

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 950 DEL 21/12/2017**

OGGETTO

CONTRATTO DI LOCAZIONE IN REGGIO EMILIA VIA CELLA ALL'OLDO DEGLI IMMOBILI DESTINATI IN PARTE A SEDE DEL SERVIZIO TERRITORIALE AGRICOLTURA, CACCIA E PESCA DI REGGIO EMILIA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA E A SEDE DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE ANNO 2017. RETTIFICA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 847 DEL 01.12.2017.

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con decreto del Presidente n. 106 del 19/07/2017, successivamente modificato con decreto del Presidente n. 165 del 29/09/2017 e con decreto n. 195 del 29/11/2017, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2017 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;

Vista la Determinazione Dirigenziale n. 847 del 01.12.2017, ad oggetto” Contratto di locazione in Reggio Emilia Via Cella All'Oldo degli immobili destinati in parte a Sede del Servizio Territoriale Agricoltura, Caccia e Pesca di Reggio Emilia della Regione Emilia Romagna e a Sede dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile anno 2017 con la Società Agricola - La Varana”;

Ritenuto di:

- rettificare la Determinazione Dirigenziale 847 del 01.12.2017, approvando un nuovo contratto anziché un rinnovo;
- approvare un nuovo contratto di affitto, allegato al presente atto, dal 01.01.2017 al 31.12.2017 con un canone annuale di €. 11.712,00 IVA compresa, con possibilità di rinnovo per sei anni previa adozione di specifica Determinazione Dirigenziale, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi per iscritto all'altra con almeno sei mesi di preavviso;
- 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;

•
• D E T E R M I N A
•

- di rettificare la Determinazione Dirigenziale n. 847 del 01.12.2017, approvando un nuovo contratto di affitto, con la Società Agricola “La Varana” con sede in Reggio Emilia Via Casaloffia 1, per immobili siti in Reggio Emilia Via Cella All'Oldo, destinati a sede del Sede del Servizio Territoriale Agricoltura, Caccia e Pesca di Reggio Emilia della Regione Emilia Romagna e a Sede dell'Agenzia Regionale per la Sicurezza Territoriale e la Protezione Civile, allegato al presente atto, dal 01.01.2017 al 31.12.2017 con un canone annuale di €. 11.712,00 IVA compresa, con possibilità di rinnovo per sei anni previa adozione di specifica Determinazione Dirigenziale, salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi per iscritto all'altra con almeno sei mesi di preavviso;

- di dare atto che l'importo del canone trova copertura sull'impegno 2638/2017 già assunto sul capitolo 732 del PEG 2017 con la determina dirigenziale 847 del 01/12/2017.
- di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

Reggio Emilia, lì 21/12/2017

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
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

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di legge, tra:

- a) Sig. **NAAS MAHMUD NASSREDDIN** nato a _____ il _____, i
residente in _____, Legale Rappresentante della sas
La Varana codice fiscale n° 00612630285, quale parte concedente, in
avanti brevemente definita “parte locatrice”, “locatore” o “parte
concedente”,

E

- b) **BUSSEI VALERIO**
quale parte locataria, in avanti brevemente definita “parte locataria”,
“locatario” o “conduttore”,

si conviene e si stipula il presente contratto di locazione

avente per oggetto immobili siti in Reggio Emilia (RE), fraz. Cella Via
cella All'Oldo, il tutto è censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Reggio Emilia:

Foglio 16, Mapp. 263, sub.1, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 9.394,36;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.2, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 24,17;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.3, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 24,17;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.4, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 102,26;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.5, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 65,07;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.6, Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 415,23;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.7, Cat. A/4, Rendita Catastale Euro 198,84;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.8, Cat. A/4, Rendita Catastale Euro 227,24;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.9, Cat. B/1, Rendita Catastale Euro 4.466,82;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.10, Cat.A/10, Rendita Catastale Euro 255,65;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.11 Cat. C/2, Rendita Catastale Euro 356,36;
Foglio 16, Mapp. 263, sub.12 ; Foglio 16, Mapp. 263, sub.13.

