

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Repertorio n. \_\_\_\_\_ Protocollo n. \_\_\_\_\_

In Reggio Emilia, questo giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ dell'anno duemiladiciotto, presso la sede della Provincia di Reggio Emilia, in Corso Garibaldi n. 59, tra:

- Ing. Valerio Bussei, Dirigente del Servizio Infrastrutture Patrimonio ed Edilizia che interviene in legittima rappresentanza della Provincia di Reggio Emilia, (C.F. 00209290352), a ciò delegato dal Decreto del Presidente della Provincia N. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ (proprietario)

- Sig. Giuseppe Simonazzi nato a Reggio Emilia il 23/12/1950, residente a Reggio Emilia Via Boccaccio 2/01, legale rappresentante di META SYSTEM S.p.A., con sede in Via T. Galimberti, 5 - Reggio Emilia (conduttore).

PREMESSO che:

- la Provincia di Reggio Emilia ha, agli effetti del presente atto, la proprietà dell'immobile iscritto al Catasto al Foglio 112, mapp. 57 (in parte), di superficie commerciale di mq. 318, sito in Reggio Emilia, in Via Makallè 10, composto da piano terra e primo piano;
- Meta System S.p.A. ha manifestato il proprio interesse a prendere in locazione l'immobile di cui sopra, per l'utilizzo della "Camera Anecoica" per l'esecuzione di test di compatibilità elettromagnetica finalizzati all'attività di ricerca e sviluppo nel settore dell'e-Mobility;

DICHIARANO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) la Provincia concede in locazione a META SYSTEM S.p.A. i locali censiti al Catasto al Foglio 112, mapp. 57 (in parte), di superficie commerciale di mq. 318, sito in Reggio Emilia, in Via Makallè 10, composto da piano terra e primo piano;

2) Il contratto è stipulato per la durata di anni 1 (uno) dalla data della stipulazione, nelle more dell'espletamento di un bando di gara per far fronte all'erogazione di servizi a favore dell'istituzione scolastica, finalizzati a formare tecnici specializzati nei settori attinenti all'uso della "Camera Anecoica". Il contratto potrà pertanto essere rescisso anche prima della scadenza, a seguito dell'espletamento della suddetta gara e con un preavviso di almeno 60 gg., ma comunque non per i primi sei mesi di durata del contratto stesso. In caso di rescissione anticipata, il subentrante nel

contratto di locazione è tenuto a corrispondere al conduttore le spese sostenute per gli interventi eseguiti sull'immobile ai sensi del successivo art. 6).

3) Il canone annuo di locazione è convenuto in €. 12.000,00 (€ 1.000,00 mensili) da corrispondersi in n. 2 rate semestrali eguali e posticipate di pari importo. Il canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione annuale ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo.

4) Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al proprietario o al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione, nei limiti previsti dagli usi e costumi locali, dalle vigenti leggi e tenendo conto dei bisogni del conduttore. Il conduttore si impegna altresì – in accordo con il proprietario e con la Dirigenza dell'I.T.I.S. "Nobili" – a consentire l'accesso ai locali in oggetto ad un numero massimo di 20 studenti per un massimo di 10 ore settimanali, al fine di assistere ai test sui materiali e sulle apparecchiature.

Il Proprietario dichiara che la destinazione d'uso dei locali locati è compatibile con le attività che saranno svolte dal conduttore.

5) Il conduttore dichiara di avere visitato i locali e li ritiene adatti all'uso convenuto e così di prenderli in consegna ad ogni effetto, con il ritiro delle chiavi, costituendosi dal quel momento custode dei medesimi. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'unità immobiliare locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento dello stabile, ove esistente, accusando in tal caso ricevuta della consegna dello stesso con la firma del presente, così come si impegna ad osservare le deliberazioni della assemblea dei condomini. E' in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Le parti danno atto, in relazione allo stato dell'immobile, ai fini dell'art. 1590 C.C., di quanto dichiarato nel presente contratto.

