



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Servizio Gestione  
Patrimonio Immobiliare

### CONTRATTO DI LOCAZIONE

(di immobile ad uso non abitativo)

Con la presente scrittura privata,

il Comune **COMUNE DI REGGIO EMILIA** (*di seguito denominato Locatore*), con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, codice fiscale/partita IVA 00145920351, qui rappresentato dal Dr. Roberto Montagnani, nato R.E. il 20/09/1966, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare e Sprt, domiciliato per la sua carica presso l'Ente d'appartenenza,

### CONCEDE IN LOCAZIONE

al Sig./Ditta.....  
nato a.....il...../rappresentato da.....  
domiciliato/consede a.....via.....  
C.F./Partita IVA.....

l'immobile sito a Reggio Emilia in via.....  
Individuato come segue.

La locazione é disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

#### 1) OGGETTO

Il presente contratto di locazione ha per oggetto l'immobile sottodescritto oppure (nel caso di aggiudicazione di più immobili) gli immobili sottodescritti:

#### **Immobile A - Locali in Via Bismantova n°13/h-i.**

Trattasi di due unità immobiliari, ciascuna delle quali è composta da spazio vendita e servizio igienico. Esse sono internamente collegate e si sviluppano su unico piano, sopraelevato di alcuni gradini rispetto al piano cortilivo, con n. 2 ingressi indipendenti praticabili dal porticato condominiale.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 167 col mappale 210 sub.8, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 17,00, e sub.9, di categoria C/1, classe 8, superficie catastale mq. 19,00, per un totale di mq. 36,00.

## **Immobile B - Locali in Via Jacopo da Mandra, 32/a.**

L'immobile è composto da spazio per uso ambulatorio/ufficio, sala d'attesa con servizio igienico, ingresso e corridoio di disimpegno. Si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente dal porticato d'uso pubblico.

E' censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 113 col mappale 126 sub.1 di categoria A/10, superficie catastale mq. 85,00.

## **Immobile C - Locali in Via Fontana, 15/a.**

E' sito al piano terra di una palazzina di proprietà comunale, nel Nuovo Villaggio Catellani, trattasi di una unità immobiliare composta da spazio di superficie lorda mq. 30,00 circa, con annesso piccolo servizio igienico. Il negozio si sviluppa su unico piano (piano terra) ed ha ingresso indipendente.

E' censito al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 134 sub.73 di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 36,00.

### **2) DESTINAZIONE D'USO**

L'immobile è concesso in locazione per uso.....  
con divieto di altra e diversa destinazione, ancorché parziale o temporanea, senza la preventiva autorizzazione del Comune.

### **3) DURATA**

La durata della locazione é fissata in anni 6 (sei), con decorrenza dal.....  
e scadenza al..... Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per  
ugual periodo, alle stesse condizioni, previa adozione da parte dell'Ente Locatore del  
necessario atto amministrativo, fatta salva la positiva verifica dell'avvenuto rispetto  
degli impegni assunti dal Conduttore.

Il Conduttore si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento ai  
sensi dell'art. 27 della Legge 392/78, dandone il preavviso al Locatore mediante  
lettera raccomandata A.R. (o PEC) almeno sei mesi prima della data in cui il recesso  
avrà effettiva esecuzione.

### **4) CANONE**

Il canone di locazione viene fissato in Euro..... annui, da corrispondersi in rate  
trimestrali/semestrali anticipate di Euro..... (importo in lettere) ciascuna al primo  
giorno del trimestre/semestre di ogni anno.

Dall'inizio della 2° annualità, il canone sarà poi aggiornato annualmente, in base alle  
variazioni (in rialzo) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed  
impiegati accertate dall'ISTAT, 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.

### **5) SUB-LOCAZIONE**

E' espressamente vietata la sub-locazione dei locali, anche parziale, in qualsiasi  
forma, con o senza corrispettivo d'uso.

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA**

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.

## **7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, in corso di validità. il Conduttore dichiara di averlo ricevuto, unitamente alle informazioni tecniche del caso, impegnandosi ad aggiornarlo qualora lo richieda la natura degli interventi manutentivi che saranno eseguiti nell'immobile.

## **8) CONSEGNA E RICONSEGNA**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo, di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito, fatto quanto riportato di seguito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano, segnatamente privi di qualsiasi arredo e/o attrezzatura.