Il locatore dichiara che gli immobili sono a regola con le vigenti norme urbanistiche e che gli impianti idrosanitario, di riscaldamento, di distribuzione del gas metano sono conformi alle disposizioni di legge vigenti.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico, le parti danno atto che l'immobile è attualmente provvisto di impianto elettrico e che il conduttore provvederà, qualora sia necessario e a propria cura e spese, a rendere tale impianto idoneo allo svolgimento della propria attività in conformità alle disposizioni di legge vigenti senza nulla pretendere dal concedente.

Per quanto precede, nulla potrà essere eccepito al concedente circa la conformità dell'impianto elettrico del capannone.

La locazione è disciplinata dai patti e condizioni che seguono:

1° DURATA DELLA LOCAZIONE - La locazione ha durata dal 01/01/2017 al 31/12/2017.

2° SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO - E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 C.C., ad eccezione per affidamento in Comodato Gratuito ad Associazioni che svolgono attività collegate alla Protezione Civile;

3° RINNOVAZIONE – Alla scadenza del termine previsto dall'art. 1, il contratto potrà essere rinnovato per sei anni previa adozione di specifica Determinazione Dirigenziale, salvo non intervenga disdetta da inviarsi a mezzo racc. a /r con preavviso di almeno 6 mesi.

4° RECESSO DEL CONDUTTORE – E' consentito che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno 6 (sei) mesi prima dalla data in cui il recesso deve avere esecuzione; in tale ipotesi l'immobile dovrà essere reso integralmente libero da persone e da cose anche di eventuali terzi soggetti. L'imposta di registro dovuta per l'anticipato scioglimento del contratto in conseguenza del recesso del conduttore è interamente a carico dello stesso. La Provincia, inoltre, si riserva la facoltà di cedere a terzi il contratto, nello specifico alla Regione Emilia Romagna dopo che la stessa abbia provveduto alla presa in carico definitiva dei locali sede attuale del SERVIZIO TERRITORIALE AGRICOLTURA, CACCIA E PESCA DI REGGIO EMILIA DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA E DELLA SEDE DELL'AGENZIA REGIONALE PER LA SICUREZZA TERRITORIALE E LA PROTEZIONE CIVILE, senza che il locatore possa avanzare alcuna riserva;

5° INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE - Il mancato pagamento anche una sola rata del canone decorsi cinque giorni dalla scadenza prevista, o il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori, quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Il conduttore dovrà comunque estinguere ogni sua obbligazione prima dell'asporto dei beni strumentali e delle merci al termine della locazione, ai sensi dell'art. 2764 del Codice Civile.

6° SPESE DI REGISTRAZIONE - Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali; altrettanto dicasi per le eventuali rinnovazioni.

La parte PROVINCIA assume l'obbligo di procedere alla registrazione

del presente contratto ed alle denunce delle sue eventuali rinnovazioni, integrazioni o aggiornamenti.

7° ONERI ACCESSORI - Sono interamente a carico del conduttore le spese relative al servizio di pulizia, alla fornitura dell'acqua e degli ingredienti per la sua depurazione, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, nonché allo spurgo delle reti fognarie fino al collegamento con la rete pubblica.

8° CANONE DI LOCAZIONE - Il canone annuo di locazione è determinato in €. 11.712,00 IVA compresa (euro undicimilasettecentododici/00)

9° RIPARAZIONI STRAORDINARIE - Quando si eseguono sull'immobile importanti opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione dell'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone concordato venga integrato con un aumento pari al tasso legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile. Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli art. 43 e seguenti della legge 392/78.

10° AGGIORNAMENTO DEL CANONE - Il canone di locazione definito è aggiornato, con il metodo della variazione assoluta, dall'inizio del secondo anno e di anno in anno, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Le parti concordano che l'aggiornamento del canone decorra automaticamente dal mese successivo all'accertamento ISTAT delle variazioni di cui al comma precedente, senza necessità di preventiva richiesta da parte del concedente.

11° PAGAMENTO - Il pagamento del canone dovrà essere effettuato in via anticipata, semestralmente, entro il giorno 10 del mese di competenza tramite bonifico bancario i cui dati di accredito verranno indicati dal Locatore con separata comunicazione. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento dell'affitto e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute e degli oneri accessori.

Negli stessi modi dovranno essere pagati gli aggiornamenti e le integrazioni del canone.

