

Università di Modena e Reggio Emilia  
Direzione Legale Affari Istituzionali e Generali  
Contratti e Convenzioni  
Cod. procedure L73408  
Atto rep. n. 10 del 24.1.2011



I LOCAZIONE - L73408.

er-Sipe Centro servizi per  
sferimento tecnologico s.c.r.l.  
910366) con sede in Modena, Via  
Vignolese n. 905, nella persona del Presidente nonché  
legale rappresentante Ing. Alberto Mantovani, nato a  
Mirandola (MO) l' 8 maggio 1937, domiciliato per la  
carica in Modena, Via Vignolese n. 905, che agisce in  
virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto  
sociale, di seguito denominata Democenter-Sipe;

E

L' Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia,  
con sede in Modena (MO), Via Università n. 4, (codice  
fiscale e partita IVA n. 00427620364), nella persona  
del Direttore Amministrativo dott. Stefano Ronchetti,  
nato a Modena (MO) il 21 marzo 1961, domiciliato per  
la carica in Modena, Via Università n. 4, autorizzato  
con delibera del Consiglio di Amministrazione nella  
seduta del 31 ottobre 2007, di seguito denominata  
Università;

premessso

- che la Università è proprietaria con piena  
disponibilità dei locali posti in Modena (MO), Via  
Vignolese n. 905, presso la Facoltà e i Dipartimenti  
di Ingegneria - Sede di Modena, contraddistinti con i





CONTRATTO DI LOCAZIONE - L73408.

La società DemoCenter-Sipe Centro servizi per l'innovazione e il trasferimento tecnologico s.c.r.l. (C.F e P. IVA. n. 0198910366) con sede in Modena, Via Vignolese n. 905, nella persona del Presidente nonché legale rappresentante Ing. Alberto Mantovani, nato a Mirandola (MO) l' 8 maggio 1937, domiciliato per la carica in Modena, Via Vignolese n. 905, che agisce in virtù dei poteri a lui conferiti dal vigente Statuto sociale, di seguito denominata Democenter-Sipe;

E

L' Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, con sede in Modena (MO), Via Università n. 4, (codice fiscale e partita IVA n. 00427620364), nella persona del Direttore Amministrativo dott. Stefano Ronchetti, nato a Modena (MO) il 21 marzo 1961, domiciliato per la carica in Modena, Via Università n. 4, autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione nella seduta del 31 ottobre 2007, di seguito denominata Università;

premessò

- che la Università è proprietaria con piena disponibilità dei locali posti in Modena (MO), Via Vignolese n. 905, presso la Facoltà e i Dipartimenti di Ingegneria - Sede di Modena, contraddistinti con i



numeri MO-28-01-001, MO-28-01-003, MO-28-01-008, MO-28-01-013, MO-28-01-013a, MO-28-01-014, MO-28-01-014b, MO-25-0A-015 (uso esclusivo) e con i numeri MO-28-01-012, MO-28-01-011, MO-28-01-009, MO-28-01-010, MO-25-0A-016 (uso comune con l'Università ed eventuali altri soggetti).

- che è interesse di DemoCenter-Sipe condurre in locazione i suddetti locali per le proprie attività istituzionali, non aventi fini di lucro;

- che DemoCenter-Sipe e l'Università sono liberamente addivenute alla stipula del presente contratto ed hanno altresì liberamente concordato il relativo contenuto;

convengono

ARTICOLO 1) La premessa forma parte integrante del presente atto e si intende qui per letteralmente trascritta.

ARTICOLO 2) L'Università (locatore) concede in locazione a DemoCenter - Sipe (conduttore), che accetta, i locali posti in Modena (MO) in Via Vignolese n. 905 (Piano Primo) contraddistinti con i numeri MO-28-01-001, MO-28-01-003, MO-28-01-008, MO-28-01-013, MO-28-01-013a, MO-28-01-014, MO-28-01-014b, MO-25-0A-015 (uso esclusivo) e con i numeri MO-28-01-012, MO-28-01-011, MO-28-01-009, MO-28-01-010,

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Ronchetti)



MO-25-0A-016 (uso comune con l'Università ed eventuali altri soggetti), di cui in premessa, locali aventi una superficie di circa 287,77 mq (e di circa 464,61 mq comprendendo i locali ad uso comune), il tutto inserito negli edifici denominati "Facoltà di Ingegneria" e "Laboratori Pesanti". Detti locali sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Modena con i seguenti dati: foglio 182, particella 199, sub 3 (parte), foglio 182, particella 198, sub 5 (parte). La locazione è fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto in cui i locali si trovano alla data del presente contratto; i locali, la cui composizione e stato DemoCenter-Sipe dichiara di conoscere, sono consegnati dall'Università a DemoCenter-Sipe completi di porte, infissi, serramenti, impianti sanitari, impianto elettrico con corpi illuminanti fissi, impianto di riscaldamento, impianto di raffrescamento ambientale, tutti funzionanti.

