



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILI URBANI ADIBITI AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Legge 27 luglio 1978, n. 392

Sunto

Contratto di locazione ad uso non abitativo di una porzione di immobile in Pievepelago (Modena) da destinare a magazzino per ricovero attrezzi, materiali e autoveicoli dell'Ente Parchi Emilia Centrale di Modena



parchi emilia centrale

protocollo@pec.parchiemiliacentrale.it

Glossario normativo

Legge 27/07/1978, n. 392	<i>Disciplina delle locazioni di immobili urbani</i>
Legge 07/12/1984, n. 818	<i>Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli articoli 2 e 3 della legge 4 marzo 1982, n. 66, e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco</i>
Legge 13/08/2010, n. 136	<i>Piano straordinario contro le mafie, nonchè delega al Governo in materia di normativa antimafia</i>
Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito dalla Legge 08/08/1992, n. 359	<i>Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica.</i>
Decreto Legislativo 19/08/2005, n. 192	<i>Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia</i>
Decreto Legislativo 08/03/2006, n. 139	<i>Riassetto delle disposizioni relative alle funzioni ed ai compiti del Corpo nazionale dei vigili del fuoco, a norma dell'articolo 11 della legge 29 luglio 2003, n. 229</i>
Decreto Legislativo 09/04/2008, n. 81	<i>Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro</i>
Decreto Legislativo 31/03/2023, n. 36	<i>Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici</i>
Decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972 n. 633	<i>Istituzione e disciplina dell'imposta sul valore aggiunto</i>
Decreto del Presidente della Repubblica 26/04/1986, n. 131	<i>Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro.</i>
Decreto del Presidente della Repubblica 26/08/1993, n. 412	<i>Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10</i>
Decreto Ministeriale 22/01/2008, n. 37	<i>Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici</i>
Regio Decreto 18/11/1923, n. 2440	<i>Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato</i>
Codice Civile TITOLO III Dei singoli contratti	<i>CAPO XIV - Della risoluzione del contratto / Sezione I - Della risoluzione per inadempimento Art. 1456, Clausola risolutiva espressa CAPO VI - Della locazione / Sezione I - Disposizioni generali Art. 1571 e seguenti</i>
Autorità Nazionale Anticorruzione Determina n. 4 del 07/07/2011	<i>Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136</i>
Autorità Nazionale Anticorruzione Delibera n. 556 del 31/05/2017	<i>Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante: Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 - Aggiornata al decreto legislativo 19 aprile 2017, n. 56 recante "Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50" con delibera n. 556 del 31 maggio 2017</i>
Autorità Nazionale Anticorruzione Delibera n. 371 del 27/07/2022	<i>Nuovo aggiornamento della Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, già aggiornata con delibera n. 556 del 31 maggio 2017</i>
Autorità Nazionale Anticorruzione Delibera n. 584 del 19/12/2023	<i>Indicazioni relative all'obbligo di acquisizione del CIG e di pagamento del contributo in favore dell'Autorità per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici</i>
Autorità Nazionale Anticorruzione Delibera n. 585 del 19/12/2023	<i>Nuovo aggiornamento della Determinazione n. 4 del 7 luglio 2011 recante Linee guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, per effetto dell'entrata in vigore del decreto legislativo 31/3/2023 n. 36.</i>
Legge Regionale 23/12/2011, n.24	<i>Riorganizzazione del sistema regionale delle Aree Protette e dei Siti della Rete Natura 2000 e istituzione del Parco regionale dello Stirone e del Piacenziano</i>

Sommario

PREMESSE.....	1
Art. 1 Oggetto del contratto	2
Art. 2 Destinazione d'uso, autorizzazioni, licenze	2
Art. 3 Comunicazione ex articolo 8, 3° comma, del Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito dalla Legge 08/08/1992, n. 359;	3
Art. 4 Durata e opzione di rinnovo	3
Art. 5 Canone di locazione, modalità di pagamento, tracciabilità flussi finanziari	4
Art. 6 Oneri accessori e di conduzione	5
Art. 7 Manutenzione ordinaria e straordinaria.....	6
Art. 8 Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne	6
Art. 9 Disponibilità dell'immobile, impossibilità all'uso	6
Art. 10 Consegna e riconsegna	7
Art. 11 Documentazione tecnica e regolamentare	7
Art. 12 Clausola risolutiva espressa	7
Art. 13 Divieto di cessione e sublocazione a terzi, cessione contrattuale.....	8
Art. 14 Recesso.....	8
Art. 15 Risoluzione contrattuale.....	8
Art. 16 Copertura assicurativa	8
Art. 17 Spese contrattuali di registrazione e per bolli	9
Art. 18 Elezione di domicilio	9
Art. 19 Trattamento dati personali	9
Art. 20 Controversie e Foro competente.....	10
Art. 21 Disposizioni finali	10

