

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI IMMOBILE STRUMENTALE

Con la presente scrittura privata non autenticata

La società **Olivi Group S.r.l.**, con sede in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 80 - Codice Fiscale/Partita IVA n. 02321300358, iscritta al R.E.A. di Reggio Emilia al n. RE – 271310, in persona del suo legale rappresentante, munito dei necessari poteri, in seguito più brevemente denominata anche "**Locatore**"

CONCEDE IN LOCAZIONE

al **Comune di Reggio Emilia**, con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dalla dott.ssa Monica Penserini, domiciliata per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza, la quale nella sua qualità di Dirigente del Servizio Amministrativo Lavori Pubblici e Gestione del Patrimonio, 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 33 del Regolamento comunale per la disciplina dei contratti, di seguito denominato anche "**Conduttore**".

L'immobile di proprietà del Locatore sito in Comune di Reggio Emilia, in via Lazzaretti n.7, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 72** col mappale:

- **290 sub. 5** – zc 2 - Cat. D/7 - rendita catastale Euro 27.530,94.

La superficie utile locata è di mq. 3.000,00 circa.

*

La locazione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

1) OGGETTO

Con il presente contratto la Olivi Group S.r.l. **concede in locazione** al Comune di Reggio Emilia, come sopra rappresentato, che **si impegna a condurlo in locazione**, l'immobile meglio identificato nelle premesse e precisamente un Capannone costituito da un ampio locale con annessi uffici, spogliatoi, doppi servizi igienici, vani tecnici ed area cortiliva in proprietà esclusiva.

Si allega la planimetria illustrativa dello stato di fatto (Allegato 1).

2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile viene promesso in locazione ad uso magazzino e laboratorio, nel rispetto della destinazione d'uso legittimata.

3) DURATA

Il contratto avrà decorrenza dal **01/09/2024** e scadenza al **31/08/2030**.

Ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/1978, alla prima scadenza il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato per un ulteriore periodo di anni 6 (sei) fatto salvo quanto previsto all'art. 5 del presente contratto.

Allo scadere dei dodici anni il Contratto si intenderà tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, salvo disdetta da parte del Locatore, da comunicarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno

ovvero a mezzo PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
Il Comune di Reggio Emilia potrà recedere anticipatamente dal contratto, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi dalla data di effettiva esecuzione, secondo le modalità stabilite dall'art. 27, settimo comma, della Legge 392/1978.

4) CANONE

Il canone di locazione viene fissato nella somma annua di **Euro 130.000,00** (centotrentamila/00) oltre IVA di legge.

Il canone sarà pagato in rate trimestrali anticipate al 01/01, 01/04, 01/07 e 01/10 di ogni anno entro il giorno 15 del trimestre di riferimento ad eccezione della 1° rata che sarà di Euro 43.333,32 (quarantatremilatrecentotrentatre/32) oltre IVA di legge, per il periodo dal 01/09 al 31/12/2024 e verrà saldata entro il giorno 15 del mese di settembre 2024.

A decorrere dalla 2° annualità, il canone sarà poi rivalutato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT in aumento per il precedente anno di riferimento, ridotte al 75%, così come previsto dall'art. 32 della Legge 392/78, sostituito dall'art.1 comma 9 sexies della Legge 118/85.

Le parti convengono che detto aggiornamento avverrà a seguito di preventiva richiesta scritta da parte del Locatore, prima della annuale scadenza dell'anno locativo.

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

5) REVISIONE DEL CANONE

Le parti concordano che alla prima scadenza del contratto, il canone di locazione dovrà essere rinegoziato, solo se in aumento, tenendo conto dell'andamento generale del mercato immobiliare. A questo proposito il Locatore precisa che l'immobile oggetto del contratto rimane di suo estremo interesse per lo svolgimento della propria attività imprenditoriale e che pertanto alla prima scadenza, potrebbe attivare le tutele previste dall'art. 29 della L. 392/1978 in materia di disdetta contrattuale salvo, ovviamente, diverso accordo tra le Parti.

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/2013, n. 00629-405561-2023 rilasciata in data 15.02.2023 a firma del Dott. Ing. Matteo Benetti che il Conduttore dichiara di avere ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso (Allegato 2).

