

CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI LOCALI
UBICATI IN VIGNOLA (MO) ALLA VIA AGNINI N. 359 -
CONDOMINIO "LE CASELLINE"

L' anno 2025 il giorno _____ in Vignola, nella sede di ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini", Via Libertà n.832, con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge

TRA

La Soc. "La Greca sas" con sede in Vignola in Via Bonesi n. 05 - partita iva 00307910364, nella persona del legale rappresentante Sig. Giorgio Finelli, C.F. FNLGRG33E06L885F, nato a Vignola (MO) il 06 Maggio 1933 (sei Maggio millenovecentotrentatre) e residente a Vignola (MO) in Via Frignanese n. 9, d'ora in avanti denominato "locatore";

E

L'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" Codice Fiscale e partita iva 003099960365 con sede in Vignola (MO) in Via Libertà n. 823, nella persona della Direttrice Covili Paola CF CVLPLA63A46G393M, nata a Pavullo n/F il 06/01/1963 (sei gennaio millenovecentosessantatre), domiciliata per il presente contratto presso la sede di ASP - la quale dichiara di agire in qualità di Direttrice e, quindi, in nome e per conto di ASP medesima in virtù delle competenze alla stessa affidate con l'atto di Nomina, d'ora in avanti denominato "conduttore";

PREMESSO

- Che il Locatore, con contratto reg. Int. n. 85 sottoscritto in data 29/09/2016 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena al nr. 6008 serie 3 in data 24/10/2016, ha dato in locazione al Conduttore, una consistenza immobiliare ubicata in Vignola (MO) in 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.181, mappali n. 205, individuato nella planimetria edile e catastale parte integrante del presente atto (allegato sub. 1) per il periodo 01/10/2016-30/09/2025.
- che il Locatore ha manifestato la propria disponibilità a rinnovare la concessione in locazione alla parte Conduttrice, la medesima consistenza immobiliare. Si conferma che i suddetti locali sono provvisti di impianti elettrico e termico ed hanno una superficie utile netta complessiva di mq. 315,00; il sopradescritto immobile è dotato di attestato di prestazione energetica n.00822-696319-2025 rilasciato il 16/05/2025;
- Che il Conduttore, ha dichiarato la propria disponibilità ad assumerli in conduzione per un ulteriore periodo come meglio precisato di seguito;
- che l'Amministratore Unico con atto deliberativo n. --- del ----- ha ritenuto quindi di rinnovare la locazione dei locali per il Laboratorio occupazionale di preparazione e formazione al lavoro "cASPita!";

tutto ciò premesso

SI COVIENE QUANTO SEGUE:

ART.1 – RICHIAMO

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

ART.2 – DURATA

La durata della locazione, a norma dell'art. 27 della legge 27 del 27 Luglio 1978 n. 392, è stabilita per il periodo 9 (nove) anni e più precisamente dal 01 Ottobre 2025 al 30 Settembre 2034. La locazione si intende prorogata per ulteriori 9 (nove) anni qualora il locatore non eserciti il diniego di rinnovo per motivi di cui all' art. 29 della legge n. 392/1978 con le modalità e i termini previsti. 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 6 (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 euro 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento/00 Euro) oltre all'IVA di legge, da pagarsi in due rate anticipata una entro il 30 Aprile e l'altra entro il 30 Novembre di ogni anno, con emissione di mandato entro 30 giorni da data ricevimento fattura, ai sensi dell'art. 1 comma 629 della Legge 190/2014 e della normativa vigente in materia. Le parti convengono che il presente contratto non sarà soggetto ad aumento ISTAT, il canone sarà quindi fisso per i primi nove anni, in caso di rinnovo verrà pattuito tra le parti un nuovo canone previo incontro almeno sei mesi prima della scadenza del nono anno. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i termini stabiliti dal presente contratto e non potrà far avvalere nessuna 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 laboratori e saranno utilizzati dal conduttore per lo svolgimento delle attività inerenti le proprie finalità istituzionali, in particolare le attività inerenti il Laboratorio occupazionale di preparazione e formazione al lavoro "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 elazione 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 dichiara di aver esaminato i locali oggetto del contratto e di averli trovati adatti al proprio uso.