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE IN PIEVEPELAGO (MODENA) DA DESTINARE A MAGAZZINO PER RICOVERO ATTREZZI, MATERIALI E AUTOVETTURE DELL'ENTE PARCHI EMILIA CENTRALE DI MODENA.

L'anno 2024 (duemilaventiquattro), il giorno 10 del mese di Giugno in Pievepelago (MO), presso gli Uffici della sede operativa dell'Ente Parchi Emilia Centrale, in Via Tamburù, 8

TRA

ANNA FINI | Cod. Fisc. FNINNA56M48D612G | residente in Via Giardini Nord n. 38 - 41027, Pievepelago (MO)

ELENA CABONARGI | Cod. Fisc. CBNLNE85A60G393S | residente in Via Rigone n. 25/B - 41027, Pievepelago (MO)

ANDREA CABONARGI | Cod. Fisc. CBNNDR86T05G393O | residente in Via Giardini Nord n. 38 - 41027, Pievepelago (MO)

di seguito denominati "Locatore" o "Parte locatrice" o "Parte proprietaria"

E

Arch. VALERIO FIORAVANTI - Cod. Fisc. FRVVLR65E25L969D - che dichiara di intervenire nel presente atto nella qualità di Direttore dell'**Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale** - Cod. Fisc. 94164020367 - part. IVA 03435780360 - con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà 34, di seguito denominato "Ente" o "Conduttore", ivi domiciliato per la carica e in rappresentanza di detto Ente in virtù della deliberazione di nomina del Comitato Esecutivo n. 42 del 29/06/2023, nonché per dare esecuzione alla propria Determinazione Dirigenziale n. 135 del 06/06/2024;

PREMESSE

CHE l'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale, ente pubblico istituito con Legge regionale n. 24/2011 e s.m.i., gestisce n. 2 Parchi regionali, n. 5 Riserve naturali regionali, n. 1 Paesaggio naturale e seminaturale protetto e n. 13 aree della Rete Natura 2000 ricomprese anche solo parzialmente all'interno delle aree protette citate, aree nel loro complesso inserite tutte quante nell'ambito territoriale della Macroarea Emilia Centrale;

CHE tra le attività istituzionali di primaria importanza e fortemente legate al territorio vi sono la vigilanza ambientale, la gestione dei funghi nei territori di afferenza ai Parchi e nei territori di Pianura, comunicazione e divulgazione ambientale, rilascio nulla-osta, valutazioni di incidenza, gestione delle foreste demaniali in concessione dalla Regione Emilia-Romagna, gestione degli immobili di proprietà e/o in uso a qualunque titolo, attività didattiche per le popolazioni scolastiche dei territori di afferenza, iniziative e azioni progettuali finalizzate alla tutela della biodiversità animale e vegetale, realizzazione di opere di pubblica utilità in convenzione con altri enti locali del territorio;

CHE per quest'ampia gamma di attività l'Ente necessita di avere a disposizione dei locali ad uso magazzino per il deposito temporaneo di materiali di varia natura (es. cartelli, reti per contenimento fauna selvatica, attrezzature da escursione, etc.) utili alle proprie iniziative e piccoli macchinari e attrezzature (es. rasaerba, decespugliatori, attrezzi manuali, gruppi di continuità mobili, etc.) necessari per le indispensabili attività manutentive legate alla gestione delle aree protette, nonché per il ricovero delle autovetture in uso al personale e per l'attività di vigilanza ambientale;

CHE per le attività sinteticamente sopra indicate per la propria sede operativa in Pievepelago l'Ente utilizzava con contratto di locazione un locale ad uso magazzino non più utilizzabile in quanto la Proprietà, alla naturale scadenza contrattuale, ne ha dichiarato la necessità per i propri fini personali;

