

SCHEMA DI CONTRATTO

Repertorio n. ___ del _____

CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIO PER USO DIVERSO DA ABITAZIONE EX ARTT. 27 V COMMA E 42 LEGGE 27 LUGLIO 1978 N. 392 IN ESECUZIONE DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. _____ DEL _____ - CIG. _____

Con la presente scrittura privata avente ogni effetto di legge

TRA

l'“OPERA PIA RITIRO S. ANGELO” con sede in Cremona, Via Sabotino n° 4, C.F. 80004430197, qui rappresentata nella persona del procuratore speciale don Marco d'Agostino, nato a Soresina (CR) il 03/06/1970, C.F. DGSMRC70H03I849K

E

Il COMUNE DI CREMONA con sede in Cremona, Piazza del Comune n° 8, C.F. 00297960197, rappresentata dall'arch. Giovanni Donadio, nato Tursi il 12/12/1964 (C.F. DNDGNN64T12L477T), in qualità del Direttore del Settore programmazione, Progettazione, Manutenzione, Mobilità Sostenibile, Protezione Civile

Premesso che:

la scuola secondaria di primo grado Virgilio, sarà oggetto di un intervento di adeguamento sismico che interesserà l'intero edificio di via Trebbia 1. I lavori saranno articolati in diverse fasi dove per ognuna saranno interessate 12 aule per volta compreso corridoi e servizi. Per poter effettuare i lavori e consentire la rotazione è necessario disporre di spazi presso altri edifici per ospitare almeno 3 classi. Dopo le verifiche effettuate, non risultando ulteriori spazi da adibire ad aule negli edifici di proprietà del Comune, si è provveduto a contattare “l'Opera Pia Ritiro S. Angelo” la quale ha dato la propria disponibilità ad ospitare 3 aule della scuola secondaria di primo grado Virgilio presso la sede di via Sabotino, 4.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 1

L'“Opera Pia Ritiro S. Angelo” concede in locazione al Comune di Cremona, che accetta, la porzione del fabbricato sito a Cremona in via Montenero n°5, Foglio 78, mapp. 230, sub. _____ zona cens. 2[^], cat. B/5, cl. 2[^], cons. mc __, rendita euro _____, porzione meglio individuata nell'allegata planimetria catastale.

I locali facenti parte la sopra individuata porzione saranno utilizzati esclusivamente per l'attività didattica curricolare di alunni iscritti a scuola secondaria di primo grado Virgilio, i quali vi accederanno da via Montenero n° 5A. Per gli alunni con disabilità l'accesso viene individuato sempre in via Montenero sia al passo pedonale al civico n° 5B, sia al carraio al civico n° 5C attraverso il quale raggiungere la rampa presente nel cortile interno del cui uso non esclusivo i medesimi potranno usufruire.

Articolo 2

La locazione avrà durata di anni 2 (due) e cioè dal 01/03/2023 al 28/02/2025, data in cui la stessa andrà a scadere senza necessità di disdetta alcuna trattandosi di locazione

transitoria espressamente richiesta dal conduttore per i motivi di cui in premessa. La scadenza potrà esser prorogata previo accordo scritto tra le parti

Articolo 3

Il canone annuo di locazione viene fissato in euro 9.100,00= (novemilacent/00) aggiornabile annualmente su richiesta del locatore al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati relativa al mese di maggio.

Il canone annuale sarà versato sul c/c bancario n° 000000121736 acceso presso BCC Credito Padano Ag. 2 -- via Ghinaglia 54 -- 26100 Cremona -- cod. ABI 08454 CAB 11401 -- IBAN IT 68 M 08454 11401 000000121736 intestato alla locatrice in 2 (due) rate semestrali posticipate di euro 4.500,00= cadauna e precisamente:

- per il periodo 01/03 – 31/08, entro il 10 agosto,
- per il periodo 01/09 – 28/08, entro il 10 febbraio,

Articolo 4

La porzione di fabbricato oggetto della locazione dovrà essere adibita esclusivamente all'attività scolastica di istruzione secondaria di primo grado Virgilio.

Il Comune non potrà quindi modificarne la destinazione.

