

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI DI VIA PADOVA N. 28 ANG. VIA VENEZIA A SASSUOLO (MO) DA ADIBIRE A SUCCURSALE DEL LICEO "FORMIGGINI" DI SASSUOLO (MO)

Tra:

“SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE DON GIANFRANCO MAGNANI” con sede in Casalgrande (RE), Frazione S.Antonino, via Canale n. 231, codice fiscale 00433290350, in persona del legale rappresentante ORBONI ALDO, nato a Scandiano (RE) il 30 agosto 1955, residente a Reggio Emilia, via Tresinaro n. 112/1, codice fiscale RBN LDA 55M30 I496Y, di seguito definita “Cooperativa”

e

PROVINCIA DI MODENA con sede a Modena viale Martiri della Libertà n. 34 C.F. e P.IVA 01375710363, rappresentata ai sensi dell'art. 43, comma 3 lettera e) dello Statuto Provinciale dall'Ing. Alessandro Manni, nato a Modena il 01 novembre 1958, Direttore dell'Area Lavori Pubblici della Provincia di Modena, di seguito definita “Provincia”

Premesso che:

- per fronteggiare le esigenze di spazio del Liceo Sc. “Formiggini” di Sassuolo (Mo), la Provincia di Modena, con contratto Rep. 28770 del 30/07/2018, ha assunto in locazione dalla “Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani” una porzione di circa mq 600 situata al primo piano dell'immobile di via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (Mo);
- il citato contratto di locazione decorreva dal 01/09/2018 e scadrà il prossimo 31/08/2019;
- avendo l'ente provinciale necessità di mantenere la disponibilità di detti locali anche oltre la scadenza contrattuale del 31/08/2019, sono intercorsi accordi tra le parti per stipulare un nuovo contratto annuale di locazione per il periodo dal 01/09/2019 al 31/02/2020;
- detti locali soddisfano infatti pienamente le esigenze didattiche della scuola e, non richiedendo ulteriori e particolari lavori di adeguamento all'uso scolastico, possono essere utilizzati direttamente da Settembre 2019, garantendo così il regolare avvio dell'AS 2019/20 da parte del Liceo Sc. “Formiggini”;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

La Società Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani, come sopra rappresentata, concede in locazione alla Provincia di Modena, che come sopra rappresentata accetta, i locali di complessivi mq 600 circa, situati al piano primo dell'edificio di sua proprietà situato in via Padova n. 28 angolo via Venezia a Sassuolo (Mo), censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 26 con i seguenti mappali: mappale 415 sub 16 (Cat. B/5) graffato al mappale 538 sub 9 (cat. B/5) e mappale 542 sub 8 (Cat. B/5), con esclusione del Terrazzo lato Nord -Est e del locale denominato cucina lato Sud-Est, da destinare ad uso scolastico del Liceo Scientifico “Formiggini” di Sassuolo (Mo).

Detti locali sono evidenziati nella planimetria che, sottoscritta dalle parti, si allega al presente atto con la lettera “A” per formarne parte integrante in senso formale e sostanziale.

Le parti danno atto che i locali in oggetto sono dotati dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 08337-017953-2018 rilasciato il 12/03/2018 e valido fino al 12/03/2028.

2) DURATA

La presente locazione decorre dal 01/09/2019 e avrà scadenza al 31/08/2020; alla scadenza di detto termine il presente contratto potrà essere rinnovato per un ulteriore anno, previo accordo scritto tra le parti.

La Provincia si impegna a comunicare l'eventuale interesse al rinnovo della presente locazione con un preavviso di 3 (=tre) mesi dalla scadenza del 31/08/2020.

3) CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione viene concordato nella misura di €. 36.500,00 (Euro trentaseimilacinquecento/00), da pagarsi in due rate semestrali anticipate entro il 01/09/2019 ed il 01/03/2020 a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato alla proprietà.

La Cooperativa dichiara che il canone di locazione è esente Iva ai sensi dell'art. 10 comma 1 n.8 del DPR n. 633/1972.

4) CONDIZIONI

La Provincia è costituita custode della porzione di locali descritti all'art. 1), dei relativi impianti e di quant'altro in essi contenuto a qualsiasi titolo. La Provincia solleva la Cooperativa da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente all'utilizzo della porzione di immobile ricevuta in locazione.

5) SPESE DI MANUTENZIONE E ONERI ACCESSORI

Le spese di manutenzione ordinaria della porzione di immobile oggetto della presente locazione sono a carico della Provincia di Modena, mentre le spese di manutenzione straordinaria resteranno a carico della Cooperativa.

Relativamente ai danni eventualmente procurati dagli studenti la Provincia di Modena si fa interamente carico del ripristino/sostituzione entro la scadenza annuale del contratto.

La Provincia di Modena assume a proprio carico gli oneri accessori e si impegna a rimborsare alla Cooperativa tutte le spese relative alla porzione immobiliare condotta in locazione secondo la seguente modalità:

- Gas: da ripartire in base al volume riscaldato;
- Acqua: in base al numero di alunni, personale e docenti presenti in struttura;
- Corrente elettrica: in base alla lettura dei sub-contatori installati;

previo ricevimento di apposita richiesta di pagamento, corredata dal rendiconto delle spese sostenute.

Per quanto riguarda l'ascensore a servizio dei locali di cui all'art. 1) si precisa che la Provincia di Modena si assumerà le spese relative alla manutenzione ordinaria, alle piccole riparazioni e alle ispezioni e collaudi.

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla TABELLA ONERI

ACCESSORI ripartizione fra locatore e conduttore concordata tra Confedilizia e Sunia-Sicet-Uniat registrata il 30 aprile 2014 a Roma (Agenzia Entrate, Ufficio territoriale Roma 2, n.8455/3).

Per meglio definire i rapporti tra le due scuole, quella al piano terra e quella al piano primo, si rimanda ad un “regolamento d'uso delle parti comuni” che sarà predisposto e controfirmato dalle parti prima dell'inizio dell'anno scolastico.

6) RICONSEGNA DEI LOCALI

Al termine della presente locazione, la Provincia dovrà restituire alla Cooperativa i locali oggetto del presente contratto liberi da persone e cose, nello stesso stato in cui è sono stati consegnati, salvo il normale deperimento dovuto all'uso.

Le modifiche e le migliorie effettuate verranno ritenute della proprietà senza obbligo di indennizzo o rimborso di sorta.

7) NORME FINALI

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riportano alle disposizioni del codice civile e altre leggi in vigore.

8) SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula del presente contratto, relativamente all'imposta di registro, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

L'imposta di bollo è interamente a carico della Cooperativa Sociale Don Gianfranco Magnani e come tale sarà pertanto esente ai sensi dell'articolo 82 comma 5 del D.Lgs. 117/2017.

9) MODIFICHE

Qualunque modifica al presente contratto, al di fuori di quelle imposte per legge, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta.

10) CONTROVERSIE

Per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto le parti riconoscono competente a decidere il Foro di Modena.