I locali sono provvisti di impianto di riscaldamento, impianto elettrico e telefonico, servizio/i igienico/i completo/i di sanitari con fornitura idrica, ritenuti funzionanti.

Prima di iniziare le previste attività nei locali, qualora, in fase di riattivazione delle forniture d'utenza, si riscontrasse la (dimostrata) necessità di lavori di manutenzione straordinaria per migliorare l'efficienza/sicurezza degli impianti esistenti, si conviene fin d'ora che il Conduttore possa assumere l'onere di eseguire gli interventi (previa autorizzazione) da compensare tramite equo contributo in conto affitto, in misura da concordare.

Gli interventi eventualmente autorizzati ed eseguiti dovranno risultare provvisti di regolari certificazioni di conformità, rilasciate a cura delle ditte artigiane incaricate, con obbligo di depositarne copia presso il competente servizio comunale.

Eventuali altre modifiche e/o integrazioni che si rendessero necessarie in funzione della propria attività, previa autorizzazione, saranno invece ad esclusivo carico del Conduttore.

Il rinnovo del tinteggio degli interni (compreso risanamento di intonaci, se necessario) è posto a carico del Conduttore entrante, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

In generale, tutte le opere di miglioria ed addizioni così realizzate dal Conduttore in corso di locazione saranno a tutti gli effetti acquisite al patrimonio del Comune, senza obbligo di indennizzo alcuno, se non già espressamente pattuito al momento della loro esecuzione.

Al cessare della locazione, anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa, i locali saranno riconsegnati in normale stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il Conduttore si impegna a rifondere i danni eventualmente riscontrati al momento del rilascio dei locali, inoltre, in caso di mancata o non completa riconsegna degli stessi entro il termine stabilito di cessazione del rapporto, a qualsiasi causa dovuta, il Conduttore sarà assoggettato al pagamento del canone, salvo il risarcimento per il maggior danno prodotto al Locatore.

Al termine (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa) della locazione, il Conduttore dovrà sgomberare i locali da tutti gli arredi ed attrezzature fisse e mobili, rilasciando il sito libero da persone e cose.

## **9) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI**

Richiamata la casistica e disciplina del precedente articolo 8), il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere, compresa la destinazione d'uso pattuita, senza il preventivo consenso in forma scritta del Comune, rilasciato per l'aspetto patrimoniale.

Il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per interventi di miglioria in genere, che non siano stati preventivamente autorizzati dal Comune in forma scritta e con la dovuta disponibilità, fermo restando il diritto del Comune stesso di pretendere anche la riduzione in pristino a spese del Conduttore per ogni innovazione non autorizzata .

## **10) RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONI E LICENZE.**

Col presente contratto il Comune delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio della propria attività all'interno dei locali, nel rispetto della destinazione d'uso che è stata pattuita. Resta inteso che tali titoli abilitativi dovranno essere richiesti ed ottenuti a cura e spese del Conduttore senza che l'assegnazione dei locali costituisca impegno al loro rilascio da parte degli organi amministrativi competenti. Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.

## **11) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono a carico del Conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, telefono, pulizia oneri smaltimento rifiuti e, più in generale, tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali così come definiti dall'art. 9 della Legge 392/1978 e dagli artt.1576-1609 del C.C.

Dette spese saranno pagate mediante contratto d'utenza diretto, ove i locali sono dotati di autonome forniture, oppure mediante le pertinenti quote condominiali che saranno addebitate dall'Amministratore dello stabile.

Il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura autonomamente intestati.

In caso di imprevisti, le spese d'uso di pertinenza dei locali potranno anche essere quantificate e addebitate dal Locatore, in forma di indennizzo forfettario.

Il Conduttore si farà carico della manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale, in caso di sua inadempienza o tardivo intervento, salvo quanto previsto al successivo art. 16), il Locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie ed urgenti nell'immobile concesso, con diritto all'integrale rimborso della spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

Restano a carico del Conduttore anche gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica periodica in corso di locazione del funzionamento degli impianti e quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta all'interno dei locali).

