

## ALLEGATO D



### COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

Servizio Gestione  
Patrimonio Immobiliare

#### BOZZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

(di immobile ad uso non abitativo)

Con la presente scrittura privata,

il/la Sig./Sig.ra/Ditta.....(*di seguito denominato/a Locatore*), residente/con sede a.....in via.....n...  
codice fiscale/partita IVA....., qui legalmente rappresentata dal  
Sig./Sig.ra....., nato/a a..... il.....  
codice fiscale....., residente a.....in via  
.....n....,

concede in locazione

al Comune **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 da ....., nella sua qualità di Dirigente del Servizio  
Gestione del Patrimonio Immobiliare, domiciliato per la sua carica presso l'Ente  
d'appartenenza,

l'immobile sito a Reggio Emilia in via.....n...., censito al Catasto Fabbricati  
del Comune di R.E. sul Foglio.....col mappale.....sub.....come segue:  
.....

La locazione è disciplinata dai seguenti patti e condizioni:

#### 1) OGGETTO

Il presente contratto ha per oggetto l'immobile come sopra individuato, più  
dettagliatamente costituito da  
*segue descrizione immobile*).....

#### 2) DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è locato per usi scolastici, con prevalenza di laboratori didattici, compatibili  
con la destinazione d'uso edilizia e con la classificazione catastale delle unità  
costituite.

#### 3) DURATA

La durata della locazione é fissata in anni 6 (sei), a decorrere dal.....e con scadenza al.....

Alla prima scadenza il contratto si rinnoverà per un uguale periodo, alle stesse condizioni, previa adozione da parte dell'Ente Conduttore del necessario atto amministrativo.

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.....(+IVA se dovuta) annui, da corrispondersi in rate semestrali anticipate di Euro.....(+IVA se dovuta) ciascuna al 1/01 e 1/07 di ogni anno, ad eccezione della 1<sup>a</sup> rata che comprenderà i mesi dal ..... al ..... e sarà pertanto di Euro .....

Il versamento del canone sarà effettuato sul C/C bancario o postale intestato al Locatore.

A decorrere dal secondo anno di locazione, fatto salva la normativa in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per locazioni passive di cui al D.L. 6 luglio 2012 n. 95, convertito con modificazioni dalla legge n. 135/2012, 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.

#### **5) GESTIONE E SUB-LOCAZIONE/COMODATO**

Al conduttore è concessa la facoltà di sublocare/dare in comodato anche parziale, i locali, fermo restando che non dovrà variare l'uso dell'immobile pattuito nel presente contratto e che nessun rapporto si instaurerà tra il locatore ed il sublocatario/comodatario. Pertanto resteranno invariati gli obblighi assunti dal conduttore nei confronti del locatore mediante il presente contratto. Il conduttore, infine, garantisce e manleva il locatore da qualsiasi conseguenza negativa riconducibile alla condotta del sublocatore/comodatario.

Nei casi suddetti, il Comune si impegna comunque a darne la preventiva comunicazione al locatore.

#### **6) REGOLARITA' 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, quest'ultimo compatibile con destinazione d'uso scolastica per la quale è locato al Comune.

Nel rispetto della specifica destinazione contrattuale pattuita, l'immobile dovrà risultare inoltre rispondente alle seguenti normative:

- norme tecniche in materia antisismica;
- norme tecniche in materia di prevenzione incendi per locali di edilizia scolastica;
- norme tecniche in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- norme tecniche in materia di sicurezza per gli impianti tecnologici;
- norme tecniche in materia di sicurezza per luoghi di lavoro in genere (Testo unico D.Lgs 81/2008 e s.m.i.).

## **7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L.63/2013, il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

## **8) CONSEGNA E RICONSEGNA**

L'immobile verrà consegnato al Comune in buono stato manutentivo, libero da persone e/o cose, tinteggiato, completo di porte esterne con maniglioni antipanico, serramenti ed infissi dotati di vetri antischegge/antifondamento, impianto di riscaldamento, impianto idrico ed igienico-sanitario, predisposto per il collegamento con la rete telefonica, presidi ed impianti di sicurezza antincendio compresa la relativa segnaletica, tutti perfettamente funzionanti e nell'insieme rispondenti alle norme tecniche di cui al precedente art. 6), impianto rilevazione fumo.

Sono inoltre presenti n.° 2 batterie di servizi igienici, assortiti ed adeguati per tipologia d'utenza, completi di sanitari.

Nelle stesse condizioni, l'immobile verrà poi riconsegnato al cessare della locazione, fatto salvo il normale deperimento per vetustà.

Le operazioni di consegna e riconsegna saranno verbalizzate a cura dei tecnici di parte, con incarico di rilevare eventuali danni.

## **9) MANUTENZIONE, MODIFICHE O INNOVAZIONI AI LOCALI**

Si conviene che il Comune (e per esso il sub-conduttore e/o comodatario, fermo restando quanto previsto al precedente art. 5), possa apportare nei locali eventuali integrazioni e/o modifiche (ivi comprese l'installazione di attrezzature ed accessori necessari al corretto funzionamento del laboratorio), che ritenesse funzionali alle esigenze dei servizi scolastici, nel rispetto della vigente normativa edilizia, a sua cura e spese. Soltanto nel caso in cui si prevedessero modifiche o innovazioni di particolare consistenza, il Comune si impegna a richiedere la preventiva autorizzazione del Locatore.