Il Conduttore dovrà consegnare i locali, previa redazione di verbale di consegna, nelle condizioni d'uso e nello stato di fatto in cui si trovano 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, modifiche, 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

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 stabilito all' art.3, non potrà mai essere sospesa,

né ritardata per alcuna ragione, fatte salve la verifica di regolarità contributiva e la verifica inadempimenti, obbligatori per legge. 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. 9 - INADEMPIENZE

L' inadempienza da parte del Conduttore 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. 10 – RESPONSABILITA'

Il Conduttore garantisce mediante polizza copertura assicurativa per il rischio locativo e per eventuali danni a terzi derivanti dalla conduzione dell'immobile. Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per causa 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 ed urbanistiche avendo ottenuto le necessarie autorizzazioni e concessioni. Il Locatore inoltre, esonera il conduttore da qualsivoglia responsabilità che possa derivare da eventuali interventi di ristrutturazione dell'immobile o di manutenzione straordinaria allo stesso. Nel caso di impossibilità di realizzare l'attività programmata nei locali locati per responsabilità attribuibili al Locatore, 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. 11 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per il diritto di prelazione si applica, nel merito, il disposto di cui agli artt. 38,39 e 40 della precitata Legge n. 392/1978 e ss.mm.ii.

ART. 12 – 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 vincola 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. 13 – RECESSO ANTICIPATO

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. 12 per inadempienze contrattuali da parte del Locatore 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. 14– TUTELA DEI DATI

Ai sensi del G.D.P.R. Regolamento Europeo n. 679 del 2016, I dati raccolti saranno trattati, a esclusivamente nell'ambito del presente contratto.

Il conferimento dei dati è requisito necessario e gli stessi saranno trattati dalle parti con modalità cartacee e informatizzate e potranno essere comunicati e/o diffusi esclusivamente nei casi previsti da disposizioni normative.

I dati saranno conservati presso l'ASP per tutta la durata del contratto, e, successivamente, per il tempo prescritto dalle norme in materia di conservazione degli atti per la Pubblica Amministrazione.

Si ricorda che l'interessato ha il diritto di: accesso ai dati personali; ottenere la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento; di opporsi al trattamento; di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

Titolare del trattamento è l'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" la cui sede è in via Libertà n. 823, 41058 Vignola (Mo), tel 059.7705211, mail: info@aspvignola.mo.it. L'ASP Terre di Castelli "Giorgio Gasparini" ha designato quale Responsabile della protezione dei dati la società Lepida S.p.a. (dpo-team@lepida.it).

ART. 15 – REGISTRAZIONE

Il presente contratto di locazione viene redatto in bollo e sarà sottoposto a registrazione a tassa.

Tutte le spese del presente atto, ivi comprese quelle di bollo e di registrazione, sono a carico delle parti in misura uguale; i bolli sono a carico della parte conduttrice.

ART. 16 – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che potessero sorgere durante la durata del contratto in merito all'interpretazione ed esecuzione di quanto forma oggetto degli accordi qui convenuti, dovrà essere attivato il tentativo di mediazione avanti alla CCIAA di Modena su iniziativa delle parti.

In ogni caso per le azioni giudiziarie le Parti convengono che il foro competente sarà quello di Modena.

Il presente atto consta di numero fogli con occupate interamente facciate e quanto oltre della

LETTO, CONFERMATO E SOTTOSCRITTO.

PER LA SOCIETA' "LA GRECA SAS"
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
GIORGIO FINELLI

PER ASP TERRE DI CASTELLI "GIORGIO GASPARINI"
LA DIRETTRICE
PAOLA COVILI
