



## COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA

### Schema di contratto

**TIPO DI CONTRATTO:** contratto di locazione

**SOGGETTO LOCATORE:** Comune di Reggio Emilia, con sede a Reggio Emilia in piazza Prampolini n.1, partita IVA n. 00145920351, rappresentato da.....

**SOGGETTO CONDUTTORE:** .....

#### 1) **OGGETTO**

Col presente contratto il Comune di Reggio Emilia concede in locazione per uso.....  
.....i locali di sua proprietà, ubicati al piano interrato e piano terra nello stabile denominato "Palazzo Renata Fonte" sito in Reggio Emilia tra la via Emilia, via Roma e piazza Scapinelli.

L'unità immobiliare così locata è attualmente censita al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia sul Foglio 135 col mappale 440 sub.70 di categoria D/8 "*Fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività commerciale,....*".

Si allegano le planimetrie catastali, come parte integrante della scrittura.

#### 2) **FINALITA'**

L'immobile viene locato per uso....., con garantita l'attuale destinazione per attività di vendita al pubblico suddivise fra i settori merceologici alimentare e non alimentare, con gli annessi magazzini di riserva, uffici, servizi e deposito.

Il Conduttore, per tutta la durata del contratto, avrà cura di assicurare la piena idoneità dei locali affittati agli usi sopraindicati, anche in relazione a quanto prescritto dalle norme d'igiene del lavoro. Il Locatore garantisce la loro regolarità urbanistica ed edilizia, per quanto attiene allo stato di fatto e di consegna dell'immobile.

Le modifiche e/o integrazioni rispetto alla destinazione d'uso suddetta, anche senza opere, sono subordinate a presentazione di specifici progetti edilizi nel rispetto delle norme urbanistiche stabilite dal RUE, per il dettaglio si rimanda al successivo art. 6).

#### 3) **DURATA**

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal..... e si rinnoverà per un uguale periodo di anni 6 (sei), qualora da una delle parti non ne venga data disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. o PEC, da comunicarsi un anno prima delle rispettive scadenze.

Il Locatore dichiara tuttavia di rinunciare fin d'ora alla propria facoltà di diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza, prevista dall'art. 29 della legge 392/78.

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 27 ultimo comma della sopra citata legge, è in facoltà del Conduttore recedere dal contratto anche prima della naturale scadenza, dandone preavviso al Locatore, a mezzo lettera raccomandata A.R., con preavviso di almeno sei mesi rispetto alla data in cui il recesso dovrà avere esecuzione.

#### 4) **CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione, è stabilito in Euro.....annui, da versare in rate trimestrali/semestrali anticipate al primo giorno del trimestre/semestre di ogni anno, su specifica richiesta del Comune (Locatore).

La prima rata anticipata dovrà essere corrisposta a decorrere dalla data di stipula del contratto.

Il pagamento del canone sarà dovuto indipendentemente dall'inizio dell'attività da parte del concessionario entro la data di decorrenza pattuita.

Per la sola 1° annualità, al fine di agevolare l'insediamento delle attività del Concessionario e fatta salva la verifica con esito positivo del rispetto di tutti gli impegni assunti, è convenuta una riduzione del 10% sul canone pattuito.

A decorrere dal 2° anno, il canone sarà aggiornato annualmente, in base alle variazioni massime accertate dall'ISTAT nell'anno precedente, al 75%.

Le parti convengono che detto aggiornamento avvenga automaticamente, senza necessità di richiesta preventiva da parte del Locatore.

#### 5) **CONSEGNA DEI LOCALI**

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne le attuali condizioni e lo stato manutentivo e di ritenerlo nel complesso idoneo all'uso pattuito. I locali gli verranno pertanto consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

Le chiavi per l'accesso ai locali saranno consegnate al Conduttore o suo legale rappresentante mediante sottoscrizione di apposito verbale, contestualmente alla stipula del contratto.

Si conviene che detta consegna possa avvenire con congruo anticipo, rispetto alla decorrenza contrattuale pattuita all'art. 3), al fine di permettere al Conduttore l'espletamento dei rilievi tecnici, la progettazione e l'esecuzione delle opere di adattamento dei locali alla propria attività, con oneri a suo carico.

Al termine della locazione i locali saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, tutto quanto stabilito al successivo art. 6) per le eventuali migliorie ed addizioni.

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.

#### 6) **MODIFICHE DEI LOCALI**

Riprendendo il contenuto dell'art. 5), il Conduttore dichiara di ben conoscere le condizioni manutentive dei locali e di accettarli nello stato di fatto in cui si trovano.

Nel corso della locazione, il Conduttore potrà poi eseguire tutte le modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali ed impianti che riterrà opportuni, previa redazione di appositi progetti nel rispetto della vigente normativa edilizia e urbanistica stabilita dal RUE.

Soltanto nel caso che si prevedano modifiche alle strutture portanti e principali dello stabile, oppure radicali modifiche della destinazione d'uso pattuita in contratto, dovrà essere inoltrata preventiva richiesta di autorizzazione al Locatore, che sarà condizionata al rispetto delle predette norme urbanistiche, unitamente al decoro e compatibilità col palazzo pubblico d'appartenenza.

