

PROVINCIA DI ANCONA
REGISTRO CONTRATTI

n. _____ del _____
Prot. _____ del _____

ASSISTEDIL ANCONA

PROVINCIA DI ANCONA

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Il giorno _____ (____) del mese di ottobre dell'anno 2026 (duemilaventisei),
tra Assistedil Ancona, con sede in Ancona, Via Filonzi, n.9, c.f. 8002030429
in persona del Dott. Ing. Cesare Davanzali, nato a Sirolo (AN) il 29/11/1955
c.f. DVNCSR55S29I758Z, legale rappresentante dell'Ente Assistedil Ancona
c.f. 8002030429 (**Locatore**)

e la Provincia di Ancona, avente sede in Ancona, Strada di Passo Varano n.19/a
c.f.00369930425 in persona del Dott. Ing. Roberto Vagnozzi Dirigente del
Settore III dell'Ente, nato a Ripatransone (AP) il 22/06/1966, c.f.
VGNRRT66H22H321L, il quale dichiara di agire in nome e per conto dell'Ente
che rappresenta, domiciliato per la carica in Ancona, presso la sede della
Provincia, Strada di Passo Varano n.19/a, c.f. : 00369930425 (**Conduttore**)

Premesso che:

a) la parte Locatrice è proprietaria dell'immobile sito in Jesi, Via Gobetti, 4,
identificato Catasto dei Fabbricati del Comune di Jesi al foglio n.37,
mappale n.826 sub. 7, cat. B/1, mq 230 circa (uffici e locali didattici) e
mq.300 circa (laboratorio);

b) la parte Conduttrice è interessata a condurre in locazione l'immobile di cui
alla lettera a) che precede, come rappresentato negli stralci planimetrici
allegati al presente contratto sotto le lettere "A e B" (nel prosieguo
"Immobile") al fine di depositarvi temporaneamente arredi scolastici e
altro materiale della Provincia e/o degli Istituti scolastici provinciali. Tale
esigenza deriva altresì dal fatto che, a seguito degli interventi di

ristrutturazione e del conseguente riutilizzo dell'edificio scolastico sito in via Vecchini, Ancona, il medesimo non potrà più essere utilizzato quale deposito di materiali;

c) che in considerazione di quanto precede è intenzione delle parti stipulare contratto di locazione transitorio (c.d. precario), in deroga alla legge n. 392/78, avuto particolare, ma non esclusivo, riguardo alla durata, con ogni rischio inerente la cessazione della locazione a carico del Conduttore. Di ciò si è tenuto anche nella determinazione del canone di Locazione;

d) che la stipulazione del presente contratto è preceduta dagli appositi Decreti di approvazione del Presidente della Provincia n.97 del 09/09/2021, n.131 del 20/09/2022, n.129 del 01/10/2024 e n. _____ del _____ 2026;

e) tutto ciò premesso, con la presente scrittura privata, redatta in doppio originale, da farsi valere fra le parti ad ogni effetto di legge

SI STIPULA E SI CONVIENE

Art. 1 (Premesse ed Allegati)

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura (**“ Contratto”**)

Art. 2 (Locazione)

Il Locatore concede in locazione temporanea al Conduttore, che accetta, l'immobile, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Jesi al foglio n.37, mappale n.826 sub. 7, cat. B/1, mq 230 circa (uffici e locali didattici) e mq.300 circa (laboratorio), come individuati nelle planimetrie allegate al presente contratto (All.A e All.B).

Art. 3 (Decorrenza e Durata)

Le parti dichiarano e si danno atto espressamente che il Contratto è di tipo

transitorio per le esigenze espresse dal Conduttore.

L'esigenza della transitorietà è comprovata da quanto espressamente riportato nei Decreti del Presidente della Provincia di Ancona n. 97 del 09/09/2021, n.131 del 20/09/2022, n.129 del 01/10/2024 e da ultimo n. _____ del _____ 2026: "...(omissis)... che a seguito della ristrutturazione e riutilizzo dell'edificio scolastico di via Vecchini ad Ancona lo stesso non potrà più essere utilizzato come deposito di materiale e che pertanto risulta necessario utilizzare il magazzino di proprietà dell'ASSISTEDIL per il deposito di arredi scolastici e altro materiale della Provincia o degli Istituti scolastici provinciali".

