

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra:

la **FONDAZIONE SIAS – Servizi Iniziative e Attività Sociali** con sede a Modena, via Emilia Ovest n. 101, P.IVA 00318040367 per la quale agisce il signor Giovanni Manzini nato a Medolla (Mo) il 16/11/1939 e residente a San Felice sul Panaro (Mo) via Ascari n. 53 nella sua qualità di Presidente e legale rappresentante e non altrimenti, di seguito denominata “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. 296 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 della FONDAZIONE SIAS – Servizi Iniziative e Attività Sociali – situato a Modena, via Rainusso n. 66 da destinare ad uso scolastico dell’Istituto d’Arte “A. Venturi” di Modena ed eventualmente di altri istituti superiori di competenza provinciale.

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto ha una superficie di complessivi mq. 2.345 ed è così composta:

- locali al piano primo di mq. 1.968;
- palestra al piano interrato di mq. 377

La porzione di immobile concessa in locazione è ricompresa all’interno del condominio denominato “Palazzo Europa” di via Emilia Ovest n. 101; i locali oggetto del presente contratto hanno accesso da via Rainusso n. 66 e sono dotati di una rampa di accesso esterna.

I locali sono censiti al Catasto Fabbricati di Modena al Foglio 141 Mappale 1 Subalterno 20, Categoria B/5 e Foglio 141 Mappale 3 Subalterno 6.

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) Il contratto di locazione avrà una durata di anni 6 (=sei) con decorrenza dal 01.10.2012 e scadenza al 30.09.2018. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per un ulteriore periodo, salvo che una delle parti non avrà comunicato all’altra, a mezzo raccomandata con a.r., la propria volontà di disdire il contratto con un preavviso di almeno 12 (=dodici) mesi. Resta salvo in ogni caso quanto stabilito al successivo articolo 2) a favore del conduttore.
- 2) Il conduttore si riserva la facoltà di recedere in ogni tempo dal presente contratto, dandone comunicazione al locatore, a mezzo raccomandata con a.r., con preavviso di almeno 6 (=sei) mesi.
- 3) Il canone annuo di locazione viene concordato in € 185.847,52 oltre ad Iva, per un totale di € 224.875,50, da corrispondere in rate trimestrali anticipate alle seguenti scadenze 01.10, 01.01, 01.04, 01.07 di ogni anno di validità del contratto.
Il pagamento del suddetto canone dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario sul c/c n. 3152246 intestato a “Fondazione S.i.a.s.” presso la Unicredit Banca – Agenzia di Modena Piazza Grande, identificato dall’IBAN “IT 67 A 02008 12930 000003152246”.
- 4) 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.

- 5) La porzione di fabbricato oggetto della presente locazione, già nella disponibilità del conduttore, sarà destinata esclusivamente ad uso scolastico ed ad altre attività tipicamente connesse a questo tipo di destinazione. In ragione della particolare destinazione il locatore garantisce che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono idonei all'uso cui il conduttore intende destinarlo anche in relazione alle vigenti norme di prevenzione e sicurezza previste in materia di edifici scolastici.

In particolare il locatore afferma che l'immobile, nello stato attuale in cui si trova, è in possesso del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) n. 20222 rilasciato al Liceo Socio Pedagogico "C. Siconio" dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Modena e valido fino al 20.03.2015.

- 6) Tenuto conto della particolare destinazione d'uso convenuta, il locatore concede al conduttore la facoltà di sub-concedere a terzi il bene locato.
- 7) Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del conduttore, mentre le attività di manutenzione straordinaria ed di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile, riferire allo stato attuale, necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto, saranno a carico del locatore; se invece sono dovute a modifiche dello stato attuale richieste dal conduttore, il relativo onere sarà a carico di quest'ultimo.
- 8) Tutte le spese relative alle utenze a servizio della porzione immobiliare oggetto della presente locazione sono a carico del conduttore, ivi compresi i relativi oneri condominiali.
- 9) Al conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile, finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche (migliorie, addizioni, riparazioni). Resta peraltro inteso che il conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del locatore il progetto relativo ai predetti lavori, qualora gli stessi siano suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'immobile. Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione e salvo diversa pattuizione in caso di specifica autorizzazione, le eventuali migliorie, addizioni e riparazioni, .. effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto dal presente contratto, restano acquisite dal locatore senza che costui debba pagare rimborsi e indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal conduttore il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*.
- 10) Il conduttore si riserva il diritto di apporre sull'immobile (anche all'esterno) insegne o bacheche o altro indicanti i servizi scolastici funzionanti nei locali concessi.
- 11) Il conduttore è costituito custode degli ambienti locati e solleva espressamente il locatore per danni a cose e persone causati da negligenza e trascuratezza sia nell'uso della cosa locata sia degli impianti che la dotano.
- 12) Per tutta la durata del presente contratto di locazione il conduttore si impegna a stipulare un'assicurazione sulla porzione immobiliare condotta in locazione, per incendio e R.C.T., in ordine all'uso e alle attività che saranno svolte all'interno dell'immobile.
- 13) Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e qualunque pagamento non può essere approvato che mediante documento scritto.
- 14) Il conduttore si impegna a rispettare le norme del Regolamento condominiale eventualmente esistente.

- 15) La proprietà garantisce il conduttore dalle molestie o diritti o pretese di terzi sul bene locato e dà garanzia che i locali concessi in uso sono esenti da gravami ed oneri a qualunque titolo pregiudizievoli per il pieno godimento e la completa disponibilità degli stessi nell'ambito del presente contratto.
- 16) Per eventuali controversie che potessero insorgere in dipendenza del presente contratto, le parti dichiarano di riconoscere competente a decidere il Foro di Modena ed eleggono domicilio nelle rispettive sedi legali.
- 17) Per quanto non previsto valgono le norme del Codice Civile e delle leggi vigenti in materia di locazione, oltre alle consuetudini locali.
- 18) Le spese conseguenti alla stipula del presente contratto di locazione sono a carico del locatore come previsto dall'art. 16bis del R.D. n. 2440/1923; le spese di registrazione del presente contratto, invece, saranno sopportate dalle parti contraenti in misura pari al 50% ciascuna.