

CONTRATTO DI LOCAZIONE**AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO****TRA**

ENAIIP NAZIONALE Impresa Sociale - Ente Nazionale ACLI Istruzione Professionale Impresa Sociale, in persona del dr.ssa Paola Vacchina, nata ad Aosta (AO) il 21/05/1969, il quale interviene nel presente atto in qualità di Amministratore Delegato, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Ente in Roma in Via Giuseppe Marcora, 18/20 (C.F. 80045210582 – P. IVA 04433031004), e qui di seguito denominato per brevità "locatore"

E

l'Università degli Studi di Foggia, in persona del Magnifico Rettore, Prof. Pierpaolo Limone, nato a Lecce il 16.02.1975, il quale interviene nel presente atto in qualità di legale rappresentante della stessa, domiciliato per la carica presso la sede dell'Università in Foggia alla Via A. Gramsci n. 89/91 (C.F. 94045260711 - P. IVA 03016180717) e qui di seguito denominata per brevità "conduttore", autorizzato alla sottoscrizione del presente atto dal Consiglio di Amministrazione nell'adunanza del

;

PREMESSO CHE

1) il locatore è proprietario dell'immobile sito in Foggia in Via Luigi Rovelli snc – identificato con i seguenti dati catastali: foglio 79 – Particella 727 – Sub 1 – Classe 3 – Categoria B/5 e che trattasi di un intero complesso che ha una consistenza complessiva di 16.848 m³ e che si sviluppa per una superficie coperta di circa 5.000 mq e che è sua intenzione concederlo in locazione parziale ad uso diverso da quello abitativo;

2) è intenzione del conduttore prendere in locazione una porzione del suddetto

immobile, come da delibera del Consiglio di Amministrazione del

al fine di essere adibita allo svolgimento di tutte le attività (didattiche, assistenziali, scientifiche, ecc...) necessarie allo svolgimento del corso di laurea in Odontoiatria e Protesi Dentaria della Facoltà di Medicina e Chirurgia. In particolare, la presente locazione avrà a oggetto il predetto immobile limitatamente alla porzione di circa 1.276,00 mq a lordo delle murature esterne in posizione sud-ovest e 5.250,00 mq circa della porzione di terreno che circonda il manufatto con accesso indipendente lato sud, così come si evince dal disegno tecnico allegato al presente atto. La parte di terreno locata unitamente alla porzione di immobile di cui sopra sarà destinata ad area di cortile esterno e di parcheggio ad uso esclusivo dell'Università degli Studi di Foggia.

Tutto ciò premesso e considerato, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - La premessa si considera parte integrante del presente contratto.

ART. 2 - Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, la quota parte del complesso immobiliare sito in Foggia Via Luigi Rovelli snc descritta in premessa e meglio rappresentata nel disegno tecnico allegato, che forma parte integrante del presente atto.

ART. 3 - La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo di tutte le attività (didattiche, assistenziali, scientifiche, ecc...) allo svolgimento del Corso di Laurea in Odontoiatria e Protesi Dentaria della Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università degli Studi di Foggia.

ART. 4 - Ai sensi e agli effetti di quanto previsto dalla Legge 392/78, successivamente modificata e integrata dalla Legge n. 431/98, la durata della locazione parziale è per anni a 6 (sei) anni con decorrenza dal 01.06.2021 al 30.05.2027.

Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un periodo di anni sei, e così di seguito, qualora non venga data disdetta da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. o PEC spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da parte del conduttore da comunicarsi con lettera raccomandata A.R. o PEC con preavviso di almeno 6 mesi.

ART. 5 - La locazione è subordinata all'ottenimento del nulla osta sensi dell'art. 1, c. 388, L. 147/2013 (Legge di stabilità 2014), da parte dell'Agenzia del Demanio, interpellata dall'Università di Foggia con prot. n. 22666-X/2 del 03.05.2021. In caso di diniego dell'autorizzazione alla stipula da parte dell'Agenzia del Demanio, il contratto di intenderà risolto di diritto, fatto salvo il periodo necessario alla ricollocazione presso altra sede dei beni mobili ivi presenti necessari allo svolgimento del corso di laurea in Odontoiatria e Protesi Dentaria della Facoltà di Medicina e Chirurgia. In tal caso, al locatore spetterà solo il canone di locazione e le relative spese di gestione fino al periodo di permanenza.

ART. 6 - In considerazione delle finalità istituzionali dell'Ente locatore e della volontà delle parti di instaurare una proficua e futura collaborazione finalizzata alla creazione di corsi di avviamento professionale, si concorda e pattuisce il canone locatizio qui di seguito indicato. Il prezzo della locazione è stabilito in € 55.000,00 annui, fuori campo IVA. Il canone dovrà essere corrisposto in rate semestrali di pari importo da pagarsi anticipatamente entro e non oltre il giorno 5 di ogni semestre mediante bonifico bancario da effettuarsi in favore dell'ENAIP NAZIONALE Impresa Sociale sul c/c acceso presso la Banca IntesaSanpaolo – codice IBAN IT 24 A 03069 09606 100000118152. Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne fosse il titolo. Si pattuisce, inoltre, se la normativa vigente lo prevederà, che dal 01.06.2016 il canone sarà aggiornato

ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatisi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto, a richiesta dell'Ente locatore.

