

3 MAG 2011

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Tra le parti:

- con R.N.N. di Pighetti Roberto e C. snc sede in Pievepelago (MO) Via Matilde di Canossa 39, Codice fiscale 02546480365 e iscrizione al Registro delle Imprese di Modena n.02546480365 in persona del Legale Rappresentante Pighetti Roberto d'ora innanzi indicato anche come locatore, da una parte e MORENO GUERRIERI, nato a PAVULLO NEL FRIGNANO il 26/07/1971, il quale agisce esclusivamente in nome e per conto del CONSORZIO DEL PARCO REGIONALE ALTO APPENNINO MODENESE con sede in Pievepelago (MO), via Tamburù, 8 codice fiscale 92004190366, rappresentandolo nella sua qualità di Presidente del Consiglio, a quanto infra autorizzato dal vigente statuto consortile e dalla delibera del Consiglio n 5 del 11 Febbraio 2010, di seguito per brevità denominata ,conduttore;

si conviene e si stipula

1) Oggetto del contratto.

Con la presente scrittura privata la società concede in affitto alla società che accetta, l'immobile posto in Comune di Pievepelago (MO) Via Isolalunga 19.

L'immobile in oggetto è così identificato al N.C.E.U. del Comune di Pievepelago (MO) :

foglio 29 p.414 subalterno 6 categoria D07.

La locazione include anche l'area cortiliva.

Le parti concordano che l'immobile oggetto di locazione ha una superficie di ca mq 206 ad uso commerciale.

2) Durata.

La durata è fissata in anni 6 a partire dal 15/04/2011 per cui la locazione verrà



a scadere il 16/04/2017. Alla scadenza il contratto si intenderà tacitamente prorogato per uguale durata, salvo che, almeno 12 mesi prima dello spirare del termine, non pervenga da parte del locatore espressa disdetta a mezzo raccomandata.

3) Recesso del conduttore.

Il conduttore potrà in qualsiasi momento recedere dal contratto – con preavviso - da comunicarsi almeno 6 mesi prima mediante lettera raccomandata. Le parti convengono che la facoltà di recesso anticipato è preclusa per i primi tre anni di durata del contratto.

4) Destinazione d'uso.

L'immobile viene locato esclusivamente per lo svolgimento dell'attività di magazzino/manutenzione mezzi; una qualsiasi diversa destinazione dell'immobile rispetto a quella convenuta contrattualmente comporta la risoluzione di diritto dal contratto. Il locatore è espressamente sollevato da qualsiasi responsabilità per danni occorsi a terzi nell'utilizzo dell'immobile locato.

5) Divieto di sublocazione e comodato.

Il conduttore non potrà, salvo consenso scritto del locatore, concedere in sublocazione o comodato – in tutto o in parte – l'immobile.

6) Canone.

Il canone di locazione – avendo le parti tenute presenti le condizioni oggettive dell'immobile - è fissato in Euro 500,00 mensili, che il conduttore si impegna a corrispondere in rate semestrali anticipate all'inizio del semestre stesso.

Il canone mensile sarà inoltre aggiornato ogni anno nel seguente modo:

anni 2012/2013 canone mensile 550,00€; anni 2014/2015 canone mensile 600,00€; anno 2016 canone mensile 650,00€; anno 2017 canone mensile 700,00€ ed in caso di proroga anno 2018 canone mensile 700,00€; anno 2019 canone mensile 750,00€; anni 2010/2021 canone mensile 800,00€; anno 2022 canone mensile 850,00€.

Il canone del presente contratto é assoggettato ad I.V.A. a norma del DPR 633 del 26/10/1972.

7) Mancato o ritardato pagamento del canone.

Il conduttore non potrà (adducendo pretese o eccezioni di qualsivoglia genere) ritardare o sospendere il pagamento del canone e delle eventuali altre somme dovute a titolo di oneri accessori; il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone costituisce in mora il conduttore, senza bisogno che ciò sia formalmente eccepito.

8) Responsabilità per danni.

La parte conduttrice è costituita custode dell'immobile locato e pertanto esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità al riguardo, per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di terzi in genere. Il locatore è in ogni caso rilevato da ogni responsabilità per danni che potessero derivare al conduttore o a terzi in genere nel caso di interruzione di "servizi", quali erogazione di acqua, energia elettrica, riscaldamento, ecc., verificatesi per cause indipendenti dalla sua volontà. A tal fine la parte conduttrice si impegna a stipulare idonea polizza assicurativa.

