

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

FERRARA

Prot. N. 727

Deliberazione n. 10

**RICHIESTA DI LOCAZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO POSTA AL
TERZO PIANO DELL'IMMOBILE CONSORZIALE DI FERRARA IN VIA DE'
ROMEI N. 7 E DI UN POSTO AUTO NELLA RELATIVA CORTE INTERNA –
DETERMINAZIONI**

L'anno 2023 (Duemilaventitre) il giorno 13 del mese di Gennaio alle ore 14,30 nella sede del Consorzio in Ferrara - Via Mentana n. 7 e in teleconferenza, con l'utilizzo di **piattaforma Google Meet**, si è riunito il Comitato Amministrativo, convocato con lettera Prot. n. 334 del 9/1/2023 per trattare il seguente ordine del giorno:

O m i s s i s

Sono presenti i signori:

BRAGA Loris (Collegato in videoconferenza)

CALDERONI Stefano

MANTOVANI Riccardo

NATALI Luca

RAVAIOLI Massimo

Per il Collegio dei Revisori dei Conti sono presenti la d.ssa Roberta CIRELLI, il dr. Vittorio MORGESE e il dr. Angelo SCHIAVINA (Collegati in videoconferenza).

E' presente il Direttore Generale, ing. Mauro MONTI.

Funge da Segretario, a norma di Statuto, il Dirigente responsabile della Segreteria degli Organi, d.ssa Paola CAVICCHI.

Presiede la riunione il Presidente dr. Stefano CALDERONI, il quale constata la legalità e la validità della riunione, designa quali scrutatori il sig. Riccardo MANTOVANI e il sig. Luca NATALI.

O m i s s i s

10) **RICHIESTA DI LOCAZIONE DELLA PORZIONE DI FABBRICATO POSTA AL**

TERZO PIANO DELL'IMMOBILE CONSORZIALE DI FERRARA IN VIA DE'
ROMEI N. 7 E DI UN POSTO AUTO NELLA RELATIVA CORTE INTERNA –
DETERMINAZIONI

O m i s s i s

DELIBERAZIONE N. 10

IL COMITATO AMMINISTRATIVO

Premesso che:

- la porzione di fabbricato posta al terzo piano dell'immobile consorziale di Ferrara, via De' Romei n. 7, è attualmente libera da persone e cose ed idonea ad essere adibita ad uffici.

Considerato che:

- il Dott. Ugatti Luca e la Dott.ssa Prencipe Aurora, Dottori Commercialisti, con nota e.mail del 19/12/2022 assunta al prot. cons. n. 22813 del 28/12/2022, hanno chiesto in locazione tale porzione per adibirla a propri uffici e un posto auto nella corte interna dell'immobile, alle condizioni indicate dal Consorzio.

Atteso che:

- la porzione di immobile da locare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio 382, particella 569;
- è interesse del Consorzio concedere in locazione tale porzione al fine di valorizzare l'immobile ed evitare il degrado della sue singole parti;
- la locazione da accordare avrà la durata di anni 6, con decorrenza dal 01/02/2023 e scadenza il 31/01/2029, salvo disdetta da comunicarsi almeno 6 mesi prima della scadenza;
- il corrispettivo della locazione è stabilito sin da ora in complessivi € 4.800,00 annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 400,00 entro il giorno 5 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario.

Visto

- il testo del contratto di locazione con i Dott.ri Ugatti e Prencipe, allegato al presente riferimento a farne parte integrante unitamente alle planimetrie con indicate la porzione di immobile ed il posto auto in colorazione rossa.

Ravvisata l'opportunità:

- Di concedere in locazione al Dott. Ugatti Luca e la Dott.ssa Prencipe Aurora la porzione di fabbricato posta al terzo piano dell'immobile consorziale di Ferrara, via De Romei n. 7 e il posto auto presente nella corte interna dell'immobile medesimo;
- Di approvare il testo del contratto di locazione;
- Di dare mandato al Presidente, o in caso di suo impedimento ad un Vice Presidente ex art. 33 dello Statuto, di sottoscrivere tale contratto;
- Di introitare il corrispettivo di € 4.800,00 annui sulla competente commessa del Bilancio 2023 e dei Bilanci degli successivi esercizi.

Visto il riferimento interno del Dirigente Area Tecnica – Progettazione e lavori prot. n. 549 del 11/1/2023;

Visto lo Statuto;

All'unanimità;

D E L I B E R A

1. Di concedere in locazione al Dott. Ugatti Luca e la Dott.ssa Prencipe Aurora la porzione di fabbricato posta al terzo piano dell'immobile consorziale di Ferrara, via De Romei n. 7 e il posto auto presente nella corte interna dell'immobile medesimo;
2. Di approvare il testo del contratto di locazione, allegato alla presente deliberazione unitamente alle planimetrie nelle quali la suddetta porzione ed il posto auto sono individuati;
3. Di dare mandato al Presidente, o in caso di suo impedimento ad un Vice Presidente ex art. 33 dello Statuto, di sottoscrivere tale contratto;
4. Di introitare il corrispettivo di € 4.800,00 annui sulla competente commessa del Bilancio 2023 e dei Bilanci degli successivi esercizi.

IL DIRETTORE GENERALE

(F.to Dott. Ing. Mauro Monti)

IL PRESIDENTE

(F.to Dott. Stefano Calderoni)

IL SEGRETARIO

(F.to D.ssa Paola Cavicchi)

GLI SCRUTATORI

(F.to Sig. Riccardo Mantovani)

(F.to Sig. Luca Natali)

CONTRATTO DI LOCAZIONE
AD USO STUDIO PROFESSIONALE

Tra:

CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA istituito con legge della Regione Emilia Romagna n.5 del 24 aprile 2009 in persona del legale rappresentante pro tempore dr. CALDERONI STEFANO, con sede legale in Ferrara via Borgo dei Leoni cn 28, posta.certificata@pec.bonificaferrara.it, C.F.: 93076450381 (parte locatrice)

E

Dott. UGATTI LUCA nato a il e residente in, C.F.P.IVA pec.

Dott.ssa PRENCIPE AURORA nata a il e residente in, C.F. P.IVA pec.

(parte conduttrice)

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE.

1)IL CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA, come sopra identificato e rappresentato concede in locazione alla parte conduttrice l'immobile sito in Ferrara (FE), al piano terzo della Via Romei al cn 7, della superficie di circa metri quadrati ca, adibiti ad ufficio - studio professionale dei conduttori e dei loro collaboratori. L'unità immobiliare di cui sopra risulta essere individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Ferrara al foglio n. 382, particella 569, subalterno

Unitamente all'immobile come sopra identificato sono ricompresi nella locazione il n. 1 posto auto ubicato nella corte interna, il tutto come meglio evidenziato nelle planimetrie allegate sub. 1 e sub. 2 al presente contratto ed evidenziate in rosso.

Impianto elettrico: Dichiarazione di conformità in data 14/12/2017 della ditta TECNOSYSTEM Snc. (all. sub. 2)

Impianto ascensore: Dichiarazione di conformità in data 10/05/2018 della ditta KONE S.p.A.. (all. sub 3)

2) La parte conduttrice utilizzerà l'immobile oggetto della locazione per la sua attività. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per iscritto dalla parte locatrice.

3) La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l'immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto salvo autorizzazione scritta della parte locatrice. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4) La locazione avrà la durata di sei anni, con inizio, efficacia decorrenza dal 01/02/2022 e termine al 31/01/2029.

La parte conduttrice avrà facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, 7° comma L. 392/78, con preavviso di mesi sei, da formularsi mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di mancata disdetta inviata dalla parte locatrice da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno dodici mesi prima della scadenza, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo e così di seguito.

Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto.

5) Il corrispettivo della locazione è stabilito fin da ora in complessivi € di € 4.800,00 (€ quattromilaottocento/00) annui, da pagarsi in 12 rate mensili anticipate di € 400,00 (quattrocento/00) entro il giorno 5 di ogni mese, a mezzo bonifico bancario. Importi netti IVA se dovuta.

Il canone sarà, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in relazione alla intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati intervenuta a decorrere dall'inizio dal secondo anno di locazione. La misura dell'aggiornamento sarà quella massima consentita dalla legge. Successivamente, il canone sarà aggiornato annualmente, in relazione alla variazione ISTAT relativa al mese

precedente la scadenza annuale. Sono a carico della parte conduttrice, che sin d'ora, dichiara irrevocabilmente di accollarsene il pagamento, tutte le spese di gestione, ivi comprese telefono, luce, gas, acqua, nonché tutte le imposte, tasse e tributi in carico al conduttore. In ogni caso tutte le somme che la parte locatrice avesse ad anticipare per conto della parte conduttrice per quanto innanzi detto, dovranno essergli da quest'ultima rimborsate entro e non oltre il 5° giorno dal ricevimento della relativa richiesta. Sulle somme non corrisposte decorreranno interessi moratori nella misura indicata nell'art. 14 (quattordici) del presente contratto. L'inadempienza della parte conduttrice darà diritto alla parte locatrice di ottenere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto, colpa ed in danno di lei.

6) Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni.

7) Il mancato pagamento, in tutto od in parte del corrispettivo alle scadenze pattuite, costituirà automaticamente la parte conduttrice in mora; tale mancato pagamento costituirà inoltre inadempienza grave, legittimando in ogni caso la parte locatrice a chiedere la risoluzione di diritto del contratto.

8) La parte conduttrice provvederà a propria cura e spese alle riparazioni e manutenzioni ordinarie dei beni affittati; la parte conduttrice è inoltre custode degli impianti tecnologici presenti (elettrico, idraulico, di riscaldamento ecc.) e ad essa pertanto incomberà la gestione e la manutenzione ordinaria dei medesimi. La parte locatrice provvederà alle riparazioni e manutenzioni straordinarie. La parte conduttrice dovrà consentire alla parte locatrice od a suoi incaricati, per giustificati motivi e previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 cod.civ. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per riparazioni necessarie ed indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

9) La parte conduttrice dichiara che la cosa locatagli trovasi in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto. La parte locatrice resta in ogni caso esonerata da ogni responsabilità o conseguenza per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata ed anche per il mancato uso contrattuale.

10) Resta convenuto che la parte conduttrice, a sua cura e spese e previa comunicazione alla parte locatrice potrà eseguire nell'immobile locato, fatto salvo il rispetto delle previsioni di legge e le prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità, tutte le migliorie ed addizioni che ritenga utili per l'uso contrattualmente stabilito. Resta altresì espressamente convenuto che tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti sull'immobile e quant'altro effettuato dalla parte conduttrice o da chi per essa, resteranno alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa essa si verifichi, acquisite all'immobile locato a beneficio della parte locatrice, senza che la parte conduttrice o altri possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né, in ogni caso, il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare gli eventuali deterioramenti della cosa locata.

11) La parte locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto di ispezionare e far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso.

12) La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti a persone e/o cose che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di propri dipendenti o di terzi in genere.

13) Successivamente alla disdetta o nel caso in cui la parte locatrice intendesse vendere la cosa locata, la parte conduttrice dovrà sempre consentire, previo avviso, la visita dell'immobile locato, sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

14) Nel caso di tardivo o mancato rilascio dell'immobile alla scadenza, resta, salvo il diritto della parte locatrice al risarcimento di tutti maggiori danni

subiti e conseguenti alla condotta della parte conduttrice. In caso di ritardato pagamento dei canoni, salvo il diritto di risoluzione, il tasso degli interessi moratori è concordemente determinato in misura pari al Tasso Ufficiale di Sconto della Banca Centrale, maggiorato di 2 punti e, comunque sempre e non oltre il tasso di soglia fissato dalla legge n.108 del 07.03.1996.

15) Si conviene espressamente che i pagamenti effettuati verranno imputati innanzi tutto al rimborso delle spese dovute, poi agli interessi moratori ed alle penali ed, infine, ai canoni maturati a cominciare da quello cronologicamente anteriore.

16) L'imposta di registrazione e la tassa di bollo del presente contratto sono a carico di entrambe le parti in eguale misura.

17) Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto sì che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole darà diritto alla risoluzione del contratto.

18) Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere provata solo mediante atto scritto.

19) Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio della parte locatrice.

20) Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto disposto dalla L. 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia. Per quanto attiene all'uso disciplinare dell'immobile locato, vengono richiamate le norme di legge e le altre disposizioni concernenti sia la Pubblica Sicurezza, sia i regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Urbana.

21) Ai sensi di quanto disposto dall'art. 10 della legge 31.12.1996 n. 675 e successive modifiche ed integrazioni, la parte conduttrice dichiara di essere stata informata circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti

di cui all'art. 13 della Legge medesima, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa la parte conduttrice conferisce il proprio consenso, al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicategli e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Redatto, confermato e sottoscritto in Ferrara il

IL LOCATORE _____

I CONDUTTORI _____

La parte conduttrice, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli del presente contratto: 3 (clausola risolutiva espressa per i casi di sublocazione e cessione del contratto); 4 (indennità giornaliera da ritardata restituzione); 5 e 7 (clausola aggiornamento di indice più favorevole; clausola misura interessi moratori; clausola risolutiva espressa per mancato e ritardato pagamento); 8 (obblighi di riparazione, conservazione e manutenzione); 9, 10 e 12 (obblighi ed esonero da responsabilità della locatrice); 14 (penale ed interessi di mora); 15 (imputazione nei pagamenti); 19 (foro competente).

Redatto, confermato e sottoscritto in FERRARA il .../.../.....

PIANTA PIANO TERZO

SCALA 1:100