Qualora si prevedano modifiche alla distribuzione interna e/o una diversa destinazione d'uso dei locali, il Conduttore dovrà inoltre fornire al Locatore gli elaborati di progetto, a firma di un Tecnico abilitato, per consentire i necessari aggiornamenti catastali ed inventariali.

In particolare, il Conduttore assume l'impegno di mantenere i propri impianti e collegate reti tecnologiche sempre completamente indipendenti dagli attigui uffici tecnici comunali.

Le parti convengono che tutti gli interventi di manutenzione e/o adeguamenti impiantistici, anche di carattere straordinario con deroga agli artt.1576 e 1609 C.C., in materia di sicurezza, prevenzione incendi, eliminazione barriere architettoniche, igienico-sanitaria ed eventuali interventi di analoga natura che si renderanno necessari nell'immobile durante l'intera durata della locazione siano a carico del Conduttore, essendosi di ciò tenuto conto al momento della

determinazione del canone. A discrezione del Comune, si potranno valutare in corso di locazione eventuali contributi per opere di manutenzione straordinaria eseguiti dal Conduttore che fossero acquisite e ritenute particolarmente migliorative della qualità dell'immobile, nel caso da riconoscere tramite compensazione sul canone.

Tutti gli impianti installati dal Conduttore nei locali oggetto di questo contratto saranno acquisiti gratuitamente dal Locatore al termine della locazione nello stato in cui si troveranno ad eccezione di quelle parti che il Conduttore riterrà opportuno asportare, essendogli espressamente riconosciuta dal Locatore questa facoltà.

Le modifiche agli impianti dovranno comunque essere eseguite in ottemperanza alle vigenti norme in materia di sicurezza, corredate di apposite certificazioni di conformità rilasciate dalle Ditte esecutrici, da depositarsi a cura del Conduttore presso i competenti uffici comunali.

Il rinnovo del tinteggio degli interni è ugualmente posto a carico del Conduttore, pertanto non sarà dovuto al momento della riconsegna dell'immobile .

Tutte le opere previste all'interno dei locali, senza esclusioni, dovranno essere affidate alla direzione di Tecnici professionisti abilitati, eseguite a cura di ditte specializzate che utilizzeranno materiali di buona qualità, il Comune ne potrà presidiare l'esecuzione tramite il proprio personale, con funzioni di supporto tecnico e di controllo.

Il Conduttore avrà il diritto permanente per tutta la durata del rapporto locatizio e delle sue eventuali proroghe di mettere e tenere in comunicazione, mediante aperture del numero e della ampiezza che essa riterrà necessari, i locali oggetto del presente contratto con altri adiacenti, sovra o sottostanti, con obbligo di ripristino dei muri perimetrali e dei solai al termine della locazione.

Nel caso di esercizio di tale diritto, il Conduttore potrà anche collegare le reti di distribuzione dell'acqua, dell'energia elettrica ecc. e le reti di fognatura, essendole espressamente consentito di realizzare all'occorrenza un unico allacciamento alle reti pubbliche attraverso i locali affittati. Il Conduttore è parimenti autorizzato ad allacciare tutti i locali messi in comunicazione ad un unico impianto di riscaldamento o di raffreddamento o simili.

Il Conduttore avrà la facoltà di applicare sulle pertinenti facciate dell'immobile ove trovansi i locali oggetto di contratto e sugli spazi esterni locati, insegne luminose, scolorari orizzontali od a bandiera, nonché cartelli e richiami pubblicitari, secondo il progetto che egli presenterà per l'approvazione ai competenti uffici comunali. Il tutto, limitatamente al piano terra delle facciate del Palazzo e nel dovuto rispetto delle condizioni di decoro del medesimo.

Previa autorizzazione dei competenti uffici tecnici comunali, il Conduttore potrà anche installare sul tetto dell'edificio od in altra parte del fabbricato uno o più refrigeratori, collegandolo/i mediante condutture ai relativi impianti.

Il Locatore dovrà assicurare la possibilità di accesso a detti refrigeratori da parte del personale addetto alle operazioni di manutenzione e/o sostituzione degli stessi, secondo tempi e modalità da concordare. Il Conduttore avrà la facoltà di realizzare, nella posizione più idonea, prese d'aria e bocche di espulsione per i ricambi d'aria richiesti dagli impianti che essa dovesse eventualmente installare nei locali affittati.

#### **7) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornirà l'attestato di prestazione energetica di cui al D.L. 4 giugno 2013, n. 63 e s.m.i. sulla prestazione energetica nell'edilizia.

Il Conduttore provvederà all'aggiornamento eventuale del medesimo, in caso di rettifica degli impianti e reti tecnologiche.

#### **8) 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 in contratto. 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 autorizzazioni o licenze amministrative.

9) **ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del Conduttore tutte le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile e depurazione fognatura, riscaldamento e più dettagliatamente tutti gli oneri accessori indicati dall'art. 9 della legge 392/1978 e dagli artt.1576-1609 del C.C.

