

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**IMMOBILE INDUSTRIALE PRODUTTIVO**

**RUBIERA**

**VIA TORINO N. 3**

**Identificazione interna Capannone "CORPO A2 + A4"**

**PAGANI HOLDING S.r.l.**

**MODENA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE PRODUTTIVO**

**URBANO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

**PAGANI HOLDING S.r.l.**, con sede in Modena, Corso Canal Grande 96, P.

IVA 00742760366 in persona del Presidente del C.d.A. Comm. Ilario Pagani,

nato a ..... il ....., CF: ..... di seguito

**“locatore” o “parte locatrice”**

**e**

**COMUNE DI REGGIO EMILIA**, con sede a Reggio Emilia in piazza

Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal

Dr. Alberto Prampolini, nato a ..... il ....., Codice

Fiscale ....., domiciliato per la sua carica presso l'Ente

d'appartenenza, il quale nella sua qualità di Dirigente del Servizio

Amministrativo Lavori Pubblici, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia P.G.

n. 174342 del 29/10/2020, dichiara di agire e stipulare in nome e per conto e

nell'esclusivo interesse del Comune in virtù degli artt. 59 dello Statuto

comunale e 49 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, di seguito **“conduttore” o “parte conduttrice”**

### **PREMESSO**

**A)** che Pagani Holding S.r.l. è piena proprietaria del seguente compendio immobiliare: capannone industriale dato ed accettato a Corpo, ad uso produttivo sito in Rubiera (R.E.) Via Torino civico 3 identificato **catastalmente al NCEU del Comune di Rubiera codice comune H628, foglio 23, part. 69 SUB 7 cat. D7 rendita catastale riferimento 24.500,00**; così descritta ed individuata: interno “CORPO A2 E A4” il tutto evidenziato nella planimetria allegata al presente contratto sotto la lettera A), con colore giallo la porzione di capannone locato, con colore rosso l’area di carico e scarico merci riservata ad uso esclusivo, di colore verde tutte le aree di parcheggio ad uso pubblico coperte e scoperte fronte Via Torino e Via Venezia, tutta l’area evidenziata in colore arancio ad uso di transito privato, carico e scarico merci, ma non di sosta permanente, riservato ai conduttori di tutto il Corpo A e di tutto il corpo B, che, controfirmata dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto;

**B)** che la parte conduttrice sopra identificata, previo diversi sopralluoghi e presa visione del compendio immobiliare sopra descritto, visto lo stato di fatto e di diritto in cui si trova, conseguente ad esecuzione dei lavori di completamento con integrazione delle reti tecnologiche, tutte eseguite da parte locatrice per come descritto nei punti che seguono, si è dichiarata interessata

ad acquisire lo stesso in locazione, ritenendolo perfettamente idoneo al loro utilizzo.

Tutto ciò premesso e ritenuto

**Si conviene e si stipula quanto segue**

Tutti i punti di cui in premessa e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto;

**1) La Pagani Holding S.r.l.** concede in locazione alla parte conduttrice **che accetta** la consistenza immobiliare di cui in premessa posta in Rubiera (RE), Via Torino civico 3 identificata catastalmente al NCEU del Comune di Rubiera H628, foglio 23, part. 69 sub 7 cat. D7, rendita catastale riferimento € 24.500,00; il tutto evidenziato nella planimetria sottoscritta dalle parti allegata sotto la lettera A) al presente contratto.

**2) Durata:** La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 01.02.2022 e termine il 31.01.2028, rinnovabile di sei anni in sei anni ai sensi dell'art.28 Legge 392/78, ove non avvenga formale disdetta da comunicarsi dall'una all'altra parte almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza, esclusivamente a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, fatto salvo il disposto dell'art. 29 della stessa Legge.

Trascorsi i primi tre anni di locazione, è riconosciuta alla parte conduttrice la piena facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai sensi dell'art. 27 comma 8 della Legge 392/78, da comunicarsi con lettera raccomandata A.R. o PEC con preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data di esecuzione.

3) Canone: Per i primi quattro anni di durata del contratto, il canone di locazione annuo è fissato in euro 117.074,29 (centodiciassettemilasettantaquattro/29 euro) oltre IVA di legge, da corrisondersi dalla parte conduttrice alla parte locatrice in rate trimestrali anticipate e uguali tra loro pari a euro 29.268,57 (ventinovemiladuecentosessantotto/57 euro) oltre IVA di legge, mediante bonifico bancario sull'IBAN ..... filiale di Rubiera, intestato al locatore, da pagarsi al 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno entro il giorno 15 del trimestre di riferimento a valuta fissa.

