

Prot. n. \_\_\_\_\_/2024

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Dell'unità immobiliare sita in Comune di Portogruaro (VE), via Boccaccio 35/A, ad uso scolastico destinato all'I.S. "Marco Belli" di Portogruaro. -----

### Scrittura privata redatta in due originali

#### TRA

**LOCATRICE:** -----  
"JO.SE. s.a.s. di Vendrame Giorgio & C." con sede legale in Portogruaro (VE), via Boccaccio 37, codice fiscale e partita IVA 02539030276, qui rappresentata da ....., nato a ..... il ....., residente in ....., nella sua qualità di legale rappresentante della società medesima, domiciliata per la carica presso la sede sociale, giusta i poteri derivantigli dai vigenti patti sociali;-----

**CONDUTTRICE:** -----  
"CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA", con sede legale in Venezia (VE), San Marco n. 2662, codice fiscale 80008840276, qui rappresentata dal Dirigente del Servizio patrimonio ing. Nicola Torricella, nato a ..... il ....., domiciliato per la carica in Venezia (VE), San Marco n. 2662, presso il Palazzo della Città metropolitana medesima, il quale agisce in esecuzione della determina dirigenziale n....., esecutiva ai sensi di legge. -----

#### PREMESSO:

- che la società "JO.SE. s.a.s. di Vendrame Giorgio & C." è proprietaria dell'immobile sito in Comune di Portogruaro (VE), via Boccaccio n. 35/A, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro, Foglio 25 Mappale 386 sub 42;-----

-che l'immobile è stato selezionato con determina n. 2647 del 23.08.2023, prot. n. 57167 di pari data per la locazione ad uso scolastico in favore dell'I.S. "Marco Belli" di Portogruaro attraverso lo svolgimento di un'indagine di mercato immobiliare avviata dalla Città metropolitana di Venezia con avviso pubblico prot. 52061 del 27.07.2023

- che le parti, al fine di determinare le norme e le condizioni che debbono regolare il rapporto di locazione di cui trattasi, nell'intesa che la narrativa che precede formi parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue: -----

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

**Art. 1) IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE** -----  
La società "JO.SE. s.a.s. di Vendrame Giorgio & C.", di seguito denominata parte "Locatrice", concede in locazione alla "CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA", di seguito denominata parte "Conduttrice", l'unità immobiliare sita in Comune di Portogruaro (Ve), Via Boccaccio 35/A, della superficie di mq 540 c.a., censito al Catasto Fabbricati del Comune di Portogruaro, Foglio 25 Mappale 386 sub 42 – Via Boccaccio 35/A, P.T – Z.C. 1 - Cat. D/8.-----

**Art. 2) DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE** -----  
L'immobile è destinato ad essere adibito ad uso scolastico destinato all'I.S. "Marco Belli" di Portogruaro. -----

**Art. 3) DECORRENZA E DURATA DELLA LOCAZIONE** -----  
La locazione, finalizzata a sopperire alle esigenze di collocamento di nuovi studenti, avrà decorrenza dal 30.04.2024 al 29.10.2026, e secondo i disposti di cui all'art. 28 della L. n. 392/1978 e ss. mm.; il contratto potrà essere prorogato in accordo per iscritto tra le parti. -----

**Art. 4) RECESSO DEL CONDUTTORE** -----

Parte conduttrice ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso alla locatrice, mediante PEC e/o lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, a norma dell'art. 27, 7<sup>a</sup> comma della Legge 392/78. -----

**Art. 5) CANONE DI LOCAZIONE** -----

Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro 35.700,00 (trentacinquemilasettecento/00), oltre IVA di legge, in applicazione della riduzione del 15% ai sensi dell'art. 3 commi 4 e 6 del D.L. 95/2012, come convertito e modificato dalla L. 135/2012, da corrispondersi in rate trimestrali da pagare anticipatamente, a fronte dell'emissione della relativa fattura, e in particolare la prima rata va corrisposta entro 30 (trenta) giorni successivi alla decorrenza del contratto. -----

Il versamento delle rate trimestrali, pari a Euro 8.925,00 (ottomilanovecentoventicinque/00), oltre IVA di legge, dovrà essere effettuato dalla Conduttrice a favore della Locatrice mediante bonifico bancario su apposito conto corrente dedicato comunicato dalla locatrice. -----