12° DESTINAZIONE - I locali sono rispettivamente concessi ed accettati per essere destinati esclusivamente alla attività di Polo Logistico Protezione Civile.

La mutata destinazione abusiva deve ritenersi causa legittima di risoluzione anticipata della locazione; la eventuale tolleranza o silenzio del locatore non costituirà tacita manifestazione di assenso a tale eventuale comportamento arbitrario del conduttore.

13° STATO DI RICONSEGNA - Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di

manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi lavora; si obbliga di custodirli con la dovuta diligenza e di riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il naturale deperimento e logorio d'uso.

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. E' comunque stabilito che ogni miglioria ed accessione fissa all'immobile, eseguita dal conduttore, diverrà proprietà del locatore senza alcun rimborso, salvo che il medesimo preferisca che le cose siano ristabilite in pristino a spese del conduttore. Restano a carico del conduttore, a norma dell'art. 1609 del C.C., le riparazioni di piccola manutenzione. Il conduttore dovrà inoltre provvedere, a sua totale cura e spese, alla manutenzione ordinaria e periodica delle caldaie poste nello spogliatoio e nel capannone; dette caldaie dovranno essere pulite e revisionate da un tecnico specializzato, il quale dovrà provvedere, altresì, ad eseguire tutte le prescritte prove a norma di legge; tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere annotati su un apposito "libretto di impianto", che al termine della locazione, verrà riconsegnato al locatore.

Il tinteggio iniziale viene eseguito a spese della parte concedente, al termine della locazione; la parte locataria dovrà rifare a sue spese il tinteggio dei locali predescritti.

Al termine della locazione, la parte locataria dovrà comunque riprendere le lesioni alle pareti, agli intonaci, ai soffitti, agli infissi, agli impianti ecc., provocati da cattivo o negligente uso. Le chiavi anche se fatte fare dal conduttore dovranno essere consegnate al concedente al termine della locazione.

L'area cortiliva dovrà essere ben custodita dal conduttore.

14° CUSTODIA - Il conduttore è costituito custode della cosa locata; egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti od omissioni colposi o dolosi di altri inquilini nello stabile o di terzi.

Il conduttore non potrà mai pretendere danni dal concedente per difetto di vigilanza o dei servizi ad esso resi in dipendenza del presente contratto.

Il conduttore dovrà vigilare e adeguatamente cautelarsi con opportune polizze affinché anche terzi danneggiati dallo svolgimento della propria attività non rivendichino risarcimenti dal concedente, anche nella ipotesi di cui al precedente comma.

15° RAPPORTI COL VICINATO - Il conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare ai suoi dipendenti tutte le norme di buon vicinato e di non ingombrare in qualsiasi modo i luoghi di passaggio comune. Egli si obbliga a far sì di conseguenza che terzi non abbiano ad avanzare legittime lagnanze, per il comportamento dei suoi dipendenti.

16° VIZI E RIPARAZIONI - Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di vizi, guasti, o altri difetti (compreso l'interruzione di servizi) per cause indipendenti dalla sua volontà, salvo le ipotesi di cui all'art. 1579 e 1580 del C.C. In caso di mancato temporaneo godimento di parte dell'unità immobiliare per riparazioni urgenti, al conduttore non compete alcun risarcimento del danno purchè i lavori vengano eseguiti nei modi più solleciti possibili senza interruzioni.

L'impianto elettrico è dotato del dispositivo di "salvavita". Il conduttore dovrà procedere a suo rischio e spese all'accertamento sulla efficienza del salvavita e degli strumenti di prevenzione ed alla esecuzione delle opere necessarie per la loro funzionalità o la messa in essere qualora

manchino.

Il locatario accetta i locali nello stato in cui si trovano; assume l'onere della sistemazione per renderli idonei all'uso pattuito; si obbliga di porre in essere tutte le precauzioni antinfortunistiche necessarie ed obbligatorie; si obbliga altresì di realizzare tutte quelle opere e varianti sia di ordine antinfortunistico, igienico sanitario, od altro previste per legge, compreso quanto attiene l'antiquamento e l'uso di pozzi; il locatore è espressamente sollevato da ogni relativo gravame e responsabilità. Il locatario non potrà esercitare nell'immobile l'attività dichiarata in mancanza di permessi eventualmente necessari dei Vigili del Fuoco, e ne assume ogni responsabilità ed oneri del caso.