9) Riparazioni.

Il locatore è tenuto ad eseguire soltanto le riparazioni straordinarie. Le parti convengono che le riparazioni straordinarie cui è tenuto il locatore siano quelle

indicate all'art. 1005 del codice civile. Tutte le altre riparazioni sono a carico del
locatario al quale competono pure tutte le altre spese necessarie per
conservare la funzionalità della cosa locata. Ove il locatore – interpellato dal
conduttore a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno – dichiara,
entro 45 giorni dal ricevimento della lettera medesima, di non voler eseguire le
riparazioni straordinarie, il conduttore potrà sostituirsi al locatore
nell'esecuzione dei lavori, con diritto di rimborso delle spese ove detti lavori
vengano da lui effettuati; il mancato riscontro della richiesta del conduttore da
parte del locatore nel suddetto termine di 45 giorni equivale a manifestazione
della volontà di non eseguire i lavori richiesti.
10) Spese incrementative ed addizioni.
Le spese incrementative di cui all'art. 1620 del codice civile e in generale tutte
le addizioni che il conduttore desidera apportare, dovranno essere eseguite
con il preventivo consenso del locatore ed al termine della locazione
rimarranno a disposizione del locatore.
11) Assicurazione.
Il locatario si impegna a stipulare e a mantenere a sue spese, fino alla
ricesegna dell'immobile al termine del Contratto, polizza assicurativa che
assicuri l'immobile per una somma assicurata pari al costo di ricostruzione a
nuovo dello stesso, per i rischi derivanti da:
1. incendio, fulmine, esplosione, scoppio, implosione, onda sonora, caduta
di aeromobili comprese loro parti e cose da essi trasportate, urto di
veicoli, nonché fumo, vapori e gas;
2. fenomeni elettrici;
3. acqua condotta;

4. eventi atmosferici in genere quali pioggia, grandine, neve nonché uragani, bufere, tempeste e trombe d'aria per un limite di risarcimento almeno dell'80% (ottanta per cento) della somma assicurata;
5. scioperi, tumulti, atti vandalici e dolosi, terrorismo e sabotaggio per un limite di risarcimento almeno dell'80% (ottanta per cento) della somma assicurata;
6. responsabilità civile del fabbricato (per conto del Concedente) per danni causati a terzi, ivi inclusi l'Utilizzatore, i dipendenti dell'Utilizzatore e gli Enti previdenziali, sia per lesioni a persone, sia per danneggiamenti a cose ed animali .
La polizza di cui sopra dovrà essere stipulata con primaria compagnia di assicurazioni di gradimento del locatore.
Il locatario si impegna a mantenere valide ed efficaci per tutta la durata del presente contratto, le relative polizze fornendo copia vincolata in favore della società proprietaria dell'immobile.
In casi di sinistro, il locatario si impegna a lasciare indenne il locatore (ed il proprietario) da eventuali franchigie poste a carico dell'assicurato.
Il locatario si impegna ad adeguare le polizze di cui sopra, a valori congrui anche in relazione a variazioni del mercato immobiliare, fornendone copia al locatore (ed al proprietario vincolatario).
12) Visita dell'immobile.
Il conduttore dichiara di aver visitato i locali, di averli trovati in buono stato locativo e di accettarli nello stato di fatto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori. Esso è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha



ricevuti, salvo il deperimento d'uso; in caso contrario, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno.

13) Oneri accessori.

Sono totalmente a carico del conduttore le spese di cui all'art. 9 della L. 392/78, nonché le spese tutte inerenti e conseguenti alla sua attività.

14) Clausola Compromissoria.

Qualunque controversia insorga fra le parti in ordine alla interpretazione, esecuzione, efficacia, risoluzione e in genere alle sorti degli accordi di cui al presente contratto, sarà demandata alla decisione di un Collegio Arbitrale composto da tre membri nominati uno da ciascuna delle parti ed il terzo d'accordo dai periti così nominati, o in difetto, su istanza della parte più diligente, dal Presidente della Camera di Commercio di Modena. Il Collegio Arbitrale funzionerà con poteri di amichevole compositore ed il suo giudizio sarà inappellabile. Il lodo arbitrale dovrà essere pronunciato entro 60 giorni dalla data di accettazione dell'incarico da parte del Presidente del Collegio Arbitrale.

