

COMUNE DI MODENA

Settore Risorse Patrimoniali Tributi e Riscossioni

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

AD USO NON ABITATIVO

L'anno Duemilaventisei (2026), il giorno _____ () del mese di _____, in Modena, presso _____

FRA

- **Il Comune di Modena** rappresentato da _____ nella qualità di _____, agente in rappresentanza del Comune di Modena, con sede in Modena, via Scudari n. 20, in seguito indicato come "conduttore", e non altrimenti, in base ai poteri a lui attribuiti dall'art. 74 dello Statuto Comunale, ai sensi della disposizione di attribuzione e delega di funzioni prot. n. _____ del _____.

Codice fiscale del Comune di Modena: 00221940364;

E

La "**Parrocchia di San Pietro Apostolo**" con sede a Modena in via San Pietro 7 in seguito indicata come "concessionario", per la quale agisce _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ in qualità di legale rappresentante in forza di apposita autorizzazione _____

Codice fiscale della "Parrocchia di San Pietro Apostolo" 94011650366.

di seguito, quando congiuntamente indicati "Parti",

PREMESSO

- che con deliberazione di Giunta comunale n. 1678 del 31/07/1996, modificata con

successiva deliberazione di Giunta n. 1921 del 03/12/1997, veniva assunta in locazione una porzione di terreno, situato in Via Panni a Modena, di proprietà della Parrocchia San Pietro Apostolo, da utilizzare per la realizzazione di orti per anziani;

- che l'assegnazione veniva formalizzata con contratto di locazione sottoscritto l'08/1/1998 e registrato il 09/10/1998 al n.0075;
- che tale locazione, della durata di quindici anni a far tempo dal 01/08/1996 e con scadenza al 31/07/2011, si è tacitamente rinnovata per ulteriori quindici anni, e quindi fino al 31/07/2026;
- che gli immobili sono stati locati per la realizzazione di "Orti per anziani", ai sensi del Piano Particolareggiato adottato con deliberazione di Consiglio comunale n. 206 del 26/10/1995, con esplicita autorizzazione della proprietà alla realizzazione di tale opera pubblica;
- che conseguentemente, la Parrocchia ha sottoscritto le pratiche edilizie per la realizzazione di un fabbricato a servizio delle attività ricreative e sociali degli anziani. Inoltre tale edificio è stato ampliato come legittimato dalle pratiche edilizie: PdC in deroga prot.n.529/2015; SCIA prot.n.625/2018 e SCEA prot.n.626/2018;
- che in tale fabbricato ha sede il "Centro Sociale Anziani e Orti Buon Pastore" ed è costituito attualmente da sala polivalente, ambulatorio, cucina, uffici e servizi per un totale di circa 629 mq di superficie lorda oltre a un portico di circa 40 mq di superficie lorda, collocato sul lato nord del fabbricato.
- che gli immobili oggetto del presente contratto sono attualmente identificati catastalmente al foglio 201, mappale 271 (fabbricati) , mappali 270, 429 e 431 (terreni).
- che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 438 del 10/09/2014 è stato

approvato un nuovo schema di contratto con i patti e le condizioni aggiornate a seguito del suddetto ampliamento;

- che il citato contratto è stato formalizzato con atto Rep. n. 84771 del 06/11/2014;
- che le finalità del piano particolareggiato presupposto del contratto di locazione sono state ormai da tempo pienamente realizzate con modifiche sostanziali dello stato dei luoghi;
- che permane per il Comune di Modena l'esigenza di locare i suddetti immobili da destinarsi ad "Orti e Centro sociale per anziani",
- che con comunicazione Prot.n. 38127 del 28/01/2026 il Comune di Modena ha richiesto la possibilità di rinnovare, con la stipula di un nuovo contratto alla Parrocchia di San Pietro Apostolo la locazione degli immobili in oggetto;
- che la Parrocchia di San Pietro Apostolo ha espresso parere favorevole al rinnovo, con comunicazione Prot. n. 47004/2026 del 03/02/2026 assunta agli atti comunali;
- che con deliberazione di Giunta comunale n. ____ del ____, immediatamente esecutiva (posta agli atti), è stato approvato lo schema del contratto di locazione e relativa planimetria, tra il Comune di Modena e la società Parrocchia di San Pietro Apostolo degli immobili di proprietà della stessa, sito in Modena, via Panni e destinati ad uso "Orti e Centro sociale per anziani" identificati catastalmente al foglio 201, mappale 271 (fabbricati) , mappali 270, 429 e 431 (terreni).

Tutto ciò premesso tra le parti,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

1 – Oggetto

La Parrocchia San Pietro Apostolo come sopra rappresentata, concede in locazione

al Comune di Modena, anch'esso come sopra rappresentato, che accetta, gli immobili siti a Modena in via Panni e come di seguito identificati:

- Catasto fabbricati: foglio 201 mappale 271 con superficie catastale di 2.465 mq., su cui insistono fabbricato e area esclusiva con pista da ballo esterna;

- Catasto terreni: foglio 201:

mappale 429 con superficie catastale di 13.757mq, adibito ad orti anziani;

mappale 431 con superficie catastale di 1.962mq, adibito a parcheggio;

mappale 270 con superficie catastale di 152mq - area urbanizzata;

come meglio evidenziato in colore rosso nella planimetria allegata.

