



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

**CONTRATTO DI LOCAZIONE
DI IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

Con la presente scrittura privata non autenticata, da valersi ad ogni effetto di legge, tra

....., nato a.....il
....., codice fiscale, residente a
Reggio Emilia in via (*di seguito denominata
anche Locatore*)

e il **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (*di seguito denominato anche
Conduttore*), con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice
fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal dott.
..... domiciliato per la sua carica presso l'Ente
d'appartenenza, il quale nella sua qualità di Dirigente *ad interim* del Servizio
Patrimonio e Logistica, giusto atto del Sindaco di Reggio Emilia PG n.
....., con i poteri di cui all'art. 107 TUEL dichiara di agire e
stipulare in nome e per conto e nell'esclusivo interesse del Comune in virtù
dell'art. 59 dello Statuto comunale;

si conviene e si stipula quanto segue:

la sig.ra, come sopra rappresentata, cede in locazione al
COMUNE DI REGGIO EMILIA come sopra rappresentato,

l'immobile di seguito descritto ai seguenti patti e condizioni:

locale idoneo per uso autorimessa sito a Reggio Emilia in località Rivalta,
precisamente al piano interrato del Condominio "Tricolore" di via De Pietri

n.1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 234 col mappale 590 sub. 64 di categoria C/6 e sub. 91 di categoria C/2, per complessivi mq 31

1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra identificato, adibito ad uso autorimessa. L'immobile viene locato nello stato in cui si trova.

3) DURATA

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 (sei) con decorrenza dal 01/11/2025 e scadenza al 31/10/2031. 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 del termine di scadenza della locazione, ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78.

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

4) CANONE

- Il canone annuo di locazione è convenuto in € 1.800,00 (Euro milleottocento/00) da pagarsi in un'unica rata da versare anticipatamente entro il mese di gennaio di ogni anno, ad eccezione della 1^ rata di Euro € 300,00 per il periodo dal 01/11/2025 al 31/12/2025 da versare entro il mese di novembre, tramite versamenti

con bonifico bancario sul conto corrente dichiarato dal locatore ai fini della tracciabilità.

- Le parti convengono che, a partire dal secondo anno di locazione e cioè dal 01/11/2026, il canone sarà aggiornato annualmente, nella misura del 75% (settantacinquepercento), 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. Il mese di riferimento dell'indice Istat da utilizzare per la rivalutazione del canone sarà quello del mese precedente a quello di decorrenza contrattuale.
- Le parti convengono che detto aggiornamento avverrà a seguito di preventiva richiesta scritta da parte del Locatore che dovrà pervenire prima della annuale scadenza dell'anno locativo. In ogni caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata o PEC.

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.

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

6) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

In merito alla necessità di allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, si precisa che l'immobile è escluso dall'applicazione del D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e da tutta la normativa inerente la certificazione

energetica degli edifici e l'uso efficiente dell'energia in edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 3, lettera e) del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.,

7) STATO DI CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Conduttore dichiara di conoscere le attuali condizioni dei locali, di aver preso visione delle caratteristiche dell'immobile, di conoscerne pertanto le attuali condizioni di consistenza e di manutenzione, ritenendolo perfettamente idoneo allo svolgimento dell'attività concordata.

Il Locatore garantisce che gli impianti tecnologici sono tutti funzionanti e rispondenti alle norme di sicurezza.

8) MANUTENZIONE, MODIFICHE E RICONSEGNA

Il Conduttore non potrà apportare al locale modifiche di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita in contratto, senza il preventivo consenso del Locatore.

In difetto, il Locatore potrà provvedere alla risoluzione immediata del contratto con richiesta di risarcimento dei danni arrecati all'immobile.

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 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.

9) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Sono a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:

- espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia e igiene del locale;
- segnalare tempestivamente alla proprietà e/o all'Amministratore del Condominio ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile.
- osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere all'interno del locale depositi di materiali pericolosi e/o di consistenza eccessiva (rif. rischio d'incendio), non destinarlo in ogni caso ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, al decoro dell'edificio.
- rispettare le norme condominiali imposte per l'edificio d'appartenenza.

10) 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.

11) ONERI ACCESSORI

Il Conduttore si farà carico delle spese per i consumi di energia elettrica, degli oneri di ordinaria manutenzione, della tassa di smaltimento rifiuti,

delle spese condominiali e, più in generale, di ogni altro onere inerente alla conduzione del locale.

12) SPESE CONTRATTUALI

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico dei contraenti in misura pari al 50%.

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

13) RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto, le parti fanno 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.

14) FORO COMPETENTE

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

15) RISERVATEZZA E TRATTAMENTO DATI PERSONALI

- Le parti hanno 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.
- Il Locatore è responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri consulenti e collaboratori, degli obblighi di riservatezza indicati precedentemente e ne rispondono per eventuali violazioni commesse dai suddetti soggetti.
- In caso di accertata inosservanza degli obblighi descritti l'Amministrazione ha facoltà di dichiarare risolto di diritto il presente contratto, fermo restando che la controparte sarà tenuta a risarcire tutti i danni che ne dovessero derivare.
- Sarà possibile ogni operazione di auditing da parte della Amministrazione attinente le procedure adottate dal Locatore in materia di riservatezza e degli altri obblighi assunti dal presente contratto.
- Il Locatore non potrà conservare copia di dati e programmi del Conduttore, né alcuna documentazione inerente ad essi dopo la

scadenza del presente contratto e dovrà, su richiesta, ritrasmetterli ad esso.

- Le Parti prestano il proprio reciproco consenso al trattamento dei propri dati personali all'esclusivo fine della gestione amministrativa e contabile del presente contratto con facoltà, solo ove necessario per tali adempimenti, di fornirli anche a terzi e comunque in ottemperanza degli obblighi previsti dal Regolamento UE 2016/679.

16) ELEZIONE DI DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto i contraenti eleggono il proprio domicilio come segue:

- Comune di Reggio Emilia, in piazza Prampolini n.1 (RE) – PEC
comune.reggioemilia@pec.municipio.re.it
-

17) MODIFICHE CONTRATTUALI

Qualsiasi modifica al presente contratto può aver luogo e può essere approvata solo in forma scritta.

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole di cui ai punti 3), 4), 7), 8), 9), 10), 11), 12, 13), 15), 17).

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Locatore

Il Conduttore