

**BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE
PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

Con la presente privata scrittura, redatta in due originali, da valersi ad ogni effetto di legge, in Reggio Emilia, tra:

- L'impresa **AG immobiliare sas di Mussini Alberto & C.**, con sede in Reggio Emilia, Via Guido Riccio Fogliani n. 3, P.I. 02216900353 (di seguito denominato locatore);
- il Comune **COMUNE DI REGGIO EMILIA**, 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, domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza (di seguito denominato conduttore),

PREMESSO

- Che il locatore è proprietario con piena disponibilità di un immobile sito in Reggio Emilia in via G. R. Fogliani n°1, di superficie commerciale pari a circa mq. 2668 e con area cortiliva adiacente, gravata da diritto di passaggio in favore del proprietario, di superficie pari a circa mq. 500, contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di R.E. alla partita n. 3386, Foglio 112, mappale 70, ripartito su un piano seminterrato, piano rialzato e primo piano oltre ad un'area cortiliva;
- che il Comune di Reggio Emilia è interessato ad acquisire in locazione la disponibilità di tale immobile, ritenuto idoneo per ospitare attività scolastiche, nell'ambito del proprio progetto denominato "Scuola Diffusa" per l'anno 2021-2022 e future eventuali;
- che per l'utilizzo di tale immobile ai fini scolastici devono eseguirsi dei lavori di manutenzione ordinaria/straordinaria, adeguamenti di legge e messa a norma degli impianti, reti tecnologiche ecc., descritti al successivo art.7;
- che il locatore e il conduttore sono perfettamente a conoscenza di tale condizione, per cui sono liberamente addivenuti alla stipula del presente contratto e hanno altresì liberamente concordato il relativo contenuto, comprese le condizioni economiche che tengono conto dello stato di consegna dell'immobile.

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 – La premessa forma parte integrante del presente contratto e si intende qui per letteralmente trascritta.

Articolo 2 – Il locatore concede in locazione al Comune di Reggio Emilia, che in persona del suo legale rappresentante pro-tempore a tale titolo accetta, l'immobile descritto in

premessa e meglio individuato dagli allegati planimetrici “1”, “2” e “3”, che rappresentano lo stato attuale di consegna.

Articolo 3 – L'immobile viene locato per attività scolastiche, nel rispetto della destinazione d'uso precedentemente legittimata. L'immobile è ritenuto funzionale al progetto “Scuola Diffusa” che il Comune di R.E. intende realizzare sul proprio territorio, adottando soluzioni finalizzate alla riapertura delle scuole nell'anno scolastico 2021/2022 nel rispetto delle norme in materia di prevenzione del Covid-19.

Articolo 4 – La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 10/09/2021 e scadenza al 09/09/2027. Trascorso tale periodo, il contratto si intenderà tacitamente rinnovato di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, salvo il caso di disdetta data da una delle parti, notificata alla controparte a mezzo di lettera raccomandata A/R o posta elettronica certificata, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi prima dal termine di scadenza della locazione, ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78.

Il Comune di R.E. (conduttore) potrà recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi dalla data di effettiva esecuzione, secondo modalità stabilite dall'art. 27, settimo comma, della Legge n. 392/1978.

Articolo 5 – Tenuto conto dello stato di consegna, il canone annuo di locazione è convenuto in euro 70.000,00 (settantamila) oltre all'IVA da pagarsi in due rate semestrali anticipate di uguale importo ciascuna alle seguenti scadenze: 1° gennaio e 1° luglio di ogni anno al ricevimento della relativa fattura, tramite versamenti con bonifico bancario sul conto corrente dichiarato dal locatore ai fini della tracciabilità.

La prima rata relativa al periodo iniziale dal 10/09 al 31/12/2021 sarà pari ad € 21.500,00 (ventunmilacinquecento) oltre l'IVA.

Articolo 6 – Le parti convengono che, a partire dal secondo anno di locazione e cioè dal 01/09/2022, 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 di locazione sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% (settantacinqueper cento), rispetto alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati ai sensi dell'art. 32 della L. 392/78 e successive modificazioni e integrazioni.

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

Le parti convengono altresì che in caso di modifica legislativa, relativa all'aggiornamento del canone, che intervenisse nel corso di esecuzione del presente contratto, lo stesso verrà modificato nel senso indicato dalla legge senza che alcuna delle parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

Articolo 7 – Il conduttore dichiara di riconoscere che l'immobile concesso in locazione è in buono stato di conservazione, dotato di impianto elettrico, impianto telefonico e rete dati, impianto idrico e antincendio, impianto di riscaldamento centralizzato del tipo a radiatori, impianto antintrusione (obsoleto), ma che per l'utilizzo della struttura ai fini concordati il conduttore ha necessità di eseguire lavori di adeguamento interno e di messa a norma, per la sicurezza, gli impianti etc.