## **12) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Sono inoltre a carico del Conduttore le seguenti prescrizioni:

- munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge per l'esercizio della propria attività entro l'immobile, nel rispetto della destinazione d'uso pattuita;
- 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 destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità ed al decoro dell'edificio e a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari;
- rispettare le norme di comportamento imposte dal regolamento di condominio, avendo cura di comunicare al competente Amministratore la data d'inizio dei lavori manutentivi che si appresta ad eseguire nei locali;
- sopportare eventuali temporanei disagi, qualora il Condominio decidesse in futuro di eseguire interventi manutentivi sulle parti comuni dello stabile (facciate, porticato, scale, ecc.), entro i limiti di 20 gg. di durata dei lavori.
- rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di disciplina degli orari d'esercizio, disciplina delle attività rumorose, disciplina delle emissioni, ecc.

### **13) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

Il Locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare i locali concessi a mezzo di proprio personale, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso.

### **14) GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore dichiara di aver costituito a favore del Locatore una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari ad Euro..... corrispondenti a tre mensilità del canone di locazione, che dovrà restare integra ed operativa fino all'avvenuta riconsegna dell'immobile e non potrà comunque essere svincolata se non dietro espresso consenso del Comune.

Detta somma costituisce garanzia sia per eventuali danni riscontrati in sede di riconsegna dell'immobile che per l'eventuale mancato pagamento del canone d'uso pattuito per un periodo superiore ad un trimestre.

La fidejussione dovrà contenere la clausola di "riscossione a prima richiesta", tale per cui il garante rinunci al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Dovrà altresì contenere la rinuncia alle eccezioni che spettano al debitore principale di cui all'art. 1945 C.C., con impegno a pagare a semplice richiesta scritta del Comune per quanto dovuto. Il Conduttore è tenuto ad integrare la fideiussione di cui il Locatore abbia dovuto valersi in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'avvenuto incameramento.

### **15) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE**

Il Conduttore 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 Comune (Locatore) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso Conduttore o a terzi, in conseguenza di negligenza o trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di possedere un'adeguata copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

### **16) RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE**

Sono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 C.C. il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 4) comprensivo degli oneri accessori (art.

11), entro i termini fissati, per un importo superiore alla copertura della fidejussione bancaria di cui all'art. 14), l'elusione del divieto di cui all'art. 5), il mutamento della destinazione dell'uso dei locali (artt. 2 e 9), le modifiche/innovazioni/migliorie non autorizzate (art. 9), fermo restando l'obbligo di corrispondere il canone dovuto ed il risarcimento del danno a favore del Locatore. In ogni caso, il ritardato pagamento del canone e di tutto quanto dovuto dal Conduttore alle scadenze convenute costituirà il Conduttore stesso in mora; da tale data saranno pertanto dovuti gli interessi legali sugli importi non corrisposti.

Qualora il Conduttore non adempia o contravvenga agli obblighi assunti e descritti negli articoli 8), 11), 12), 15), o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la decadenza del contratto, il Locatore, a mezzo di lettera raccomandata A.R, intimerà al Conduttore l'adempimento, fissando un termine. Il mancato adempimento nei termini fissati produrrà la risoluzione della locazione.

Costituiscono altresì ipotesi di decadenza:

- il mancato inizio della attività nel termine di mesi 3 dalla decorrenza del presente contratto, salvo giustificati motivi che il Locatore si riserva di valutare;
- il fallimento, il concordato preventivo o altra procedura concorsuale in cui incorra il Conduttore;
- condanne per le quali sia prevista l'inibizione della possibilità di condurre le attività esercitate nei locali concessi, ovvero sia prevista l'interdizione dai pubblici uffici;
- la revoca, la simulazione, la invalidità o inefficacia della fideiussione.

In tutti i casi di decadenza della locazione, il Conduttore è tenuto al pagamento del canone per il periodo di godimento del bene, fatto salvo il risarcimento del maggior danno derivante al Locatore.

## **17) SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 punto b) Parte I della tariffa allegata al DPR 131/1986.

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

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

## **18) 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 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.

## **19) FORO COMPETENTE**

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

## 20) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Regolamento generale sulla protezione dei dati personali (Regolamento UE 679/2016 e s.m.i.).

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.

## 21) 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 piazza Prampolini n.1 (RE)
- .....

## 22) MODIFICHE CONTRATTUALI

La presente bozza contrattuale é da ritenersi immediatamente vincolante per il Condatto, mentre per il Comune diverrà vincolante al momento dell'esecutività del conseguente atto dirigenziale. Qualsiasi modifica va approvata per iscritto.

Reggio Emilia, lì \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Condatto \_\_\_\_\_