

**Allegato 4)**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI DESTINATI**

**AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE**

**TRA**

ASP "REGGIO EMILIA Città delle Persone", con sede legale a Reggio Emilia in Via Pietro Marani 9/1, Codice Fiscale 01925120352, qui rappresentata dal Dirigente Area Patrimonio XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, domiciliato per le funzioni presso la Sede Legale dell'Azienda, che agisce e stipula a nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'ASP,

**E**

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX qui rappresentata da XXXXXXXXXXXXXXXX rappresentante dell'impresa, nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, con la presente scrittura privata tra le parti

**SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

ART. 1 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE. ASP "REGGIO EMILIA Città delle Persone" di seguito nominata locatore, concede in locazione a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di seguito nominata conduttore, immobile ad uso commerciale collocato in centro storico a Reggio Emilia, al piano terra dell'edificio denominato, sito in Via Farini n.1/F, censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio n. 125 mappale n. 348 sub. 9 categoria catastale C/1 superficie catastale 22 mq e relativa pertinenza costituita da immobile ad uso deposito, ubicato anch'esso al piano terra dell'edificio denominato Palazzo Ancini, censito al catasto fabbricati del Comune di Reggio Emilia al fg.125, particella 348, sub 6 (in parte), classe 10, categoria C1 superficie catastale 7,40 mq come meglio descritti nelle

planimetrie allegate e contornate, per esercitarvi l'attività di .....

Il locatore dichiara che gli immobili locati sono in regola con le vigenti norme edilizie ed urbanistiche. Il locatore è comunque esonerato da ogni responsabilità nel caso di difetto, diniego, o revoca delle concessioni autorizzazioni o licenze amministrative anche se dipendenti all'unità immobiliare locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

ART. 2 – DURATA DELLA LOCAZIONE DISDETTA E RINNOVAZIONE. Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei) con inizio il XX XX XXXX e termine il XX XX XXXX. Alla prima scadenza, la locazione si rinnoverà alle medesime condizioni per un uguale periodo, qualora non ne venga data disdetta da una delle parti, a mezzo lettera raccomandata, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa, e così successivamente ad ogni scadenza sessennale, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978. Alla prima scadenza contrattuale il locatore potrà esercitare il diniego di rinnovo del contratto esclusivamente nelle ipotesi previste dall'art. 29 della Legge n. 392/1978, comunicando tale intenzione, con specifica indicazione del motivo, con PEC o lettera raccomandata A.R. almeno 12 mesi prima della scadenza. Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore, a mezzo PEC o lettera raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, ai sensi dell'art. 27, della citata Legge n. 392/1978.

Per la successione del contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'art. 37 della citata Legge n. 392/1978.

ART. 3 – CANONE. Il canone è fissato in

€ XXXXXXXXXX (xxxxxxxxxx) annui, da pagarsi in 12 (dodici) rate mensili uguali e anticipate di € xxxxxxxx ciascuna entro il XX giorno del mese cui si riferisce la rata. Il pagamento del canone andrà eseguito mediante il sistema di pagamento verso la Pubblica Amministrazione PagoPA. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, a richiesta del locatore, in base alle variazioni verificatesi nell'anno precedente dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati accertate dall'ISTAT, ridotte al 75% così come previsto dall'articolo 32 della legge 392/78 sue m. e i. In caso di mancato pagamento del canone il locatore potrà avvalersi del disposto dell'art. 1453 C.C.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato per nessun motivo od eccezione. Qualora il locatore avesse da far valere eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.

ART. 4 - ONERI ACCESSORI. Sono a carico del conduttore le spese per il consumo di energia elettrica, acqua potabile con depurazione fognatura, riscaldamento e più in generale tutti gli oneri accessori indicati all'art. 9 della L. 392/78. Gli importi di dette spese verranno pagati, ove possibile, dal conduttore ad utenza diretta o per la quota risultante dallo schema di riparto presentato dall'Amministratore condominiale o, in mancanza, presentato dal locatore stesso con espresso riferimento alle modalità dettate dal predetto art. 9 della L. 392/78. Il conduttore assume direttamente in capo a sé la tassa comunale sui rifiuti solidi urbani afferente gli spazi assunti in locazione.

ART. 5 – DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI. Il conduttore dichiara di conoscere gli

immobili e le attuali condizioni di consistenza e manutenzione, e di ritenerli esenti da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi li utilizza e

idonei all'uso pattuito, impegnandosi a riconsegnarli alla scadenza del contratto nel medesimo stato, salvo il deterioramento dovuto al normale uso.

Il conduttore dà atto di avere ricevuto copia di Attestato di Prestazione Energetica (APE) ..... valido sino al .....

**ART. 6 - DIVIETO DI CESSIONE, SUBLOCAZIONE E CAMBIO D'USO.** Sono espressamente vietate sia la sub – locazione sia la cessione del contratto, salvo preventiva autorizzazione del locatore. E'altresi vietato il mutamento della destinazione d'uso. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 del Codice Civile.

