

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 38 DEL 21/01/2025**

OGGETTO

APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI UN LABORATORIO CON CAMERA ANECOICA FACENTE PARTE DEL COMPLESSO SCOLASTICO I.T.I.S. "NOBILI" DI VIA MAKALLE' A REGGIO EMILIA E ACCERTAMENTO DI ENTRATA.

Redattore: CASANOVA LUCA

RDP/RUP: CASANOVA LUCA

Dirigente: BUSSEI VALERIO

Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e Patrimonio

IL DIRIGENTE

Premesso che:

- con Decreto del Presidente n. 1 del 09/01/2025 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2025 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;
- la Provincia è proprietaria di un laboratorio con camera anecoica, ubicato al piano terra e piano primo, in Reggio Emilia, Via Makallè, 10 - N.C.E.U. del Comune di Reggio Emilia, F. 112, mapp. 57 (in parte), superficie commerciale di mq. 318;
- si tratta di beni per uso diverso da quello di civile abitazione (laboratorio), attualmente non occupati e non oggetto di contratti a favore di terzi, facenti parte del complesso scolastico I.T.I.S. "Nobili";

Vista la richiesta di affitto della camera anecoica da parte della Ditta TECHLAB SRL, con sede in Reggio Emilia Via Della Previdenza Sociale 9 P.I. 03080420353, presentata dal Legale Rappresentante Dr. Tacchini Alessandro nato a Reggio Emilia il 12.04.1970, CF. TCCLSN70D12H223E, registrata al protocollo generale il 13.01.2025 al n. 597;

Ritenuto di:

- approvare il contratto di locazione per la durata di anni 6 (sei), dal 13.01.2025 al 12.01.2031, approvando lo schema di contratto, allegato al presente atto quale sua parte integrante;
- di dare atto che:
 - ✓ alla sottoscrizione del contratto provvederà il Dirigente competente, previa eventuale modifica dello schema di contratto nelle sue parti non essenziali;
 - ✓ costituiscono clausole essenziali del contratto:
 - il corrispettivo della locazione (12.000,00 euro/annui)
 - la durata (6 anni);

Verificato che il canone di cui sopra è pari a € 12.000,00 (€ 1.000,00 mensili) da corrispondersi in n. 2 rate semestrali eguali e anticipate di pari importo.

Ritenuto:

di accertare la somma di € 36.000,00, al Titolo 3, Tipologia 100 – codice V livello [3010302002](#), sul bilancio di previsione 2025-2027, di cui € 12.000,00 sull'annualità 2025, € 12.000,00 sull'annualità 2026 e € 12.000,00 sull'annualità 2027, ed al corrispondente capitolo 350 del PEG 2025, con esigibilità anno 2025 e debitore TECHLAB SRL P.I. 03080420353;

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del

presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

Visto l'obiettivo di gestione di 1° livello n. 0105/2;

D E T E R M I N A

1. di approvare le premesse al seguente atto;
2. di approvare lo schema di contratto per la locazione di un laboratorio con camera anecoica, facente parte del complesso scolastico I.T.I.S. "Nobili" di via Makallè a Reggio Emilia, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale;
3. di dare atto che:
 - ✓ alla sottoscrizione del contratto provvederà il Dirigente competente, previa eventuale modifica dello schema di contratto nelle sue parti non essenziali;
 - ✓ il corrispettivo della locazione (12.000,00 euro/annui);
 - ✓ la durata (6 anni);
 - ✓ il canone di cui sopra è pari a €. 12.000,00 (€ 1.000,00 mensili) da corrispondersi in n. 2 rate semestrali eguali e anticipate di pari importo;
4. di accertare la somma di € 36.000,00, al Titolo 3, Tipologia 100 – codice V livello 3010302002, sul bilancio di previsione 2025-2027, di cui €. 12.000,00 sull'annualità 2025, €. 12.000,00 sull'annualità 2026 e €. 12.000,00 sull'annualità 2027, ed al corrispondente capitolo 350 del PEG 2025, con esigibilità anno 2025 e debitore TECHLAB SRL P.I. 03080420353;
5. di trasmettere il presente provvedimento all'U.O. Procedure di Gara e contratti assicurativi, per gli adempimenti di propria spettanza.

Reggio Emilia, lì 21/01/2025

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile
e Patrimonio
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n del

Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma

PROVINCIA DI REGGIO EMILIA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

In Reggio Emilia, questo giorno _____, del mese di Gennaio, dell'anno 2025, presso la sede della Provincia di Reggio Emilia, in Corso Garibaldi n. 59, a Reggio Emilia, tra:

- Ing. Valerio Bussei, Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile e Patrimonio, che interviene in legittima rappresentanza della Provincia di Reggio Emilia, (C.F. 00209290352), a ciò delegato dal Decreto del Presidente della Provincia n. (locatore);
- Dr. Alessandro Tacchini, nato a Reggio Emilia il 12.04.1970, residente in Albinea (RE), Via Giovanni Crocioni n.3, con C. F. TCCLSN70D12H223E, in qualità di Legale Rappresentante di TECHLAB S.r.l., con sede in Via della Previdenza Sociale, n.9 a Reggio Emilia – P.IVA 03030420353 (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 n. 10, composto da piano terra e primo piano;
- TECHLAB S.r.l. 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 didattiche, di ricerca e di sviluppo nel settore delle radiointerferenze elettromagnetiche e più in generale volti allo studio della sicurezza e conformità di prodotti elettrici/elettronici/meccatronici

DICHIARANO, CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1) La Provincia concede in locazione a TECHLAB S.r.l. 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 n.10, composto da piano terra e primo piano.

2) Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal 13.01.2025 al 12.01.2031, con rinnovo automatico per ulteriori anni 6 da approvare da parte della Provincia con Determinazione Dirigenziale. Il contratto potrà essere rescisso anche prima della scadenza, e con un preavviso di almeno 180 gg. anche da parte del conduttore e del locatore, ma comunque non per i primi sei mesi di durata del contratto stesso.

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 anticipate di pari importo.

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:

- revisione impianto di raffrescamento

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, nonchè 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,
Mobilità Sostenibile e Patrimonio
f.to Ing. Valerio Bussei

IL CONDUTTORE
TECHLAB S.R.L.
Legale Rappresentante
f.to Dr. Alessandro Tacchini

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005.

“(da sottoscrivere in caso di stampa)”

Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n. del

Reggio Emilia, li..... Qualifica e firma”



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 38 del 21/01/2025.

Reggio Emilia, li 21/01/2025

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA