PROVINCIA
DI REGGIO EMILIA

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
N. 493 DEL 25/07/2017

OGGETTO

LOCAZIONE PASSIVA PARTE IMMOBILE AD USO SCOLASTICO PER SEDE SUCCURSALE ISTITUTO GOBETTI SCANDIANO

copia informatica per consultazione

Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile, Patrimonio ed Edilizia

IL DIRIGENTE

Premesso che con decreto del Presidente n. 106 del 19/07/2017, è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione per l'esercizio 2017 ed è stata affidata ai dirigenti responsabili dei centri di responsabilità l'adozione di tutti i provvedimenti di contenuto gestionale necessari per assicurare il perseguimento degli obiettivi assegnati;

Visto il contratto di locazione passiva Ordine 65/2016 registrato a Reggio Emilia il 12.10.2016 codice identificativo TG216T011903000ZH, stipulato con la Cooperativa Azzurra, P.IVA 00280900358 per i locali ad uso scolastico – Sede Succursale Istituto Gobetti di Scandiano – siti in Scandiano Via Togliatti 1/D, Foglio 38 Mappale 71 Sub. 5 (in parte) per una superficie di mq. 148,57 Rendita presunta €. 3.161,27, scaduto il 30.06.2017;

Considerato che sussiste la necessità di occupazione dei locali anche per l'anno scolastico 2017/2018 dal 01.09.2017 al 30.06.2018 da parte dell'Istituto Gobetti di Scandiano, come evidenziato dall'Ing. Gatti nella comunicazione del 13.04.2017;

Ritenuto di dover stipulare un nuovo contratto di locazione, per il periodo 01.09.2017 – 30.06.2018, le cui condizioni principali sono:

- canone di locazione Euro 14.030,00 (IVA compresa), da corrispondersi in 2 rate anticipate, che può ritenersi congruo in considerazione delle dimensioni, dell'ubicazione e dello stato dell'immobile;
- spesa forfetaria di €. 3.000,00 per consumi gas, energia elettrica e servizi vari, da corrispondere in 2 rate di uguale importo entro il 30.09.2017 e entro il 28.02.2018,
- recesso del conduttore con preavviso di mesi 6 (sei) naturali e consecutivi;

Visto l'allegato schema di contratto di locazione;

Ritenuto di:

- impegnare la somma di Euro 7.015,00, da liquidare a favore della Cooperativa Azzurra P.I. 00280900358, secondo quanto previsto dal contratto di locazione, da imputare alla Missione 01, Programma 05, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 al capitolo 722 del PEG 2017;
- impegnare come di seguito ripartita la somma di Euro 1.500,00, quale spesa forfetaria per consumi gas ed energia elettrica,da liquidare a favore della Cooperativa Azzurra P.I. 00280900358, secondo quanto previsto dal contratto di locazione, imputandola alla Missione 4, Programma 2, al capitolo 739 del PEG 2017:

  euro 1.100,00 - Codice del Piano dei Conti Integrato 1030205006, con esigibilità anno 2017;
  - euro 400,00 - Codice del Piano dei Conti Integrato 1030205004, con esigibilità anno 2017;

copia informatica per consultazione

- dare atto che la spesa prevista per la seconda rata di €. 7.015,00, di competenza 2018, verrà impegnata successivamente, dopo la verifica della disponibilità di risorse sul bilancio 2018, in mancanza delle quali la Provincia, ai sensi dell'art. 1671 cod. civ. e art. 109 del D.L.vo 50/2016, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, senza che il fornitore possa vantare alcun indennizzo per spese sostenute o mancato guadagno;
- la spesa prevista di €. 1.500,00, di competenza 2018, verrà impegnata successivamente, dopo la verifica della disponibilità di risorse sul bilancio 2018, in mancanza delle quali la Provincia, ai sensi dell'art. 1671 cod. civ. e art. 109 del D.L.vo 50/2016, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, senza che il fornitore possa vantare alcun indennizzo per spese sostenute o mancato guadagno;

Accertata, ai sensi dell'art.147-bis del D.Lgs. 267/2000, la regolarità amministrativa del presente atto;

Su proposta del Responsabile del Procedimento Geom. Luca Casanova;

D E T E R M I N A

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale;
- di approvare il contratto di locazione passiva, allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, da stipularsi con la Cooperativa Azzurra di Scandiano, P.IVA 00280900358 per i locali ad uso scolastico – Sede Succursale Istituto Gobetti di Scandiano – siti in Scandiano Via Togliatti 1/D, Foglio 38 Mappale 71 Sub. 5 (in parte) per una superficie di mq. 148,57, per il periodo dal 01.09.2017 al 30.06.2018 per un importo di €. 14.030,00 IVA compresa;
- impegnare la somma di Euro 7.015,00, da liquidare a favore della Cooperativa Azzurra P.I. 00280900358, secondo quanto previsto dal contratto di locazione, da imputare alla Missione 01, Programma 05, Codice del Piano dei Conti Integrato 1030207001 al capitolo 722 del PEG 2017;
- impegnare come di seguito ripartita la somma di Euro 1.500,00, quale spesa forfetaria per consumi gas ed energia elettrica,da liquidare a favore della Cooperativa Azzurra P.I. 00280900358, secondo quanto previsto dal contratto di locazione, imputandola alla Missione 4, Programma 2, al capitolo 739 del PEG 2017:
  euro 1.100,00 - Codice del Piano dei Conti Integrato 1030205006, con esigibilità anno 2017;
  - euro 400,00 - Codice del Piano dei Conti Integrato 1030205004, con esigibilità anno 2017;
- dare atto che la spesa prevista per la seconda rata di €. 7.015,00, di competenza 2018, verrà impegnata successivamente, dopo la verifica della disponibilità di risorse sul bilancio 2018, in mancanza delle quali la Provincia, ai sensi dell'art. 1671 cod. civ. e art. 109 del D.L.vo 50/2016, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, senza che il fornitore possa vantare alcun indennizzo per spese sostenute o mancato guadagno;
- la spesa prevista di €. 1.500,00, di competenza 2018, verrà impegnata successivamente, dopo la verifica della disponibilità di risorse sul bilancio 2018, in