In deroga alle previsioni di cui agli artt. 27 ss. Della legge 392/78, la durata del contratto è pertanto convenuta in 12 mesi con decorrenza dal 15 settembre 2026, con possibilità di proroga fino ad un massimo di ulteriori 12 mesi alle medesime condizioni, nel caso perdurassero le condizioni di necessità che hanno portato alla presente stipula.

Art. 4 (Stato del bene locato e Consegna)

Le parti si danno reciprocamente atto che gli impianti generatori di calore dell'edificio e del laboratorio saranno riattivati a cura e spese del conduttore nel caso in cui se ne renda necessario l'utilizzo.

Il Conduttore dichiara che l'immobile è adatto alle proprie esigenze e che pertanto rinuncia ad ogni eccezione in proposito.

Il Conduttore viene immesso contestualmente alla sottoscrizione del Contratto nel possesso dell'immobile mediante consegna delle chiavi dei relativi locali .

Art. 5 (Modalità di utilizzo)

Le parti si danno reciprocamente atto e convengono che il Conduttore dovrà destinare l'immobile esclusivamente all'attività indicata, per la durata

transitoria stabilita dal Contratto, nel rispetto di tutte le norme e regolamenti vigenti in materia. Il Conduttore si impegna, per la durata transitoria del contratto a fare buon uso dell'Immobile ed a mantenerlo in buono stato di conservazione, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Art. 6 (Canone e Spese Accessorie)

Il canone di locazione dell'immobile per l'intera durata della locazione è convenuto nell'importo di €1.700,00 mensili (Euro millesettecento/00).

Per quanto disposto all'art.3 del D.L 95/2012, convertito in Legge 135/2012, e successive modificazioni, il canone di locazione è soggetto alla riduzione nella misura del 15% e pertanto il canone netto da corrispondere risulta pari ad €1.445,00 mensili.

Detto canone, al netto della richiamata riduzione di legge, verrà corrisposto in tre rate, la prima entro il 31 dicembre 2026 pari a quattro mensilità (€1.445,00 x 4 = €5.780,00), la seconda entro il termine del 30 aprile 2027 pari ad altre quattro mensilità (€1.445,00 x 4 = €5.780,00), la terza entro il termine della locazione pari alle restanti ultime quattro mensilità (€1.445,00 x 4 = €5.780,00). I pagamenti saranno effettuati a mezzo di bonifico bancario alle seguenti coordinate BPER Banca - IT 61 D 05387 02684 000042879765 - Conto corrente intestato a: ASSISTEDIL ANCONA.

Tutte le spese delle utenze, dall'energia elettrica, all'acqua ed al riscaldamento sono a carico del conduttore

Art. 7 (Sublocazione e cessione del Contratto)

Il Conduttore non potrà sublocare e/o concedere in comodato, o a qualunque altro titolo, in tutto o in parte, l'Immobile e/o cedere il Contratto .

Art. 8 (Manutenzione, Addizioni e Migliorie)

La manutenzione ordinaria dell'immobile è posta a carico del Conduttore, restando la manutenzione straordinaria in capo al Locatore. Nel caso vengano effettuate attività di manutenzione il Locatore avrà diritto di effettuare tutti i controlli ritenuti necessari, sia sui lavori, sia sulla relativa documentazione.

Il Locatore avrà diritto – anche tramite propri incaricati – di visionare l'immobile e di accertarsi periodicamente del loro stato di manutenzione, previa intesa con il Conduttore circa i tempi e le modalità dei sopralluoghi.

Il Conduttore, a propria cura e spese e previa, in ogni caso, comunicazione al Conduttore si obbliga a non apportare addizioni e migliorie all'immobile se non con il preventivo consenso scritto del Locatore e con l'osservanza delle prescrizioni, modalità e cautele del caso e sotto la sorveglianza del Locatore medesimo. Si applicano gli articoli 1592 e 1593 del Codice Civile.

Art. 9 (Esonero da responsabilità per danni)

Il Conduttore solleva il Locatore da ogni responsabilità per gli eventuali danni che a chiunque possano derivare a causa dell'uso della cosa locata.

