

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

"**ARCINQUANTA s.r.l.**" con sede legale in Reggio Emilia, Viale Ramazzini n. 72, Codice Fiscale e Partita I.V.A. 02303360354, in persona del Sig. Catellani Daniele, in qualità di legale rappresentante Amministratore Unico, di seguito denominata anche "**Locatore**";

e

"**REGGIO CHILDREN SRL**", con sede legale in Via Bligny 1/a, 42124, Reggio Emilia (RE), Codice Fiscale e Partita IVA 01586410357, n. REA: RE - 197516, in persona del legale rappresentante Cristian Fabbi, di seguito denominata anche "**Locatario**";

Premesso che:

- a) ARCINQUANTA SRL è Società Concessionaria del Comune di Reggio Emilia per la costruzione e gestione relativa alla ristrutturazione del fabbricato denominato "Villa ex Omi-Reggiane", in forza di Convenzione stipulata in data 02 luglio 2008 con il Comune di Reggio Emilia, Rep. N° 55601;
- b) ARCINQUANTA SRL è stata costituita come Società di Progetto ai sensi dell'art. 37-quinquies della Legge n. 109/94 e successive modificazioni ed integrazioni e pertanto, ai sensi di legge, i lavori e i servizi affidati direttamente da ARCINQUANTA SRL ai propri soci, si intendono realizzati e prestati in proprio;
- c) REGGIO CHILDREN SRL è una società a responsabilità limitata che svolge servizi Compatibili con gli spazi concessi in locazione
- d) ARCINQUANTA SRL intende locare a REGGIO CHILDREN SRL tre spazi destinati ad ufficio presso la sede situata nella "Villa ex Omi-Reggiane" di cui è società concessionaria;



e) REGGIO CHILDREN SRL dichiara di ben conoscere i luoghi, modi e condizioni in cui svolgerà i servizi affidati, di avere effettuato tutte le ispezioni necessarie, di essersi accertata delle condizioni locali e di ogni altra circostanza di fatto e di diritto, generale e particolare, nonché di tutti i rischi ed oneri connessi, nessuno escluso ed eccettuato, fatta salva la responsabilità del costruttore per i vizi occulti;

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue:

1 - Oggetto della locazione.

1.1 Il Locatore concede in locazione al Locatario, che accetta, **due porzione di locale destinati ad uso ufficio** sito in Reggio Emilia (RE), Viale Ramazzini, 72, facente parte del più ampio fabbricato denominato "Villa ex Omi-Reggiane". Tali locali, oggetto del presente contratto, verranno nel prosieguo per semplicità denominati "uffici" ed è precisamente individuati ed evidenziati nella planimetria allegata al presente contratto.

1.2 Ogni altro eventuale accessorio o pertinenza dell'immobile non specificatamente indicato deve ritenersi escluso dall'oggetto della locazione.

2 - Destinazione d'uso dell'immobile locato e varianti apportate.

2.1 Gli uffici vengono concessi ed accettati in locazione con la destinazione d'uso "Ufficio", presente all'interno del più ampio immobile identificato al catasto con i seguenti elementi: **Foglio 128 - Particella 84 - Sub 10 - categoria B5**

2.2 E' espressamente vietato ogni mutamento di destinazione d'uso. Al Locatario è vietato apportare modifiche all'immobile e agli uffici senza il consenso scritto del Locatore.

2.3 Il Locatario dichiara di aver visitato gli uffici oggetto della presente locazione, di averli trovati di suo gradimento e valutati idonei all'uso che intende farne.

2.4 In considerazione delle proprie intenzioni d'uso, che sono conformi alla

destinazione urbanistica dell'immobile ed alle autorizzazioni Comunali, il Locatario ha arredato a propria cura, rischio, responsabilità e spese l'immobile, al fine di renderlo funzionante e aperto al pubblico.

3 – Durata

3.1 Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla data di sottoscrizione e si rinnoverà tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se nessuna delle parti invierà all'altra, almeno 6 mesi prima della predetta scadenza, con lettera raccomandata A.R., regolare disdetta.

3.2 All'atto di consegna degli uffici verrà redatto apposito verbale che, sottoscritto dalle parti costituirà prova della effettiva decorrenza del contratto.

3.3 Visto l'art. 27, comma 7 della Legge n. 392/1978, la locatrice consente che la conduttrice possa recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno 3 mesi prima della data in cui il recesso dovrà avere efficacia.

3.4 In caso di recesso anticipato da parte del conduttore, questo si impegna a corrispondere il canone di locazione sino al momento dell'effettivo rilascio.

4 – Corrispettivo per la locazione

4.1 Quale corrispettivo della locazione, il Locatario corrisponderà al Locatore un canone annuo pari a € 9.600,00 oltre Iva di Legge.

4.2 Il Locatario dovrà versare al Locatore il sopra pattuito canone annuo in rate mensili anticipate pari ciascuna ad un dodicesimo dell'importo totale annuo, oltre Iva di Legge, presso il domicilio del Locatore entro o e non oltre il giorno **dieci di ogni mese**, a mezzo di bonifico bancario presso **Banca Etica, IBAN IT59Z0501802400000000143277**.

4.3 Il pagamento del canone, e di quant'altro dovuto per oneri accessori, non potrà

essere sospeso o ritardato da pretese od eccezioni del Locatario di qualsiasi specie o natura.

4.4 In caso di ritardato pagamento delle rate di canone, ferma restando la facoltà del Locatore di richiedere la risoluzione del contratto ed ogni maggior danno, il Locatario riconosce che dovrà corrispondere sulla somma gli interessi convenzionali pari all'Euribor (media mensile a 3 mesi), aumentato di tre punti, fatto salvo il tasso massimo stabilito ai sensi e per gli effetti della legge 108/96. Tali interessi decorreranno automaticamente dalla data di scadenza del rateo mensile.

4.5 Il canone pattuito è comprensivo delle utenze quali: energia elettrica, riscaldamento, acqua, imposta rifiuti, pulizie, e connettività Internet. Sono escluse le spese telefoniche

4.6 In base all'ex art. 32 della Legge 392/1978, si conviene che a partire dal secondo anno di locazione il canone sarà aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla legge, in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

5 – Conduzione dell'immobile locato: obblighi di condotta, responsabilità e garanzie del Locatario.

5.1 La porzione dell'immobile Ufficio viene consegnato contestualmente alla sottoscrizione del presente accordo.

5.2 Il Locatario è, dalla data di consegna dell'immobile, costituito custode degli uffici locati. Il Locatario dovrà osservare nell'uso dell'immobile locato la diligenza del buon padre di famiglia e dovrà garantire la piena osservanza dei buoni rapporti di vicinato.

5.3 Il Locatario si impegna e si obbliga ad osservare e rispettare qualunque norma



stabilita dalla Pubblica Autorità e da leggi e regolamenti relativi all'ordine pubblico, all'igiene, al regolamento edilizio e vigili del fuoco ecc per la gestione e l'uso del locale, esonerando e rilevando il Locatore da ogni responsabilità al riguardo.

5.4 il locatario non dovrà versare alcuna somma a titolo di deposito cauzionale.

6 – Conduzione dell'immobile locato: ordinaria e straordinaria manutenzione, spese di gestione e servizi.

6.1 Sono comprese nel canone di locazione le spese relative a: Energia elettrica, riscaldamento, acqua, tassa rifiuti, connettività e pulizie. Sono a carico del Locatario le spese telefoniche.

6.2 Le spese di manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e specificatamente le riparazioni e manutenzioni ordinarie da effettuarsi, sono a carico del Locatario. Sono, inoltre, a carico dello stesso le spese per la periodica tinteggiatura degli ambienti interni occupati e dei relativi infissi e serramenti.

6.3 Sono a carico del Locatore gli oneri di manutenzione straordinaria, purchè non derivanti da incuria, negligenza, imperizia del gestore e gli eventuali interventi di messa a norma riguardanti i locali consegnati. In caso di incuria o negligenza da parte del Locatario, il Locatore si sostituirà al medesimo qualora questi non vi provveda tempestivamente entro 8 giorni dalla relativa diffida ed il relativo costo dovrà essere rimborsato al Locatore entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione.

6.4 E' vietato al Locatario compiere lavori sull'immobile, ivi compreso procedere a trasformazioni, modifiche e migliorie, senza il consenso scritto di ARCINQUANTA SRL. In ogni caso tali modifiche dovranno essere sottoposte alla verifica dei tecnici di ARCINQUANTA SRL. Al termine della gestione,



ARCINQUANTA SRL avrà il diritto di pretendere la messa in pristino, a spese del Locatario, oppure di ritenere le nuove opere senza alcun compenso, anche in deroga agli artt. 1592 e 1593 del C.C. La messa in pristino potrà essere richiesta anche nel corso della gestione, qualora le modificazioni o nuove opere abbiano avuto luogo senza il suddetto consenso, fatta salva la facoltà di ARCINQUANTA SRL di chiedere la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 del C.C.

7 – Diritto di accesso del Locatore e dei suoi aventi causa

7.1 Il Locatore ed il Comune di Reggio Emilia potranno, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare l'immobile locato, previa comunicazione al Locatario da effettuarsi almeno tre giorni prima.

