

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI NATURA TRANSITORIA

PREMESSE

- Visto l'atto di indirizzo n. 111 del 06/07/2016 adottato dal Commissario Straordinario dell'IPAB Ardizzone Gioeni;
- Visto l'atto di indirizzo adottato dal Presidente dell'ERSU di Catania n.2167/P del 30/06/2016;
- Visto il preliminare di locazione stipulato tra le parti sottostanti in data 13/07/2016;
- Vista la deliberazione del Commissario Straordinario dell'IPAB Ardizzone Gioeni n. 181 del 10/10/2016;
- Vista la deliberazione del Commissario Straordinario dell'IPAB Ardizzone Gioeni n. 202 del 24/10/2016;
- Visto il decreto del Presidente dell'E.R.S.U. n. 27 del 25/10/2016;

Tutto ciò premesso e considerato

L'IPAB Ardizzone Gioeni, di seguito denominato "LOCATORE", in persona del Direttore Dott. Angelo Tomaso Rigano, nato ad Acicatena (CT) il 07/03/1963, domiciliato per la carica in Via Etnea n. 595 – Catania, codice fiscale 80001650870, concede in locazione all'ERSU di Catania, di seguito denominato "CONDUTTORE" in persona del Direttore Dott. Valerio Caltagirone, nato a Valguarnera il 27/04/1959, domiciliato per la carica in Catania, Via Etnea 570, codice fiscale 80006770871, che accetta, la porzione di edificio sita in Catania, Via Etnea 595, per una superficie coperta di mq 526 al primo piano, in atto destinata a convitto femminile e di mq 240 al piano terra, in atto destinata a locali di uso comune, oltre ad un 1/20 di superfici scoperte (terrazza e sottoportico), per una superficie complessiva di mq 844,89, meglio individuata nell'allegata planimetria che fa parte integrante del presente atto, in catasto al N.C.E.U. del Comune di Catania alla partita 16044, foglio 10, mappa 110, categoria B/1.

La locazione è regolata dalle seguenti pattuizioni:



ART. 1

Il contratto è stipulato per la durata di mesi 12, decorrenti dall'1 novembre 2016 e alla scadenza cessa senza bisogno di alcuna disdetta.

Non è ammesso il rinnovo tacito.

L'eventuale rinnovo del contratto è subordinato all'attività di verifica, a carico del locatore, di cui al successivo art. 7, da eseguirsi entro giugno 2017.

ART. 2

Il locatore, nel rispetto di quanto previsto dal decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, emanato ai sensi dell'articolo 4, comma 2, della legge n. 431/98, dichiara la seguente esigenza da parte del conduttore che giustifica la transitorietà del contratto: REPERIMENTO IMMEDIATO di posti letto per studenti universitari.

ART. 3

Il canone per i dodici mesi di locazione è convenuto in euro 62.352,85, da pagarsi secondo le seguenti modalità: una rata anticipata di euro 31.176,00 entro il giorno 05/04/2017 (prima rata) e due rate trimestrali anticipate di euro 15.588,00 rispettivamente entro il giorno 05/07/2017 (seconda rata) ed entro il 05/10/2017 (terza rata).

Il canone sarà diminuito nelle eventualità di locali dichiarati inagibili in quota percentuale al locale non utilizzato.

ART. 4

Le spese per i servizi di pulizia e custodia, saranno rimborsate dal conduttore all'IPAB, in percentuale alla quota parte dell'immobile oggetto del presente contratto.

Altresì le utenze (luce, acqua e gas) saranno rimborsate al locatore da parte del conduttore in base al consumo nei locali oggetto della locazione, valutabile con appositi misuratori.

Il locatore si impegna a garantire la funzionalità di tutti gli impianti presenti nella parte di immobile oggetto del contratto.



ART. 5

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non può venire sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto, ove di importo pari almeno ad una mensilità del canone), costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della legge n 392/78.

ART. 6

La porzione di immobile sopra descritta viene destinata, quanto ai locali allocati al piano primo, a residenza per studenti universitari e quanto ai locali siti al piano terra, ad uffici di pertinenza (sale studio e ricreative).

Salvo patto scritto contrario, è fatto divieto di sublocare o dare in comodato, né in tutto né in parte, le porzioni di immobile, pena la risoluzione di diritto del contratto.

ART. 7

Il conduttore dichiara di aver visitato le unità immobiliari locategli, di averle trovate adatte all'uso convenuto e, pertanto, di prenderle in consegna ad ogni effetto col ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode delle stesse. Il conduttore si impegna ad effettuare a proprie spese lavori necessari di manutenzione ordinaria ed a riconsegnare i locali, salvo il deperimento d'uso, alla scadenza del contratto.

Si impegna, altresì, a rispettare le norme del regolamento interno per quanto attiene agli orari di entrata e uscita, salvo deroghe da concordare espressamente con il locatore. È in ogni caso vietato al conduttore compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri residenti dell'IPAB.

E' consentito al conduttore di fruire di tutti gli spazi comuni (chiosstro centrale, giardino e cortili esterni) nonché la sala convegni per eventi o manifestazioni socio-culturali e ricreativi nel rispetto della disciplina che regolamenta tale utilizzo presso l'IPAB.

E' consentito, altresì, l'uso del parcheggio interno per i mezzi autorizzati dal conduttore e per moto e bici dell'utenza studentesca nei limiti di estensione degli spazi assegnati in locazione

E' infine consentito al conduttore di apporre all'esterno targhe, tabelle e mostre relative all'attività esercitata nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi che riterrà opportune.

ART. 8

Il locatore si impegna a verificare, a proprie spese, la vulnerabilità sismica dell'intero edificio, attraverso un apposito studio di fattibilità.

Qualora dalla verifica emergesse la necessità di eseguire lavori di adeguamento, il locatore si impegna a presentare apposito progetto di adeguamento con relativa richiesta di finanziamento agli Enti preposti.

Qualora non si riuscisse a raggiungere un accordo tra le parti, è data facoltà ad entrambe di recedere immediatamente dal contratto.

All'esito positivo della verifica relativa all'agibilità sismica dell'edificio entro giugno 2017, le parti potranno dare corso al preliminare stipulato in data 13/07/2016 procedendo alla stipula del contratto definitivo per l'intera superficie prevista dallo stesso preliminare e per la durata in esso stabilita, con l'impegno da parte del locatore di non locare la parte stabilita nel preliminare.

ART.9

Il conduttore non può apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatti dei dipendenti del locatore medesimo nonché per interruzioni incolpevoli dei servizi.



ART.10

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n. 675/96).

ART. 11

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati.

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non con atto scritto.

Il presente contratto di locazione di natura transitoria rimodula il contratto preliminare del 13/07/2016.

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviano a quanto in materia disposto dal Codice civile, dalle leggi n. 392/78 e n. 431/98 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali nonché alla normativa ministeriale emanata in applicazione della legge n. 431/98 ed all'Accordo territoriale.

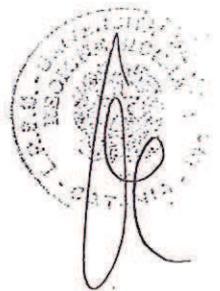
ART. 12

Il soggetto Conduttore assicurerà l'immobile a sua cura e spese, per tutto il periodo della locazione, presso una primaria Compagnia, per i rischi di incendio (inclusi eventi sociopolitici, atmosferici e naturali), e di responsabilità civile verso terzi per massimali adeguati.

ART. 13

Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del locatore in quanto l'E.R.S.U. non soggetto debitore di imposta ai sensi dell'art. 1 della L.R. n. 6/1952 e giusto parere reso dall'Avvocatura distrettuale di Catania del 23/03/2002.

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, Foro competente sarà quello di Catania.



Allegati:

All. 1) Planimetria dei locali oggetto del presente contratto.

Letto, approvato e sottoscritto

CATANIA, 26/10/2016

IL LOCATORE

I.P.A.B.

Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni"

Il Direttore

Dott. Angelo Tomaso Rigano



IL CONDUTTORE

Per l'ERSU di Catania

Il Direttore

Dott. Valerio Caltagirone



A mente dell'articolo 1342, secondo comma, del Codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10,11,12,13 del presente contratto.

CATANIA, 26/10/2016

IL LOCATORE

Per l'I.P.A.B.

