



AREA RISORSE DEL TERRITORIO  
Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

## ALLEGATO 1

*N. B.: nel caso di aggiudicazione di una sola unità immobiliare, i riferimenti alle altre saranno eliminati dal seguente schema contrattuale.*

### SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

**LOCATORE:** Comune di Reggio Emilia (di seguito denominato Locatore), con sede legale in Reggio Emilia, Piazza Prampolini, 1, codice Fiscale 00145920351, rappresentato da \_\_\_\_\_, nella sua qualità di dirigente del servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare.

**LOCATARIO:** Ditta \_\_\_\_\_ (di seguito denominata Conduttore), con sede legale in Reggio Emilia, via \_\_\_\_\_ n.\_\_\_\_, Partita IVA n.\_\_\_\_\_, rappresentata dal Sig. \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_

#### 1) OGGETTO

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

##### **Immobilie 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 36 mq.

##### **Immobilie B – Locali in Via Canalina, 23/a.**

L'unità immobiliare si trova nel Nuovo Villaggio Catellani, è composta da spazio per uso ambulatorio/ufficio con servizio igienico, sala d'attesa con ulteriore servizio igienico, ingresso e disimpegno. I locali si sviluppano su unico piano (piano terra) ed hanno ingresso indipendente dal porticato d'uso pubblico.



Essi sono censiti al Catasto Fabbricati sul Foglio 210 col mappale 136 sub.38 di categoria A/10, classe 1, superficie catastale mq. 86,00.

### **Immobile C – 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 D – 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) FINALITA'**

Gli immobili sopradescritti vengono locati per la specifica destinazione d'uso di \_\_\_\_\_, con divieto di modificarla per tutta la durata del presente contratto.

Sono vietati l'installazione e l'uso degli apparecchi di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 110 del TULPS, cioè apparecchi con video giochi e slot machine.

## **3) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Il Locatore fornisce l'attestato di prestazione energetica dei locali di cui al D.L. 63/13, il Conduttore dichiara di averlo ricevuto unitamente alle informazioni tecniche del caso.

## **4) DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione é fissata in anni 6 (sei) a decorrere dal \_\_\_\_\_ e con scadenza al \_\_\_\_\_, rinnovabile alla suddetta scadenza per un uguale periodo alle stesse condizioni, fatta salva la positiva verifica da parte del Comune dell'avvenuto rispetto di tutti gli impegni assunti del conduttore.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento salva disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della data di riconsegna dei locali con lettera raccomandata A/R.

## **5) CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione, derivante dall'offerta presentata dall'aggiudicatario in sede di gara sul canone base fissato dal Comune, 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, come fissata al precedente art. 3.

A decorrere dal 2° anno il canone pagato sarà poi aggiornato annualmente in aumento, 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.

## 6) DIVIETO DI SUB-LOCAZIONE

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

## 7) CONSEGNA E RICONSEGNA

Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile/gli immobili, 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 e di diritto in cui si trovano, segnatamente privi di qualsiasi arredo e/o attrezzatura.

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.

Al termine della locazione (anche in ipotesi di cessazione anticipata per qualsiasi causa), i locali saranno riconsegnati in buono stato di manutenzione, salvo il deterioramento dovuto al normale uso e fatto salvo, altresì, quanto stabilito **al successivo punto 8) per le modifiche o innovazioni.**

Il Conduttore si impegna a rifondere al Comune i danni eventualmente riscontrati nell'immobile al momento del rilascio e documentati nel verbale redatto in tale sede. In caso di mancata o non totale riconsegna dei locali 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.

L'arredamento e le attrezzature necessarie per allestire i locali, in funzione all'esercizio dell'attività che verrà svolta al loro interno, saranno a carico del Conduttore, compresa la relativa manutenzione e sostituzione periodica.

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.

## 8) MODIFICHE OD INNOVAZIONI AI LOCALI

Il Conduttore non potrà apportare ai locali modifiche od innovazioni di nessun genere senza il preventivo consenso del Comune.

