



Provincia di Modena

Area Amministrativa
Appalti e Contratti
Contratti e Patrimonio

Determinazione numero 1568 del 18/09/2023

OGGETTO: NUOVA LOCAZIONE DEL FONDO DENOMINATO "CAMPAZZO" SITO IN MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO) IN USO ALL'IPAA "L. SPALLANZANI" SEDE DISTACCATA DI MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO) - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA. .

Il Dirigente BELLENTANI BARBARA

Con Contratto Rep. 28203 del 08/09/2011, successivamente modificato con atto Rep. 28910 del 26/10/2020, la Provincia di Modena ha assunto in locazione dall'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Modena-Nonantola (C.F. 01665230361), con sede in Modena, Rua Muro n. 60, il fondo denominato "Campazzo" con sovrastanti fabbricati, da destinare in uso all'IPAA "L. Spallanzani" – Sede Distaccata di Montombraro di Zocca (Mo), per le attività didattiche della scuola.

Il contratto di locazione decorreva dal 08/09/2011 e, a seguito del successivo rinnovo automatico, è scaduto in data 07/09/2023.

Avendo l'IPAA "L. Spallanzani" – Sede Distaccata di Montombraro di Zocca (Mo) necessità di continuare l'utilizzo scolastico del predetto Fondo anche oltre la scadenza contrattuale, sono intercorsi contatti con la citata proprietà per addivenire alla stipula di un nuovo contratto di locazione pluriennale.

Il Fondo "Campazzo", e i relativi fabbricati annessi, sono infatti da tanti anni la sede di importanti laboratori didattici della scuola, nei quali vengono coltivate, lavorate e distillate le piante di lavanda, attività specialistica di questo plesso scolastico ad indirizzo agrario.

Con Atto del Presidente n. 157 dell'11/09/2023 è stata autorizzata la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione pluriennale del Fondo "Campazzo", accettando le nuove condizioni economiche richieste dalla proprietà.

Con il medesimo Atto n. 157/2023 il Presidente ha dato mandato al Dirigente del Servizio Appalti e Contratti di definire nel dettaglio con la proprietà tutti gli aspetti della relativa locazione, provvedendo alla successiva stipula del contratto in nome e per conto della Provincia di Modena, rinviando ad un successivo atto del medesimo Dirigente l'assunzione dell'impegno di spesa per il pagamento del canone annuale di locazione della prima annualità contrattuale.

Visto lo schema di contratto di locazione condiviso con la proprietà Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Modena-Nonantola, si rende necessario approvare il citato schema contrattuale, in vista della sottoscrizione del relativo contratto.

Il Responsabile del procedimento è il Dirigente del Servizio appalti e contratti della Provincia di Modena, avv. Barbara Bellentani.

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento europeo n. 679/2016, l'Ente Provincia di Modena, in qualità di "Titolare" del trattamento, è tenuta a fornire informazioni in merito all'utilizzo dei dati personali, consultabili nel sito internet dell'Ente:

<https://www.provincia.modena.it/servizi/urp/accessibilita-e-note-legali-del-sito/privacy/> .

Il Titolare del trattamento dei dati personali di cui alla presente Informativa è l'Ente Provincia di Modena, nella persona del Presidente della Provincia pro-tempore, con sede in Modena, Viale Martiri della libertà n. 34, CAP 41121.

L'Ente Provincia di Modena ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.c.p.A., contattabile tramite e-mail dpo-team@lepida.it oppure telefonicamente al numero 051/6338860 .

L'Ente ha designato i Responsabili del trattamento nelle persone dei Direttori d'Area in cui si articola l'organizzazione provinciale, che sono preposti al trattamento dei dati contenuti nelle banche dati esistenti nelle articolazioni organizzative di loro competenza.

Per quanto precede,

DETERMINA

1) di procedere, in esecuzione dell'Atto del Presidente n. 157 dell'11/09/2023, alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione pluriennale con l'Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Modena-Nonantola (C.F. 01665230361), con sede in Modena, Rua Muro n. 60, del Fondo denominato "Campazzo" sito in Montebelluno di Zocca (MO), censito catastalmente come segue:

- Catasto Terreni del Comune di Zocca:
 - Foglio 20 mappale 107 di mq. 8.597
 - Foglio 20 mappale 578 di mq. 826
 - Foglio 20 mappale 480 di mq. 45.374per una superficie complessiva di mq. 54.797
- Catasto Fabbricati del Comune di Zocca:
 - Foglio 20 mappale 577 cat. D/10
 - Foglio 20 mappale 580 sub. 1-2-3-4-5
 - Foglio 20 mappale 581 cat. C/2;

2) di dare atto che il contratto sarà sottoscritto secondo lo schema contrattuale allegato al presente atto sotto la lettera "A", quale sua parte integrante in senso formale e sostanziale;

3) la locazione avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 08/09/2023 e scadenza al 07/09/2029;

4) di dare atto che il canone annuale di locazione a carico della Provincia di Modena è quantificato in € 9.000,00 per il biennio 2023-2025, che andrà ad aumentare ad € 9.400 nel biennio 2025-2027 e ad € 9.800,00 nel biennio 2027-2029;

- 5) di impegnare la somma di € 9.000,00, a titolo di canone annuale di locazione dell'annualità 08/09/2023-07/09/2024, al Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" del Peg 2023;
- 6) di dare atto che il citato canone annuale della prima annualità contrattuale sarà versato in un'unica rata anticipata ad avvenuta stipula del contratto di locazione;
- 7) di dare atto che il canone di locazione annuale, come definito e articolato nell'art. 2 dello schema contrattuale, dovrà essere previsto ed impegnato al Capitolo 2147 "Affitti passivi per aule scolastiche" dei bilanci successivi sino alla scadenza contrattuale del 07/09/2029;
- 8) di trasmettere la presente determinazione all'U.O. Bilancio e Contabilità Finanziaria per gli adempimenti di competenza, dando atto che la stessa diverrà esecutiva con l'apposizione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente
BELLENTANI BARBARA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

SCHEMA CONTRATTUALE

- PROVINCIA DI MODENA -

REP. N.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL FONDO DENOMINATO "CAMPAZZO" SITO IN MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO) IN USO ALL'ISTITUTO AGRARIO "L. SPALLANZANI" DI CASTELFRANCO EMILIA - SEDE DISTACCATA DI MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO).

-----=00=-----

L'anno duemilaventitre, il giornodel mese di

00 XXXXXXXXXXXX 2023

in Modena, presso gli Uffici della Provincia, in Viale Martiri della Libertà, 34;

I Signori:

BELLENTANI AVV. BARBARA nata Modena il 17/09/1974, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Dirigente del Servizio Appalti e Contratti della "PROVINCIA DI MODENA" (Codice Fiscale 01375710363) con sede in Modena, Viale Martiri della Libertà n. 34, ivi domiciliata per la carica, ed in rappresentanza di detto Ente, ai sensi dell'art. 53, comma 3' dello Statuto della Provincia di Modena, ed in esecuzione dell'Atto del Presidente n..... del e della propria determinazione n. del;

di seguito denominato "parte conduttrice";

ODORICI MARINO, nato a Zocca (MO) il 09/07/1939, domiciliato per la carica presso la sede dell'Istituto stesso, che dichiara di intervenire nel presente atto nella sua qualità di Presidente in nome e per conto dell'"ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MODENA - NONANTOLA" (Codice Fiscale 01665230361) con sede in Modena, Via Rua Muro n. 60,

di seguito denominato "parte locatrice";

P R E M E S S O:

- che l'Istituto Agrario "L. Spallanzani" - Sede Distaccata di

Montombraro di Zocca (MO) ha necessità di continuare ad utilizzare, per finalità didattiche, il Fondo denominato "Campazzo", con sovrastanti fabbricati, sito in Montombraro di Zocca(MO) anche nel periodo successivo alla scadenza del contratto di locazione Rep. 28203 del 08/09/2011;

TUTTO CIO' PREMESSO

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, un terreno agricolo con sovrastanti fabbricati, con estremi catastali identificati come segue:

- Catasto Terreni del Comune di Zocca:

- Foglio 20 particella 107 di 8.597 mq. Reddito dominicale € 21,76, reddito agrario € 24,42;
- Foglio 20 particella 578 di 826 mq. Reddito dominicale € 4,22, reddito agrario € 2,27;
- Foglio 20 particella 480 di 45.374 mq. Reddito dominicale € 114,83, reddito agrario € 128,89;

per una superficie complessiva di 54.797 mq.

- Catasto Fabbricati del Comune di Zocca:

- Foglio 20 mappale 577 cat. D/10 rendita catastale € 1.187,50;
- Foglio 20 mappale 580 subalterni 1-2-3-4-5;
- Foglio 20 mappale 581 cat. C/2 rendita catastale € 70,65.

La locazione è concessa ed accettata ai seguenti patti e condizioni:

1. La durata della locazione viene stabilita in anni 6 (sei) a decorrere dal 08/09/2023 con scadenza al 07/09/2029. A tale data il presente contratto potrà essere rinnovato per pari durata, salvo disdetta da inviarsi da una delle parti almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. E' consentito alla parte conduttrice di recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso alla parte locatrice mediante lettera raccomandata a.r., almeno 6 (sei) mesi prima della data da cui si intende recedere.

Alla scadenza contrattuale non è dovuta al conduttore nessuna indennità o buonuscita anche ai sensi degli artt. 43 e 50 della Legge 203/82.

2. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di € 9.000,00 (novemila virgola zero) annui, da pagarsi in un'unica rata anticipata annuale in corrispondenza della data di stipula a mezzo bonifico bancario. Il rispetto della prima scadenza sarà comunque condizionato alla data di approvazione o ratifica del contratto.

Le parti convengono che all'inizio del secondo anno contrattuale il canone del biennio 08/09/2025 - 07/09/2027 viene elevato ad € 9.400,00 e al 08/09/2027 il canone del biennio 08/09/2027 - 07/09/2029 sarà pari ad € 9.800,00.