Le spese degli arbitri nominati dalle parti saranno sostenute da ciascuna delle parti stesse. Le spese del terzo arbitro saranno a carico della soccombente.

15) Il Foro competente è fissato in Modena.

16) Per quanto non espressamente previsto da presente contratto valgono le norme di legge in materia.

17) Le spese e gli oneri del presente contratto saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Letto, confermato e sottoscritto

Pievepelago, Il 14/04/2011

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Pighetti Roberto

Guerrieri Moreno

[Handwritten signature of Roberto Pighetti]

[Handwritten signature of Moreno Guerrieri]



REGISTRO REGIONALE
N° 6181
E 70,72
- 3 MAG. 2011

[Handwritten signature]

(*) Firma su delega del
Direttore provinciale, **A. CALINGA**

Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità EMILIA CENTRALE



TRASMISSION VIA PEC

prot. 0002018
Class. 6-06-09
Fasc. 2014/4/0

Modena 17/09/2014

Spett.le R.N.N. Di Pighetti Roberto e C. snc
Via Matilde di Canossa 39
41027 Pievepelago (MO)

oggetto Legge n. 89/2014 di conversione del D.L. n. 66/2014 – Riduzione del 15% del canone di locazione passiva per l'immobile sito nel Comune di Pievepelago (MO), Via Isolalunga 19.

In materia di contratti di locazione stipulati dalla Pubblica Amministrazioni si sono susseguiti a breve distanza importanti interventi normativi.

L'ultimo di questi, il D.L. n. 66 del 24 aprile 2014 (convertito con modificazioni in Legge n. 89 del 23 giugno 2014), ha esteso la riduzione automatica del 15% dei canoni di locazione passiva alle "altre amministrazioni di cui all'art. 1 comma 2 del D.Lgs. n. 165/2001", ovvero, tra gli altri, a tutte le amministrazioni dello Stato, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità Montane, i loro consorzi, le istituzioni universitarie, le C.C.I.A.A., tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali.

L'articolo 24 comma 4 del già citato D.L. n. 66/2014 (convertito in Legge n. 89/2014), inoltre, anticipa la decorrenza di tale riduzione al 01.07.2014, mentre precedentemente era stata fissata al 01.01.2015.

In ragione di tali previsioni normative, si comunica la riduzione del canone di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena il 03/05/2011 al n. 6181, relativo ad un immobile sito in Via Isolalunga 19, nel Comune di Pievepelago (MO), in locazione alla scrivente amministrazione (che, a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 24/2011, è subentrata al soppresso Consorzio del Parco Regionale Alto Appennino Modenese in tutti i rapporti giuridici, compreso il contratto di locazione in oggetto).

Il canone di locazione viene ridotto nella misura del 15% a partire dalle mensilità non ancora corrisposte, e quindi a partire dal 01/01/2015. I canoni di locazione risultanti sono i seguenti:

- ANNO 2015: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 600,00 euro, **risulta essere di 510,00 euro**;
- ANNO 2016: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 650,00 euro, **risulta essere di 552,50 euro**;
- ANNI 2017 e 2018: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 700,00 euro, **risulta essere di 595,00 euro**;
- ANNO 2019: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 750,00 euro, **risulta essere di 637,15 euro**;
- ANNI 2020 e 2021: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 800,00 euro, **risulta essere di 680,00 euro**;
- ANNO 2022: **il nuovo canone di locazione mensile**, precedentemente stabilito in 850,00 euro, **risulta essere di 722,50 euro**.



Parco del
Frignano



Parco dei Sassi
di Roccamalatina



Riserva naturale
Casse di espansione
del fiume Secchia

Come previsto dalle norme precedentemente menzionate, la riduzione del canone si inserisce automaticamente nei contratti in corso alla data di entrata in vigore della norma, anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti.

Si informa che è comunque fatto salvo l'esercizio del diritto di recesso del locatore.

Distinti saluti.

il Direttore
Arch. Valerio Fioravanti