ART. 7 - Restano interamente a carico del conduttore le spese per la fornitura dei servizi elettrici. Per quanto attiene, invece, all'impianto di riscaldamento, idrico e fognante le parti concordano espressamente che il conduttore ben potrà utilizzare gli impianti ivi esistenti con conseguente ripartizione delle spese di consumo e di manutenzione ordinaria degli impianti stessi nella misura del 29,30%. La proporzione è stata calcolata secondo le porzioni di immobile locate all'Università di Foggia. Le modalità di addebito saranno nello specifico a consuntivo sulle fatturazioni che verranno emesse dall'operatore con il quale è stato stipulato il relativo contratto di fornitura; il pagamento delle spese avverrà mediante bonifico bancario da effettuarsi in favore dell'ENAIP NAZIONALE Impresa Sociale sul c/c acceso presso la Banca IntesaSanpaolo – codice IBAN IT 24 A 0306909606 100000118152.

ART. 8 - La locazione è a uso esclusivo dell'Università degli Studi di Foggia per le finalità di cui all'ART 3 del presente contratto. E', pertanto, fatto espresso divieto al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza consenso scritto dell'Ente locatore. Il silenzio o l'acquiescenza di quest'ultimo al mutamento dell'uso pattuito, alla cessione o alla sublocazione, che eventualmente avvenissero, avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del conduttore. La violazione di detti patti comporterà la risoluzione del contratto a semplice richiesta della parte locatrice.

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il

Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico.

ART. 9 - Le parti pattuiscono espressamente che il mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore, ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. Ove il locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla clausola risolutiva, il ritardato pagamento del dovuto darà luogo alla corresponsione di un interesse che viene fissato in misura doppia dell'interesse legale.

ART. 10 - Il conduttore non può, senza il consenso scritto della locatrice, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere, né può sovraccaricare i piani dello stabile che non rientrino in quelle espressamente contemplate nel "Progetto per l'adeguamento funzionale ed impiantistico di alcuni locali del Centro di Formazione Professionale ENAIP da destinare a sede del Corso di Laurea in Odontoiatria e Protesi Dentaria". Il conduttore è responsabile sia verso il locatore che verso i terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso dell'immobile locato e dei suoi impianti, e, in particolare, per incendio, per ostruzione di apparecchi sanitari, scarichi e colonne di immondizie, per spandimento di acqua, fughe di gas, ecc...

Il conduttore è, altresì, ritenuto responsabile per i danni diretti o indiretti che potessero derivare da fatto doloso o colposo dei dipendenti e/o di terzi in genere ed è costituito custode della casa locata. A tal riguardo quest'ultimo si obbliga ad assicurare l'immobile de quo contro i rischi di incendio, scoppio ed allagamenti.

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare il regolamento interno dello

stabile che dichiara di conoscere e di accettare e comunque le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ART. 11 - Le parti concordano espressamente che, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c., tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico del conduttore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto dell'Ente locatore di sostituirsi al conduttore in caso di inadempienza di quest'ultimo, con diritto dello stesso all'integrale rimborso delle spese sostenute entro venti giorni dalla richiesta.

Il locatore, con costi a proprio carico, potrà effettuare interventi di natura straordinaria, anche non urgenti, all'interno dell'immobile locato per le necessità legate all'attività istituzionale svolta, previo nullaosta del conduttore senza corrispondere alcuna indennità, anche se la durata delle riparazioni sia superiore a venti giorni, con ciò derogandosi per volontà delle parti alla disposizione dell'art. 1584 codice civile.

ART. 12 - Il conduttore si obbliga a lasciar visitare i locali a coloro che aspirassero a prenderli in locazione a partire dal primo giorno dell'ultimo trimestre di locazione, sotto la pena del risarcimento dei danni, salva la facoltà dell'Ente Locatore, o di chi lo rappresenta, di visitarli in qualunque tempo allo scopo di constatarne il modo d'uso.

ART. 13 - Il conduttore, a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati, dichiara che i locali affittati sono in buono stato locativo, adatti all'uso convenuto e di prenderne consegna per ogni effetto con la sottoscrizione del presente atto. L'Ente locatore resta esonerato da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dalla cosa locata.

Inoltre con riferimento alla Decreto Leg.vo n. 192 del 19 agosto 2005 – art. 3, a seguito dell'emanazione del Decreto Legge n. 145 del 23 dicembre 2013, Il

Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici.

ART. 14 – Le spese per l'imposta di bollo per il contratto e per le quietanze, la registrazione e l'imposta di registro nella misura stabilita dalle vigenti leggi saranno effettuate a cura del locatore, con l'obbligo per il conduttore di rimborsare la metà delle spese sostenute.

ART. 15 - Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazioni, in quanto applicabili.

ART. 16 - Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e potrà essere provata solo mediante atto scritto.

ART. 17 - Le parti concordano espressamente che per qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'esecuzione e/o interpretazione del presente contratto Foro competente sarà esclusivamente quello di Roma, ove ha sede l'Ente Locatore.

ART. 18 - Il contratto viene stipulato in modalità elettronica, ai sensi dell'art 32, comma 14, del D. Lgs 50/16, e viene firmato dalle parti digitalmente.

Letto, confermato e sottoscritto

UNIVERSITÀ DI FOGGIA

ENAIP NAZIONALE

IL RETTORE

L'AMMINISTRATORE DELEGATO

Prof. Pierpaolo Limone

Dr.ssa Paola Vacchina