3. Il fondo agricolo viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza scorte né macchinari, e, come tale, dovrà essere restituito entro il termine dell'affittanza, secondo usi e consuetudini, così come si trova dopo la raccolta dei prodotti agricoli dell'ultima annata agraria.

Con la sottoscrizione del presente contratto la parte conduttrice è costituita custode del fondo locato.

La parte conduttrice riconosce l'idoneità, razionalità ed efficienza dell'ordinamento del fondo consegnatogli ed espressamente sin d'ora rinuncia ad avvalersi dei diritti conferitigli dagli artt. 16, 17, 19 e 20 della Legge n. 203/82 e da ogni altra vigente disposizione di legge in materia di migliorie agrarie e fondiarie, addizioni e trasformazioni.

4. Sul fondo potranno svolgersi lavori di coltura e sperimentazione che non modifichino sostanzialmente la situazione esistente, salvo diversa autorizzazione scritta della parte locatrice.

La parte conduttrice dovrà coltivare il fondo locato seguendo i dettami della migliore tecnica agraria: in particolare, dovrà curare la manutenzione della rete scolante e della rete viaria aziendale. Per quanto attiene l'eventuale spandimento di liquami zootecnici sui terreni

concessi in affitto, la parte conduttrice si assume l'intera responsabilità di un loro corretto utilizzo o smaltimento nel pieno rispetto dei disposti di legge (Legge n. 319/1976 e successive modificazioni nazionali e regionali) sollevando e manlevando la parte locatrice da ogni adempimento, onere e responsabilità al riguardo.

La parte conduttrice si impegna in particolare a predisporre qualsiasi documentazione che le competenti autorità ritenessero necessaria per ottenere le prescritte autorizzazioni per lo spandimento ai fini agronomici dei liquami. Lo spandimento sui terreni dovrà essere fatto nei modi e nei quantitativi consentiti dalla legge e sotto la personale responsabilità dei conduttori, avendo cura di non arrecare pregiudizio alla struttura del terreno. In particolare la parte conduttrice si impegna a mantenere tempestivamente pulite le coltivazioni dalle erbe infestanti che si potessero sviluppare anche a seguito degli spandimenti di liquami zootecnici.

5. La parte conduttrice si impegna a stipulare per tutta la durata del contratto una assicurazione sui fabbricati, per incendio e R.C., in ordine all'uso e all'attività che viene svolta nei fabbricati.

6. Le imposte saranno da addebitare alla proprietà per quanto riguarda il reddito dominicale e le tasse di bonifica idraulica, e alla parte conduttrice per quanto concerne il reddito agrario.

Le spese di irrigazione saranno rimborsate alla proprietà previo calcolo di rivalsa.

7. Sono poste a carico della parte conduttrice le spese relative alla manutenzione ordinaria, mentre la parte locatrice dovrà provvedere a sua cura e spese alla manutenzione straordinaria.

8. La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare da fatti dolosi o colposi conseguenti alla attività svolta sul fondo stesso non derivanti da carenze delle strutture messe a disposizione.

9. Qualsiasi modifica del presente contratto non potrà avere luogo e qualunque pagamento non potrà essere provato che mediante documento scritto.

10. E' vietata la sublocazione anche parziale degli immobili oggetto del presente contratto.

11. La parte locatrice garantisce che gli immobili dati in locazione 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.

12. Qualora dovessero insorgere delle controversie tra le parti contraenti in merito all'interpretazione, applicazione o esecuzione del presente contratto, sarà competente a decidere il Foro di Modena.

13. Per quanto non previsto valgono le norme del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia di locazioni, oltre alle consuetudini locali.

14. Le spese conseguenti alla stipula del presente contratto di locazione sono a carico della parte locatrice come previsto dall'art. 16bis del R.D. n. 2440 del 1923; le spese di registrazione del presente contratto, invece, saranno sopportate dalle parti contraenti in misura pari al 50% ciascuna.

Il presente atto è esente dall'imposta di bollo ai sensi dell'art. 25 Allegato B Tabella al D.P.R. 642 del 26/10/1972.

Fatto in duplice originale, letto, approvato e sottoscritto.

LA PROVINCIA DI MODENA

.....

L'ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO

.....



Provincia di Modena

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Bilancio e Contabilità finanziaria

Determinazione n. 1568 del 18/09/2023

Proposta n. 3614/2023 - Area Amministrativa - Contratti e Patrimonio

OGGETTO: NUOVA LOCAZIONE DEL FONDO DENOMINATO "CAMPAZZO" SITO IN MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO) IN USO ALL'IPAA "L. SPALLANZANI" SEDE DISTACCATA DI MONTOMBRARO DI ZOCCA (MO) - APPROVAZIONE SCHEMA CONTRATTUALE E ASSUNZIONE IMPEGNO DI SPESA.

Ai sensi dell' art. 151 del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, si appone il visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria.

Modena li, 18/09/2023

Il Dirigente
GUIZZARDI RAFFAELE

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)