La sola prima rata riguarderà il periodo dal 01/02/2022 al 31/03/2022 e sarà pertanto di Euro 19.512,38 (diciannovemilacinquecentododici/38) oltre IVA , da pagarsi entro 15 giorni dalla stipula del contratto a valuta fissa.

Dall'inizio del secondo anno di locazione il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza obbligo di preventiva richiesta del Locatore.

A decorrere dal quinto anno di locazione, il canone annuo sarà di euro 108.000,00 (centoottomila/00 euro) incrementati in base all'indice ISTAT cumulativo registrato nel trascorso quadriennio, in misura del 75%, oltre ad IVA di legge, da pagarsi in rate trimestrali anticipate di importo con le stesse modalità di cui al comma precedente e così per tutta la durata residua del contratto.

Dall'inizio del sesto anno, il canone ultimo verrà poi aggiornato annualmente, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, senza obbligo di preventiva richiesta del Locatore.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori, oltre alle scadenze e termini pattuiti.

**4) Clausola Risolutiva Espressa:** Il mancato puntuale pagamento del canone, il mancato pagamento degli eventuali oneri accessori di cui al successivo punto 5), la mancata consegna delle polizze (punto 11), la violazione del divieto di sublocazione (punto 12), costituiscono grave inadempimento della parte conduttrice e motivo legittimante la risoluzione di diritto del presente contratto, con conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.

**5) Oneri accessori:** Sono interamente a carico della conduttrice le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, alla tassa di smaltimento rifiuti, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine e tutte le spese condominiali pertinenti compreso lo sgombero neve. È fatto obbligo, infine, a parte conduttrice di procedere al taglio dell'erba nelle aree esterne di pertinenza al capannone locato, come individuate nella planimetria allegata al contratto sotto la lettera A).

Il capannone è dotato di reti tecnologiche e forniture autonome, pertanto la parte conduttrice si intesterà direttamente i relativi contratti d'utenza.

Per eventuali altre spese di conduzione che fossero ritenute di sua spettanza, la parte conduttrice si impegna a pagare quanto dovuto, previa ricezione di idonei documenti dimostrativi.

**6) Destinazione d'uso dell'immobile:** La conduttrice dichiara che l'immobile oggetto del presente contratto non comporta contatti diretti col pubblico degli utenti e dei consumatori. La modifica della destinazione d'uso sopra detta che comporti contatti diretti col pubblico, costituirà violazione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 80 Legge 392/1978.

**7) Regolarità edilizia e catastale:** Il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le vigenti norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto regolare titolo abilitativo e presentata la relativa segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità (SCCEA).

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

#### **8) Certificazione energetica**

Preso atto della mancanza dell'impianto di riscaldamento, si conviene che non sia necessario da parte del locatore fornire l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. 63/2013.

**9) Consegna e manutenzione:** La conduttrice dichiara di aver esaminato i locali e di averli trovati adatti alle proprie esigenze, completi di ogni dotazione, reti tecnologiche ed impianti, così come concordati fra le parti ed eseguiti dal locatore prima della consegna, compresa la consegna delle certificazioni di legge, di seguito riportati:

*ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA: per i nuovi percorsi interni relativi alle isole di deposito progettate. (spesa da dividere) e completamento illuminazione di emergenza in esodo esterna*

*DOCUMENTAZIONE C.P.I. e IMPIANTI;*

*COPIA DICHIARAZIONE CONFORMITA' o DI.RI. e disegni di tutti gli impianti elettrici ordinari (LUCE e F.M.);*

*COPIA DICHIARAZIONE CONFORMITA' o DI.RI. e disegni dell'IMPIANTO IDRICO ANTINCENDIO (se previsto o presente);*

*COPIA dell'ultima VERIFICA DELL'IMPIANTO DI MESSA A TERRA PERIODICA BIENNALE;*

*COPIA dell'ultima VERIFICA IMPIANTO PROTEZIONE SCARICHE ATMOSFERICHE BIENNALE o COPIA della VERIFICA DI PROTEZIONE DALLE STESSE a firma di tecnico abilitato;*