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni all'inizio del secondo anno di locazione, sulla base delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, riferita all'anno precedente con a base di rilevazione quella di marzo di ciascun anno. -----

**Art. 6) OBBLIGHI A CARICO DELLA LOCATRICE** -----

Parte Locatrice si obbliga: -----

- a consegnare l'immobile di cui all'art. 1 alla data prevista per la decorrenza del presente contratto; -----
- a conservarlo in buono stato di manutenzione ed in modo da servire all'uso convenuto; -----
- a garantirne il pacifico godimento durante la locazione ai sensi degli artt. 1585 e 1586 del Codice Civile. -----

**Art. 7) OBBLIGHI A CARICO DELLA CONDUTTRICE** -----

Parte Conduttrice si obbliga: -----

- a prendere in consegna l'immobile di cui all'art. 1 per servirsene in conformità alla destinazione di cui all'art.2; -----
- ad usare il fabbricato curandone diligentemente la conservazione, effettuando le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi dell'art. 1609 del Codice civile, impegnandosi a non eseguire lavori di modifica o adattamento, né ad apportare alcun mutamento alla sua destinazione d'uso senza il previo consenso scritto di parte locatrice; -----
- a non cedere a terzi ed a non sublocare, anche in parte, l'immobile oggetto della locazione senza il previo consenso della Locatrice; -----
- a dare il corrispettivo nei termini convenuti. -----

**Art. 8) POLIZZA ASSICURATIVA** -----

La Conduttrice si impegna ad assicurare l'immobile per l'uso locativo prevedendo la copertura per "Rischio Locativo" ai sensi degli artt. 1588, 1589 e 1611 e "Rischi Vicini" ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile; -----

Con la consegna dell'immobile la Conduttrice è costituita custode dei beni locati.-

**Art. 9) PRESTAZIONE ENERGETICA** -----

Parte conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica dell'immobile locato. -----

**Art. 10) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA** -----

Tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 del Codice Civile dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso sono a carico della Conduttrice. -----

Sono a carico della Locatrice le riparazioni straordinarie e le manutenzioni ordinarie degli impianti di acqua, luce, gas, riscaldamento e condizionamento riguardanti deterioramenti prodotti da caso fortuito o vetustà. -----

**Art. 11) CONFORMITA' URBANISTICA** -----

La Locatrice dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto la concessione ad edificare ed il relativo certificato di agibilità. -----

**Art. 12) FORO COMPETENTE** -----

Per qualunque contestazione o controversia che dovesse sorgere in ordine all'esecuzione del presente contratto, viene dichiarato competente il Foro di Venezia, anche in caso di connessione o continenza di causa. -----

**Art. 13) NORME DI RINVIO** -----

Per quanto non previsto valgono le norme vigenti in materia di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione di cui alla Legge n. 392/1978 e le norme del Codice Civile. -----

Eventuali successivi rinnovi del contratto di locazione avverranno ai sensi dell'art. 28, Legge n. 392/1978.-----

La Locatrice è informata che la Condittrice potrà procedere al rinnovo del contratto solo previo espresso idoneo provvedimento della Città metropolitana di Venezia.-----

**ART.14) SPESE CONTRATTUALI.** -----

Le spese contrattuali, nessuna esclusa, sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50% (cinquanta per cento). -----

**ART.15) REGIME TRIBUTARIO.** -----

La Locatrice, ai fini fiscali, dichiara di esercitare l'opzione per l'applicazione dell'IVA sui canoni, ai sensi dell'art.10, primo comma, n. 8, del DPR 633/1972, per cui l'imposta di registro, trattandosi di immobile strumentale per natura è dovuta nella misura dell'1% del canone annuo. -----

Della presente scrittura sono redatti due originali, uno per ciascuna delle parti, mentre per l'Agenzia delle Entrate verrà prodotto un file in formato PDF/A del contratto, da allegare alla richiesta di registrazione telematica.-----

Letto approvato e sottoscritto. -----

Venezia, San Marco n. 2662, li .....

La Locatrice

**JO.SE. s.a.s. di Vendrame Giorgio & C.**

La Condittrice

**Città Metropolitana di Venezia**

Le parti approvano specificatamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 Codice Civile, le clausole di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

La Locatrice

**JO.SE. s.a.s. di Vendrame Giorgio & C.**

La Condittrice

**Città Metropolitana di Venezia**