CHE, pertanto, l'Ente si trova nella necessità di avere a disposizione un nuovo locale ad uso magazzino per le proprie attività istituzionali, con le medesime finalità di utilizzo come sopra indicate;

CHE per tali motivi allo scopo di valutare ogni proposta alternativa, nel corso del primo quadrimestre dell'anno 2024 è stata effettuata una indagine sul territorio di Pievepelago valutando offerte competitive ed alternative ad analoghe condizioni previste per l'immobile precedentemente utilizzato

dall'Ente ad uso magazzino;

CHE compiuti gli opportuni sopralluoghi ed eseguite le necessarie verifiche tecniche, si ritiene che l'unità immobiliare, posta al piano terra, dell'edificio di Via Giardini Nord n. 40 in Comune di Pievepelago (MO), è l'unica sul territorio che può garantire la disponibilità di spazi utili ad uso magazzino per le finalità istituzionali dell'Ente;

CHE l'assunzione in locazione della suddetta unità immobiliare, permettono all'Ente di dare completa risposta alle proprie esigenze istituzionali ad un costo complessivamente ritenuto congruo;

CHE a seguito di accordi intercorsi tra la Parte proprietaria e l'Ente Parchi Emilia Centrale è stato definito lo schema contrattuale della relativa locazione che avrà decorrenza dalla data di stipula del contratto;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1 Oggetto del contratto

1. Le Signore ANNA FINI e ELENA CABONARGI e il Signor ANDREA CABONARGI, come sopra individuati, concedono in locazione all'ENTE DI GESTIONE PER I PARCHI E LA BIODIVERSITÀ EMILIA CENTRALE che, come sopra rappresentato, accetta l'unità immobiliare sita in Via Giardini Nord n. 40 in Comune di Pievepelago (Modena), di complessivi circa mq. 135 situata al piano terra, in buono stato di manutenzione, priva di vizi e difetti ed adatta all'uso convenuto, con gli impianti conformi alle norme di legge. L'unità immobiliare viene consegnata tinteggiato e tale dovrà essere riconsegnata al termine della locazione.

2. La porzione immobiliare oggetto del presente contratto è così di seguito identificata:

- Catasto Fabbricati del Comune di Pievepelago
- Codice catastale G649
- Foglio 21
- Mappale 200
- Subalterno 9
- Categoria C/3
- consistenza 135 mq
- rendita catastale € 530,30 .

Per una migliore identificazione della porzione immobiliare oggetto della presente locazione, le parti fanno espresso rinvio alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale.

3. Il Locatore garantisce che sull'unità immobiliare non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

4. Il Conduttore, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

5. Le parti danno atto che la stipula del presente contratto nasce dall'urgenza ed eccezionale circostanza di disporre di nuovi locali ad uso magazzino per l'esercizio della propria attività istituzionale da parte di Ente Parchi Emilia Centrale nel rispetto delle norme sanitarie e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Art. 2 Destinazione d'uso, autorizzazioni, licenze

1. L'immobile sarà destinato ad uso magazzino dell'Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale.

2. L'immobile locato deve essere adibito esclusivamente ad esercizio di magazzino e garage per le attività istituzionali dell'Ente così come indicate in premessa. Il mutamento della sopra indicata destinazione d'uso comporterà la risoluzione alle condizioni ex art. 1456 del Codice Civile.

3. Il Conduttore dichiara espressamente di assumersi ogni onere relativo agli adempimenti amministrativi, fiscali e sanitari per la conduzione di tale attività di magazzino e garage, tenendo sollevato il Locatore da ogni obbligo o adempimento dovesse derivare a seguito di leggi o regolamenti o altro provvedimento specificamente connesso a tale attività, in essere o intervenuto durante la locazione.

4. Il Locatore dichiara che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

5. Il Locatore dichiara che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. 22/01/2008, n. 37 e al D.Lgs. 09/04/2008, n. 81.

6. Il Locatore dichiara che l'Immobile è privo di materiali contenenti amianto e/o di altri materiali da costruzione/finitura per il quale sia conclamato, o comunque sospettato, un possibile danno da esposizione per la salute delle persone.

7. Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti in locazione di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

8. Il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

9. Per l'uso pattuito il Conduttore si obbliga, a propria cura e spesa, a richiedere ed ottenere tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni e quant'altro, previste dalle vigenti disposizioni di legge. In mancanza di quanto sopra, il contratto si intende risolto ipso iure ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

10. Al Conduttore è fatto obbligo di attenersi scrupolosamente a quanto dettato dalla L. 07/12/1984, n. 818 per quanto ancora vigente e così come sostituita o modificata dal D.Lgs. 08/03/2006, n. 139, in materia di prevenzione incendi per magazzini, laboratori, capannoni (escluso negozi ed uffici) se e in quanto applicabile.

Art. 3 Comunicazione ex articolo 8, 3° comma, del Decreto-Legge 11/07/1992, n. 333 convertito dalla Legge 08/08/1992, n. 359;

a) estremi catastali identificativi dell'unità immobiliare: comune G649, fgl 21, mapp 200, sub 9, categoria C/3, consistenza 135 mq, rendita catastale € 530,30

b) codice fiscale del Locatore:

FNINNA56M48D612G

CBNLNE85A60G393S

CBNNDR86T05G393O

Documentazione amministrativa e tecnica sicurezza impianti c/o domicilio del Locatore

Certificazione energetica c/o domicilio del Locatore

Art. 4 Durata e opzione di rinnovo

1. La presente locazione ha una durata di anni 6 (sei), con inizio dalla data di stipula del contratto.

2. Le parti concordano sin d'ora che, qualora non intervenga diversa comunicazione entro 12 mesi prima della scadenza contrattuale sopra indicata, il contratto non si intenderà automaticamente rinnovato per un ulteriore periodo di 6 anni di locazione.

3. In caso di rinnovo da manifestarsi comunque in forma palese tra le Parti il contratto potrà essere oggetto di rinnovo alle medesime condizioni del precedente con seconda scadenza definitiva in data ____/____/2036 (eventuale seconda scadenza ultima e definitiva). Al termine di tale secondo e ultimo periodo di anni 6 non sono consentite proroghe e rinnovi e l'unità immobiliare in oggetto sarà riconsegnata alla Parte proprietaria nello stato di fatto in cui si troverà, secondo la normale

usura.

4. Le Parti accettano espressamente la durata convenzionale del contratto come sopra indicata in deroga ad eventuali termini disposti da legge.

5. Il Locatore potrà proporre disdetta alla prima scadenza dell'anno 2030 solamente per i motivi di cui all'art. 29 Legge 27/07/1978, n. 392.

6. All'atto della consegna dell'unità immobiliare gli incaricati delle Parti redigono congiuntamente un verbale di consistenza e presa in consegna.

7. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla riduzione in pristino dei locali per la normale usura.

8. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità semestrale fino alla riconsegna dell'Immobile.

Art. 5 Canone di locazione, modalità di pagamento, tracciabilità flussi finanziari

1. Il canone annuale di locazione viene convenuto in € 6.000,00 (seimila/00), da versarsi in due rate anticipate pari al 50% dell'importo del canone annuo per il primo anno (2024), la prima ad avvenuta stipula del presente contratto e la seconda al 10/12/2024; per il restante periodo contrattuale (anni 2025/2030) e in caso di rinnovo del contratto (anni 2030/2036), nei tempi indicati al precedente articolo 4, le successive rate semestrali anticipate pari al 50% dell'importo del canone annuo saranno versate al 30 del mese di aprile e al 30 del mese di novembre di ciascun anno.

2. Per gli oneri accessori si rimanda al successivo articolo 6.

3. A decorrere dal secondo anno contrattuale, su richiesta del Locatore, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27/07/1978 n. 392, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai, salvo diversa previsione legislativa.

In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata con avviso di ricevimento ovvero posta elettronica certificata (PEC).

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo.

4. Il presente contratto è da intendersi fuori campo IVA.

5. I pagamenti saranno eseguiti esclusivamente a mezzo bonifico bancario sul c/c bancario o postale indicato dalla Proprietà.

Non sono ammesse altre modalità di pagamento.

6. Il Locatore, ai sensi della Determina dell'Autorità nazionale Anticorruzione n. 4 del 07/07/2011, recante le "Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136", aggiornata con successive deliberazioni della medesima Autorità n. 556 del 31/05/2017, n. 371 del 27/07/2022 e da ultima n. 585 del 19/12/2023, è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati.

