



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Rep.

L'anno 2021, addì _____ del mese di _____, nei locali della Prefettura – U.T.G. di Ravenna, davanti a me _____, Ufficiale Rogante, sono presenti:

- 1) Il Vice Prefetto Vicario _____, in rappresentanza del Ministero dell'Interno (C.F. 80219290584);
- 2) La _____, nata a _____ il _____ nella sua qualità di dirigente del settore Risorse Finanziarie Umane e Reti, nonché rappresentante della Provincia di Ravenna, Ente proprietario dell'immobile sito in Lugo, in Via Bedazzo, 38/b, censito al Foglio 94, particella 69/parte.

Tra i predetti convenuti, della cui identità io Ufficiale Rogante sono certo e che, me consenziente, rinunciamo alla presenza dei testimoni, si conviene e si stipula quanto segue:

PREMESSO

- che il Distaccamento dei Vigili del Fuoco di Lugo attualmente occupa, in via extracontrattuale, un immobile ubicato in Via Mentana, n. 15, considerato che il relativo contratto di locazione non è stato rinnovato;
- che dall'esito delle indagini effettuate presso gli Enti Pubblici Territoriali, allo scopo di reperire altro immobile, il Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Ravenna, con nota n. 15775 del 19 dicembre 2019 ha comunicato di aver individuato quale migliore soluzione allocativa una porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo, Via Bedazzo, n. 38, da sottoporre a lavori di ristrutturazione, di proprietà della Provincia di Ravenna;
- che al riguardo è stata formulata un'offerta locativa pari ad €. 31.100,00 l'anno, non soggetta ad I.V.A., determinata a seguito dell'abbattimento del 15% previsto per legge dall'importo di € 36.593,00;
- che con nota n. 11856 dell'11 agosto 2020 l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Emilia Romagna - ha espresso il proprio Nulla Osta alla stipula del contratto con



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

l'Amministrazione Provinciale determinando, quale canone annuo l'importo di €. 31.100,00 (euro trentunomilacentove//00) non soggetto ad I.V.A., importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% del canone congruito nella misura di €. 36.593,00 l'anno.

- che con la stessa nota l'Agenzia del Demanio ha rilasciato il Nulla Osta alla spesa condizionato all'esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edilizia e alla presentazione della documentazione di seguito elencata:

- 1) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all'albo professionale, attestante che l'immobile:
 - a) è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (L. 46/90 e successive modifiche ed integrazioni);
 - b) è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e successive modifiche ed integrazioni);
 - c) è rispondente alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D. Lgs.81/2008 e successive modifiche ed integrazioni ("Requisiti dei luoghi di lavoro") in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
 - d) è legittimo sotto il profilo urbanistico edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (concessione edilizia) n. 11575 del 03/06/1986 e successiva variante n. 13462 del 09/02/1988 ed a seguito dei lavori di riqualificazione ha destinazione di caserma;
- 2) Certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, ove previsto;
- 3) Attestato di certificazione energetica;
- 4) Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art.24 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 oppure Certificato di Agibilità per quegli immobili che, a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 3 del D. Lgs. 25/11/2016 n. 222, non sono stati sottoposti a interventi edilizi che impattano sulle condizioni di cui al comma 1 del D.P.R. 380/2001;
- 5) Documento di verifica di vulnerabilità sismica da cui si evince che l'immobile possiede un indice di resistenza almeno pari a quello minimo previsto per le specifiche funzioni da allocare.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

- che il Ministero dell'Interno con nota n. 0025918 del 16/09/2020 ha espresso parere favorevole alla stipula di un contratto di locazione per la nuova sede del Distaccamento dei Vigili del Fuoco di Lugo;
- che con nota in data 12/10/2020 l'Amministrazione Provinciale di Ravenna ha comunicato che i lavori alla nuova sede del Distaccamento dei Vigili del Fuoco di Lugo sono stati completati;
- che il Ministero dell'Interno, con nota n. U.0036653.17-12-2020 del 18/12/2020 ha autorizzato la stipula del presente contratto di locazione;

occorre pertanto procedere alla stipula del contratto di locazione di cui trattasi;

si conviene quanto segue:

ART. 1

I locali di cui sopra, meglio individuati nelle planimetrie allegate, sono destinati ad uso Distaccamento dei Vigili del Fuoco di Lugo (Provincia di Ravenna).

Il locale destinato a sala CED, situato al piano primo, resterà in uso comune. Il conduttore si impegna a rendere disponibile l'accesso ai dipendenti provinciali o ad eventuali ditte dall'Amministrazione Provinciale incaricate al fine di effettuare eventuali e necessarie operazioni di manutenzione o interventi al CED PROVINCIALE garantendo la disponibilità 24h su 24.

ART. 2

La durata del contratto rimane stabilita in **anni 6** (sei) a decorrere dalla data del decreto ministeriale di approvazione del contratto medesimo, che potrà essere emesso quando perverrà l'assenso del Ministero dell'Economia e delle Finanze ad assumere il relativo impegno di spesa.

Il presente contratto verrà tacitamente rinnovato alle stesse condizioni ai sensi degli artt. 28 e 29 della Legge n. 392/78, di sei anni in sei anni qualora la parte proprietaria non invii, a mezzo raccomandata A.R., disdetta almeno 12 mesi prima della scadenza di ciascun periodo contrattuale e semprechè l'Amministrazione locataria non individui ipotesi allocative meno onerose.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo

di Ravenna

Alla prima scadenza il diniego alla rinnovazione del contratto è consentito al locatore solo se sussiste una delle ipotesi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di disdetta.