Istituto per Ciechi "Ardizzone Gioeni"

Il Direttore

Dott. Angelo Tomaso Rigano

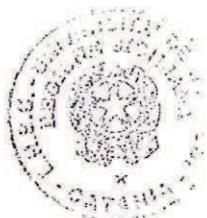


IL CONDUTTORE

Per l'ERSU di Catania

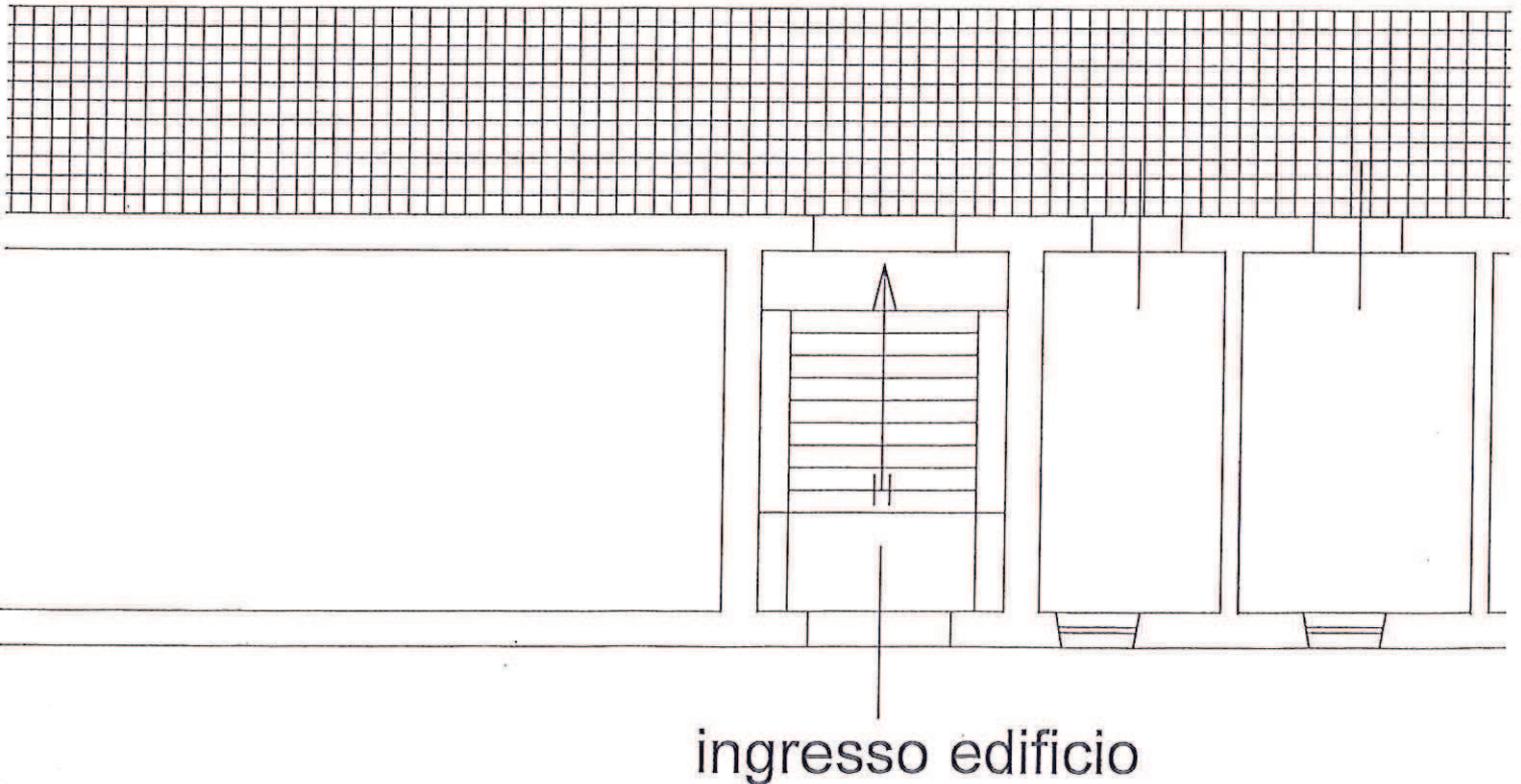
Il Direttore

Dott. Valerio Caltagirone

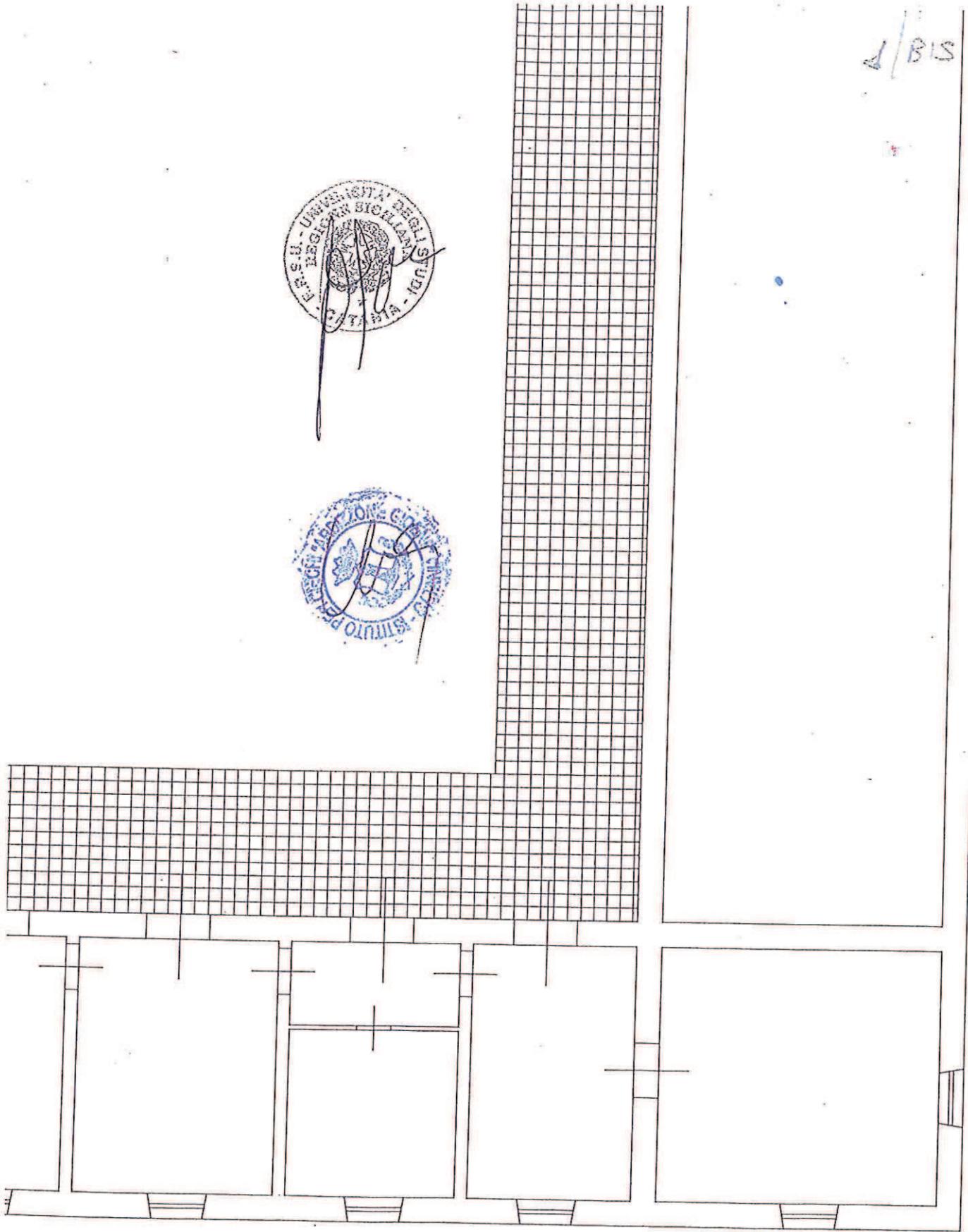
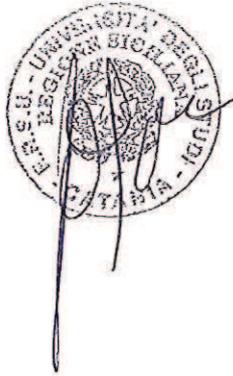