*COPIA di OGNI DICHIARAZIONE ( completa di allegati ) MODELLI PIN presentati ai VV.F. al momento della presentazione della S.C.I.A. antincendio o al momento della RICHIESTA DI RILASCIO DEL C.P.I.: modelli CERT\_IMP , DICH\_IMP, CERT\_REI, DICH\_PROD, ecc. OVVERO tra quella citate la FONDAMENTALE LA CERTIFICAZIONE SULLA RESISTENZA AL FUOCO STRUTTURALE.*

*COPIA COLLAUDO/I STRUTTURALI completi-in alternativa-NUMERI E PROTOCOLLO delle relative pratiche di DEPOSITO ex GENIO CIVILE/COMUNE RUBIERA.*

*COPIA DEL DEPOSITO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DELLO STATO DI FATTO CON RELATIVE CORRISPONDENTI DOCUMENTAZIONI CATASTALI. SITUAZIONE MANUTENTIVA IMPIANTI E PRESIDIO SICUREZZA, ANTINCENDIO E D.LGS.81/08 (se presenti e come eventualmente rilevati nel verbale di consegna).*

**Resta comunque inteso che, in relazione al progetto con pratica anticendio SCIA presentata dal Locatore, restano a suo carico le opere aggiuntive derivanti da eventuali prescrizioni dei VVF.**

*Dichiarazione sulla PRESENZA/ASSENZA di AMIANTO ai sensi del D.lgs. 81/08 s.m.i.*

*Verifica maniglioni e porte tagliafuoco se presenti.*

*Livellamento o creazione rampe in uscita per le vie di esodo.*

*Completare illuminazione di tutti gli ambienti.*

*Rendere pianamente funzionanti i servizi igienici individuati solo in parte.*

*Fornire i codici identificativi dei contatori o dei contratti acqua e luce.*

Il capannone viene consegnato con idonea copertura, converse, pluviali, linea vita, realizzati nel 2018/2019 con materiali non inquinanti ed a norma di legge; vetratura perimetrale con vetri nuovi; pareti intonacate perfettamente tinteggiate che nel medesimo stato dovranno essere riconsegnati al termine della locazione; pavimento in cemento ed in perfette condizioni, ivi compresi i pozzetti e le tubazioni della raccolta dell'acqua piovana dal tetto. Impianto di illuminazione di nuova costruzione e certificato, servizi igienici completi di sanitari limitatamente al reparto donne non nuovi ma in perfette condizioni d'uso. Portoni principali di ingresso lato Via Torino e lato Via Venezia, di nuova costruzione con maniglione orizzontale certificato, uscite di sicurezza su Via Torino e Via Venezia di nuova costruzione con maniglioni orizzontali di sicurezza; serranda elettrica di nuova costruzione; porta antifluoco ingresso da capannone agli uffici con maniglione di sicurezza nuovo e porta di ingresso da Via Torino agli Uffici, nuova. Servizi all'interno degli uffici con il solo impianto di illuminazione certificato a norma; si precisa inoltre che tutte le

porte di sicurezza hanno all'interno ed all'esterno la luce di emergenza a completamento delle luci di emergenza interne. **Il tutto come da verbale di consegna con allegato servizio fotografico composto da n..... fogli.**

Viene imputata esclusivamente alla parte conduttrice ogni onere e spesa inerente la manutenzione ordinaria. E così a titolo esemplificativo ma non esaustivo le spese di manutenzione ordinaria per: coperture, pulizia pluviali, converse, vetri, porte e portoni, serrature, e pozzetti di scarico acque piovane con scarico in fogna, manutenzione area cortiliva di pertinenza, inclusa la spalatura della neve depositata sulla parte coperta e scoperta, oggetto di locazione, sulla viabilità comune, oltre taglio dell'erba, il tutto come precisato al punto 8) che precede.

Entro i limiti della manutenzione ordinaria di cui al comma precedente, vengono per patto espresso imputati alla parte conduttrice, tutti gli oneri e le prescrizioni imposte dalle norme di legge nazionali o comunitarie e/o regolamenti nazionali e/o comunitari, anche di futura emanazione, necessari e sufficienti per conservare l'idoneità dei locali all'uso convenuto, così per l'intera durata del contratto.

Il Comune è esonerato da spese per intermediazioni di soggetti terzi, il Locatore ne fornisce ampia garanzia assumendosi eventuali oneri.