I locali verranno adibiti da DemoCenter - Sipe per le attività istituzionali del Centro.

L'Università garantisce che i locali concessi sono esenti da gravami ed oneri di qualunque specie, pregiudizievoli al pieno godimento e alla completa disponibilità degli stessi nell'ambito del presente

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(*Dot. Stefano Ronchetti*)



contratto, salvo quanto di seguito disposto.

DemoCenter-Sipe dichiara di essere stato reso edotto dall'Università della assenza del provvedimento di agibilità dei locali concessi in locazione e dell'assenza della prescritta autorizzazione dei Vigili del Fuoco e di accettare, comunque, la locazione in assenza di dette autorizzazioni.

Si conviene che il contratto di locazione si risolverà, ai sensi dell'art. 1353 c.c., in caso di diniego del provvedimento di agibilità dei locali o diniego dell'autorizzazione dei Vigili del Fuoco; in tal caso, DemoCenter-Sipe provvederà a liberare immediatamente i locali da persone e cose e non avrà nulla a pretendere dall'Università per la cessata locazione.

ARTICOLO 3) La durata della locazione è convenuta, ai sensi dell'art. 27, 1° comma della legge 27 luglio 1978, n. 392, in anni 6 (sei) a far tempo dal 01/01/2011 fino al 31/12/2016.

Allo scadere del suddetto termine la prosecuzione del rapporto di locazione non potrà avvenire se non previa stipula di un nuovo contratto di locazione, preso atto del divieto di rinnovo tacito di cui all'art. 23, co. 1 della L. 62/2005 che ha abrogato l'art. 6, co. 2 della Legge 537/1993 e di cui

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Ronchetti)





all'art. 57 del d. lgs 163/2006 s.m.i. riferito a tutti i contratti stipulati dalle PP.AA. .

L'Università potrà recedere a suo insindacabile giudizio dal presente contratto in qualsiasi momento, e ciò in virtù dei poteri di utilizzazione dell'immobile per finalità pubbliche, dandone avviso a DemoCenter-Sipe, mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

DemoCenter - Sipe potrà recedere dal contratto secondo quanto stabilito dall'art. 27, settimo comma, della L. 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni e integrazioni nel senso che la stessa potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto dandone avviso all'Università, mediante lettera raccomandata o posta elettronica certificata, almeno 6 (sei) mesi prima della data in cui il recesso avrà esecuzione.

ARTICOLO 4) Il canone di locazione è convenuto in euro 30.000,00 (trentamila/00) annui oltre all'IVA.

I pagamenti del canone, nonché dei rimborsi spese, di cui sopra, avverranno anticipatamente in due rate semestrali entro e non oltre il 1 gennaio ed il 1 luglio di ogni anno, previo rilascio di fattura pro forma da parte dell'Ateneo, ed a seguito del regolare

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Ronchetti)



pagamento l'Ateneo emetterà regolari fatture.

I suddetti corrispettivi dovranno essere versati all'Ateneo tramite bonifico sul c/c n. IBAN IT 0200200812930000000512773 presso UniCredit Banca S.p.A. sede centrale di Modena, Piazza Grande n. 40, intestato all'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia con la seguente causale: "L73408 - canone di locazione". Copia del bonifico effettuato dovrà essere inviato al seguente numero di fax: 059 - 205.6559.

L'Università si impegna a comunicare tempestivamente a DemoCenter-Sipe ogni modifica delle suddette coordinate bancarie.

Le parti convengono che il canone di locazione, nonché l'importo forfettario per le spese di riscaldamento e raffrescamento sarà aggiornato annualmente a partire dal secondo anno di durata del contratto, e cioè dal 1/01/2012, su richiesta dell'Università, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati con riferimento al mese di gennaio, secondo il disposto dell'art. 32 della L. 392/1978 così come sostituito dall'art. 1, comma 9 sexies della L. n. 118 del 5 aprile 1985.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Stefano Ronchetti)



Le parti convengono, altresì, che in caso di modifica legislativa, relativa all'aggiornamento del canone di locazione, che intervenisse nel corso di esecuzione del presente contratto, il canone sarà aggiornato nel senso indicato dalla legge e su richiesta dell'Università.