Il conduttore provvederà a sgomberare l'immobile da tutto il materiale attualmente presente e che non sia interesse del proprietario trasferire in altra sede; il proprietario si impegna a manlevare il conduttore per ogni e qualunque pretesa avanzata da terzi in relazione allo sgombero dei locali.

6) Il conduttore non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Le migliorie, le riparazioni, le modifiche e le addizioni eseguite dal conduttore restano gratuitamente acquisite al proprietario, e ciò ad espressa deroga degli articoli 1592 e 1593 C.C.,

La mutata destinazione d'uso nei locali o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 C.C., né potrà essere invocata dal conduttore il silenzio o l'acquiescenza del proprietario al mutamento d'uso pattuito, ai lavori non autorizzati, alla cessione del contratto o alla sublocazione o al conferimento in comodato dell'immobile, silenzio od acquiescenza che resteranno pertanto a tutti gli effetti privi di qualsiasi valore a favore del conduttore.

Il proprietario autorizza il conduttore al transito nell'area cortiliva con mezzi a motore fino a 35 q.li di massa, al fine di trasportare materiali e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, dei Regolamenti scolastici e delle comuni norme di prudenza.

Il proprietario autorizza fin da ora il conduttore ad apportare le seguenti modifiche all'immobile:

- sistemazione chiusura porta d'ingresso, con eventuale accesso controllato tramite lettore di scheda magnetica o dispositivo simile (al proprietario deve essere fornito un recapito telefonico per eventuali esigenze di accesso all'immobile in condizioni di emergenza);
- adeguamenti impiantistici, installazione di contatori autonomi per la rilevazione dei consumi di tutte le utenze, a valle degli interruttori principali: il proprietario fornisce al conduttore lo schema impiantistico ed i certificati degli impianti; il conduttore – a modifiche effettuate – consegna al proprietario schema degli impianti e certificati di conformità.
- eventuale sistema di raffrescamento dei locali.

7) Il conduttore esonera espressamente il proprietario da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatto di terzi o di dipendenti del proprietario medesimo. Il conduttore stipulerà apposita copertura per il rischio locativo specifico e ne trasmette copia al proprietario per un valore di € 180.000,00. Il conduttore adegua altresì il proprio piano della sicurezza e il DUVRI in base alle indicazioni ricevute dal Responsabile per la sicurezza dell'ente proprietario dell'immobile.

8) Gli oneri accessori sono interamente a carico del conduttore, nonché le spese - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine. La ripartizione delle spese tra proprietario e conduttore viene effettuata in base alle misurazioni rilevate dai contatori autonomi o – in caso di impossibilità di rilevarle in tale modo – secondo gli usi. In particolare, il corrispettivo relativo all'uso

dell'impianto di riscaldamento è stabilito in € 3,13/ora (al netto delle imposte), mentre per l'energia elettrica – il cui consumo verrà rilevato dal contatore installato dal conduttore – il corrispettivo è stabilito in € 0,24/KWh (al netto delle imposte).

9) Sono a carico della parte conduttrice tutti gli oneri derivanti da interventi di manutenzione ordinaria all'immobile oggetto del contratto.

10) La parte conduttrice è responsabile, anche verso i terzi, dei danni, delle fughe di gas, dei rumori e delle immissioni diverse che potessero verificarsi per qualsiasi causa, nell'immobile concesso in locazione, ovvero in relazione all'uso dello stesso, per fatti od omissioni del conduttore e suoi aventi causa.

11) Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore.

Le spese dei bolli e delle quietanze dei pagamenti sono a carico del conduttore.

IL PROPRIETARIO  
Provincia di Reggio Emilia  
Il Dirigente del Servizio Infrastrutture Patrimonio ed Edilizia  
(Ing. Valerio Bussei)

IL CONDUTTORE  
META SYSTEM SpA  
L'Amministratore Delegato  
(Sig. Giuseppe Simonazzi)