Le parti danno atto che hanno ben considerato le pattuizioni contenute nel presente punto 8) nella determinazione del canone.

**10) Addizioni e/o migliorie:** Fermo quanto detto al punto 9) che precede, eventuali ulteriori opere di qualsiasi tipo e di qualsiasi natura che parte

conduttrice intendesse eseguire sull'immobile oggetto della presente locazione, dovranno sempre e comunque essere autorizzate per iscritto da parte locatrice. Tutte le opere eseguite da parte conduttrice per l'approntamento del capannone locato alla propria attività, ed eventuali ulteriori migliorie e addizioni eseguite con o senza il consenso scritto di parte locatrice, alla fine della locazione potranno da parte locatrice essere ritenute senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente parte conduttrice fin da ora, ovvero parte conduttrice dovrà provvedere a rimuovere le opere da lei eseguite, a sue cure e spese, per l'ipotesi che parte locatrice non intenda ritenere, in tutto o in parte le predette migliorie/adizioni.

**11) Polizze assicurative:** Parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e pertanto esonera espressamente parte locatrice da ogni responsabilità al riguardo, per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dalle proprie attività di conduzione, da fatti colposi o dolosi di terzi in genere. A garanzia e completa copertura dei danni derivanti dalle proprie attività di conduzione dell'immobile come sopra descritti, il conduttore dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

**12) Divieto di sublocazione dell'immobile e divieti generali:** È vietato alla parte conduttrice di sublocare e di cedere in godimento a qualsiasi titolo tutti o parte dei locali anche gratuitamente, senza il permesso scritto della parte

locatrice che comunque sarà sempre esonerato dal corrispondere qualsivoglia indennità, fatto beninteso salvo quanto disposto dall'art. 36 L. 392/78.

La violazione della presente clausola costituisce grave inadempimento della parte conduttrice ed è motivo legittimante la risoluzione di diritto del presente contratto, con il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 C.C.

**13) Stesura e registrazione:** Le spese di stesura e registrazione del presente contratto, nonché la relativa imposta annuale di registro, sono a carico della parte locatrice e della parte conduttrice in misura uguale tra loro. Si dà atto che il presente contratto è soggetto ad IVA.

Il Locatore provvederà al versamento dell'imposta dovuta, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

**14) Ispezioni:** Parte locatrice potrà ispezionare l'immobile in qualsiasi momento, previo appuntamento anche verbale con parte conduttrice; le ispezioni non potranno pregiudicare le esigenze operative di parte conduttrice.

**15) Foro competente:** Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti con riferimento all'interpretazione, all'esecuzione, risoluzione del presente contratto, è demandata in via esclusiva il Foro di Reggio Emilia (*forum rei sitae*).

**16) Elezione 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:

- **PAGANI HOLDING**, Corso Canal Grande n.96 – **Modena**
- **COMUNE DI REGGIO EMILIA**, piazza Prampolini n.1 – **Reggio Emilia**

**17) Modifiche:** Eventuali modifiche al presente contratto dovranno essere stipulate esclusivamente in forma scritta, previa intesa tra le rispettive Parti.

**18) Disposizioni finali:** Per quanto non specificatamente previsto dal presente contratto, si applicano le norme del C.C., della L. 392/78 e successive modificazioni. Tuttavia, 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.

**19) Trattamento dati:** Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti di legge e contrattuali connessi al rapporto di locazione, sempre in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

**20) Dichiarazione delle parti:** Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è il risultato di una attenta e minuziosa negoziazione tra le stesse, e che i punti del presente contratto da 1) a 19) sono stati oggetto di specifica discussione e confronto ed espressamente accettati ed approvati uno ad uno da entrambe.

**21) Puntualizzazione:** per accordo intercorso tra le parti il pagamento della locazione del presente contratto, avrà decorrenza dal giorno

**successivo alla consegna delle chiavi di ingresso (da concordarsi con preavviso di tre giorni lavorativi utili), il che sta a significare che tutte le certificazioni di competenza, sono state consegnate ed in regola con le norme vigenti.**

All. A) Planimetria sottoscritta dalle parti.

Rubiera (RE), li

Parte Locatrice  
PAGANI HOLDING S.r.l.  
Comm. Ilario Pagani

Parte Conduttrice  
COMUNE DI R.E.  
Dr. Alberto Prampolini

---

---