Il Locatore dichiara all'Ente conduttore che il conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento è quello intestato a FINI ANNA e con le seguenti coordinate bancarie:

IBAN IT80I0538766930000000000885

Il Locatore in sede di stipula del presente contratto ha inoltre consegnato all'Ente conduttore apposita dichiarazione con indicati nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto.

Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione bancaria per il pagamento del canone su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento, con le modalità di cui al successivo comma 8 del presente articolo.

7. Ai sensi delle citate disposizioni in materia di tracciabilità, nonché in ossequio alle disposizioni di cui al combinato disposto dell'art. 56, comma 1, lett. e), del D.Lgs. 31/03/2023, n. 36 e della Delibera dell'Autorità Nazionale Anticorruzione n. 584 del 19/12/2023, il Conduttore ha acquisito il seguente codice CIG B1E5CC4BA6.

8. Il canone è liquidato dall'Ente previa presentazione di richieste di pagamento del canone semestrali intestate a:

Ente di gestione per i Parchi e la Biodiversità Emilia Centrale
Viale Martiri della Libertà 34, 41121 Modena
Codice fiscale 94164020367 - Partita IVA 03435780360.

9. Il pagamento avverrà entro 30 (trenta) giorni decorrenti dalla data di ricezione delle richieste di pagamento indicate al comma 8 del presente articolo.

Ai fini della compilazione delle richieste di pagamento andrà indicato il codice IPA dell'Ente UFJUM8, nonché il codice CIG B1E5CC4BA6 di cui al precedente comma 7 del presente articolo.

10. Ogni eventuale variazione dei dati sopraindicati dovrà essere comunicata al Conduttore entro 60 (sessanta) giorni e mediante lettera raccomandata con avviso ricevimento, ovvero posta elettronica certificata, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 18.

Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questo effettuati avranno pieno effetto liberatorio.

La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

11. A garanzia di tutte le obbligazioni contrattuali assunte, comprese le spese legali eventualmente comminate dall'Autorità Giudiziaria per procedura di sfratto per morosità o finita locazione per tutta la durata del contratto, il Conduttore non dovrà provvedere a versare alcun importo a titolo di deposito cauzionale.

12. Le Parti convengono che qualunque modifica legislativa relativa alla determinazione dell'ammontare del canone, nonché dell'aggiornamento dello stesso, intervenisse nel corso di esecuzione del presente contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del contratto stesso, senza che alcuna delle Parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

13. Il mancato puntuale pagamento anche di una sola rata del canone decorsi 8 (otto) giorni dalla scadenza prevista come indicato al comma 8 del presente articolo, e degli eventuali ulteriori oneri accessori previa richiesta ai sensi e con le modalità di cui all'art. 9 della Legge 27/07/1978, n. 392, determinerà la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

Art. 6 Oneri accessori e di conduzione

1. Il Conduttore si farà carico delle spese di gestione, ivi comprese le spese per il consumo dell'acqua, dell'energia elettrica, etc. e le utenze in genere a servizio della porzione immobiliare ricevuta in locazione, nonché le eventuali spese telefoniche e di allacciamenti a reti informatiche, compresa ogni altra spesa che, secondo accordi e prassi, grava sul soggetto Conduttore.

2. Il Conduttore dovrà interrompere al termine della locazione le utenze sopra indicate.

Sono in ogni caso a carico del Conduttore le ulteriori spese per scarico acque reflue, la tassa per la raccolta dei rifiuti, anche speciali, consortili, per il passo carraio ed eventuali altre tasse o imposte sostitutive o aggiuntive relative alla sola conduzione dell'immobile locato.

3. Sono a carico del Locatore gli oneri di imposta relativi alla proprietà dell'immobile e ogni altro tributo non derivante o collegato all'attività di conduzione dell'immobile locato.

4. Eventuali oneri o spese derivanti da lavori dettati dalla USL, Enti Locali, Ispettorato del Lavoro o altri Enti aventi causa, afferenti all'immobile oggetto della locazione, sono a carico del Conduttore.

Art. 7 Manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Come previsto dalla legge, dagli usi e consuetudini locali, le spese di manutenzione ordinaria della porzione immobiliare, e dei suoi impianti, concessa in locazione all'Ente Parchi Emilia Centrale saranno a carico dello stesso Ente conduttore.

2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria, qualora non riconducibili a responsabilità dirette del Conduttore o propri aventi causa, e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'unità immobiliare necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'unità medesima all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.