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata, con esonero espresso del Locatore da ogni responsabilità per i danni che potessero provenirgli da fatto doloso o colposo.

Art. 10 (Assicurazione ed APE)

Il Conduttore si impegna a stipulare, entro 60 (sessanta) giorni dalla stipula del Contratto, un contratto di assicurazione con primaria impresa assicuratrice a copertura dell'immobile locato per responsabilità civile per tutti i danni comunque cagionati a terzi, a qualunque titolo, in conseguenza di qualsiasi fatto accidentale verificatosi durante la vigenza del contratto, ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo danni causati da furti, incendi, esplosioni,

scoppi, allagamenti. L'assicurazione avrà la durata pari a quella del contratto.

A tale proposito il Conduttore ha in corso la stipula di n. 2 polizze :

- polizza incendio presso _____ ;

- polizza RCT presso _____ .

il Locatore ne prende atto e dichiara che per il fabbricato ha attualmente in corso la polizza di assicurazione denominata "Polizza globale fabbricati" presso UnipolSai Assicurazioni.

Il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione di prestazione energetica (APE).

Art. 11 (Riconsegna dei locali)

La riconsegna dei locali dovrà avvenire nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di scioglimento del Contratto.

Art. 12 - Disciplina applicabile

Per quanto non previsto e pattuito con il presente contratto, si applicheranno le disposizioni della Legge 27 luglio 1978 n. 392, del Codice Civile e delle altre leggi vigenti in materia.

Art. 13 - Elezione di domicilio

Ad ogni giuridico effetto derivante dal presente atto, le Parti eleggono speciale domicilio nel luogo di loro rispettiva sede, come risultante in epigrafe del presente atto e si obbligano vicendevolmente a comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con A.R. o p.e.c. ogni variazione del domicilio eletto.

Art. 14 - Trattamento dati personali

La necessità di concludere il presente contratto e di dare esecuzione allo stesso comporta l'esigenza di trattare dati personali di persone fisiche e rappresenta la

base giuridica di tale trattamento.

I dati personali saranno trattati, da entrambe le Parti, conformemente a quanto previsto dal Regolamento (UE) n. 2016/679 (General Data Protection Regulation – GDPR) e dalla normativa nazionale (D.Lgs. n. 196/2003) ed esclusivamente per le seguenti finalità: (A) esecuzione degli obblighi derivanti dal presente contratto e relativi adempimenti; (B) adempimenti di obblighi previsti dalla legge, regolamenti o dalla normativa comunitaria.

I dati personali raccolti saranno trattati, per tutta la durata del presente contratto e, comunque, per tutto il tempo necessario a dare esecuzione agli obblighi da esso derivanti, con strumenti manuali e/o informatici e telematici, con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi nel rispetto delle misure organizzative, fisiche e logiche previste dalle disposizioni vigenti.

Le Parti rilasciano espresso mutuo consenso all'utilizzo dei dati personali per le finalità sopra indicate e dichiarano che sono state reciprocamente fornite tutte le ulteriori Informative di cui agli artt. 13 e 14 del sopracitato GDPR e della normativa nazionale.

Art. 15 – Spese di registrazione

Le spese contrattuali di registrazione e bolli inerenti il presente atto sono poste a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.

Gli adempimenti relativi alla registrazione sono effettuati dal Locatore, fermo restando che il Conduttore è tenuto al rimborso, in favore del Locatore, della quota di propria spettanza.

Art. 16 – Modifiche contrattuali

Qualunque modifica al presente contratto dovrà essere documentata solo mediante accordo scritto.

Art. 17 (Controversie)

Per ogni controversia concernente l'interpretazione e l'esecuzione del presente Contratto, le parti espressamente convengono che prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esprimersi un tentativo di conciliazione, del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti; qualora il tentativo di conciliazione non andasse a buon fine, sarà competente in via esclusiva il Foro di Ancona.

