

ALLEGATO "A"

Tra:

PII ISTITUTI RIUNITI di S. MARGHERITA LIGURE con sede a S. Margherita Ligure (GE), via XXV Aprile n. 4, C.F. 91030070105, rappresentati dal Dott. Roberto Fossa nato a Genova (GE) il 16.10.1960, nella sua qualità di Segretario Generale/Direttore dei Pii Istituti Riuniti di S. Margherita Ligure, di seguito definito "locatore"

e

la **PROVINCIA DI MODENA** con sede a Modena, viale Martiri della Libertà n. 34, C.F. e P.IVA 01375710363, rappresentata dal Dottor Renzo Medici, nato a Concordia S/S (Mo) il 17.07.1966, nella sua qualità di Dirigente del Servizio Ragioneria e Patrimonio, ai sensi e in esecuzione della deliberazione della Giunta Provinciale n. 297 del 26.09.2012 e della determinazione del Servizio Ragioneria e Patrimonio n. _____ del _____, di seguito denominata "conduttore"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

la Provincia di Modena, come sopra rappresentata, assume in locazione una porzione dell'immobile di proprietà dei PII ISTITUTI RIUNITI di S. Margherita Ligure situato a Modena, via Rainusso nn. 70-80 da destinare ad uso uffici e archivio dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena o per altri usi istituzionali dell'ente. La porzione immobiliare oggetto del presente contratto ha una superficie complessiva di mq. 1.784, ed è così composta:

- uffici piano terra censiti al Foglio 141 mapp. 377 subalterni 2-133-134
- uffici piano primo censiti al Foglio 141 mapp. 377 subalterni 9-10-23-24
- uffici piano secondo censiti al Foglio 141 mapp. 377 subalterni 11-12-25-26
- locali piano primo sottostrada censiti al Foglio 141 mapp. 377 subalterni 152-154-155

Per una migliore identificazione della predetta porzione immobiliare le parti fanno espresso rinvio alla planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "A".

PATTI E CONDIZIONI:

1) La durata della locazione viene stabilita in 6 (=sei) a decorrere dal 01.11.2012 e così sino al 31.10.2018. Al suddetto termine la stessa si intenderà rinnovata tacitamente per ulteriori 6 (=sei) anni e così di seguito salvo disdetta da comunicarsi alla controparte, a mezzo di lettera raccomandata, almeno 12 (=dodici) mesi prima della scadenza.

Tenuto conto del particolare utilizzo dell'immobile è data facoltà al conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore almeno 6 (=sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione (art. 27 ultimo comma della Legge n. 392/1978).

2) Il canone viene concordato in € 131.730,56 annui, da corrispondere in rate semestrali anticipate il 01.11 e il 01.05 di ogni anno a mezzo bonifico bancario a favore della proprietà.

3) In applicazione dell'art. 3 comma 1 della Legge 07.08.2012 n. 135 di conversione del Decreto Legge 06.07.2012 n. 95, le parti prendono atto che l'aggiornamento del suddetto canone di locazione non sarà calcolato per le annualità 2013 e 2014. Nell'ipotesi che la suddetta norma decada o venga modificata e comunque per le annualità contrattuali successive le parti convengono che il canone annuale di locazione sarà aggiornato nella misura della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatosi nell'anno precedente, ridotta al 75%, (indice del mese antecedente a quello di stipula), salvo che successive e sopravvenute disposizioni di legge non dispongano diversamente.

4) Sono poste a carico diretto del conduttore le spese relative alla piccola manutenzione, alle utenze dei locali e alle spese condominiali concernenti il godimento del bene. In concreto tali spese saranno versate dal soggetto effettivo utilizzatore dei locali oggetto del presente contratto, individuato nell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio XII Ambito Territoriale per la provincia di Modena.

Eventuali inadempienze dell'Ufficio Scolastico Regionale per l'Emilia-Romagna – Ufficio XII ambito Territoriale per la provincia di Modena saranno sanate dalla Provincia di Modena, nella sua qualità di soggetto diretto conduttore dei locali in oggetto.

5) Il conduttore si impegna a rispettare il Regolamento di Condominio vigente.

6) La porzione di immobile oggetto della presente locazione, tenuto conto dell'uso a cui è destinata, sarà dotata delle opere e delle attrezzature previste dalle norme di sicurezza e prevenzione incendi. Al riguardo la proprietà si impegna ad adeguarlo alle norme di sicurezza entro i termini previsti ed a consegnare al conduttore la relativa certificazione di conformità. Gli eventuali successivi lavori ed opere necessarie per l'adeguamento dei locali all'uso previsto, se non posti per legge a carico della proprietà, saranno eseguiti dal conduttore previa debita autorizzazione della proprietà stessa.

7) La manutenzione ordinaria sarà a carico del conduttore, mentre quella straordinaria resta a carico del locatore. Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, l'Amministrazione conduttrice può provvedervi d'ufficio e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento danni.

8) Non potrà essere apportata alcuna modifica, innovazione e trasformazione dei locali suddetti se prima non si sarà ottenuto speciale permesso scritto del locatore.

L'Amministrazione Provinciale non è tenuta al ripristino dei locali a fine locazione, quando le modifiche siano state autorizzate dal locatore.

9) Il conduttore si riserva il diritto di apporre sull'immobile (anche all'esterno) insegne o bacheche o altro indicanti i servizi funzionanti nei locali concessi.

10) Il conduttore è costituito custode degli ambienti locati. Egli esonera espressamente il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero provenirgli da fatti dolosi e colposi derivanti dalle attività svolte nei locali concessi.

11) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e qualunque pagamento non può essere provato che mediante documento scritto.

12) Le spese del contratto e dei suoi eventuali rinnovi, oltre quelle relative alla tassa di bollo, sono poste a carico del conduttore. Le spese di registrazione del presente atto e quelle relative all'imposta di registro per le annualità successive alla prima, che saranno fatti a cura dell'Amministrazione Provinciale, sono a carico dei contraenti in parti uguali.

13) La proprietà garantisce il conduttore dalle molestie o diritti o pretese di terzi nonché dà garanzia che i locali concessi sono esenti da gravami, impedimenti ed oneri, a qualunque titolo, pregiudizievoli per il pieno e pacifico godimento e la completa disponibilità degli stessi nell'ambito del presente contratto.

14) Per eventuali controversie che potessero insorgere in dipendenza del presente atto, le parti dichiarano di riconoscere competente il Foro di Modena.

15) Per quanto sopra non previsto valgono le norme del Codice Civile e delle Legge in vigore in materia di locazione, oltre le consuetudini locali in materia.