3. Il Conduttore si impegna ad eseguire a sue spese, nel modo migliore e nei tempi corretti le riparazioni per la conservazione degli impianti interni.

Il Conduttore si impegna alle spese di adeguamento per esercizio dell'attività per rendere o mantenere il locale e gli impianti idonei all'esercizio dell'attività medesima.

Non provvedendo il Conduttore, vi provvederà il Locatore, con successiva azione di recupero nei confronti del Conduttore, che dovrà immediatamente corrispondere le spese documentate, pena la risoluzione di diritto del contratto e restituzione dell'immobile.

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8 Modifiche, miglioramenti, addizioni, insegne

1. Qualora il Conduttore intendesse apportare modifiche non strutturali all'unità immobiliare, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal Locatore, ed eseguite a totale cura e spese del Conduttore. Al termine della locazione, dette opere dovranno essere ripristinate, in accordo tra le Parti, a cura e spese del Conduttore stesso.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'unità immobiliare insegne (anche di natura pubblicitaria), cartelli o altri segnali inerenti alla propria attività o presenza all'interno dell'unità immobiliare in locazione.

3. Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'unità immobiliare finalizzate ad adeguare la stessa alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, sistemi di allarme etc.).

Il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore, che dovrà manifestare in forma scritta la esplicita accettazione o il diniego, il progetto relativo alle modifiche sopra indicate suscettibili di alterare, potenzialmente anche in misura significativa, la configurazione funzionale dell'unità immobiliare.

Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

Il Locatore si impegna a collaborare con il conduttore nei confronti delle autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

4. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate dal Conduttore e approvate in accordo tra le Parti come sopra indicato, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'unità immobiliare nello status quo ante.

5. Ogni intervento edilizio od impiantistico dovrà comunque essere preceduto e/o accompagnato dalla concessione o autorizzazione edilizia o atto autorizzativo delle autorità competenti e dovrà attuarsi secondo la normativa vigente al tempo della esecuzione delle opere.

Il Conduttore ha il dovere di mostrare, a richiesta del Locatore, tutta la documentazione tecnica, procedurale e autorizzativa.

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 9 Disponibilità dell'immobile, impossibilità all'uso

1. La Parte proprietaria garantisce il Conduttore dalle molestie e/o diritti e/o pretese di terzi,

nonché garantisce che l'unità immobiliare concessa in locazione è esente da gravami, impedimenti ed oneri a qualunque titolo, pregiudizievoli per il pieno e pacifico godimento e la completa disponibilità della stessa nell'ambito del presente contratto di locazione.

2. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'unità immobiliare di cui al presente atto, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni solari, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'unità immobiliare inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

3. Nel caso in cui l'impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 2 (due) mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta dall'impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma precedente del presente articolo.

Art. 10 Consegna e riconsegna

1. Il possesso d'uso dell'unità immobiliare sarà coincidente con la data di decorrenza del presente contratto di locazione.

2. La Parte conduttrice dichiara di aver visitato minuziosamente l'unità immobiliare e di averla trovata, unitamente agli impianti, in stato idoneo alle proprie finalità istituzionali e di accettarla nello stato in cui si trova.

3. Al termine della locazione il Conduttore dovrà restituire l'unità immobiliare alla Parte proprietaria così come è stata ricevuta, esente da vizi e difetti, anche per gli impianti, con pulizia dei locali effettuata, salvo i normali deterioramenti d'uso.

4. Il Conduttore con la stipula del presente atto è costituito custode dell'unità immobiliare assunta in locazione, si obbliga ad usare il bene locato con diligenza ed a non apportarvi alcuna modifica, addizione o miglioria, anche agli impianti, senza il preventivo consenso esclusivamente scritto della Parte proprietaria.

5. In caso di cessazione dell'attività relativa all'uso dell'unità immobiliare in locazione convenuto tra le Parti nel presente contratto, questo si intende risolto, con l'obbligo del Conduttore di riconsegnare i locali entro sei mesi dalla data della cessazione dell'attività stessa.