8 – Cessione del contratto di locazione, sublocazione e cessione d'azienda

8.1 Il Locatario non può sublocare o cedere il contratto di locazione.

8.2 Nel caso in cui il Locatario volesse cedere, affittare o comunque trasferire ad altro soggetto l'azienda esercitata nell'immobile locato, dovrà darne comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R con ricevuta di ritorno.

8.3 Ai sensi dell'art 36 della legge 392/78 il Locatore potrà opporsi per gravi motivi, al subentro del terzo, alle operazioni di cui al precedente articolo 8.2, comunicando il proprio diniego entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione da parte del Locatario.

9 – Impossibilità di utilizzo dell'immobile locato per cause non imputabili al Locatore. Risoluzione.

9.1 Il presente contratto ed il relativo rapporto di locazione perderà ogni efficacia e sarà considerato dalle parti mutuamente risolto, qualora il contratto di



concessione in corso tra il Comune di Reggio Emilia ed il Locatore, concessione della quale il Locatario dichiara di avere completa conoscenza, dovesse risolversi anticipatamente od avere termine per ragioni od eventi non imputabili al Locatore, ovvero a seguito dell'esercizio, da parte del Locatore, di legittime facoltà o diritti nei confronti del Comune di Reggio Emilia. In tal caso il Locatario s'impegna a rilasciare nel più breve tempo possibile l'immobile, dichiarando e riconoscendo fin da ora che non avrà nulla a pretendere dal Locatore per danni diretti ed indiretti, indennità, oneri o spese, a qualsivoglia titolo.

9.2 Nell'ipotesi in cui, per cause non imputabili ad ARCINQUANTA SRL ovvero a seguito dell'esercizio, da parte del Locatore, di legittime facoltà, diritti od obblighi nei confronti del Comune di Reggio Emilia.,

10 – Clausola risolutiva espressa

10.1 Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 del Cod. Civ. il presente contratto si risolverà di diritto, a seguito di semplice comunicazione scritta da parte del Locatore di avvalersi di tale clausola, nel caso in cui il Locatario si sia reso inadempiente alle obbligazioni di cui alle clausole 2, 4, 5 e 8, ovvero:

- ritardi per più di 20 (venti) giorni il pagamento del canone mensile di locazione;
- non provveda a pagare al Locatore quanto a questi eventualmente dovuto o richiesto da terzi, a causa del mancato pagamento da parte del Locatario, a titolo di consumi, oneri accessori e di manutenzione ordinaria per più 60 giorni dalla richiesta di pagamento avanzata dal Locatore;

11 – Registrazione

11.1 Le parti dichiarano che il presente accordo, stipulato nell'esercizio delle



rispettive attività d'impresa, è assoggettato ad IVA e sconta l'Imposta di Registro nella misura prevista dalla legge.

11.2 Il locatore, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni in materia di IVA e, precisamente, per quanto previsto all'articolo 10, comma 1, numero 8), D.P.R. 633/72, dichiara espressamente di optare per l'assoggettamento ad imposizione IVA della presente locazione.

11.3 Le spese di registrazione sono a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna. Ai fine della registrazione, pertanto, il presente accordo viene redatto e sottoscritto in triplice originale.

12 - Privacy

12.1 Le parti esprimono il reciproco consenso al trattamento ed alla comunicazione a terzi dei rispettivi dati personali, se in relazione agli adempimenti connessi con il presente contratto.

13 - Rinvio

13.1 Qualunque modifica al presente contratto potrà aver luogo e sarà efficace solo se apportata mediante atto scritto controfirmato da entrambe le parti.

13.2 Il presente accordo annulla e sostituisce ogni precedente accordo, sia verbale che scritto, eventualmente intercorso tra le parti e relativo al medesimo oggetto.

13.3 Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto si richiamano le norme dettate in materia dal codice civile e dalla Legge 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

14 – Foro Competente

14.1 Per ogni controversia insorgente e derivante dal presente contratto, le parti convengono che il Foro competente è esclusivamente quello di Reggio Emilia.

15 – Dichiarazioni



15.1 Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 Cod. Civ. le parti danno atto che il contenuto della presente scrittura è stato concordato e negoziato nella formulazione di ogni sua clausola.

Letto Confermato e sottoscritto in Reggio Emilia, li 5/9/2022

Il Locatore

Il Locatario

ARCINQUANTA SRL

REGGIO CHILDREN SRL

(Catellani Daniele)

(Fabbi Cristian)


ARCINQUANTA s.r.l.
Via Ramazzini 72, 42124 - Reggio Emilia
P. IVA e Cod. Fisc. 02303360354
REA 269058


REGGIO CHILDREN S.r.l.
Via Bligny, 1/A - 42124 REGGIO EMILIA
Tel. 0522 513752 - Fax 0522 920414
Partita IVA 01586410357