E' fatto, altresì, divieto alla conduttrice di sublocarla anche parzialmente o di assegnarla in uso anche gratuito a terzi soggetti senza preventiva autorizzazione scritta della locatrice.

Articolo 5

E' a carico della locatrice il premio di assicurazione contro gli incendi per l'immobile locato. Per quanto riguarda l'indennizzo da parte dell'assicurazione in caso di distruzione o deterioramento causato da incendio le parti convengono di applicare la disciplina di cui all'art. 1589 del C.C.

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero essere causati a terzi dall'uso non corretto dell'immobile.

A tale riguardo il conduttore stipulerà idonea polizza di responsabilità civile a copertura del rischio locativo.

Articolo 6

La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali affittati e di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possono influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stato attuale di conservazione eccezion fatta per l'usura dovuta al normale uso degli stessi.

Articolo 7

Il conduttore provvederà, a proprie cure e spese, previa autorizzazione scritta del Locatore, all'esecuzione di interventi sia ordinari che straordinari nell'immobile, nei suoi impianti e dotazioni opportuni per l'allestimento dell'attività didattica, al rifacimento impiantistico e tecnologico e tutte le lavorazioni che si rendessero necessarie per adeguare i locali alle normative inerenti l'attività ivi da svolgersi, subordinatamente alla presentazione dei progetti alla Locatrice e sempre a patto che gli stessi non siano suscettibili di alterare in maniera significativa e/o irreversibile la configurazione funzionale dell'immobile stesso. Gli interventi di cui sopra non dovranno essere in contrasto con le normative urbanistiche ed edilizie, autorizzando il conduttore sin da ora a presentare istanze e domande alle competenti autorità i titoli eventualmente necessari all'esecuzione dei lavori sopra menzionati. Alla riconsegna dei locali le opere di modifica e miglioramento realizzate dalla parte conduttrice

s'intenderanno acquisite dalla proprietà (con l'esclusione di ogni indennizzo, rimborso e/o compenso in favore del conduttore) salvo quelle che le parti concorderanno di rimuovere al termine della locazione, rimozione e ripristino da intendersi a cura e spese del conduttore.

Articolo 8

Sono a carico della parte Locatrice e della parte Conduttrice tutte le spese inerenti la gestione dei locali dell'edificio reciprocamente occupati, ciascuno per quanto di rispettiva competenza e senza alcun vincolo di solidarietà passiva.

I contatori di acqua, energia elettrica e calore rimarranno intestati alla Locatrice che anticiperà tutti i costi che le verranno fatturati, per poi chiederne il rimborso al Comune di Cremona previa esibizione delle fatture saldate unitamente al dettaglio dei costi nella misura qui di seguito concordata.

Il rimborso avverrà su base trimestrale, alle medesime scadenze fissate per il pagamento delle rate relative al canone di locazione, (di cui all'art. 3 del presente contratto), a fronte di un dettaglio delle spese sostenute.

Per quanto riguarda le spese dell'**energia elettrica**, queste verranno rimborsate alla proprietà (locatrice) applicando la percentuale del _____% ai consumi fatturati dall'ente fornitore e rilevati dal punto di prelievo con identificativo POD: IT008E0002212124 posto in via Montenero 5.

Per quanto riguarda le spese di **riscaldamento** (teleriscaldamento), le parti concordano di non seguire le indicazioni della UNI10200:2018, ma queste verranno rimborsate alla proprietà (locatrice) come segue. Dai consumi fatturati dall'ente gestore del calore, sarà decurtata la parte dei consumi rilevati alla sottomisura dedicata all'ACS. Al valore ottenuto e riconducibile al solo riscaldamento si applicherà la percentuale del _____% corrispondente all'effettivo volume riscaldato dei locali oggetto della locazione.

Per la suddivisione delle spese relative all'**acqua potabile** queste verranno rimborsate alla proprietà (locatrice) applicando la percentuale del ____% ai consumi fatturati dall'ente fornitore decurtati dei consumi rilevati da due sottomisure poste a monte dei circuiti dell'acqua calda sanitaria (sottostazione termica) e della cucina (piano seminterrato).