7) STATO DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara di ben conoscere le attuali condizioni dell'immobile, per averne presa accurata visione e per averlo già condotto in locazione in forza dei contratti di locazione transitoria precedenti, anche ai fini della determinazione dell'importo del canone di locazione e risulta essere in buono stato di conservazione, completo di idonea pavimentazione, porte, infissi e serramenti, impianto idrico e igienico-sanitario, impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto antincendio.

I locali saranno consegnati senza un preventivo rinnovo di tinteggio, che pertanto non sarà dovuto dal Conduttore alla riconsegna.

8) MANUTENZIONE, MODIFICHE E RICONSEGNA

Il Conduttore si farà carico della manutenzione ordinaria, oltre alle

incombenze per l'avviamento e la verifica periodica di funzionamento degli impianti.

Resta a carico del Locatore ogni intervento di manutenzione straordinaria che si rendesse necessario, sempre se certificato e ritenuto inderogabile anche dal Locatore stesso, in corso di locazione, per assicurare le normali condizioni d'uso dell'immobile.

Non potranno essere apportate modifiche strutturali, ai serramenti ed agli impianti senza la specifica autorizzazione scritta del Locatore.

Più in generale, per quanto riguarda le reciproche competenze in materia di interventi manutentivi, le parti rimandano a quanto previsto dagli artt. 1575 e seguenti del Codice Civile.

Al cessare della locazione, l'immobile sarà riconsegnato nelle medesime condizioni, fatto salvo il normale deperimento d'uso. Le operazioni di riconsegna avverranno in presenza dei Tecnici di parte, che provvederanno a rilevare eventuali danni.

9) GESTIONE AREA CORTILIVA ED ESTERNI

Si stabilisce che l'area cortiliva antistante l'edificio e prospiciente la via Lazzaretti potrà essere utilizzata dal Conduttore, così come dagli altri Soggetti aventi diritto, per la sosta temporanea di automezzi, per il carico/scarico di merci, di contenitori in proprietà e/o appartenenti ad aziende di servizi, e/o altro.

È fatto divieto assoluto di installare esternamente al fabbricato insegne, cartelli, tende, e/o impianti, nulla escluso. Qualora volesse provvedere a qualche installazione, il Conduttore dovrà richiedere la preventiva autorizzazione del Locatore, indi farsi carico di tutti gli oneri, nessuno escluso.

10) ONERI ACCESSORI

Si stabilisce che saranno a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento, 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 c.c.

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 contratto d'utenza diretto, il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei relativi contratti di fornitura.

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

11) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Saranno inoltre a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge e/o autorità, per l'esercizio dell'attività svolta entro l'immobile;
- in particolare, munirsi di idoneo certificato di prevenzione incendi e infortuni, qualora lo impongano la gestione delle attività ed il tipo di materiali depositati entro l'immobile, facendosi carico di eventuali adeguamenti;
- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che

- possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere entro i locali depositi di materiali pericolosi, 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 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 da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara che al momento della stipula del presente contratto di locazione è in possesso di un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

Il Conduttore, per tutta la durata del Contratto di locazione e, in ogni caso, fino all'effettivo rilascio dell'immobile, si impegna inoltre a stipulare e mantenere in essere un contratto di assicurazione con primaria compagnia a garanzia del rischio locativo, che preveda congrui massimali a copertura dei danni subiti dall'immobile anche a causa di furto, incendio e rovina di edificio.

13) POSSIBILITÀ DI ISPEZIONE E INTERVENTI DEL LOCATORE

Il Locatore potrà ispezionare l'immobile in corso di locazione, in ogni momento, con opportuno preavviso.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del c.c., il Conduttore non avrà diritto a pretendere risarcimenti per periodi di limitato godimento dell'immobile, fatta salva la proporzionale riduzione del canone in caso di prolungata indisponibilità.

14) SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto di locazione sono e saranno a carico delle Parti in misura pari al 50%, le rimanenti spese saranno a carico del Conduttore.

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

15) 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 e saranno 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.

16) FORO COMPETENTE

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

17) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE n. 679/2016 e D.lgs. n. 196/2003).

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.

18) 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 Reggio Emilia, Piazza Prampolini n.1;
- **Olivi Group S.r.l.**, in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 80.

Il presente Contratto 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.