

REG. INT. N. 85 DEL 29 settembre 2016

PROLUNGAMENTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI

UBICATI IN VIGNOLA (MO) ALLA VIA AGNINI N. 359 –

CONDOMINIO "LE CASELLINE"

L'anno Duemilasedici il giorno ventinove del mese di settembre in Vignola, nella Sede dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "*Giorgio Gasparini*", Via Libertà, 823;

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge;

TRA

La Società "La Greca" s.a.s. con sede in Vignola alla via Barozzi n. 9 – Partita Iva 00307910364, nella persona del legale rappresentante

Sig. Giorgio Finelli, C.F. FNL GRG 33E06 L885F, nato a Vignola (MO)

il 06 maggio 1933 (sei maggio millenovecentotrentatre) e residente a Vignola (MO) alla Via Frignanese n. 9, d'ora in avanti denominato "**Locatore**";

E

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "*Giorgio Gasparini*"

Codice Fiscale e partita Iva 003099960365 con sede in Vignola (MO)

alla Via Libertà n. 823, nella persona del **Dott. Tiziano Rilei**, C.F.

RLI TZN 55S28 L885N, nato a Vignola, il 28 novembre 1955 (ventotto novembre millenovecentocinquantacinque) e residente in Vignola (MO)

alla Via F. Petrarca n. 284, Responsabile dell'Area Gestione Interventi

Assistenziali – Incaricato su Posizione di Area Organizzativa – il quale

dichiara di agire in tale sua qualità e, quindi, in nome e per conto

dell'Azienda medesima in virtù delle competenze allo stesso affidate

da Statuto e da Regolamenti, d'ora in avanti denominato
"Conduttore";

PREMESSO

- Che il **Locatore**, con contratto reg.int. n. 9 sottoscritto in data 01 ottobre 2007 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena al nr. 14095 in data 11 ottobre 2007, ha dato in locazione al **Conduttore**, una consistenza immobiliare ubicata in Vignola (MO) alla Via Agnini n. 359 – condominio "Le Caselline" – composta da una porzione di fabbricato censito al N.C.E.U. del Comune di Vignola, Foglio n. 23, sub 169/170, Mappali nn. 205, individuato nella planimetria edile e catastale parte integrante del presente atto. (allegato *sub1*). I suddetti locali sono provvisti di impianti elettrico e termico ed hanno una superficie utile netta complessiva di circa mq. 315,00;

- Che la durata della locazione, a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è stata stabilita per il periodo di 9 (nove) anni e più precisamente dal 01 ottobre 2007 al 30 settembre 2016, con facoltà di proroga per ulteriori 9 (nove) anni qualora il Locatore non eserciti il diniego di rinnovazione per i motivi di cui all'art. 29 della legge n. 392/1978 con le modalità e i termini previsti

- Che con atto reg. int. nr. 90 sottoscritto in data 23 settembre 2013 si è provveduto ad adeguare, con specifico "Addendum", il canone annuo di locazione di cui all'art. 3 "*canone e modalità di pagamento*" del contratto originario sottoscritto in data 01 ottobre 2007, con decorrenza 01 ottobre 2013, pattuendolo in complessivi € 33.000,00 (Euro trentatremila/00) oltre all'IVA di legge.

- Che con il suddetto "addendum", il termine contrattuale e quant'altro previsto dal contratto originario rimaneva confermato;

- Che l'Amministratore Unico con atto deliberativo nr. 21 del 26 settembre 2016 ha ritenuto di confermare la locazione dei locali per il laboratorio occupazionale "cASPita" prevedendo la rinegoziazione del canone e le modalità di pagamento;

- Che il Conduttore ed il Locatore hanno condiviso:

o la definizione del canone in € 29.000,00 annui (euro ventinovemila) oltre all'IVA di legge con previsto l'aggiornamento nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente a decorrere dal 01 ottobre 2017;

o Il pagamento semestrale anticipato;

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - RICHIAMO

La premessa e' approvata e ritenuta parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – DURATA

La durata della locazione, con il presente prolungamento a norma dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss. mm. e ii., è stabilita per il periodo di 9 (nove) anni e più precisamente dal 01 ottobre 2016 al 30 settembre 2025. E' comunque facoltà del Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone

preavviso a mezzo Raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata almeno sei mesi prima della scadenza, come meglio indicato al successivo art 14.

ART. 3 – CANONE E MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone di locazione annuo complessivo viene tra le parti stabilito in € 29.000,00 (Euro ventinovemila) oltre all'IVA di legge, da pagarsi semestralmente, con prima rata il 30 settembre e la seconda il 31 marzo di ogni anno, al ricevimento della fattura, ai sensi dell'art. 1 comma 629 della Legge 190/2014 e alla normativa vigente in materia,, con bonifico bancario presso l'istituto di credito indicato dal Locatore. Le parti convengono che a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione e più precisamente a far data dal 01 ottobre 2017, il canone di affitto verrà aggiornato nella misura del 75% (settantacinque per cento) della variazione annuale accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far avvalere alcuna azione o eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

ART 4 – DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore non deposita alcuna somma a garanzia dei danni, accantonata a titolo di cauzione, ma si obbliga alla meticolosa osservanza dei termini previsti ai successivi articoli del presente contratto.

ART. 5 – DESTINAZIONE D'USO

L'immobile è concesso in locazione ad uso esclusivo di uffici e laboratorio e saranno utilizzati dal Conduttore per lo svolgimento di attività inerenti il laboratorio occupazionale "cASPita". E' fatto divieto di sublocazione totale o parziale dell'immobile così come la cessione totale o parziale del contratto, salvo che il Locatore non abbia dato il proprio consenso e che lo stesso risulti da atto scritto, pena la risoluzione ipso-iure del contratto medesimo per fatto e colpa della parte conduttrice. Nel corso degli anni l'utilizzo da parte del Conduttore dei locali, potrebbe subire modificazioni in relazione ad eventuali nuovi assetti e competenze, ma sempre nell'ambito dei servizi e delle attività inerenti le proprie finalità istituzionali.

ART. 6 - STATO DEI LOCALI

Il Conduttore dovrà consegnare i locali nelle condizioni d'uso e nello stato di fatto in cui si trovavano all'inizio della locazione, salvo il normale deperimento d'uso. Il Conduttore non potrà apportare all'unità locata alcuna modificazione o addizione senza il consenso scritto del Locatore. Eventuali migliorie, modificazioni, innovazioni, trasformazioni e addizioni comunque apportate dovranno essere rimosse a semplice richiesta del Locatore e a cura e spese del Conduttore, salvo che la parte locatrice non voglia farle proprie senza obbligo di indennità alcuna, salvo il caso di cui all'Art. 1593 del C.C..

ART. 7 – MANUTENZIONE ORDINARIA E SPESE DI GESTIONE

Sono a carico del Conduttore tutte le spese relative alla conduzione e gestione ordinaria dell'immobile (utenze, RSU, pulizie, nonché quelle relative alla piccola manutenzione di cui all'art. 1609 del C.C.); inoltre

sono a carico del Conduttore le spese condominiali di pertinenza- quota inquilini che verranno versate direttamente all'Amministrazione condominiale;

ART. 8 – ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE

IL Conduttore si obbliga ad osservare e far osservare ai dipendenti le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile. La corresponsione del canone di locazione così come stabilito all'art. 3, non potrà mai essere sospesa, né ritardata per alcuna ragione. Il mancato puntuale pagamento, anche parziale, del canone entro 20 giorni dalla scadenza, nonché di quant'altro dovuto, entro due mesi dalla richiesta, produrrà, "ipso jure", la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 del C.C.. Le parti convengono comunque che il semplice ritardo nella corresponsione del canone di locazione, anche ove il Locatore non abbia dichiarato di avvalersi della clausola risolutiva, comporterà l'applicazione di interessi di mora nella misura dell'interesse legale.

Art. 10 - INADEMPIENZE

L'inadempienza da parte del Conduttore di qualunque dei patti contenuti nel presente contratto produrrà "ipso jure" la risoluzione del contratto con la rivalsa dei danni ed il rimborso di tutte le spese giudiziali ed extra giudiziali.

ART. 11 – RESPONSABILITA'

Il Conduttore garantisce mediante polizza copertura assicurativa per il rischio locativo e per eventuali danni a terzi derivante dalla conduzione dell'immobile. Il Locatore è esonerato da responsabilità in

caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà; inoltre potrà ispezionare o fare ispezionare i locali locati previo accordo con il Conduttore. Il Locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo ottenuto le necessarie autorizzazioni e concessioni.

Il Locatore, inoltre, esonera il Conduttore da qualsivoglia responsabilità che possa derivare dagli interventi di ristrutturazione dell'immobile. In caso di intervenute interruzioni dell'attività istituzionale svolta nei locali locati per qualsiasi responsabilità attribuibile al Locatore tali da compromettere la realizzazione delle attività stesse le quali concorrono al raggiungimento delle proprie finalità istituzionali, il Conduttore si riserva di risolvere il contratto senza oneri a suo carico, fatto salvo il canone di affitto dovuto per il periodo di reale e compiuto utilizzo dell'immobile.

ART. 12 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per il diritto di prelazione si applica quanto disposto dagli articoli 38, 39 e 40 della precitata Legge n. 392/1978 e ss.mm. e ii..

ART. 13 – VALIDITA' ED EFFICACIA

Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate da leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili. Il presente contratto vincolano il Locatore e il Conduttore dal momento della sua sottoscrizione. Da detto momento il Conduttore si costituisce custode del bene con l'obbligo conseguente di farne uso secondo la diligenza del buon padre di famiglia.

ART. 14 – RISOLUZIONE ANTICIPATA

Senza pregiudizio di ogni altro suo diritto, il Conduttore può recedere dal contratto nei seguenti casi:

a) per motivi di pubblico interesse, anche conseguenti al mutare degli attuali presupposti giuridici e legislativi, o derivanti dalla modificazione delle attuali forme organizzativo-gestionali del servizio che svolge la sua attività nei locali locati, adottate dal Conduttore;

b) Oltre a quanto previsto all'art 11, per inadempienze contrattuali da parte del Locatore e per inadempienze/sopravvenienze non contemplate contrattualmente tali da rendere impossibile la prosecuzione delle attività istituzionali del Conduttore;

c) qualora ricorrano gravi motivi come disposto dall'art 27 della L. 392/1978;

In tali casi il Conduttore deve dare preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata o Posta Elettronica Certificata;

ART. 15 – TUTELA DEI DATI

Ai sensi del Decreto legislativo n. 196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss. mm. e ii., le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati in relazione ad adempimenti connessi all'efficacia del rapporto di locazione.

ART 16 - REGISTRAZIONE

Il presente contratto di locazione viene redatto in bollo e sarà sottoposto a registrazione. Tutte le spese del presente atto e l'imposta annuale di registrazione sono a carico delle parti in misura uguale; i bolli sono a carico della parte conduttrice.

Il presente atto consta di numero nove fogli con occupate

interamente otto facciate e quanto oltre della nona.

letto, confermato e sottoscritto.

Per L'azienda Pubblica Di Servizi Alla Persona "*Giorgio Gasparini*"

IL RESPONSABILE AREA GESTIONE INTERVENTI ASSISTENZIALI

TIZIANO RILEI

Per La Societa' "La Greca" S.A.S.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

GIORGIO FINELLI