La consegna dell'immobile potrà avvenire anticipatamente alla stipula del contratto, per consentire l'organizzazione dei suddetti adeguamenti e pulizie varie.

Gli interventi di adeguamento che si eseguiranno sugli spazi adibiti alle attività scolastiche, che il conduttore dichiara di aver attentamente valutato e di ritenere idonei per l'insediamento delle classi, sono così riassunti:

- verifiche di efficienza e sistemazioni dei serramenti e finestre;
- verifiche di efficienza, adeguamenti e integrazioni di impianti e reti tecnologiche esistenti;
- verifiche di efficienza e adeguamenti sulle uscite e sui percorsi di sicurezza dell'immobile;
- verifiche di efficienza e adeguamenti dei servizi igienici;
- tinteggi e altri interventi eventuali di analoga portata, che fossero ritenuti necessari per il normale avvio e conduzione delle programmate attività scolastiche.

Il locatore presta sin da ora il proprio consenso alla realizzazione di ogni opera che si renda necessaria per adeguare l'immobile alle esigenze del conduttore o per adempiere agli obblighi di legge vigente. Tutte le spese per gli adeguamenti funzionali, sia ordinarie che straordinarie, costi e/o oneri restano a carico del conduttore, il quale provvederà ad ogni formalità necessaria all'esecuzione dei lavori utili anche al mantenimento in buono stato dell'immobile, consegnando al locatore le certificazioni di idoneità impiantistica o altro, ove richieste per legge. Fra questi, più precisamente si comprendono gli adeguamenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, norme igienico-sanitarie ed eventuali interventi di analoga portata in conformità di legge, che si rendessero necessari per mantenere l'immobile idoneo alle attività che vi saranno insediate.

Le opere di adeguamento eseguite rimarranno di proprietà del locatore al termine del contratto di locazione, tuttavia si conviene che la necessità, la quantità e tempi di esecuzione delle medesime siano da ritenersi totalmente discrezionali da parte del conduttore in funzione della propria attività scolastica, senza che ciò costituisca obbligo ad adempiere nei confronti del locatore in sede di riconsegna dell'immobile, neppure in caso di recesso anticipato dal contratto.

Restano invece a carico del locatore, qualora divenissero necessari in corso di locazione, gli interventi edilizi ed opere di manutenzione straordinaria attinenti al cosiddetto "rischio immobile", riguardanti le strutture portanti, le strutture murarie principali e le coperture esistenti, comprese le relative certificazioni d'idoneità statica, così come la sostituzione integrale di reti tecnologiche primarie dell'edificio, impianti e/o loro componenti principali (es. centrali termiche, ecc.) causa vetustà o eventi calamitosi non imputabili al conduttore, da eseguirsi per il mantenimento delle normali condizioni d'uso e/o per la conservazione del patrimonio.

Articolo 8 - Il locatore dichiara che l'Immobile è in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche, pertanto conforme allo stato legittimato.

Egli si impegna inoltre ad eseguire, entro la data del 31 Dicembre 2021, la variazione catastale che si rende necessaria, per adeguare l'immobile allo stato edilizio legittimato e destinazione pattuita nel presente contratto.

Articolo 9 - Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato n. redatto dal il, in ordine all'attestazione della prestazione energetica dell'immobile ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i..

Articolo 10 - è vietata la sublocazione totale o parziale dell'immobile, così come la cessione del contratto a terzi, salvo espressa autorizzazione scritta del locatore.

Articolo 11 - Nel caso in cui l'immobile locato venisse alienato in tutto o in parti frazionate, il locatore si obbliga ad imporre ai singoli acquirenti e/o aventi causa l'impegno di rispettare tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, in modo tale da soddisfare i patti contrattuali sottoscritti con l'ente conduttore.

In particolare, all'acquirente e/o avente causa di tutto o di una porzione dell'immobile sarà vietato recedere dal contratto, anche nell'ipotesi in cui si abbia la rinnovazione tacita dello stesso e così per tutta la durata di quest'ultima.

Articolo 12 – Il conduttore, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, potrà apportare all'immobile quelle modifiche e/o trasformazioni che in corso di locazione si potranno rendere necessarie per la migliore utilizzazione dei locali, da destinarsi comunque all'espletamento delle attività scolastiche pattuite. Tutte le modifiche e trasformazioni dovranno preventivamente essere comunicate al locatore che potrà opporsi unicamente per gravi motivi.

Dette eventuali opere saranno realizzate esclusivamente a spese del conduttore ad opera del quale e nel cui interesse le stesse saranno eseguite.

Tutte le migliorie eseguite dal conduttore non rientrano in alcun modo nella valutazione del canone di locazione e pertanto non potranno essere considerate come accrescimento di valore sia in sede di eventuale rinnovo del contratto di locazione, sia a qualsiasi altro effetto giuridico.