Sono di norma vietate le modifiche alla struttura portante, alle murature principali ed agli esterni in genere dell'edificio, se non previa autorizzazione scritta del Locatore.

Il periodico rinnovo del tinteggio interno in corso di locazione è posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile.

Il Comune, o chi per esso, si farà carico della manutenzione ordinaria in genere, oltre alle incombenze con relative spese per verifica periodica del funzionamento degli impianti e quant'altro si rendessero necessario per mantenere l'immobile idoneo agli usi che sono pattuiti in contratto (art. 2).

Restano a carico del Locatore, gli interventi edilizi, le opere di manutenzione straordinaria in genere sulle strutture portanti, sulle parti murarie e coperture, comprese le relative certificazioni di idoneità statica e sismica, oltre agli interventi

sulle reti tecnologiche primarie dell'edificio, così come la sostituzione integrale di impianti e/o loro componenti principali, che si rendessero necessari per il mantenimento delle condizioni d'uso pattuite e/o per la conservazione del patrimonio e/o per adeguamento a prescrizioni normative intervenute in corso di vigenza del contratto.

Al momento della riconsegna dell'immobile, per qualsiasi causa, le parti convengono che non sia dovuto alcun intervento di ripristino, per cui le migliorie e addizioni apportate saranno acquisite al patrimonio dell'immobile, senza obbligo di indennizzo alcuno. In proposito, il Conduttore rinuncia fin d'ora a qualsiasi pretesa di rimborso o indennità per le spese eventualmente sostenute.

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

Col presente contratto il Locatore delega il Conduttore a richiedere tutte le autorizzazioni, nulla-osta e licenze che si rendessero necessarie per l'esercizio delle proprie attività all'interno dei locali.

Il Locatore resta in ogni caso esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

#### **11) ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del Conduttore le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento e raffrescamento, 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 del C.C.

Fra questi, come meglio disciplinato al precedente art. 9), è compresa anche la manutenzione ordinaria durante l'intero periodo contrattuale.

Dette spese d'utenza saranno pagate mediante contratto d'utenza individuale, pertanto il Conduttore si farà carico sia dell'attivazione che della risoluzione (in sede di riconsegna) dei relativi contratti di fornitura, direttamente o tramite il sub-conduttore/comodatario.

In linea generale, per quanto non espressamente già previsto, si conviene che le pertinenti spese d'uso dell'immobile debbano essere quantificate e addebitate dal Locatore, o chi per esso, in forma di quote di pagamento periodiche, munite delle debite motivazioni e criteri di riparto.

#### **12) OBBLIGHI DEL CONDUTTORE**

Sono a carico del Conduttore le seguenti ulteriori prescrizioni:

- a) munirsi di tutte le autorizzazioni, licenze e quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni di legge, riguardo all'esercizio della propria attività entro l'immobile;
- b) espletare con la massima cura ogni mansione ed incombenza connessa alla pulizia ed igiene dei locali;
- c) segnalare tempestivamente al Locatore ogni fatto e/o inconveniente che possa turbare la regolare conduzione dell'immobile;
- d) osservare e fare osservare le regole di buon vicinato, non tenere entro i locali depositi di materiali pericolosi senza osservare le dovute misure di sicurezza, 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;
- e) rispettare tutte le direttive emanate dalle competenti autorità, in materia di 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 con opportuno preavviso.

#### **14) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE**

Per tutta la durata del contratto, il Conduttore é costituito custode dell'immobile locato e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti e/o danni che dovessero essere causati ai locali ed ai pertinenti spazi condominiali, dal proprio personale e/o dai soggetti che frequenteranno a vario titolo gli spazi scolastici e laboratori didattici.

Egli solleva pertanto il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere a soggetti terzi, in conseguenza di negligenza o trascuratezza, garantendo di possedere una polizza assicurativa idonea per la copertura dei danni da attività di conduzione e responsabilità civile, con massimali adeguati al valore dell'immobile locato e con l'impegno di mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

#### **15) SPESE CONTRATTUALI**

Il contratto viene registrato ai sensi dell'art. 5 - 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/Conduttore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro, richiedendo poi alla controparte il rimborso della quota di sua spettanza, previa dimostrazione dell'avvenuto versamento.

#### **16) 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 e pertinente suddivisione di spese accessorie. 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.

#### **17) FORO COMPETENTE**

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

#### **18) TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati personali forniti saranno trattati in conformità al Codice in materia di protezione dei dati personali (D.Lgs. n. 196/03).

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.

## 19) 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)
- .....in via.....n.....

## 20) MODIFICHE CONTRATTUALI

La presente bozza contrattuale é da ritenersi immediatamente vincolante per il Locatore, mentre per il Comune diverrà vincolante al momento dell'esecutività del conseguente atto dirigenziale.

Qualsiasi modifica eventuale al contratto va approvata in forma scritta.

Reggio Emilia, li.....

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore .....

Il conduttore .....

*Ai sensi del disposto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19) e 20).*

## LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Locatore .....

Il conduttore .....