

**SCRITTURA PRIVATA - CONTRATTO DI LOCAZIONE****AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO****TRA**

PA.MAT.S.A.S di Pazienza Matteo Alessandro, avente sede legale in Foggia, a via Napoli n.6/C – 71122 – C.F./P.IVA 03391080714, in persona del dott. Matteo Alessandro Pazienza, nato a Foggia (FG) il 03/12/1969, il quale interviene nel presente atto in qualità di Rappresentante legale del soggetto proprietario, domiciliato per la carica presso la sede legale della Società, e qui di seguito denominato per brevità “locatore” o società locatrice,

**E**

l'Università degli Studi di Foggia, in persona del Magnifico Rettore, prof. Lorenzo Lo Muzio, nato a Foggia il 12.10.1959, 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 4 giugno 2024;

**PREMESSO CHE**

- 1) il locatore è proprietario dell'immobile sito in Foggia in via Napoli, n. 6 – identificato con i seguenti dati catastali: foglio 92 – Particella 1584 – Subalterno 119 – Classe 2 – Categoria A/10 e che trattasi di un appartamento di 83 mq, sito al primo piano, scala B dello stabile in via Napoli n. 6 a Foggia, e che è sua intenzione concederlo in locazione ad uso diverso da quello abitativo;
- 2) è intenzione del conduttore prendere in locazione l'intero appartamento, come da delibere del Consiglio di Amministrazione del 4 giugno 2024 e del 24 luglio 2024,

al fine di adibirlo allo svolgimento delle attività di ufficio il cui svolgimento è necessario per la gestione del Dipartimento DAFNE. In particolare, la presente locazione avrà a oggetto il predetto immobile di 83 mq, così come si evince dal disegno tecnico allegato al presente atto.

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, l'intero appartamento sito al primo piano, scala B, dell'edificio situato a Foggia in via Napoli 6 descritto in premessa e meglio rappresentato nel disegno tecnico allegato, che forma parte integrante del presente atto.

**ART. 3** - La locazione viene stipulata per lo svolgimento esclusivo delle attività di ufficio necessarie alla gestione del Dipartimento DAFNE 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 01.08.2024 al 31.07.2030. 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 PEC spedita almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, e salvo recesso da parte del conduttore da comunicarsi con PEC con preavviso di almeno 6 mesi.

**ART. 5** - ~~In considerazione delle finalità istituzionali dell'Ente locatore, si concorda e pattuisce il canone locatizio qui di seguito indicato.~~ Il prezzo della locazione è stabilito in € 7.800,00 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 della P.A.MAT

S.A.S. di Matteo Alessandro Pazienza sul c/c acceso presso la Banca IntesaSanpaolo – codice IBAN IT86I0306915730100000005897. 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 nel tempo vigente lo prevederà, che dal 01.08.2025 il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta 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 le utenze. 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.

**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. Pertanto, è fatto espresso divieto al conduttore di mutare tale uso, di sublocare o cedere tutti o parte dei locali, anche gratuitamente, senza consenso scritto del 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 degli utenti.

**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 Società locatrice, eseguire modifiche, anche migliorative, degli elementi strutturali dell'immobile oppure innovazioni, migliorie o addizioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere. Il locatore si impegna ad installare l'impianto di climatizzazione dei locali dell'immobile oggetto di locazione entro la data di inizio del contratto di locazione (01.08.2024). 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, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., tutte le riparazioni ordinarie di qualunque natura sono a carico del locatore, che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto del conduttore di sostituirsi al

locatore 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.

**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. La Società locatrice resta esonerata 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 Foggia, dove ha sede la Società locatrice.

**ART. 18** – Il presente contratto, viene stipulato in forma di scrittura privata in modalità elettronica, e viene firmato dalle parti digitalmente.

Letto, confermato e sottoscritto

UNIVERSITÀ DI FOGGIA

PA.MAT. S.A.S.

IL RETTORE

Il Legale Rappresentante

Prof. Lorenzo Lo Muzio

Dott. Matteo Alessandro Pazienza

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Foggia

Dichiarazione protocollo n. FG0118234 del 10/06/2016

Planimetria di u.i.u. in Comune di Foggia

Via Napoli

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 92

Particella: 1584

Subalterno: 119

Compilata da:  
Capocchiano Salvatore

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Foggia

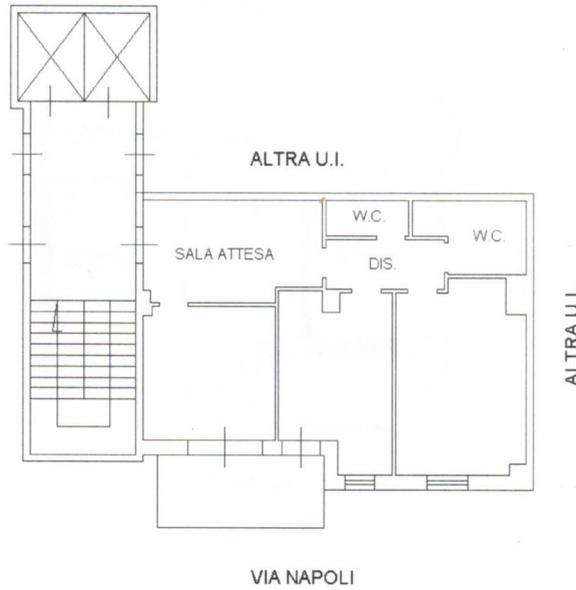
N. 1998

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**

H= 2,95m



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 03/03/2023 - Comune di FOGGIA(D643) - < Foglio 92 - Particella 1584 - Subalterno 119 >  
VIA NAPOLI n. 6 Scala B Piano I

Ultima planimetria in atti