Per quanto riguarda la manutenzione ordinaria e straordinaria degli **impianti di rilevazione, di spegnimento incendi, degli estintori e delle porte tagliafuoco**, la locatrice si occuperà di incaricare una ditta per la loro gestione e conduzione. Le spese relative verranno rimborsate alla proprietà (locatrice) applicando la percentuale del ____%. Tale percentuale corrisponde alla superficie netta dei locali serviti dai suddetti impianti e presidi.

Per quanto attiene la TARI (tassa rifiuti), considerata la temporaneità della locazione, le parti concordano di non procedere alla relativa volturazione in capo al conduttore che dovrà rimborsare alla locatrice la quota di competenza dei locali in uso, stralciandoli dalla cartella esattoriale di competenza della locatrice a fronte di un dettaglio della spesa sostenuta.

La somma dovuta dal conduttore a titolo di rimborso TARI verrà determinata proporzionalmente alla superficie dei locali oggetto della locazione e calcolata col medesimo criterio adottato dal regolamento comunale dell'anno di riferimento per le utenze non domestiche, che per l'anno 2022 era così regolato: *"la tassa viene calcolata moltiplicando la somma della quota di tariffa fissa e variabile per la superficie espressa in metri quadrati, il cui risultato viene maggiorato del tributo provinciale per l'esercizio delle funzioni ambientali, pari al 5% dell'importo della tassa"*.

Il rimborso seguirà la tempistica di emissione dei ruoli esattoriali (normalmente due all'anno – acconto e saldo).

Articolo 9

Il locatore è obbligato a fornire e a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici (elettrico, riscaldamento, idro-sanitario, antincendio ecc.) e a provvedere alla riparazione e manutenzione degli stessi fatte salve le piccole riparazioni come più avanti specificato.

Le parti convengono, ai sensi dell'art. 1609 del c.c. e dell'art. 9 della Legge 392/78, che le opere di piccola manutenzione, come di seguito riportate a titolo esemplificativo, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso dell'immobile in conformità del contratto e non dipendenti da vetustà o da caso fortuito, saranno eseguite a cura e spese dalla parte conduttrice:

- riparazioni dovute all'uso dell'impianto di riscaldamento,
- riparazioni di serrature e chiavi, di maniglie e chiudiporta dei cancelli e dei portoni, delle cassette della posta, di campanelli, di citofoni; cambio lampade riparazione e sostituzione di plafoniere o corpi illuminanti in genere,
- sostituzione eventuali zerbini o tappeti; vuotature e/o sgombero degli intoppi di condutture idriche e/o colonne di scarico, di pozzetti e di fognature,
- sostituzione e/o dei componenti ventilconvettori,
- sostituzione della rubinetteria degli apparecchi igienico-sanitari, guarnizioni, galleggianti e scatole sifonate; riparazione e/o sostituzione di frutti per prese ed interruttori degli impianti elettrici, cinghie e rulli di scorrimento degli avvolgibili o delle veneziane, maniglie e cerniere di infissi di porte e finestre, vetri di infissi, fusibili e valvole dei quadri elettrici, tinteggiatura degli interni.

Le parti convengono, ai sensi degli art. 1575 e 1576 del c.c., che gli interventi di manutenzione ordinaria non contemplate nei paragrafi precedenti, nonché la manutenzione straordinaria rimangono a carico della parte locatrice, salvo che le opere di manutenzione suddette si siano rese necessarie a causa del mancato o insufficiente intervento del conduttore per le opere di propria competenza.

Non provvedendo la parte conduttrice ad eseguire le opere di sua spettanza, la locatrice, dopo averla all'uopo invitata con lettera raccomandata, concedendole un termine ragguagliato all'urgenza, comunque non inferiore a 30 (trenta) giorni, resta facultata in caso di inottemperanza, a fare eseguire direttamente le opere manutentorie, addebitando alla parte conduttrice medesima ogni spesa sostenuta.

Quando lo stabile locato ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, questa è tenuta a dare avviso alla parte locatrice. In caso di inadempienza della locatrice agli oneri a suo carico, la parte conduttrice, previa diffida alla locatrice, può provvedervi d'ufficio, e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni.

Per le riparazioni assolutamente urgenti, la stessa parte conduttrice può comunque eseguirle direttamente, previo avviso alla locatrice e salvo rimborso.

Ai fini della gestione dell'impianto termico è in capo alla proprietà l'individuazione della figura del terzo responsabile.

La proprietà, in ragione dell'attività didattica che andrà a svolgersi nei locali affittati, provvederà al necessario aggiornamento del certificato Prevenzione incendi e del protocollo d'intesa, fermo restando che tutti i costi sostenuti relativi alle attività professionali e ai servizi a pagamento di istruttoria pratiche richiesti dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco dovranno essere interamente rimborsate dalla conduttrice

La parte conduttrice si obbliga ad osservare e far osservare agli utenti dello stabile le normali regole di comportamento per la buona conservazione delle opere murarie, degli infissi e dell'impiantistica e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

L'eventuale utilizzo dell'area esterna (campo sportivo lato ovest dell'immobile) è subordinato ad una specifica regolamentazione da concordarsi tra le parti e la dirigenza scolastica della scuola secondaria di secondo grado.

La parte locatrice si impegna ad attivare misure idonee per regolamentare l'accesso al piccolo cortile concesso in locazione alla Provincia onde evitarne l'uso da parte di soggetti estranei alla scuola.

Inoltre le parti prendono atto che il piccolo cortile d'accesso ai locali dati in locazione consente l'ingresso al giardino interno in uso alla scuola materna, pertanto la parte conduttrice si rende disponibile a non precludere l'ingresso alle attività che si rendono necessarie per la manutenzione di quello spazio.

Articolo 11

La parte locatrice potrà in qualsiasi momento ispezionare i locali affittati salvo preavviso alla parte conduttrice.

Articolo 12

Le spese del presente contratto (marche da bollo, registrazione, ecc.) sono a carico della parte locatrice e della parte conduttrice in parti uguali.

Alla registrazione del presente contratto ed al versamento dell'imposta annuale di registro, nella misura e nei termini stabiliti dalle vigenti leggi, provvederà il conduttore richiedendo il rimborso del 50% al locatore.

Ai soli fini fiscali di cui sopra le parti dichiarano che il valore complessivo del presente contratto è di EURO 18.200,00=(due annualità).

Articolo 13

Salvo che la legge non disponga altrimenti, qualsiasi controversia relativa all'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto sarà dalle parti devoluta al Foro di Cremona, riconosciuto come unico competente con conseguente esclusione di ogni altro.

Articolo 14

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni di legge applicabili e - ove non incompatibili - agli usi.

Articolo 15

Si applica al presente contratto la normativa in materia di tutela della privacy.

Articolo 16

L'avente causa dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica dell'edificio.

Articolo 17

Allegati:

- A) planimetria catastale,
- B) Visura catastale n° ____ del _____,
- C) Estratto di mappa,
- D) Attestato di prestazione energetica

Le parti concordano che i sopraelencati allegati sono conservati agli atti unitamente alle dichiarazioni di conformità impianto elettrico, impianto rilevazione incendi, impianto di spegnimento ad acqua.

Per quanto attiene al CPI, si precisa che questo verrà acquisito agli atti dopo la sottoscrizione del Protocollo d'Intesa per la definizione del responsabile unico antincendio.

Cremona, li _____, 2023

PER LA PARTE LOCATRICE
don Marco D'Agostino

.....
PER LA PARTE CONDUTTRICE
arch. Giovanni Donadio

.....

A norma degli artt. 1341 e 1342 del codice civile le parti, di comune accordo, previa lettura, dichiarano di comprendere e approvare le norme contenute nel presente contratto, con particolare riguardo agli artt. 1 -- Oggetto della locazione, 2 - Durata, 3 – Canone, 5 – Assicurazione, 7 – Lavori di modifica dei locali, 8 – Rimborso delle utenze e criterio di ripartizione, 9 – Conduzione e mantenimento dei locali e 12 -- Spese di registrazione Contratto e dichiarano di approvare reietta fin d'ora ogni reciproca eccezione.

PER LA PARTE LOCATRICE
don Marco D'Agostino

.....

PER LA PARTE CONDUTTRICE
arch. Giovanni Donadio

.....