Dette spese saranno di norma pagate mediante contratto d'utenza diretto, poiché l'immobile è dotato di autonome forniture. Saranno carico del Conduttore sia l'attivazione che la risoluzione (in sede di riconsegna) dei contratti di fornitura per utenze di energia elettrica, acqua potabile, telefono, riscaldamento ecc. al termine (per qualsiasi causa) della locazione.

10) **RIPARAZIONI**

Si richiama il contenuto degli artt. 5) e 6) per definire gli oneri manutentivi a carico del Conduttore, ai quali si devono aggiungere anche le riparazioni ordinarie di cui all'artt. 1576-1609 C.C. e all'art.9 della Legge 392/78.

Ne consegue che restano a carico del Locatore gli interventi di carattere straordinario riferiti alle strutture portanti, ai solai, alla copertura ed alle parti comuni in genere dell'edificio d'appartenenza.

In merito ad eventuale esigenza di interventi di carattere straordinario ritenuti urgenti ed indifferibili, è fatto obbligo al Conduttore di darne segnalazione con opportuno preavviso in forma scritta, tramite lettera raccomandata A/R o PEC.

11) **SUB-LOCAZIONE**

Il Conduttore potrà sub-locare o concedere in comodato a terzi gli spazi locati o parte di essi, per usi che dovranno essere sempre attinenti e/o complementari alla propria attività commerciale ammessa in contratto, nonché cedere a soggetti terzi il presente contratto ai sensi dell'art. 36 Legge 392/78.

Il Locatore dovrà in ogni caso ricevere preventiva comunicazione a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC.

12) **TRATTAMENTO DAI PERSONALI**

Le parti dichiarano che i dati personali forniti per la stipula del presente contratto saranno trattati in conformità al Regolamento UE 2016/679 "GDPR" e al Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali".

Tali dati personali sono oggetto di trattamento informatico e/o manuale e potranno essere utilizzati esclusivamente 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 in ambito civilistico, fiscale e contabile.

13) **GARANZIE**

A garanzia degli obblighi contrattuali assunti, il Conduttore dichiara di aver costituito a favore del Locatore fideiussione 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.

14) **SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI**

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

15) **ASSICURAZIONE**

Il Locatore si impegna ad assicurare adeguatamente lo stabile di sua proprietà contro i danni dell'incendio, eventi calamitosi e per la responsabilità civile.

Il Conduttore dà atto di avere in corso una polizza di assicurazione per le proprie attrezzature e merci contro i rischi dell'incendio nonché per il rischio locativo ed il ricorso vicini.

Le rispettive polizze dovranno contenere la clausola di rinuncia alla rivalsa della Compagnia assicuratrice nei confronti dell'altra parte.

16) **RISOLUZIONE**

Il presente contratto si intenderà *ipso jure* automaticamente risolto nel caso di fallimento del Conduttore, pertanto i locali dovranno essere prontamente riconsegnati, liberi da persone e cose, fatto salvo ogni altro diritto.

17) **FORNITURE E OBBLIGHI DEL LOCATORE**

Il Locatore si impegna a mantenere attiva la concessione a favore dell'ENEL s.p.a., riguardante il locale al piano interrato ad uso cabina elettrica di trasformazione, che alimenta fra l'altro i servizi del Conduttore. Egli si rende inoltre disponibile, a fronte di motivata richiesta da parte dell'Azienda erogatrice, ad autorizzare l'eventuale futuro ampliamento della predetta cabina, individuando la soluzione tecnica più opportuna al fine di assicurare il corretto funzionamento di tutti i servizi del Conduttore, senza arrecare pregiudizio all'attività commerciale.

18) **CONDIZIONI GENERALI**

Eventuali modifiche al presente contratto dovranno essere introdotte di comune accordo ed in forma scritta. L'eventuale tolleranza di una delle parti di comportamenti dell'altra costituente violazione delle disposizioni del presente contratto, non costituirà rinuncia ai diritti che derivano dalle disposizioni violate, né al diritto di esigere il corretto adempimento di tutti i termini e le condizioni contenute in questo contratto.

19) **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 registro saranno suddivise al 50% tra le parti, mentre i rimanenti oneri contrattuali sono a carico del Conduttore. Il Locatore provvederà al pagamento annuale dell'imposta dovuta, indi al recupero della quota di spettanza della controparte.

In ipotesi di cessazione dalla locazione per fatto o volontà imputabile al Conduttore, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

20) **ELEZIONE DI DOMICILIO**

Agli effetti delle comunicazioni e notificazioni riguardanti il presente contratto, le Parti designano come domicilio:

- per il Locatore: Comune di Reggio Emilia, .....
- per il Conduttore: .....

21) **RINVIO**

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicheranno le disposizioni del Codice Civile, a quelle contenute nella Legge 392/78 e s.m.i modificazioni in materia di contratti di locazione, al vigente Regolamento del Comune di Reggio Emilia per la Disciplina dei Contratti, approvato con Delibera del C.C. in data 29/10/2018 I.D. n.110 ed eventuali s.m.i.

22) **FORO COMPETENTE**

Foro competente a dirimere le eventuali controversie, è quello di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, li \_\_\_\_\_

Letto, approvato e sottoscritto

Il Conduttore \_\_\_\_\_