# REPERTORIO N.

**PROVINCIA DI RAVENNA**

**C.F. 00356680397**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO STRUMENTALE**

Con la presente scrittura privata non autenticata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

La Provincia di Ravenna, con sede in Ravenna Piazza Caduti per la Libertà, 2, C.F. e Partita IVA 00356680397, rappresentata da \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliata agli effetti della presente scrittura privata presso la Provincia stessa, la quale agisce non in proprio ma in qualità di \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ai sensi e per gli effetti di cui all’art. 107 del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modificazioni, autorizzata con Atto del Presidente n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_;

E

L’Istituto Sacra Famiglia Marri, con sede legale in Via Comandini, 3 - 48018 FAENZA – RA - C.F. 00377160395 rappresentato dal Rev.do Don Paolo Bagnoli, nato a Faenza (RA) il 13/11/1961, domiciliato agli effetti della presente scrittura privata presso la sede legale sopra indicata, in qualità di legale rappresentante dello stesso;

PREMESSO CHE

* + La Provincia di Ravenna, nell’ambito della propria attività istituzionale, esercita, tra gli altri, il compito fondamentale di gestione dell'edilizia scolastica, provvedendo alla realizzazione, alla fornitura e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici da destinare a sede di istituti e scuole di istruzione secondaria superiore;
  + L’immobile che ospita la sede dell’Istituto Tecnico e per Geometri “A. Oriani” di Via Alessandro Manzoni, 6 – Faenza necessita di interventi di adeguamento alla normativa antisismica;
  + Con atto del Presidente n. 67 del 21/06/2023 è stato approvato il progetto esecutivo dei lavori di adeguamento sismico presso la sede dell’Istituto Tecnico e per Geometri “A. Oriani” di Via Alessandro Manzoni, 6 – Faenza;
  + i lavori in oggetto sono stati inseriti nell’elenco degli interventi finanziabili con Fondi Next Generation EU PNRR di cui al D.M. 318 del 06/12/2022 e autorizzati con Decreto del Direttore Generale del 10 marzo 2023, n. 17;
  + i lavori di adeguamento sismico suddetti risultano finanziati in parte con risorse proprie dell’Ente (avanzo di amministrazione destinato – ex vincolato investimenti) ed in parte con Fondi Next Generation Eu PNRR di cui al D.M. 318 del 06/12/2022 e autorizzati con Decreto del Direttore Generale del 10 marzo 2023, n. 17 (Missione 4 “istruzione e ricerca” – Componente 1 “potenziamento dell’offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università” – Investimento 3.3 “piano di messa in sicurezza e riqualificazione dell’edilizia scolastica”);
  + Visto che i lavori si svolgeranno principalmente all’interno dell’edificio, nell’ala prospicente Via Manzoni compresa tra l’ingresso principale e la vicina scuola secondaria di primo grado, e che l’Istituto Tecnico Statale “Oriani” di Faenza il prossimo anno scolastico prevede un aumento delle proprie classi, è risultato necessario individuare locali a Faenza idonei ad ospitare almeno 10 classi dell’Istituto al fine di poter eseguire i lavori nei tempi stabiliti e con limitati disagi per la scuola.
  + Dopo una rilevazione delle disponibilità, eseguita con la collaborazione del Comune di Faenza, i locali apparsi più idonei a soddisfare le esigenze sia della Provincia che dell’Istituto Tecnico “Oriani” sono risultati quelli di proprietà del Ritiro della Sacra Famiglia Istituto Marri di Faenza, siti in Via Alfredo Comandini angolo Via San Giovanni Bosco, che hanno una superficie lorda complessiva di 1.445 mq, situati al primo piano (735 mq circa) e al secondo piano (710 mq circa) di un edificio già a destinazione scolastica. Attualmente i locali posti al piano terra non risultano occupati ma la proprietà si riserva la facoltà di darli in locazione a conduttori diversi dalla Provincia di Ravenna;
  + L’istituto Tecnico “Oriani” avrà la possibilità di utilizzare un ingresso indipendente che gli consentirà di utilizzare gli spazi in piena autonomia (le possibili interferenze con gli altri utenti saranno possibili solo in caso di emergenza essendo le vie d’esodo in comune). Le caratteristiche dei locali consentono di poter collocare complessivamente 10 classi in altrettante aule didattiche e consentono di organizzare una piccola sala insegnanti e una serie di spazi accessori quali ripostigli, gruppi servizi, ecc.
  + Dopo un primo sopralluogo è comunque emersa la necessità di eseguire, nei locali del primo piano, alcune lavorazioni indispensabili affinché l’Istituto Tecnico “Oriani” possa usufruire adeguatamente di tali spazi;
  + Con Atto del Presidente n. 79 del 19/07/2024 si autorizzava il dirigente del Settore Programmazione Economico Finanziaria, Risorse Umane, Reti e

Sistemi informativi ad assumere in locazione la porzione di fabbricato sita in Faenza di proprietà dell’Istituto Sacra Famiglia Marri di Faenza da destinarsi a sede temporanea, per i motivi esposti in premessa, di n. 10 aule dell’Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri “A. Oriani”, per la durata di anni 1, eventualmente rinnovabile per un ulteriore anno, e comunque secondo quanto disposto dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 Capo II relativamente alla locazione di immobili;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE :

**Art. 1 – PREMESSE -** Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.

**Art. 2 – OGGETTO -** La Provincia di Ravenna, rappresentata come sopra, (di seguito nominata conduttore) assume in locazione dall’Istituto Sacra Famiglia Marri di Faenza come sopra rappresentato, (di seguito nominato locatore), una porzione dell’unità immobiliare posta in Faenza, Via Alfredo Comandini angolo Via San Giovanni Bosco, censita al NCEU del Comune di Faenza al Foglio 150 mapp. 132 sub 4, piani 1° (porzione evidenziata in giallo nella planimetria allegata) e 2°, per una superficie lorda complessiva di circa 1.445 mq, da destinare a 10 aule didattiche più spazi accessori e servizi.

Il conduttore, a seguito della visita dell’immobile e accertata l’idoneità del bene all’uso dichiarato, tenendo anche conto dei lavori di manutenzione straordinaria eseguiti di cui al successivo art. 3, lo accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendolo in consegna e divenendone custode.

L’accesso ai locali sarà da Via San Giovanni Bosco 30, per garantire all’Istituto Tecnico “Oriani” un ingresso indipendente che gli consenta di utilizzare gli spazi in autonomia, senza interferenze con altri utenti del fabbricato, tranne in caso di emergenza essendo le vie d’esodo in comune.

**Art. 3 – LAVORI ADEGUAMENTO LOCALI -** Il locatore, al fine di rendere i locali immediatamente fruibili per l’utilizzo da parte dell’Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri “A. Oriani”, ha eseguito i lavori di manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo per i locali situati al piano primo di seguito elencati:

***opere da elettricista***

* adeguamento dell’impianto di illuminazione ordinaria all’interno di n° cinque aule attraverso la installazione di nuovi corpi illuminanti al fine di ottenere un illuminamento medio di 300 lux;
* realizzazione di n. 3 blocchi presa per ogni aula, da posizionarsi sulla parete dove verrà situata la cattedra, composti ognuno da n. 1 presa standard tedesco e n. 1 presa bipasso 10/16A 250 V AC;
* ripristino della piena funzionalità dell’impianto di illuminazione di emergenza sia nelle aule che nei corridoi;
* rispristino e/o completamento dell’impianto badenie (campanelle) che dovrà avere anche la funzione di allarme e pertanto dovrà avere un punto di comando nella zona destinata alla postazione della bidella e essere alimentato anche con un piccolo gruppo UPS (qualora sia previsto un altro sistema di allarme si può fare diversamente);
* installazione di un impianto Wi-Fi per il collegamento internet;

***opere da idraulico:***

* ripristino della funzionalità di un gruppo servizi al piano primo con un numero minimo di wc pari a cinque (installazione di sanitari per adulti, messa in funzione di tutte le rubinetterie e degli scarichi, pulizia, ecc.);
* ripristino dell’impianto idrico antincendio.
* ***opere murarie ed affini:***
* tinteggiatura dei locali ad uso aule e dei servizi igienici;
* smontaggio di partizione interna in alluminio.

Il Conduttore si obbliga a corrispondere all’Istituto Marri (locatore) l’importo massimo di € 20.000,00 a titolo di rimborso delle spese che il locatore dovrà sostenere per i lavori sopra descritti e necessari al ripristino dei locali siti al piano primo dell’Immobile di cui al precedente art. 2, previa presentazione, da parte del locatore, di completa documentazione analitica attestante la spesa sostenuta. L’importo suddetto sarà corrisposto dalla Provincia di Ravenna, in una unica rata, entro 30 giorni dal ricevimento delle fatture quietanziate aventi ad oggetto i lavori sopra meglio descritti, mediante accredito sul conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese Imolese IBAN IT48W0854223700000000019010.

**Art. 4 - CERTIFICATI**  – Il locatore attesta che l’immobile è stato realizzato nel pieno rispetto di ogni norma urbanistica ed edilizia e che la sua costruzione è stata regolarmente autorizzata. Il locatore dovrà consegnare copia del certificato di abitabilità-agibilità rilasciato dal Comune di Faenza nonché la necessaria documentazione amministrativa e tecnica attestante la conformità degli impianti elettrico, termico e sanitario alle normative vigenti.

Il conduttore dà atto di aver ricevuto l'attestato di certificazione energetica rilasciato il 28.08.2019 n.05093-058978-2019 in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso.

**Art. 5- DURATA** - Preso atto delle esigenze di carattere transitorio della Provincia di Ravenna sopra indicate, il locatore si dichiara disposto a concedere il suddetto immobile in locazione per un periodo di un anno alla Provincia di Ravenna, e quest’ ultima si dichiara a sua volta disposta a condurre in locazione l’immobile per tale limitato periodo di tempo, ai sensi dell’art. 27 della legge 392/78, c.5. Il contratto, pertanto, avrà durata di anni 1 (uno) con decorrenza dal 01.09.2024 e scadenza 31.08.2025. Il contratto potrà essere rinnovato su richiesta della Provincia di Ravenna per un ulteriore anno, da comunicarsi a mezzo posta elettronica certificata entro e non oltre il 30.06.2025.

Entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta del rinnovo il locatore avrà la facoltà di rifiutarla solo nel caso sia in corso la vendita dell’immobile in oggetto.

Ai sensi dell’art. 27 della legge 392/78, c.8, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

**Art. 6 – CANONE** - Il canone annuo di locazione viene fissato in € 40.000,00 esenti dalla applicazione dell’IVA e dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate di € 20.000,00 cadauna. La prima rata di canone dovrà essere versata entro il 30 settembre 2024 e la successiva entro il 31 marzo 2025 mediante accredito sul conto corrente bancario presso la Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese Imolese IBAN IT48W0854223700000000019010.

Le parti, di comune accordo, convengono di non costituire il previsto deposito cauzionale a garanzia di tutti gli obblighi derivanti dal presente contratto.

**Art. 7** – **DESTINAZIONE** - I locali del presente contratto sono concessi in locazione per l’uso specificato all’art. 2, con divieto di sublocazione anche parziale, pena la risoluzione di diritto del presente contratto. Il conduttore potrà tuttavia collocarvi liberamente – con la medesima destinazione – anche altre scuole di sua pertinenza qualora ne insorgesse la necessità.

**Art. 8** – **MANUTENZIONI** - Le manutenzioni ordinarie competono al conduttore, quelle straordinarie al locatore. Per una più precisa suddivisione degli oneri manutentivi si rinvia al testo dell'accordo intitolato "Suddivisione fra locatore e inquilino delle spese accessorie negli stabili della Regione Emilia Romagna" firmato a Bologna il 27.02.1976 e controfirmato l'1.03.1977 nonché alle indicazioni di legge n. 392 del 27.07.1970 che vengono accettate dalle parti.

**Art. 9** **– RESPONSABILITA’** - Il conduttore è custode dell'immobile e pertanto risponde verso il locatore di qualsiasi danno, anche se derivato da incendio, ove non dimostri che l'evento non sia a lui imputabile.

La Provincia dichiara, ad ogni modo, che l’immobile locato di cui trattasi sarà inserito nell’elenco degli immobili provinciali per i quali è operante la copertura assicurativa “All Risks-danni diretti al patrimonio”.

La Provincia di Ravenna si obbliga ad avvisare tempestivamente sia la proprietà che la compagnia assicuratrice di ogni sinistro che dovesse colpire l’immobile.

**Art. 10** – **AUTORIZZAZIONI -** Il locatore autorizza il conduttore all'esecuzione di alcuni interventi minori per il collegamento dell’unità locata alla rete fonica e di trasmissione dati. Il conduttore non può, senza il consenso scritto del locatore, eseguire innovazioni, migliorie, addizioni, sostituzione di impianti di alcun genere e sarà responsabile verso il locatore e verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti. Per le migliorie o innovazioni, se autorizzate, si rinvia a quanto previsto dagli artt. 1592 e 1593 del c.c.

Il conduttore non apporterà ai locali o ai loro impianti alcuna modifica, che non possa essere tolta in qualsiasi momento, senza il preventivo consenso del locatore; in ogni caso il locatore avrà diritto alla riconsegna dei locali nel primitivo stato e – se a ciò non abbia provveduto il conduttore – potrà far eseguire i lavori necessari alla rimessa in pristino addebitandone l’onere al conduttore medesimo.

**Art. 11** – **UTENZE -** In ragione dell’unitarietà impiantistica dell’immobile non si procederà alla voltura dei rispettivi contratti, dunque le spese di energia elettrica, acqua sanitaria e gas saranno anticipate dall’Istituto Marri e rimborsate a consuntivo dalla Provincia di Ravenna. Le parti convengono che, sino a quando i locali al piano terra non risulteranno occupati, saranno riscaldati unicamente i piani primo e secondo.

In considerazione del fatto che alcuni locali al piano secondo risultano locati ad un soggetto terzo privato, le spese per utenze verranno ripartite tra le parti del presente contratto nel seguente modo:

* energia elettrica: i locali sono dotati di allacciamento autonomo POD IT001E53874647 per il quale le bollette saranno interamente rimborsate dalla Provincia di Ravenna;
* gas / riscaldamento: i locali al secondo piano attualmente locati al soggetto terzo privato sono dotati di allacciamento autonomo (con relativo sotto contatore n. 6125916); tutte le spese, al netto dei consumi riferibili al sotto contatore suddetto, saranno rimborsate interamente dalla Provincia di Ravenna;
* le spese per i consumi di acqua relativi all’impianto antincendio saranno rimborsate interamente dalla Provincia di Ravenna;
* in ragione dell’unitarietà dell’impianto idrico-sanitario dell’immobile di cui all’art. 2, le spese per i consumi di acqua sanitaria a carico della Provincia di Ravenna saranno calcolate sottraendo ai consumi totali a consuntivo, il consumo medio dei due anni antecedenti la data di decorrenza del presente contratto per acqua sanitaria del soggetto inquilino terzo.

Qualora i locali al piano terra, attualmente vuoti, venissero locati ad altri conduttori, prima dell’inizio del loro effettivo utilizzo si concorderà la modalità di ripartizione delle utenze, esclusivamente a carico degli occupanti lo stabile.

Alla gestione, conduzione e manutenzione ordinaria dell’impianto di riscaldamento centralizzato provvederà il locatore, mediante incarico a ditta di propria fiducia, garantendo la temperatura interna di 20°C ± 2°C negli orari indicati dalla Provincia di Ravenna e gestendo l’impianto in modo di evitare maggiori consumi o danni allo stesso.

La Provincia provvederà a corrispondere periodicamente la somma di € 2.000,00 alle seguenti scadenze: 1/10/2024, 1/12/2024, 1/2/2024, 1/4/2025, 1/6/2025 a titolo di acconto, salvo conguaglio, dei costi anticipati dal locatore e a carico del conduttore. La proprietà provvederà ad inviare, entro il 15.09.2025 il consuntivo delle spese sostenute, debitamente documentate, e il conduttore provvederà a corrispondere l’eventuale somma a conguaglio entro il 15.10.2025. Nel caso in cui il consuntivo delle spese dovesse risultare inferiore alla somma già corrisposta, il locatore corrisponderà, a favore della Provincia di Ravenna, entro il 15.10.2025, l’importo della differenza.

La Proprietà si impegna a mettere a disposizione conduttore l’impianto per il WI-FI, ma non si assume a proprio carico le spese per le utenze telefoniche e canoni internet.

Le parti danno atto che gli istituti scolastici sono esenti dall’applicazione della TARI e pertanto nulla sarà dovuto per le somme eventualmente versate dalla proprietà a tale titolo.

**Art. 12** **– DATI PERSONALI** - Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

**Art. 13** **– MODIFICHE** - Le modifiche e varianti alle clausole del presente contratto dovranno sempre risultare da atto scritto, escluso qualsiasi altro mezzo di prova.

**Art. 14** – **VARIE -** Per quanto non specificato nel presente contratto le parti si rimettono alle disposizioni dettate in materia di locazione dal Codice Civile, dalla legge n. 392/78 o da altre leggi in materia, dal già citato accordo *“Suddivisione fra locatore ed inquilino delle spese accessorie negli stabili della Regione Emilia Romagna”* o, in mancanza, dalle consuetudini locative vigenti.

**Art. 15** – **SPESE CONTRATTUALI -** Le spese di bollo sono a carico del locatore, quelle di registrazione della presente scrittura privata sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali. Alla registrazione del contratto provvederà il conduttore dandone notizia al locatore che corrisponderà la quota di sua spettanza pari alla metà.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Provincia di Ravenna Ravenna, lì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*

Per il locatore Faenza, lì \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)*