ART. 3

Il canone annuo di locazione è stabilito in € **31.100,00** non soggetto ad I.V.A, da corrispondersi in rate semestrali posticipate, invariato per tutto il periodo della locazione, ai sensi e per gli effetti del D.L. 83/2012 convertito con modificazioni in L.134/2012 e della circolare dell'Agenzia delle Entrate n. 22/E del 28/06/2013.

ART. 4

È facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto in qualunque epoca quando il Distaccamento debba essere trasferito altrove.

E' facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto in caso di costruzione o di acquisto da parte dell'Amministrazione, di un complesso immobiliare per l'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione o di ripristino di immobili di proprietà statale da destinarsi a detto uso e nel caso di eventuali mutate esigenze dei VV.F.. Al proprietario, in tal caso, verrà corrisposto un semestre di canone a partire dalla data di preavviso. In caso di soppressione delle sede, invece, competerà al medesimo il semestre di canone in corso.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di avviare le procedure per l'acquisizione al Demanio dello Stato dell'immobile qualora il proprietario sia consenziente.

ART. 5

All'atto dell'occupazione dei locali deve essere redatto un verbale di consistenza e consegna dell'immobile.

Per quanto riguarda la manutenzione si fa riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile. Si applica l'articolo 1590 del Codice Civile in caso di restituzione della struttura.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo

di Ravenna

A tal uopo gli eventuali danni riferiti ad uso improprio dei locali dovranno constatare dal verbale di riconsegna redatto dal rappresentante dell'Agenzia del Territorio in contraddittorio con la proprietà ed il Comandante del Distaccamento.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione conduttrice del ristoro dei danni medesimi mediante la corresponsione dell'equivalente pecuniario.

ART. 6

E' a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi, senza che lo stesso, in caso di sinistro, possa accampare alcun diritto dall'Amministrazione locataria.

Le forniture di acqua potabile e di energia elettrica sono a carico dell'Amministrazione locataria.

Spettano, inoltre, all'Amministrazione locataria gli oneri di conduzione di tutti gli impianti ed i relativi consumi, ad eccezione della conduzione della Centrale Termica che sarà mantenuta a carico della proprietà, mentre i consumi verranno rimborsati a consuntivo in base ai dati del conta calorie installato nei circuiti indipendenti della Caserma dei Vigili del Fuoco.

Resterà a carico del locatore la manutenzione straordinaria di tutti gli impianti, mentre saranno a carico del conduttore gli interventi di piccola manutenzione.

ART. 7

Il locatore concede, fin d'ora, il suo consenso per l'allacciamento alla rete stradale degli impianti del gas e della luce elettrica e per la rimozione, al termine della locazione, di tutti gli apparecchi di illuminazione, di riscaldamento e di confezione delle vivande eventualmente installati a spese dell'Amministrazione locataria.

Sono a carico dell'Amministrazione locataria tutti i contratti di fornitura delle pubbliche utenze.

ART. 8

Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, l'Amministrazione locataria può provvedervi d'ufficio, previa diffida da parte della Prefettura di Ravenna, e trattenere l'importo delle spese sostenute a valere sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

ART. 9

Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, anche se inerenti al pagamento dei canoni di locazione, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione presso la Prefettura – U.T.G. di Ravenna, del quale verrà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 10

Per quanto non previsto nel presente contratto, le parti si riferiscono alle vigenti disposizioni del Codice Civile e della vigente normativa in materia.

ART. 11

Le spese del presente contratto sono a carico del locatore ai sensi dell'art.55, comma 6, del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634, così come modificato dall'art. 2 ter della legge 23 dicembre 1978 n. 841 ed ai sensi dell'art. 1 della legge 27 dicembre 1975 n. 790.

ART. 12

Il contratto di locazione nei confronti dell'Amministrazione locataria e nel suo esclusivo interesse non è impegnativo fino a che non sarà approvato e reso esecutivo a norma di legge.

Il presente contratto in conformità a quanto previsto dall'art. 19 comma 1 del RD 18/11/1923 n. 2440 sarà approvato con decreto ministeriale della Direzione Centrale per le Risorse Logistiche e Strumentali del Dipartimento dei Vigili del Fuoco del Soccorso Pubblico e della Difesa Civile e trasmesso ai competenti organi di controllo.

Il predetto contratto secondo quanto previsto dal comma 2 del citato art. 19 del RD 2440/1923 sarà obbligatorio ed eseguibile per l'Amministrazione conduttrice solo dopo l'approvazione ed il visto dei competenti organi di controllo.



Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

ART.13

Il locatore è a conoscenza del procedimento per addivenire all'approvazione del presente contratto e si impegna a non avanzare richiesta di danni all'Amministrazione locataria nel caso in cui, per qualsiasi motivo, l'approvazione del contratto non avvenga o avvenga in ritardo.

Alla parte proprietaria verrà corrisposta una indennità pre-contrattuale annua di € 31.100,00 non soggetto ad I.V.A, per il periodo intercorrente tra la data di presa in consegna dei locali e la data di decorrenza del contratto.

ART. 14

Per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio appresso:

- La proprietà in Piazza Caduti per la Libertà, 2 Ravenna;
- L'Amministrazione presso la Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Ravenna

STIPULAZIONI SPECIALI

Resta inteso che le spese di manutenzione straordinaria relative all'immobile sono a carico della parte proprietaria e che nulla sarà dovuto alla proprietà, all'atto del rilascio dei locali, per il ripristino dello stato dei luoghi e per eventuali modifiche apportate all'immobile anche corredabile all'uso specifico, eseguite con il consenso espresso della parte locatrice.

LA PROPRIETA'

p. IL MINISTERO DELL'INTERNO

IL VICE PREFETTO VICARIO

L'UFFICIALE ROGANTE

IL FUNZIONARIO ECONOMICO FINANZIARIO