

ALLEGATO C



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Servizio Gestione del
Patrimonio Immobiliare

Proposta di contratto

TIPO DI CONTRATTO: locazione

SOGGETTO LOCATORE: Comune di Reggio Emilia, con sede legale in Reggio Emilia, piazza Prampolini n.1, Codice Fiscale 00145920351, legalmente rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato a Reggio Emilia il 20/09/1966, Codice Fiscale MNTRRT66P20H223H nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare.

SOGGETTO CONDUTTORE:

DESCRIZIONE IMMOBILE: area di proprietà comunale, sita a Reggio Emilia in via Raffaello-via Gramsci, località Mancasale, censita al Catasto Terreni sul Foglio 49 col mappale 446 di superficie mq. 6.247,00 e mappale 447 di superficie mq. 8.711,00 (superficie fondiaria complessiva pari a mq.14.958,00) (*).

Si allegano la planimetria illustrativa (allegato) e la documentazione fotografica (allegato ...).

DESTINAZIONE D'USO CONCORDATA: area cortiliva per uso privato.

Patti e condizioni contrattuali:

1. DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dale scadenza al

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per un uguale periodo e stesse condizioni, ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78, previa adozione da parte dell'Ente Locatore del necessario atto amministrativo.

2. CANONE (*)

Il canone di locazione è determinato in Euro..... annui, da corrispondere in due rate anticipate alle date del 1°Gennaio e 1°Luglio di ogni anno, su richiesta del Locatore.

A decorrere dal secondo anno di locazione, il canone sarà poi aggiornato in base alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT (in aumento) nel 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 avvenga automaticamente, senza obbligo di richiesta preventiva da parte del Locatore.

Si conviene che, per le prime due annualità, sia decurtata dal canone la somma corrispondente alle spese effettive sostenute e documentate per esecuzione dei lavori descritti agli artt. 4-5), fino a concorrenza massima di Euro 10.950,00, suddivisa in due rate di uguale importo.

3. NORME D'UTILIZZO E DIVIETI

L'area locata potrà essere utilizzata per scopi privati e/o annessa alla confinata proprietà del Conduttore, con facoltà di realizzare una pavimentazione idonea alle proprie necessità. L'area potrà inoltre essere recintata mediante posa di rete metallica plastificata o siepe arbustiva, a cura e spese del Conduttore, con espresso divieto di installare poi in loco qualsiasi altro tipo di costruzione e/o manufatto.

Si intende assolutamente precluso lo sfruttamento dell'area ai fini edificatori, con divieto di eseguirvi opere murarie in genere, se non preventivamente autorizzato dal Locatore in forma scritta.

Gli eventuali nuovi accessi aziendali sulla via Gramsci, pensati in funzione dell'acquisita disponibilità dell'area di proprietà comunale in oggetto, potranno avvenire soltanto tramite la rotatoria esistente, sulla base di uno specifico progetto edilizio da approvarsi nel rispetto della pertinente normativa, assoggettato ad istruttoria preventiva da parte del Servizio Mobilità del Comune di R.E. competente per territorio e pertanto subordinato alle valutazioni tecniche/prescrizioni del medesimo.

A prescindere dagli aspetti patrimoniali, qualsiasi innovazione da apportare in sito dovrà comunque rispettare la vigente normativa edilizia ed urbanistica, con oneri e spese a carico del Conduttore, nessuno escluso.

Il terreno viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutte le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. In particolare il bene locato è interessato dall'attraversamento di linee elettriche e condotto fognario.

Il Conduttore assume la custodia dell'area, con impegno ad eseguirvi la periodica pulizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria, così per l'intera durata della scrittura.

4. OPERE PER LA PULIZIA STRAORDINARIA (*)

Il Conduttore si farà carico delle opere di bonifica e preparazione del terreno, compresa la pulizia straordinaria dalle zone d'ombra.

La superficie da bonificare è di mq. 3000,00 circa ed il relativo costo è stimato (a corpo) in complessivi Euro 6.900,00. La spesa effettiva sostenuta da Conduttore, documentata con fatture e comunque fino alla concorrenza massima di Euro 6.900,00, sarà compensata mediante decurtazione del canone, nei modi indicati all'art. 2).