ARTICOLO 5) Il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione entro i termini stabiliti, così come la sub-locazione o sub-comodato abusivi o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali o comunque l'inadempienza da parte di DemoCenter - Sipe anche di uno solo dei patti di questo contratto, saranno causa di risoluzione del presente contratto.

In ogni caso, il ritardato pagamento del canone di locazione nei termini stabiliti comporterà, per DemoCenter-Sipe, il pagamento dell'interesse legale e moratorio di legge.

ARTICOLO 6) E' vietata la sublocazione o sub-comodato totale o parziale, così come la cessione del contratto, salvo espressa autorizzazione dell'Università, pena la risoluzione del presente contratto. DemoCenter-Sipe potrà tuttavia conferire a terzi specifiche prestazioni di servizi accessori (a titolo esemplificativo: spazi destinati all'utenza, pulizia, portineria, guardiana, ecc...), ancorché

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Stefano Ronchetti)



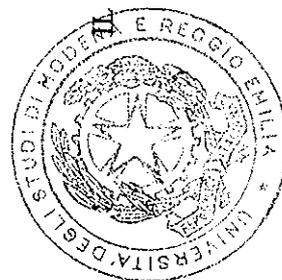
svolti all'interno dell'immobile locato.

ARTICOLO 7) Nel caso in cui l'immobile locato venisse alienato in tutto o in parti frazionate, l'Università si obbliga ad imporre ai singoli acquirenti e/o aventi causa l'impegno di rispettare tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto, in modo tale da garantire ed assicurare il soddisfacimento dei diritti di DemoCenter-Sipe.

ARTICOLO 8) Sono a carico di DemoCenter-Sipe, in proporzione alla porzione immobiliare qui locata, le eventuali spese ai sensi dell'art. 9 della Legge 192/1978 e successive integrazioni e modificazioni. Tutte le riparazioni rientranti nelle opere di ordinaria manutenzione di cui all'art. 1609 cc. ed espressamente quelle riguardanti gli impianti di acqua, gas, luce, sanitari, infissi, muri, soffitti, pavimenti, rivestimenti, ecc.. sono a carico di DemoCenter-Sipe.

DemoCenter-Sipe dovrà corrispondere all'Ateneo a titolo di rimborso spese per il costo di riscaldamento, raffrescamento, luce, acqua, vigilanza, pulizia la somma forfetaria annua di euro 18.400,00 (diciottomilaquattrocento/00) oltre all'IVA (20%), soggetto a rivalutazione secondo gli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Ronchetti)





ed impiegati (il calcolo della rivalutazione è pari al 100% dell'indice ISTAT riferito al mese di gennaio di ogni anno).

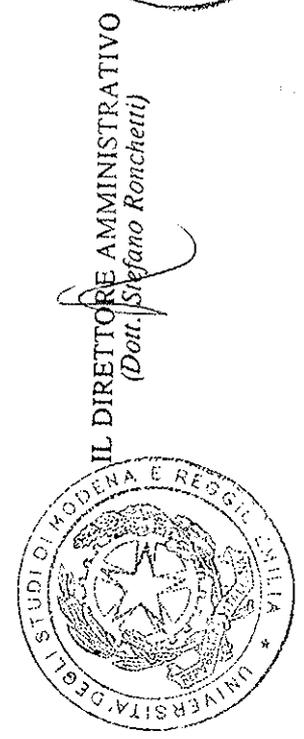
Gli interventi di straordinaria manutenzione sono a carico dell'Università .

ARTICOLO 9) DemoCenter-Sipe si riserva il diritto di apporre, all'interno e all'esterno del fabbricato, insegne e bacheche od altri oggetti, indicanti l'attività svolta nei locali concessi, previa approvazione dell'Ateneo.

DemoCenter-Sipe si impegna e rispettare le norme ed i regolamenti universitari relativi alla gestione dell'immobile, rapportandosi per ogni esigenza ed informazione all'amministrazione universitaria.

ARTICOLO 10) Sono a carico dell'Università, in quanto soggetto proprietario, i danni causati a persone o a cose dall'immobile e sue pertinenze in quanto tali.