Art. 18 (Disposizioni finali)

Per ogni effetto relativo al Contratto compresa la notifica di atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, le parti eleggono domicilio presso le proprie sedi, come in epigrafe indicate. Qualsiasi comunicazione e richiesta dovrà essere effettuata per iscritto e si intenderà efficacemente e validamente eseguita, sempre che come sopra indirizzata, al ricevimento della stessa, se effettuata per lettera raccomandata A.R., ovvero a mezzo mail all'indirizzo pec:

assistedil.an00@infopec.cassaedile.it

provincia.ancona@cert.provincia.ancona.it

Ove non diversamente previsto, pur trattandosi di locazione transitoria, si applicano in via residuale le norme previste dalla legge 392/78.

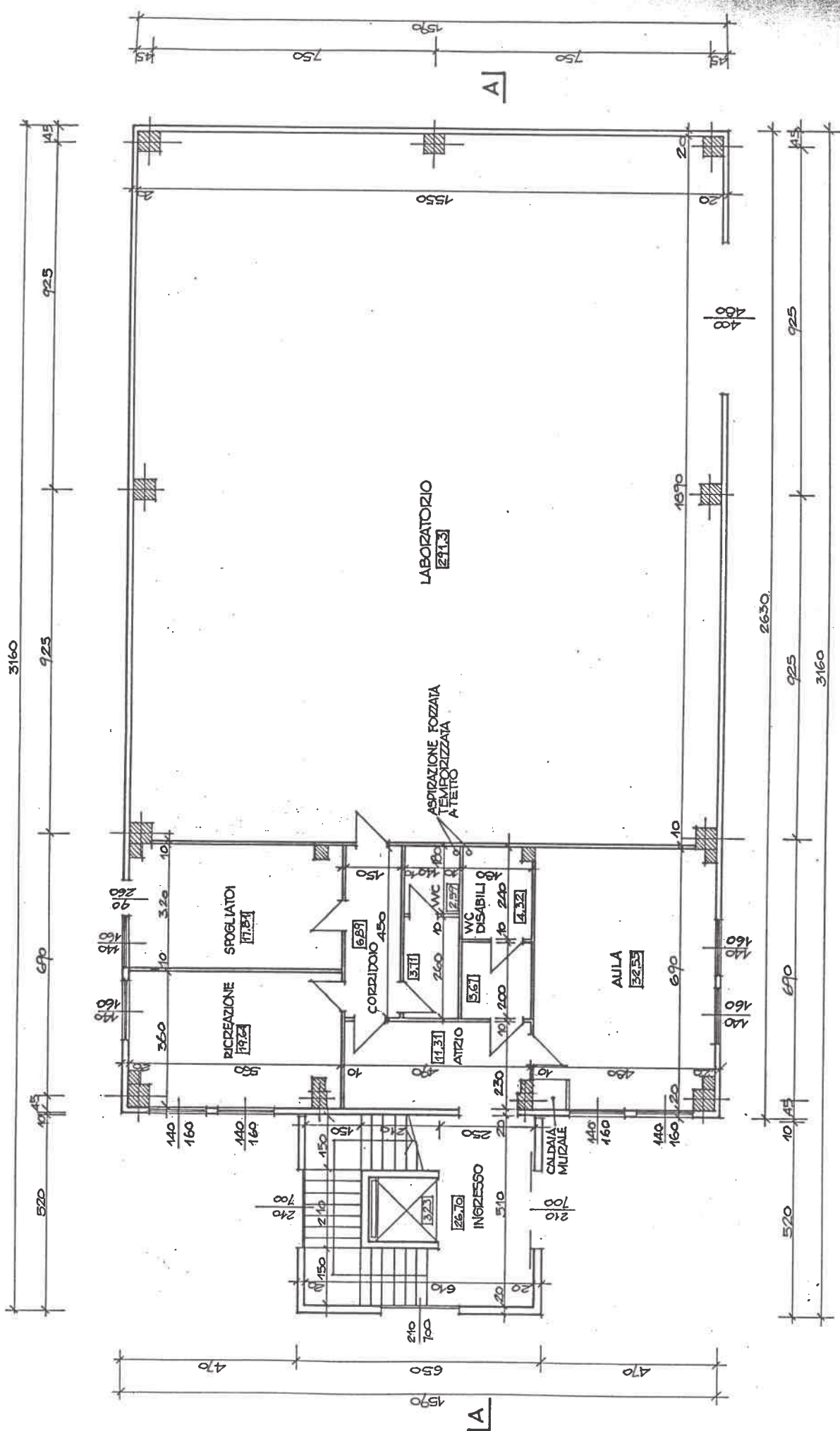
Letti, approvato e sottoscritto

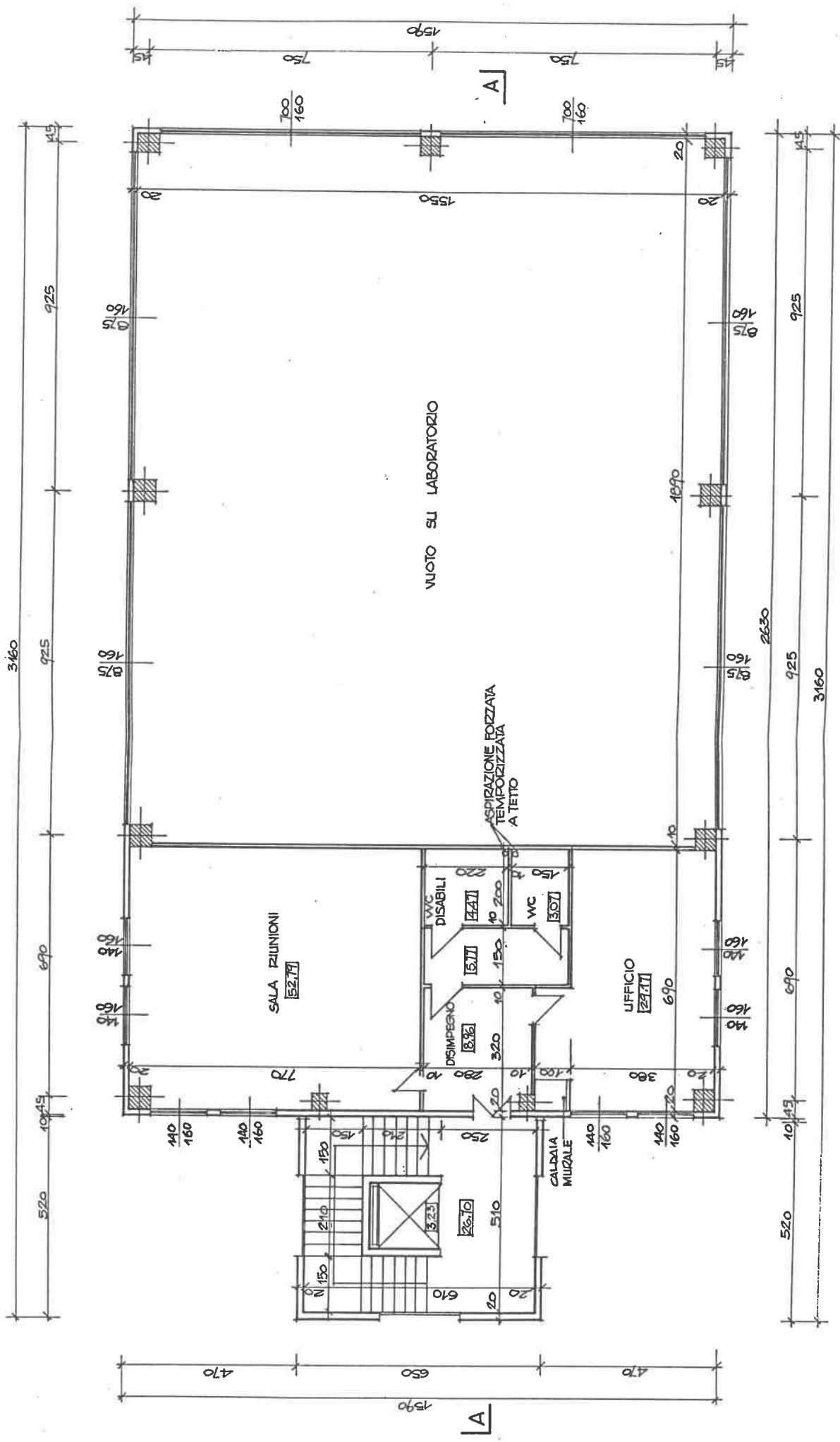
IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Dott. Ing. Cesare Davanzali

Dott. Ing. Roberto Vagnozzi





PRIMO PIANO