Articolo 13 – Allo scadere del contratto, l'immobile sarà riconsegnato nello stato d'uso conseguente al rispetto dell'obbligo di diligenza nella conservazione dello stesso da parte del conduttore.

Il conduttore non avrà alcun obbligo di rimessione in pristino, neppure di rinnovare i tinteggi, né diritto ad indennizzo alcuno per le migliorie eventualmente apportate.

Eventuali danni arrecati all'immobile, qualora riscontrati in sede di riconsegna, saranno sopportati dal conduttore.

È fatta salva la possibilità per il conduttore di recuperare al termine della locazione eventuali pareti mobili, nonché specifici impianti tecnologici o elettrici (o parte di essi) installati a sue spese in corso di locazione.

Articolo 14 – 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 derivanti dalle proprie attività di conduzione dell'immobile sopra descritti, il conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

Analogamente, il locatore si impegna a munirsi di una propria copertura assicurativa per meglio garantire in corso di locazione il mantenimento degli impegni di manutenzione straordinaria derivanti dal disposto del precedente art.7.

Articolo 15 – Sono a carico del conduttore tutte le spese accessorie di riscaldamento, di energia elettrica, acqua potabile e di quant'altro per l'uso del totale dell'immobile, nonché le eventuali spese condominiali (luce e pulizia androne, scale, ascensore ecc..). I contratti di utenza dovranno essere intestati direttamente al conduttore, che provvederà ai pagamenti necessari. Nel caso di spese previste condominiali, il conduttore si impegna a pagare le quote di sua spettanza che gli saranno comunicate dal competente Amministratore o, in mancanza di questo, da locatore stesso, avendo diritto ad acquisire la documentazione dimostrativa circa i criteri di riparto adottati.

Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 30 giorni dalla richiesta.

Il locatore potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione, compatibilmente con le esigenze delle normali attività didattiche, di ricerca e amministrative in esso svolte.

Il conduttore si obbliga altresì ad osservare e a far osservare ai propri aventi causa le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

Articolo 16 – Il locatore, richiamato il proprio consenso di cui all'art. 7 comma 2, rilascia anche il nulla osta affinché il conduttore presenti agli enti ed autorità competenti le istanze per la pratica di Denuncia di inizio attività ed approvazioni necessarie alle opere di adeguamento normativo e funzionale dell'immobile oggetto del presente contratto e atte a rendere i locali idonei all'utilizzo convenuto per attività scolastiche.

Articolo 17 – Per patto espresso, ad ogni effetto di legge per qualsiasi azione, il conduttore e il locatore riconoscono competente l'autorità giudiziaria presso il Tribunale di Reggio Emilia.

Articolo 18 – Per quanto non previsto dai patti suesposti, le parti si rimettono alle disposizioni in materia di locazione del Codice Civile e della legge n.392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni e integrazioni.

Articolo 19 – 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 del Locatore.

L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale predisposto in esecuzione del presente contratto.

Gli obblighi di cui ai precedenti punti non sussistono per i dati che siano o divengano di pubblico dominio.

Le Parti sono responsabili per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza indicati precedentemente e ne rispondono per eventuali violazioni dell'obbligo di riservatezza commesse dai suddetti soggetti.

In caso di accertata inosservanza degli obblighi descritti 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.

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.

Articolo 20 – Le spese di registrazione sono così ripartite:

Il locatore e il conduttore pagheranno suddivise in parti uguali le spese relative al 100% delle quote dovute.

Nel caso di inadempimento di una delle parti alle proprie obbligazioni con conseguente pagamento di imposta di registro non dovuta ai sensi del presente contratto ad opera di altra parte, quest'ultima avrà diritto di rivalsa per la somma pagata, le spese, gli interessi e l'eventuale ulteriore danno subito nei confronti della parte inadempiente.

Il presente atto sarà registrato ai sensi del D.P.R 26 aprile 1986, n. 131 e successive modificazioni e integrazioni a cura del Comune di Reggio Emilia (conduttore).

Articolo 21 - 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);
- AG immobiliare sas di Mussini Alberto & C, in via G.R.Fogliani n.3 (RE).

Articolo 22 - Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile, a quelle contenute nella Legge 392/78 e s.m.i e al vigente Regolamento del Comune di Reggio Emilia per la Disciplina dei Contratti approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 29/10/2018 I.D. n.110 e s.m.i.

Articolo 23 - Foro competente a dirimere le eventuali controversie è quello di Reggio Emilia.

Articolo 24 - Qualsiasi modifica al Contratto va approvata in forma scritta.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Conduttore

Il Locatore

.....

.....

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19), 20), 21), 22), 23), 24).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Conduttore

Il Locatore

.....

.....