2 – Durata

La locazione decorre dal 01/8/2026 fino al 31/07/2035 (9 anni) e alla scadenza potrà essere rinnovata su accordo delle parti, alle condizioni da determinarsi all'atto del rinnovo.

Tenuto conto della particolare destinazione dell'immobile e dell'edificio sovrastante, la Proprietà concede al Comune di Modena la facoltà di recesso in qualsiasi momento, così come il Comune di Modena a titolo di reciprocità concede la medesima facoltà alla Parrocchia di San Pietro, in quanto Ente religioso soggetto all'Autorità ecclesiastica competente, qualora siano accertati danni gravi al terreno e al fabbricato per colpa del conduttore o dell'utilizzatore; in entrambi i casi il recesso è valido con preavviso scritto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o tramite PEC, almeno 1 anno prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

3 – Destinazione del locale e pattuizioni in materia di sub-locazione

Gli immobili concessi in locazione, di cui al precedente punto 1, vengono destinati

ad uso "Orti e Centro sociale per anziani",

L'Ente religioso consente al Comune di sublocare l'immobile a terzi, specificamente all'associazione "Centro Sociale Anziani e Orti Buon Pastore APS".

4 – Canone di locazione

Il canone annuo di locazione viene pattuito nella misura di € 18.700 al netto dell'abbattimento del 15% previsto dall'art. 3, comma 6, Decreto Legge n. 95 del 6/07/2012. Il canone annuo di locazione verrà corrisposto al locatore in due rate semestrali anticipate. Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno contrattuale secondo l'indice ISTAT di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75% ed ultimo disponibile, se positivo, salvo diverse disposizioni di legge statale in materia.

5 – Garanzie offerte dal locatore

L'Amministrazione comunale si assume tutte le responsabilità derivanti dalle attività svolte nell'immobile oggetto di concessione e a tal fine si impegna a tenere indenne la Proprietà da ogni pretesa, contestazione e credito vantati da terzi nei confronti dell'Amministrazione stessa per attività attinenti la gestione dell'immobile; il Comune di Modena è, inoltre, civilmente responsabile, secondo la disciplina vigente, per tutte le attività svolte nell'area e nel fabbricato di proprietà della Parrocchia di San Pietro e per i conseguenti danni; la responsabilità attiene ad eventuali danni alle persone che partecipano alle attività, a terzi e all'ambiente. Il Comune garantisce la conformità del fabbricato esistente e dell'utilizzo del terreno alla normativa edilizia, urbanistica, di tutela ambientale e di sicurezza.

Il locatore consegna inoltre al conduttore copia dell'attestazione di prestazione

energetica (APE) n. rilasciata in data conservata agli atti al Prot. n. del, che si allega al presente atto sotto la lettera ...

6 - Oneri e spese

Il Comune manterrà indenne la Parrocchia per eventuali mancati pagamenti da parte del sublocatario relativamente alle spese per utenze elettriche, idriche, di riscaldamento, quelle relative alla raccolta e trasporto dei rifiuti solidi urbani.

Il Comune locatario si assume integralmente tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture esistenti per l'intera durata del contratto.

7 - Migliorie o addizioni apportate all'immobile ed insegne.

Si precisa che l'attuale configurazione edilizia non potrà essere oggetto di modifiche e ampliamenti successivi durante la vigenza della presente concessione senza preventivo accordo per iscritto con la Parrocchia di San Pietro e la sottoscrizione da parte della stessa di istanze di atti abilitativi.

8 - Riconsegna dell'immobile

Al termine della locazione il complesso di immobili dovrà essere riconsegnato nelle condizioni in cui è stato assunto con il presente contratto, salvo il deterioramento ordinario risultante dall'uso in conformità della locazione stessa. Tutte le addizioni e le migliorie eseguite dal conduttore, anche se autorizzate dalla proprietà e che non possono essere tolte senza nocumento dell'immobile non daranno diritto ad alcun indennizzo salvo diversa pattuizione in caso di specifica autorizzazione.

In particolare il Comune si impegna al ripristino della sola area ortiva a terreno agricolo a proprie spese, salvo diversa accettazione della Parrocchia di mantenere lo stato di fatto senza risarcimenti.

9 – Modifiche

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e qualunque pagamento non può essere provato che mediante documento scritto.

11 - Registrazione

Le spese del presente contratto ed ai suoi eventuali rinnovi, oltre quelle relative alle imposte di bollo, sono poste a carico del locatore e del conduttore, in parti uguali. La registrazione del presente contratto avverrà a cura del Comune di Modena. Qualunque ritardo nei pagamenti che comporti sanzioni sarà a carico della parte che vi ha dato causa.

12 – Foro competente

Per eventuali controversie che dovessero insorgere in dipendenza del presente atto, le parti dichiarano di riconoscere competente il Foro di Modena ed eleggono domicilio presso le rispettive sedi legali.

13 – Patti finali

Per quanto non espressamente previsto nel presente atto, le parti convengono di riferirsi alle disposizioni in materia dettate dal codice civile e dalle leggi speciali.

14 - Privacy

Le parti si danno reciprocamente atto, in qualità di Titolari del trattamento, che i rispettivi dati verranno trattati al solo fine di adempiere alle obbligazioni contrattuali e in ogni caso rispettando quanto previsto dal Regolamento Europeo 2016/679 (GDPR) e successive integrazioni e/o modifiche.

Si dichiara che tutti gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.