Tutte le spese relative a modifiche, innovazioni o trasformazioni dei locali (anche se autorizzate dal Locatore), ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative e/o tecnico-catastali che fossero necessarie con relativi adempimenti, rimarranno ad integrale carico del Conduttore, che in forza del presente contratto è delegato a presentarle direttamente presso le competenti autorità.

In ogni caso il Conduttore non avrà diritto ad indennità alcuna per eventuali migliorie non autorizzate, fermo restando il diritto del Comune di pretendere la riduzione in pristino per ogni innovazione posta in essere durante la locazione.

La variazione d'uso dei locali, attualmente destinati ad ambulatorio o ufficio, è ammessa previa presentazione e verifica del progetto presso i competenti uffici comunali.

## 9) 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'uso attuale e per quelli consentiti. 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.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

E' fatto salvo il diritto del Comune, entro un congruo termine dalla conclusione dei lavori di richiedere le relative dichiarazioni attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti alle vigenti normative.

## 10) ONERI ACCESSORI E MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a carico del Conduttore le spese per riscaldamento, acqua potabile e depurazione fognatura, pulizia e più in generale tutti gli oneri inerenti alla conduzione dei locali e all'esercizio dell'attività per la quale sono destinati.

E' a carico del Conduttore l'attivazione e la risoluzione, in sede di riconsegna, al termine (per qualsiasi causa) della locazione dei contratti per utenze dirette.

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

Restano a carico del Conduttore tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento ed a quant'altro occorrente per eventuali adeguamenti normativi (in conformità all'evoluzione delle disposizioni di legge, limitatamente alla tipologia dell'attività svolta).

## 11) 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 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.

## 12) RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE

Il Conduttore é costituito custode dell'immobile assegnatogli e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Egli solleva inoltre il Comune (Locatore) da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso concessionario ed a terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo proprio o di terzi, o in conseguenza di negligenza e trascuratezza.

A garanzia e copertura dei danni da attività di conduzione sopra descritti, il Conduttore dichiara di aver stipulato idonea polizza assicurativa, che preveda massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile e rischi di conduzione dell'immobile. La copertura assicurativa dovrà essere mantenuta valida ed efficace per tutta la durata della locazione e dovrà essere consegnata al Comune al momento della sottoscrizione del contratto.

## 13) GARANZIE

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

## 14) SOPRALLUOGHI, ISPEZIONI

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

## 15) SPESE CONTRATTUALI

Il contratto viene registrato in termine fisso ai sensi dell'art. 5 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 risoluzione della locazione per fatto imputabile al Conduttore, saranno a suo carico le conseguenti imposte di registro.

## 16) RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

Sono causa di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. il mancato pagamento del corrispettivo pattuito (art. 5) comprensivo degli oneri accessori (art. 10) entro i termini fissati per un importo superiore alla copertura della fidejussione di cui all'art. 13), l'elusione

del divieto di sublocazione cui all'art. 6, il mutamento della destinazione dell'uso e le modifiche non autorizzate dei locali (artt. 2 e 8), fermo restando l'obbligo di corrispondere il 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 al Locatore alle scadenze convenute costituirà il Conduttore 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 7), 10), 11), 12) e 13), o a qualsiasi altro obbligo previsto nei precedenti articoli non comportanti ipso iure la risoluzione 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 risoluzione:

- 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 locati 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) FORO COMPETENTE**

Le parti concordano che tutte le controversie inerenti e conseguenti al presente contratto siano di competenza del Tribunale di Reggio Emilia.

### **18) ELEZIONE DI DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Locatore elegge il proprio domicilio in \_\_\_\_\_

### **19) MODIFICHE CONTRATTUALI**

Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

### **20) RINVIO**

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare, si rinvia alle norme del codice civile ed alla L. 392/78.

### **LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO**

Il Locatore

Il Conduttore