Sono a carico di DemoCenter-Sipe i danni diretti o indiretti arrecati a persone, a cose, ai locali, agli impianti, ai serramenti, alle attrezzature e tutto quanto in essi contenuto, causati in occasione della conduzione da proprio personale e, in generale, dai partecipanti alle proprie attività. La contestazione del danno deve essere inoltrata, a pena di decadenza, a DemoCenter - Sipe per iscritto, anche mediante



telefax, entro 15 giorni lavorativi dall'avvenuta conoscenza dell'accaduto. L'entità del danno e l'addebito dello stesso a DemoCenter-Sipe o suo assicuratore sarà accertato in contraddittorio tra Università e DemoCenter - Sipe o chi per essa.

ARTICOLO 11) L'Università dichiara di aver stipulato le seguenti coperture assicurative:

- polizza "Responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro" n. 0147.0736954.08, stipulata con la Compagnia Assicuratrice Fondiaria-Sai S.p.A. - Durata 31/3/2010 / 31/3/2016, con massimale pari ad € 10.000.000,00;

- polizza "All Risks - n. 2010/10/2208846, stipulata con la Compagnia Assicuratrice Reale Mutua Assicurazioni - Durata 31/3/2010 / 31/3/2016

DemoCenter-Sipe dichiara che sono state stipulate le seguenti coperture assicurative:

polizza "Responsabilità civile verso terzi e prestatori di lavoro" n. 65/47847712 rilasciata da UGF Assicurazioni Spa Divisione Aurora, scadenza il 31/12 di ogni anno e con massimale pari ad € 5.000.000,00;

- polizza "All Risks - Rischio locativo" n. 21557006 rilasciata da AXA Assicurazioni con scadenza il 31/12 di ogni anno e con massimale pari ad € 2.500.000,00.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Stefano Ronchetti)



In caso di sinistro occorso durante lo svolgimento delle attività oggetto del presente contratto, DemoCenter-Sipe si impegna a segnalare immediatamente (e, comunque, entro e non oltre 5 giorni lavorativi dal sinistro) l'evento (facendo riferimento al numero di polizza) all'Università onde consentire all'Università stessa di effettuare la relativa denuncia nei termini previsti dal contratto di assicurazione.

Resta inteso che l'esistenza di dette polizze non pregiudica l'esercizio di eventuali azioni di responsabilità, di danno e di rivalsa verso terzi.

Le parti si obbligano, alla scadenza delle suddette polizze, a reiterare le coperture assicurative per le suddette tipologie di rischio, riservandosi di apportare variazioni - ove necessario - alle condizioni normative ed ai massimali assicurati ed a comunicare alla controparte copia di detta polizza.

L'Università provvede alla pubblicazione delle proprie coperture assicurative sul sito web dell'Ateneo <http://www.direzionelegale.unimore.it>; tale pubblicazione avrà valore di notifica a tutti gli effetti.

ARTICOLO 12) E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione dei locali e degli

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dott. Stefano Ronchetti)



impianti senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Università; in difetto di detta autorizzazione l'Università avrà il diritto a pretendere, oltre al risarcimento dei danni, la riduzione in pristino dei locali.

Tutte le migliorie che saranno eventualmente eseguite da DemoCenter-Sipe non influiranno in alcun modo nella determinazione del canone di locazione e, pertanto, non potranno essere considerate come accrescimento di valore sia in sede di eventuale rinnovo del contratto di locazione, sia a qualsiasi altro effetto giuridico.

Al termine della locazione l'immobile sarà riconsegnato libero da persone e cose nello stato risultante dall'uso del bene in conformità del contratto e salvo il normale deterioramento dovuto all'uso avendo riferimento allo stato di fatto esistente alla data odierna. DemoCenter-Sipe rimborserà all'Università i danni eventualmente prodotti da un uso non conforme all'ordinaria diligenza ed accertati in contraddittorio tra le parti.

Si conviene che il rimborso degli eventuali danni accertati dovrà essere effettuato da DemoCenter - Sipe entro non oltre 60 (sessanta) giorni naturali e

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Roichetti)