6. L'Ente conduttore autorizza espressamente il Locatore ora per allora, all'uopo obbligandosi per sé ed aventi causa, a disporre nel modo che riterrà più opportuno dei beni mobili eventualmente relitti nell'unità immobiliare locata alla cessazione per qualsiasi titolo del presente contratto o che dovessero comunque rinvenirsi all'interno o all'esterno dell'unità medesima, anche dall'ufficiale giudiziario procedente all'esito dell'eventuale procedura esecutiva per rilascio, esonerando da ogni responsabilità la Parte locatrice medesima anche nella sua eventuale qualità di custode.

Art. 11 Documentazione tecnica e regolamentare

1. Il Locatore consegna l'immobile idoneo all'uso e in ogni caso garantisce che l'immobile è conforme alle normative vigenti in materia di agibilità, sicurezza ex D.Lgs. 09/04/2008, n. 81, conformità degli impianti ex D.M. 22/01/2008, n. 37, prevenzione incendi, superamento delle barriere architettoniche, prestazione energetica e dotato di tutte le relative certificazioni.

2. Ai sensi dell'art. 6, comma 3, del D.lgs. 19/08/2005, n. 192 e s.m.i., il Conduttore dichiara di ricevere le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Art. 12 Clausola risolutiva espressa

1. La mancata produzione della documentazione di cui all'articolo 11 costituisce inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione automatica del contratto ex art. 1456 del Codice Civile.

2. Il Locatore prende atto ed accetta che in caso di risoluzione, per qualunque motivo, previsto dal contratto stesso o dalla legge, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'unità immobiliare, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

Art. 13 Divieto di cessione e sublocazione a terzi, cessione contrattuale

1. Si conviene che, senza il consenso espresso della Parte proprietaria, il Conduttore non potrà cedere a terzi, neanche parzialmente, il godimento dell'unità immobiliare, o sublocare la medesima, oggetto del presente contratto di locazione.

2. Parimenti è fatto divieto al Conduttore la cessione a terzi, in tutto o in parte, del presente contratto.

3. L'inosservanza di anche un solo di tali patti determina ipso iure la risoluzione del presente contratto ex art. 1456 del Codice Civile, fatta eccezione per il trasferimento di funzioni e competenze pubbliche dell'Ente Parchi Emilia Centrale in capo ad un nuovo Ente pubblico riconducibile ai casi di cui all'art. 36 della Legge 27/07/1978, n. 392.

Art. 14 Recesso

1. È consentito alla Parte conduttrice recedere dal presente contratto in qualsiasi momento previa disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata A.R. ovvero tramite posta elettronica certificata con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi rispetto alla data del rilascio.

2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'unità immobiliare e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone di locazione di cui al precedente articolo 5.

3. In caso di recesso anticipato da parte del Conduttore lo stesso ne assumerà le relative spese e oneri quali, a titolo di esempio non esaustivo, il pagamento della relativa imposta di registro, etc.

Art. 15 Risoluzione contrattuale

1. Costituisce motivo di risoluzione contrattuale, previa diffida inviata a cura della Proprietà, il mancato pagamento delle rate di locazione decorsi i termini così come pattuiti al precedente articolo 5.

2. Costituisce altresì clausola risolutiva espressa, che esonera il pagamento del canone, il perimento del bene locato per fatti eccezionali e sopravvenuti non imputabili alla volontà della Parte conduttrice, o nel caso di sequestri disposti dall'Autorità Giudiziaria che precludano l'uso dell'unità immobiliare.

3. È sempre ammessa la risoluzione consensuale anticipata del presente contratto.

Art. 16 Copertura assicurativa

1. L'Ente conduttore esonera espressamente la Parte proprietaria da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti derivanti da fatti colposi o dolosi derivanti dall'utilizzo dell'unità immobiliare assunta in locazione con il presente atto.

2. L'Ente conduttore si impegna a stipulare, e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione, idonea polizza assicurativa presso la propria o altra primaria compagnia per i rischi di incendio, scoppio, etc. pari ad un valore proporzionato a quello dell'immobile locato, ovvero a richiedere l'emissione di specifica appendice della propria polizza in corso di vigenza, fornendone in entrambi i casi copia alla Parte proprietaria.

3. Il Conduttore si impegna a stipulare con la propria o altra primaria compagnia assicuratrice, e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione, una polizza per responsabilità civile,

ovvero a richiedere l'emissione di specifica appendice della propria polizza in corso di vigenza, a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Art. 17 Spese contrattuali di registrazione e per bolli

1. Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico delle Parti contraenti in ragione del 50% ciascuna.