5. OPERE PER LA SICUREZZA DELLA ZONA (*)

Ai fini del miglioramento della sicurezza del retrostante cosiddetto "Parco Industriale di Mancasale", il Conduttore assume anche l'impegno di realizzare una barriera protettiva mediante recinzione metallica, collocata in fregio al fronte stradale di via Gramsci, di altezza mt.1,75 su paline metalliche di altezza mt. 2,25 per lunghezza complessiva di mt. 150,00 circa.

Per l'intero fronte stradale, il costo è stimato (a corpo) in Euro 4.050,00.

La spesa effettiva sostenuta dal Conduttore, documentata con fatture e comunque fino alla concorrenza massima di Euro 4.050,00, sarà compensata mediante decurtazione del canone, nei modi indicati all'art. 2).

6. ONERI ACCESSORI

Il Conduttore assume il controllo dell'area, provvedendo per l'intera durata della concessione, alla sua protezione, manutenzione ordinaria, pulizia e sfalci.

Ugualmente a carico del Conduttore si intendono le spese eventuali di illuminazione, forniture idriche e quant'altro

Eventuali tributi locali (tassa smaltimento rifiuti, ecc.) riguardanti la conduzione ordinaria dell'area, se dovuti, si intendono a carico del conduttore.

7. SUB-LOCAZIONE

Il Conduttore è autorizzato a sub-locare l'area, anche parzialmente, purché ciò avvenga nel puntuale rispetto dei patti e condizioni di cui al presente contratto con particolare riferimento a destinazione, condizioni d'uso, canone annuo unitario (Euro/mq.) e scadenza contrattuale.

Al verificarsi di tale eventualità, dovranno essere comunicate al Locatore tutte le informazioni inerenti al/ai soggetto/i sub-conduttori, compresa la trasmissione di copia dei relativi contratti stipulati.

8. MODALITA' DI RICONSEGNA

Al cessare della locazione, su richiesta eventuale del Locatore, il terreno dovrà essere ripristinato con cura, asportando anche le pavimentazioni, indi restituito nello stato in cui si trovava al momento della consegna.

9. RESPONSABILITA'

Di qualsiasi danno, senza alcun riguardo alla sua natura ed ammontare, che a seguito del rilascio della concessione in argomento dovesse derivasse a Terzi, dovrà rispondere in proprio soltanto il Concessionario, che dovrà pertanto mantenere indenne il Concedente e farsi carico di tutte le spese che il Conduttore stesso, eventualmente chiamato in causa, dovesse sostenere per contestazioni o addebiti di qualsiasi natura, compreso l'importo dei risarcimenti posti a suo carico in seguito a procedimenti e ricorsi di carattere giudiziario.

10. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto in caso di accertate violazioni ai precedenti articoli contrattuali, in particolare riferite al divieto di modifica della destinazione d'uso, al divieto di eseguire costruzioni sull'area locata, al mancato puntuale pagamento del canone, alle prescrizioni imposte per casi eventuali di sub-locazione.

11. TRATTAMENTO DEI DATI

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali, in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di concessione, ai sensi della Legge 31/12/1996 n.675.

12. RIFERIMENTI DI LEGGE

Per quanto non espressamente disposto nei precedenti articoli del contratto, le parti fanno riferimento alla Legge 392/78 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.

13) FORO COMPETENTE

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

14) 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:

- Conduttore
- Locatore - COMUNE DI REGGIO EMILIA, piazza Prampolini n.1 (RE).

15. SPESE CONTRATTUALI

Il Locatore si farà carico di registrare il contratto, con spese ripartite al 50% fra le parti. Le rimanenti spese di stipula saranno sostenute per intero dal Conduttore.

Reggio Emilia, li _____

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore _____

(*) In ipotesi di aggiudicazione a soggetti diversi, i mappali - le superfici – il canone – e gli importi delle spese a compensazione saranno adeguati ai terreni assegnati a seguito di frazionamento secondo quanto indicato al paragrafo 8 del Bando di Gara.