**ART. 7 MODIFICHE.E INNOVAZIONI.** Palazzo Ancini è edificio tutelato di interesse storico architettonico, soggetto a vincolo ex D.Lgs. 42/2004 per Decreto della Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici dell'Emilia Romagna emesso in data 12/12/2005 n. 514. Il conduttore non potrà apportare ai locali modifiche o innovazioni senza il preventivo consenso scritto del locatore ed in ogni caso la preventiva autorizzazione della competente Soprintendenza. In difetto, il locatore avrà la facoltà di richiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni arrecati all'immobile fermo restando che ogni spesa anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico del conduttore e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dal locatore, verranno rimossi al termine della locazione sempre a cura e spese del

conduttore. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà

acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico del conduttore tutti gli adempimenti, aggiunte e/o innovazioni e obblighi derivanti da norme o regolamenti imposti da autorità preposte per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

Le eventuali migliorie ed addizioni che il conduttore apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà senza che sia dovuto alcun compenso o indennizzo al conduttore salvo che questo non sia stato pattuito per iscritto.

**ART. 8 MANUTENZIONI E RIPARAZIONI ORDINARIE.** Sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 – 1609 del C.C. e dell'art. 9 della legge 392/78, riguardanti gli impianti e quant'altro situato all'interno dei locali in oggetto. In caso di inadempienza o tardivo intervento da parte del conduttore, il locatore potrà sostituirsi al medesimo eseguendo direttamente le riparazioni che si rendessero necessarie negli immobili locati, con diritto all'integrale rimborso delle spesa sostenuta entro il termine di gg. 30 dalla richiesta.

**ART. 9 - ASSICURAZIONE PER RISCHIO LOCATIVO.** Il conduttore si impegna a stipulare un contratto d'assicurazione per rischio locativo e responsabilità civile verso terzi, esonerando espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni che possono derivare a persone e cose ed allo stesso immobile locato per effetto dell'attività svolta.

**ART. 10 – RESPONSABILITA' DI CONDUZIONE.** Il conduttore è costituito custode degli immobili in locazione e si obbliga a rispondere di

tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali da lui stesso o da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente.

Il conduttore solleva il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere ad esso conduttore ed a soggetti terzi, derivanti da un proprio fatto doloso o colposo, o conseguenza di negligenza e trascuratezza o che dovessero essere causate da persone che egli abbia immesso, anche solo temporaneamente nei locali.

ART. 11 VISITA DEI LOCALI. Il locatore anche a mezzo di propri incaricati, potrà in qualunque momento ispezionare i locali affittati, previa comunicazione (anche verbale) con opportuno preavviso e tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.

ART. 12 - SPESE DI BOLLO E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.  
Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del presente contratto sono a carico del conduttore, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna. Il locatore provvederà al versamento annuale dell'imposta di registro con le modalità di legge ed a richiedere il rimborso al conduttore della parte di sua spettanza, previa consegna di idoneo documento comprovante l'avvenuto pagamento.

ART. 13 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI. Il locatore, ricevuta l'informativa di cui all'art 13 del Regolamento UE n. 2016/679, ed il conduttore si autorizzano reciprocamente all'utilizzo dei propri dati personali per la registrazione del presente contratto presso Agenzia Entrate e per ogni altra incombenza relativa alla gestione del contratto di locazione.

ART. 14 GARANZIA. A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore consegna al locatore fidejussione

bancaria o assicurativa dell'importo di € XXXXXXXXXX  
(XXXXXXXXXX) pari a n. 3 (tre) mensilità del canone, con rinuncia della

preventiva escussione del debitore principale e termine di scadenza di tre  
mesi successivi all'originario contratto di locazione.

ART. 15 - CAUSE DI ESCLUSIONE A CONTRARRE. Il conduttore  
attesta che non sussistono a proprio carico cause di esclusione a contrarre  
con la pubblica amministrazione.

ART. 16 – MODIFICHE O INTEGRAZIONE AL CONTRATTO.  
Qualsiasi modifica e/o integrazione al presente contratto, a pena di  
inefficacia, dovrà essere effettuata per iscritto e registrata.

ART. 17- RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E FORO  
COMPETENTE. Per quanto non previsto nel presente contratto le parti  
fanno espresso riferimento alle norme di legge,  
in particolare alla Legge n. 392/1978, Titolo I° - Capo II°, ed alle norme del  
Codice Civile in materia di locazione . Per qualunque contestazione relativa  
al presente contratto, il Foro competente sarà quello di Reggio Emilia.

Reggio Emilia, li XX XX XXXX

Letto, approvato e sottoscritto.

p. Il locatore

p. Il conduttore

ASP Reggio Emilia Città delle

XXXXXXXXXX

Persone

XXXXXXXXXX