2. Poiché il canone stabilito con il presente atto è fuori campo I.V.A., ai sensi degli artt. 1 e 4 del DPR 26/10/1972 n. 633, il presente contratto sarà sottoposto a registrazione ai sensi dell'art. 5 punto 2, della Parte I, Tariffa, del DPR 26/04/1986, n. 131 e le relative spese di bollo, nonché ogni altra spesa connessa alla stipula, saranno a carico della Proprietà ai sensi del disposto di cui all'articolo 16-bis del Regio Decreto 18/11/1923, n. 2440 e s.m.i.

Art. 18 Elezione di domicilio

1. Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

▪ il Locatore :

sede legale VIA GIARDINI NORD N° 40 41027 Pievepelago

p.e.c. /

▪ il Conduttore presso la propria sede operativa in Via Tamburù 8 - 41027 Pievepelago (MO), ovvero presso la propria casella di posta elettronica certificata protocollo@pec.parchiemiliacentrale.it.

Art. 19 Trattamento dati personali

1. Il trattamento dei dati personali relativi alle attività oggetto del presente contratto è effettuato dalle Parti in qualità di Titolari, secondo quanto previsto dall'art. 4 del Regolamento (UE) 2016/679, di seguito Regolamento, e dal D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 e s.m.i., di seguito Codice, e avverrà nel rispetto dei principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza, esclusivamente per le finalità del presente contratto e nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia di protezione dei dati personali di cui al Regolamento e al Codice.

2. In particolare, le Parti, ciascuna per quanto di competenza, si impegnano:

- a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, eccezion fatta per i soggetti designati dai Titolari quali Responsabili del trattamento ai sensi dell'articolo 28 del Regolamento ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile se non ai fini dell'esecuzione del contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria;
- ad adottare tutte le misure tecniche ed organizzative richieste dall'articolo 32 del Regolamento, necessarie a garantire la correttezza e sicurezza del trattamento dei dati personali, nonché la conformità di esso agli obblighi di legge e al Regolamento.

3. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del presente contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione dello stesso, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione di esso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

4. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679.

5. L'Ente Parchi Emilia Centrale potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al contratto tramite il sito internet <https://www.parchiemiliacentrale.it> ovvero <https://trasparenza.parchiemiliacentrale.it/L190/> esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

Art. 20 Controversie e Foro competente

1. Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le Parti in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto è competente il Foro di Modena.

Art. 21 Disposizioni finali

1. Qualunque modifica al presente contratto potrà essere apportata ed approvata solo mediante atto scritto tra le Parti come pure qualunque pagamento, diverso da quelli indicati nel presente atto, non potrà essere provato che per iscritto.

2. Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare i locali affittati, previa comunicazione al Conduttore, anche solo in forma verbale.

3. Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle norme di legge ed in particolare, per quanto compatibili con la peculiarità del presente contratto, a quanto sancito dagli artt. 1571 e segg. del Codice Civile in tema di contratto di locazione e alla legge 27/07/1978, n. 392.

4. Le spese giudiziarie relative alla procedura per la licenza e per lo sfratto o anche per la morosità o per altro inadempimento, eventualmente comminate dall'Autorità Giudiziaria, sono a carico del Conduttore.

L'atto consta di n. 12 pagine intere e fin qui di questa ultima.

Letto ed approvato, le parti appongono la propria firma sull'atto.

IL LOCATORE (Anna Fini)

Anna Fini

IL LOCATORE (Elena Cabonargi)

Elena Cabonargi

IL LOCATORE (Andrea Cabonargi)

Andrea Cabonargi

IL CONDUTTORE (Arch. Valerio Fioravanti)
per conto di Ente Parchi Emilia Centrale

Valerio Fioravanti

Ai sensi dell'art. 1341 del Codice Civile le Parti approvano espressamente specificamente per iscritto le seguenti clausole n. 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19 e 20.

IL LOCATORE (Anna Fini)

Anna Fini

IL LOCATORE (Elena Cabonargi)

Elena Cabonargi

IL LOCATORE (Andrea Cabonargi)

Andrea Cabonargi

IL CONDUTTORE (Arch. Valerio Fioravanti)
per conto di Ente Parchi Emilia Centrale

Valerio Fioravanti