Il locatario si obbliga altresì di ottenere tutti i permessi necessari alla destinazione edilizia e urbanistica e di mandare indenne il concedente da ogni conseguente onere e rischio, anche nel caso in cui per difetto di prevenzione, di conformità, di destinazione, fosse impedita l'attività del locatario.

17° FACOLTA' DI VISITA - Il locatore potrà, per giustificati motivi, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Durante il periodo di preavviso il conduttore dovrà consentire durante il giorno la visita dell'immobile da parte di persone autorizzate dal concedente.

18° ASSICURAZIONE - Il locatario si impegna di convenientemente coprire con assicurazione a proprie spese e presso società di assicurazione di primaria importanza, i rischi di danneggiamento a persone e cose, comprese le strutture e relativi impianti avuti in locazione, derivanti da cause, ivi compreso l'incendio e il fulmine, connesse all'allestimento e allo svolgimento dell'attività; in tale polizza dovrà essere prevista la condizione della esclusione del diritto di rivalsa

sul concedente da parte della Compagnia col patto dell'obbligo della Compagnia, di conservare tale condizione per tutta la vigenza della polizza; il conduttore dovrà mantenere in essere la copertura assicurativa anzietta durante la vigenza del presente contratto, ivi compresi gli eventuali rinnovi taciti e dovrà esibire ogni anno preventivamente copia della quietanza del relativo premio.

Tale polizza dovrà comprendere altresì il dolo e colpa grave e dovrà essere con massimali adeguati da aggiornare a periodicità non superiore al biennio.

La polizza in esame dovrà essere stipulata dal conduttore entro 5 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto a nome proprio ma per conto di chi spetta, a norma dell'art. 1891 del C.C. e dovrà riportare la condizione di non mutabilità senza il consenso scritto del concedente; una copia della stessa dovrà essere consegnata al concedente entro il medesimo termine.

Nella polizza in esame dovrà prevedersi che per i danni subiti dal Locatore, la compagnia è tenuta a risarcire direttamente il Locatore stesso. L'inottemperanza agli obblighi che precedono è considerata inadempienza contrattuale.

19° DOMICILIO - Per tutti gli effetti anche esecutivi del contratto il conduttore elegge domicilio nei locali affittati, salvo che il locatario non abbia informato il concedente del nuovo indirizzo a mezzo di lettera raccomandata.

20° STESURA DEL CONTRATTO - Le competenze e spese per la stipula del presente contratto sono assunte dalla Provincia di Reggio Emilia; le relative spese di bollo sono assunte da entrambe le parti in misura uguale.

21° TRATTAMENTO FISCALE - Il presente contratto, ai fini della applicazione del T.U.I.R. approvato con D.P.R. 26/04/1986 n. 131 e successive modifiche è soggetto a registrazione con applicazione dell'imposta 2%.

Il locatore dichiara di non essere soggetto alla disciplina IVA di cui al D.P.R. 26/10/1972 n. 633 e successive modifiche ed integrazioni.

22° TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI – Il locatore e il conduttore si autorizzano reciprocamente al trattamento e alla comunicazione a terzi dei propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con l'esecuzione e la gestione del presente contratto.

23° DISPOSIZIONI NORMATIVE - Per quanto non contemplato, ci si rimette alle norme di legge, regolamenti ed usi locali.

Reggio Emilia, li.

_____, li _____

(_____)

(_____)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 comma 2° del C.C., il conduttore conferma specificamente l'approvazione delle condizioni 2 (disciplina della sublocazione e cessione del contratto, con divieto di modifica dell'attività), 4 (recesso del conduttore), 5 (inadempimento del conduttore), 7 (oneri accessori), 9 (riparazioni straordinarie), 10 (aggiornamento automatico del canone), 13 (stato di riconsegna, tinteggio), 16 (vizi e riparazioni - rinuncia ai danni) e (obbligo copertura assicurativa).

_____, li _____

(_____)

(_____)



Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 950 del 21/12/2017.

Reggio Emilia, li 21/12/2017

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA