

**CONTRATTO DI SUB-LOCAZIONE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA A FAVORE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA DI SPAZI NELLA DISPONIBILITA' DEL COMUNE (LOCALI VIA GUIDO RICCIO FUGLIANI 1) PER L'UTILIZZO DA PARTE DI ISTITUTO SECONDARIO SUPERIORE DI REGGIO NELL'EMILIA – ANNO SCOLASTICO 2024/2025**

**PREMESSO CHE:**

- l'Amministrazione comunale di Reggio Emilia acquisì negli scorsi anni, con contratto di locazione passiva da soggetto privato (proprietario: (proprietario: AG immobiliare s.a.s. di Mussini Alberto & C; contratto di locazione reg. n. .... del .....) l'immobile situato in via Guido Riccio Fogliani n. 1 al fine di dare ospitalità alle classi degli Istituti comprensivi della città al fine di rispondere alle esigenze del distanziamento dovute alla pandemia da Covid 19;
- dopo i primi due anni scolastici interessati dalle esigenze suddette nell'immobile in questione trovarono collocazione alcune classi del CPIA (Centro Permanente Educazione Adulti) Reggio Sud;
- con lettera acquisita a P.G. n. 2023/143897 in data 6/6/2023 la Provincia di Reggio Emilia nella persona della Vice Presidente Elena Carletti chiese la disponibilità dell'Amministrazione comunale a concedere in uso le aule al primo piano dell'immobile di via Guido Riccio Fogliani per ospitare classi dell'Istituto "Motti" per l'Anno Scolastico 2023/24, in quanto tale istituto era interessato da lavori di riqualificazione con Fondi PNRR;
- tale richiesta venne accolta con deliberazione G.C. n. 166 del 20/07/2023;
- per rendere idoneo l'edificio in questione ad ospitare classi di un Istituto superiore vennero realizzate nel 2023 alcune piccole modifiche ad opera della Provincia, modifiche utili anche all'uso successivo di una scuola comunale;

**DATO ATTO CHE:**

- La Vicepresidente della Provincia Elena Carletti, consigliere con delega alla scuola, nella Sua lettera acquisita agli atti a P.G. n. 2024/112985 in data 23/04/2024 ha richiesto al Comune di Reggio Emilia la disponibilità di alcune aule dell'edificio di via Guido Riccio Fogliani 1 per collocarvi, anche per l'anno scolastico 2024/25, alcune classi di un Istituto secondario superiore;

Vista la comunicazione in data 27/05/2024 con la quale il proprietario dell'immobile in questione, ai sensi dell'art. 10 del contratto di locazione in essere tra le parti, confermava l'autorizzazione alla sublocazione dell'immobile sito in Reggio Emilia, via G. Riccio Fogliani, n. 1, alla Provincia di Reggio Emilia con l'assegnazione dei locali ad un Istituto secondario superiore;

Dato atto che l'utilizzo dell'immobile in questione da parte della Provincia riguarderà il solo anno scolastico 2024/25 e sarà limitato ai locali siti al primo piano, nonché ai servizi igienici siti ai piani rialzato (utilizzo congiunto con il CPIA) e piano primo (utilizzo esclusivo);

Considerato che il Dirigente scolastico del Centro Provinciale Istruzione Adulti Reggio Sud, interpellato in merito alla sublocazione di cui sopra, ha dato il proprio assenso a collocare anche per l'anno scolastico 2024/25 le classi di un Istituto secondario superiore nei locali al primo piano dell'immobile di via G Riccio Fogliani, mentre i locali al piano rialzato verranno riservati Centro Provinciale Istruzione Adulti Reggio Sud;

**VISTA:**

- la deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_ del \_\_\_/\_\_\_2024, con la quale è stato approvato lo schema del presente contratto;

TUTTO ciò premesso e considerato

**TRA**

il Comune di Reggio Emilia, che in seguito per brevità sarà indicato come "Comune", per il quale interviene nella stipulazione del presente atto il Dott. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ nella sua qualità di Dirigente del Servizio \_\_\_\_\_

**E**

la Provincia di Reggio Emilia, che in seguito per brevità sarà indicata come "Provincia", per la quale interviene nella stipulazione del presente atto l'ing. **Valerio Bussei** nato a Reggio Emilia il 4 luglio 1962 nella sua qualità di Dirigente del Servizio Infrastrutture, Mobilità Sostenibile, Patrimonio.

Si conviene e si stipula quanto segue:

**Art. 1 OGGETTO**

Il Comune di Reggio Emilia concede in sub-locazione alla Provincia, che accetta,

- i locali posti al primo piano, ivi compresi i servizi igienici collocati ai piano primo (ad uso esclusivo), per complessivi mq. 1.043,41;
- i servizi igienici collocati al piano rialzato (utilizzo congiunto con il CPIA Reggio Sud), per mq. 4,58 da conteggiarsi al 50% nel calcolo del riparto delle spese di cui all'Art. 7;

dell'immobile di via G Riccio Fogliani, 1 per il solo anno scolastico 2024/25, per utilizzarli come aule scolastiche, al fine di garantire la continuità della didattica per gli studenti dell'Istituto secondario superiore che verrà da essa individuato.

La Provincia comunicherà al Comune quale Istituto secondario superiore verrà collocato nell'edificio in oggetto prima dell'inizio della data di decorrenza della validità del presente contratto.

La Provincia si obbliga altresì ad osservare e a far osservare ai propri aventi causa le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

## **Art. 2 DURATA**

Il presente contratto ha durata pari a 1 anno scolastico (2024/25), dal 1/09/2024 sino al termine dell'a.s. 2024/2025 (15 luglio 2025), eventualmente rinnovabili a seguito di accordo tra le parti.

## **ART.3 - ONERI ED ATTIVITÀ A CARICO DELLA PROVINCIA**

La Provincia, a proprie spese e sotto la propria responsabilità, potrà apportare all'immobile quelle modifiche e/o trasformazioni che in corso di locazione si potranno rendere necessarie per la migliore utilizzazione dei locali, da destinarsi comunque all'espletamento delle attività scolastiche pattuite. Tutte le modifiche e trasformazioni dovranno preventivamente essere comunicate al Comune, il quale provvederà a comunicarle al proprietario dell'immobile. Il Comune si può opporre alle modifiche unicamente per gravi motivi.

Tutte le spese per gli adeguamenti funzionali, sia ordinarie che straordinarie, costi e/o oneri restano a carico della Provincia, in proporzione alle parti di immobile di propria competenza ai sensi dell' art. 1; la stessa Provincia provvederà ad ogni formalità necessaria all'esecuzione dei lavori utili anche al mantenimento in buono stato dell'immobile, consegnando al Comune le certificazioni di idoneità impiantistica o altro, ove richieste per legge. Fra questi, più precisamente si comprendono gli eventuali adeguamenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, norme igienico-sanitarie ed eventuali interventi di analoga portata in conformità di legge, che si rendessero necessari per mantenere l'immobile idoneo alle attività che vi saranno insediate.

Le opere di adeguamento eseguite rimarranno di proprietà del proprietario dell'immobile al termine del contratto di locazione, anche in caso di recesso anticipato dal contratto.

## **ART. 4 – SPESE PER RIPARAZIONI E MANUTENZIONI**

Tutte le riparazioni e le manutenzioni ordinarie di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile, anche in parziale deroga degli stessi, sono totalmente a carico della Provincia per le parti concesse in sub-locazione di cui all'art. 1, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del Comune di sostituirsi ad essa in caso di inadempimento di quest'ultimo, con diritto all'integrale rimborso delle spese sostenute entro 30 giorni dalla richiesta.

In particolare, sono da considerarsi a carico della Provincia: la pulizia periodica delle canne fumarie, delle canale di gronda e dei pluviali, della rete fognaria presente nel cortile del fabbricato.

La Provincia, inoltre, dovrà provvedere ad effettuare le verifiche periodiche previste dalla legge in merito all'impianto dell'ascensore, agli estintori ed altri dispositivi antincendio e a tutti i dispositivi di sicurezza in generale.

Saranno inoltre a carico della Provincia tutte quelle riparazioni, anche normalmente considerate di carattere straordinario, che si rendessero necessarie per causa di negligenza o colpa da parte della Provincia medesima o degli occupanti gli ambienti in sub-locazione.

Saranno, inoltre, a carico della Provincia tutte quelle riparazioni, anche normalmente considerate di carattere straordinario, che si rendessero necessarie per causa di negligenza o colpa da parte del conduttore stesso o dei suoi aventi causa che saranno, nel caso, stornate dal rimborso spese di cui al successivo art.7 .

## **ART . 5 – RICONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Allo scadere del contratto, l'immobile sarà riconsegnato nello stato d'uso conseguente al rispetto dell'obbligo di diligenza nella conservazione dello stesso da parte della Provincia.

La Provincia non avrà alcun obbligo di rimessione in pristino, neppure di rinnovare i tinteggi, né diritto ad indennizzo alcuno per le migliorie eventualmente apportate.

Eventuali danni arrecati all'immobile, qualora riscontrati in sede di riconsegna, saranno sopportati dalla Provincia.

È fatta salva la possibilità per la Provincia di recuperare al termine della locazione eventuali pareti mobili, nonché specifici impianti tecnologici o elettrici (o parte di essi) installati a sue spese in corso di locazione.

## **ART. 6 - OBBLIGO DI CUSTODIA E COPERTURA ASSICURATIVA**

La Provincia è costituita custode delle parti di immobile concesse in sub-locazione e si obbliga a rispondere personalmente di tutti i deterioramenti o danni che dovessero essere causati ai locali ed ai pertinenti spazi esterni da propri dipendenti e appaltatori o da altre persone che essa vi abbia immesso, anche solo temporaneamente.

La Provincia solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero occorrere a terzi, in conseguenza di negligenza o trascuratezza nella conduzione dei locali sub-locati.

A garanzia e copertura dei danni derivanti dalle proprie attività di conduzione dell'immobile sopra descritto, la Provincia dichiara di possedere un'idonea copertura assicurativa, con impegno a mantenerla valida ed efficace per tutta la durata della locazione.

Analogamente, il locatore si impegna a munirsi di una propria copertura assicurativa per meglio garantire in corso di locazione il mantenimento degli impegni di manutenzione straordinaria derivanti dal disposto di cui agli articoli precedenti.

## **ART. 7 - RIMBORSO DELLE SPESE DA PARTE DELLA PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

In ragione di quanto stabilito all'art. 1, a fronte di una superficie complessiva di mq. 2.721,40, la Provincia utilizzerà una superficie di mq. 1.045,70 pertanto la ripartizione delle spese di cui ai commi seguenti avverrà secondo le seguenti proporzioni:

- 61,6% a carico del Comune
- 38,4% a carico della Provincia.

Saranno a carico della Provincia tutte le utenze (luce, acqua, riscaldamento, telefono,...), che verranno calcolate dal Comune in proporzione ai mq. utilizzati dalla Provincia.

A titolo di parziale copertura dei costi di locazione sostenuti dal Comune per l'immobile di via Guido Riccio Fogliani, pari a € 70.000,00 annui, oltre IVA, per complessivi € 85.400,00, la Provincia corrisponderà al Comune la somma di € 32.793,60, così ripartita:

- € 11.436,17 entro il 31/12/2024
- € 21.357,43 entro il 15/7/2025.

## **ART. 8 - SPESE DI STIPULAZIONE**

Le spese di bollo e registrazione del presente contratto sono a carico della Provincia.

## **ART. 9 - DATI FISCALI - DOMICILIO DELLE PARTI**

Il Comune dichiara che il proprio numero di partita IVA è 00145920351 e che il proprio domicilio fiscale è in Piazza C. Prampolini 1 - 42121 Reggio Emilia.

La Provincia dichiara che il proprio numero di codice fiscale è 00209290352 e che il proprio domicilio fiscale è in Corso Garibaldi, 59 a Reggio Emilia.

## **ART. 10 - SOTTOSCRIZIONE ED EFFICACIA DELL'ATTO**

Il presente atto viene sottoscritto, in applicazione dell'art. 15 comma 2-bis della l. 241/1990, mediante firma digitale. Anche ai fini dell'individuazione del foro competente, la sottoscrizione si intende avvenuta, per consenso delle parti, presso la sede del Comune di Reggio Emilia, nella data corrispondente all'apposizione dell'ultima firma.

Letto, confermato e digitalmente sottoscritto.

per la **PROVINCIA DI REGGIO EMILIA**

*f.to ing. Valerio Bussei*

per il **COMUNE DI REGGIO EMILIA**

*f.to dott.*

Documento sottoscritto in forma digitale ai sensi del d.lgs. 82/2005.

*“(da sottoscrivere in caso di stampa)*

*Si attesta che la presente copia, composta di n. ... fogli, è conforme in tutte le sue componenti al corrispondente atto originale firmato digitalmente conservato agli atti con n ..... del .....*

*Reggio Emilia, li..... Qualifica e firma .....*”