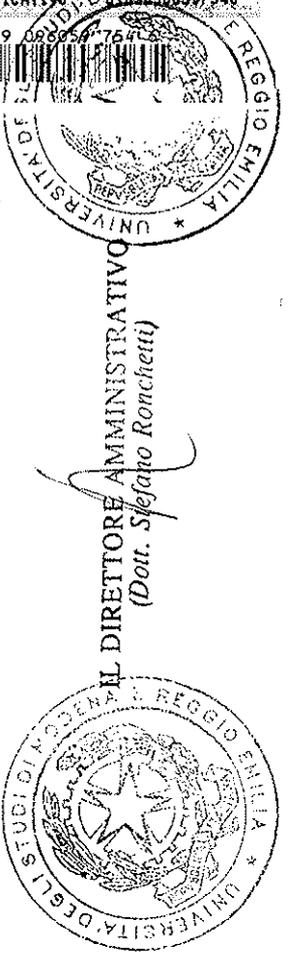




consecutivi dalla data del verbale di accertamento.  
L'Università, sin da ora, opta per il mantenimento gratuito delle eventuali aggiunte o variazioni o miglioramenti eseguiti da DemoCenter-Sipe, esclusivamente se precedentemente autorizzati dall'Università come previsto dal comma I del presente articolo, si conviene pertanto, in deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. che:

- a) L'Università non dovrà corrispondere a DemoCenter-Sipe alcun rimborso o indennità per tali aggiunte, variazioni e miglioramenti mantenuti dall'Università;
- b) il valore di tali aggiunte, variazioni e miglioramenti non potrà compensare i deterioramenti che si sono verificati per colpa di DemoCenter-Sipe.

E' fatto salvo il diritto di DemoCenter-Sipe di asportare al termine della locazione tutti i macchinari e le attrezzature da essa installate successivamente alla stipula del presente contratto. L'Università non potrà a ciò opporsi. Qualora, a seguito dell'asportazione di detti beni, le finiture dei locali risultino incomplete, sarà cura di DemoCenter-Sipe provvedere al ripristino di dette finiture. DemoCenter-Sipe non potrà asportare le addizioni che non sono separabili senza nocumento dell'immobile locato; si applicano le disposizioni in



materia di rimborsi e indennità sopra indicate.

Le parti convengono che a DemoCenter-Sipe non spetta il diritto di prelazione di cui all'art. 38 della legge 392/1978 in caso di alienazione dell'immobile.

ARTICOLO 13) L'Università potrà ispezionare o far ispezionare l'immobile concesso in locazione, compatibilmente con le esigenze delle normali attività didattiche, di ricerca e amministrative in esso svolte.

ARTICOLO 14) Per qualsiasi controversia inerente e derivante dal presente contratto DemoCenter-Sipe e l'Università convengono che sarà competente in via esclusiva l'autorità giudiziaria di Modena.

ARTICOLO 15) Il contratto sarà registrato a cura dell'Università, ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m.i.. La denuncia dell'eventuale rinnovo, della cessata locazione, ivi compreso il recesso, nonché ogni altro adempimento relativo al contratto e alla sua esecuzione ai sensi del D.P.R. 131/1986 s.m.i. sarà a cura dell'Università. L'Università opta espressamente per l'imponibilità IVA del presente contratto (art. 10, co. 1, n. 1 D.P.R. 663/72 e s.m.i.). Le spese di registrazione, di bollo e quante altre eventualmente necessarie relative al presente contratto sono a totale carico di DemoCenter-Sipe.

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO  
(Dot. Stefano Ronchetti)



ARTICOLO 16) Per quanto non previsto dai patti suesposti le parti si rimettono alle disposizioni in materia di locazioni del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il presente contratto consta di n. 4 pagine scritte sin qui.

Modena, 20 GEN 2011

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DI DEMOCENTER-SIPE S.C.R.L

(Ing. Alberto Mantovani)

DEMOCENTER-SIPE SCARL

MODENA

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO DELL'UNIVERSITÀ

(Dott. Stefano Ronchetti)

Agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c.

sottoscritto, nella qualità sopra indicata, dichiara di approvare specificamente le disposizioni contenute negli artt. 2 (assenza di agibilità e di autorizzazione dei Vigili del Fuoco; condizione risolutiva; rinuncia a pretese economiche a seguito di risoluzione del contratto), 3 (recesso dell'Università), 11 (coperture assicurative) e 14 (Foro competente) del presente contratto.

Per accettazione: Modena, li

IL LEGALE RAPPRESENTANTE DI DEMOCENTER-SIPE S.C.R.L

(Ing. Alberto Mantovani)

DEMOCENTER-SIPE SCARL

MODENA

AGENZIA DELLE ENTRATE  
Direzione Provinciale di Modena  
Ufficio Istituzionale di Modena

Registrato il 24 GEN 2011  
N° 1068  
e. 2780,76

L'addetto al Front Office  
Marie F. Exchieri