copia informatica per consultazione

mancanza delle quali la Provincia, ai sensi dell'art. 1671 cod. civ. e art. 109 del D.L.vo 50/2016, si riserva la facoltà di recedere dal contratto, senza che il fornitore possa vantare alcun indennizzo per spese sostenute o mancato guadagno;

- di trasmettere il presente atto all'U.O. Appalti e Contratti per gli adempimenti di propria competenza.

copia informatica per consultazione

Reggio Emilia, lì 25/07/2017

IL DIRIGENTE DEL
Servizio Infrastrutture, Mobilita' Sostenibile,
Patrimonio ed Edilizia
F.to BUSSEI VALERIO

Documento sottoscritto con modalità digitale ai sensi dell'art. 21 del d.lgs. 82/2005.

(da sottoscrivere in caso di stampa)
Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....
Reggio Emilia, lì.....Qualifica e firma .....

copia informatica per consultazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

il Sig. nato a _____ il _____ residente a _____ VIA _____, Legale Rappresentante della Azzurra con sede in Scandiano via Togliatti 1/D codice fiscale _____, di seguito denominato parte

locatrice

E:

il Sig. BUSSEI VALERIO nato a il residente a , codice fiscale , di seguito denominato parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in SCANDIANO VIA TOGLIATTI 1/D FOGLIO 38 MAPPALE 71 sub.5 (in parte) per mq. 148,57, rendita presunta €. 3.161,27. Ogni diversa destinazione e' vietata pena la risoluzione del contratto. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1978, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile comporta/non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

2. La locazione avrà durata dal 01.09.2017 al 30.06.2018 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, la parte locatrice puo' esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78.

3. Il canone di locazione viene pattuito nella misura di Euro 14.030,00 IVA compresa. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aggiornato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del secondo mese anteriore a quello di inizio della locazione.

4. Il canone deve essere pagato in n 2 rate anticipate di pari importo da corrispondersi al domicilio della parte locatrice, ovvero mediante versamento.....; in caso di mancato pagamento del canone la parte locatrice potrà valersi del disposto dell'art.1453 C.C. senza bisogno di diffida o di costituzione in mora. Oltre al canone di affitto dovrà essere corrisposta la spesa forfetaria di €. 3.000,00 per consumi gas, energia elettrica e servizi vari, da corrispondere in 2 rate di uguale importo entro il 30.09.2017 e entro il 28.02.2018

5. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio.

copia informatica per consultazione

6. La parte conduttrice dichiara che l'immobile e' adatto all'uso convenuto, in BUONO stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso.

7. Le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice.

8. E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto od in parte la cosa locata, di modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile e di cedere, anche parzialmente, ad altri il contratto pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1453 C.C. fatto salvo quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78.

9. Sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli articoli 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, fra esse, quelle relative agli impianti di acqua, luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. Le spese per oneri

accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 pro quota e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice.

10. E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni, ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Ogni aggiunta che non possa essere tolta senza danneggiare i locali oggetto di locazione ed ogni altra innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanante dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui e' destinata la presente locazione.

11. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

12. La parte conduttrice e' costituita custode della cosa locata e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a se' o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i

copia informatica per consultazione

locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. Tutti gli oneri accessori sono interamente a carico della parte conduttrice e, in particolare, tutte le spese in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento, dello spurgo pozzi neri e latrine.

15. Le clausole nn. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 11, 13, 15 del presente contratto hanno carattere essenziale, sicché per patto espresso, la violazione anche di una soltanto di esse comporterà la risoluzione del contratto ai sensi art. 1453 CC e senza necessita' di costituzione in mora.

16. Sono a carico della parte conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro se di obbligo nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti. Per quanto non previsto si farà riferimento alle leggi vigenti e alle norme del Codice Civile.

17. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione Legge 31 dicembre 1996, n. 675 e D.Lgs. del 30 giugno 2003, n. 196 e s.m.i..

18. La parte conduttrice ha diritto di prelazione in caso di vendita e di nuova locazione dell'immobile da esercitarsi secondo quanto previsto dagli artt. 38, 39 e 40 della legge n. 392/78.

Letto, approvato e sottoscritto.

La parte locatrice_____

La parte conduttrice_____

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle

clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice_____

copia informatica per consultazione

La parte conduttrice_____

copia informatica per consultazione

PROVINCIA
DI REGGIO EMILIA

Visto, si attesta con esito FAVOREVOLE la regolarità contabile e la copertura finanziaria della spesa della determina N. 493 del 25/07/2017.

Reggio Emilia, lì 25/07/2017

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO BILANCIO

F.to DEL RIO CLAUDIA

copia informatica per consultazione