cortile interno
a cielo aperto

PIANO TERRA



1/BIS

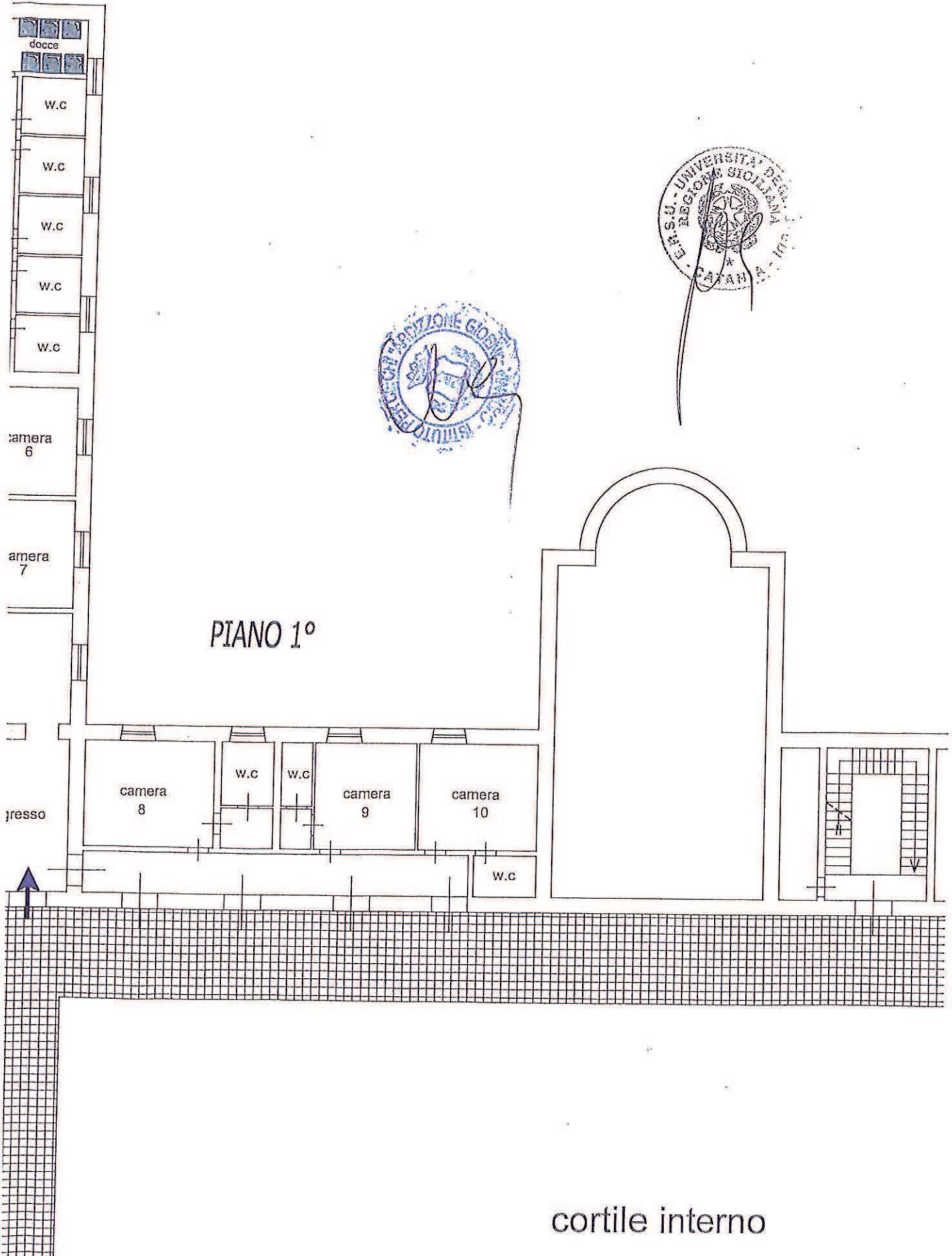


PALAZZO AF



DIZZONE GIOENI

2/BLS



PIANO 1°

cortile interno