leggi apportassero modifiche alle vigenti disposizioni in materia, il Contratto si adeguerà automaticamente alle nuove norme, a far tempo dalla data di esecutività delle medesime.

17. FORO COMPETENTE

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

18. RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

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

“GDPR” e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, con l’obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione dati, di cui vengano in possesso e comunque a conoscenza, anche tramite l’esecuzione del contratto, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma, di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all’esecuzione del Contratto e di non farne oggetto di comunicazione o trasmissione senza l’espressa autorizzazione dell’Amministrazione o della Ditta Concessionaria.

2. L’obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale predisposto in esecuzione del presente contratto.
3. Gli obblighi di cui ai commi 1 e 2 non sussistono per i dati che siano o divengano di pubblico dominio.
4. Le Parti sono responsabili per l’esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza di cui ai punti 1, 2 e 3 e ne rispondono per eventuali violazioni dell’obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.
5. In caso di accertata inosservanza degli obblighi descritti nei punti da 1 a 4, le Parti hanno facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando che saranno tenute a risarcire, l’una nei confronti dell’altra, tutti i danni che ne dovessero derivare.
6. Una Parte non potrà conservare copia di dati e programmi dell’altra Parte, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la scadenza del

presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli all'altra Parte.

19. ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del Contratto, compresa la notifica di atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- **LA GALLERIA:** CASTELNUOVO DI SOTTO (RE), VIA SAN BIAGIO N. 75,
- **COMUNE DI REGGIO EMILIA:** REGGIO EMILIA, PIAZZA PRAMPOLINI N. 1.

20. MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica eventuale al Contratto va approvata in forma scritta.

Reggio Emilia, lì

Letto confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile si approvano specificamente le clausole di cui agli articoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20.

Letto confermato e sottoscritto.

Il Locatore

Il Conduttore