

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FOGGIA

Via Antonio Gramsci, 89/91 – 71122 Foggia

C.F. 80013510713 – P.IVA 02947870711

Prot. n. Foggia,

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE PER USO

ISTITUZIONALE UNIVERSITARIO

Il Terzo Ordine Provinciale Secolare Francescano dei Frati Minori

Cappuccini, C.F. 80002220715, con sede legale in Foggia, rappresentato da

_____ , nella qualità di _____ , in forza di

_____ , d'intesa con l'**Associazione di Assistenza e**

Accoglienza "Genoveffa De Troia", C.F. 94007630711, P.IVA

02378900712, con sede legale in Foggia, Via Napoli n. 111, rappresentata dal

Presidente e Legale Rappresentante, Sig. Mario Cusenza, nato a

_____ il _____ , C.F. CSNMRA40T04G916I, in

forza **(del titolo giuridico in forza del quale l'Associazione è legittimata a**

disporre la locazione dell'immobile di proprietà del Terzo Ordine – allegare

atto costitutivo/delibera/accordo),

di seguito congiuntamente denominati il **LOCATORE**,

e

l'Università degli Studi di Foggia, codice fiscale 80013510713, partita IVA

02947870711, con sede legale in Foggia, Via Antonio Gramsci n. 89/91,

rappresentata dal Magnifico Rettore, Prof. Lorenzo Lo Muzio, nato a

***** il ***** , nella qualità di Rappresentante Legale,

domiciliato per la carica presso la sede dell'Università degli Studi di Foggia,

che agisce in esecuzione della delibera del Consiglio di Amministrazione del 10 giugno 2026 (punto n. __) di seguito denominata il **CONDUTTORE**, congiuntamente denominate le **PARTI**.

PREMESSE

(a) L'Università degli Studi di Foggia necessita di spazi aggiuntivi per lo svolgimento delle attività didattiche dei corsi di laurea dell'Area Medica, in ragione della crescita del numero di iscritti e in attesa del completamento del proprio programma di sviluppo edilizio.

(b) Il Consiglio di Amministrazione dell'Università degli Studi di Foggia, con delibera del 19 dicembre 2025 (punto n. 17 all'ordine del giorno), ha autorizzato l'avvio della trattativa per la locazione dell'immobile di cui al presente contratto e ha stabilito le condizioni di massima del rapporto locativo.

(c) Il Consiglio di Amministrazione, con delibera del 10 giugno 2026 (punto n. __), ha autorizzato la stipula del presente contratto alle condizioni di durata e di canone ivi definite.

(d) La congruità del canone di locazione è stata verificata, ai sensi della Circolare dell'Agenzia del Demanio n. 16155 dell'11 giugno 2014 e della Circolare n. 31163 del 28 dicembre 2023, dal personale tecnico interno dell'Ateneo, sulla base delle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso terziario nella zona di ubicazione.

(e) L'immobile è di proprietà del Terzo Ordine Provinciale Secolare Francescano dei Frati Minori Cappuccini ed è in uso esclusivo all'Associazione "Genoveffa De Troia", la quale è legittimata a concederlo in locazione in forza di [titolo giuridico da specificare e allegare].

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

Articolo 1 – Oggetto del contratto

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i locali di seguito descritti, siti in Foggia, Via Napoli n. 115, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Foggia (D643) al Foglio 92, Particella 1542:

a) Descrizione analitica: i locali ubicati al piano terra dell'edificio, articolati nelle seguenti destinazioni funzionali: Aula 1 (circa 144 mq); Aula 2 (circa 116 mq); Aula 3 (circa 92 mq); ambienti ad uso ufficio e segreteria (circa 115 mq); servizi igienici (circa 28 mq); corridoi, collegamenti e disimpegni (circa 91 mq); il tutto come meglio indicato nella planimetria quotata allegata al presente contratto sub Allegato A.

b) Superficie netta interna: circa 586 mq (cinquecentoottantasei metri quadrati).

c) Aree esterne pertinenziali ad uso esclusivo: circa 1.150 mq destinate a viabilità interna, spazi di sosta, percorsi di accesso e pertinenze di servizio, come meglio indicate nella planimetria allegata sub Allegato A.

2. La locazione ha per oggetto l'utilizzo istituzionale universitario dei locali, in particolare lo svolgimento di attività didattiche, seminariali, di ricerca e di segreteria, prevalentemente, ma non esclusivamente, nell'ambito dei corsi di studio dell'Area Medica dell'Università degli Studi di Foggia.

Articolo 2 – Durata

1. Il presente contratto ha la durata di nove (9) anni, con decorrenza dal _____ e scadenza al _____

2. Alla prima scadenza, salvo disdetta comunicata da una delle parti all'altra a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata almeno dodici (12) mesi prima della scadenza, il contratto si intende rinnovato per ulteriori sei (6) anni. Le parti convengono espressamente una durata iniziale di nove anni e un rinnovo di ulteriori sei anni ai sensi dell'autonomia contrattuale riconosciuta dall'art. 27 della Legge 392/1978.

3. In considerazione della natura pubblica del Conduttore, il rinnovo tacito di cui al comma precedente produce effetti solo se espressamente previsto nel presente contratto e se il Conduttore non abbia comunicato la propria volontà di non rinnovare con atto formale adottato dall'organo competente. Il Conduttore si obbliga a deliberare in ordine al rinnovo o alla non rinnovazione entro dodici (12) mesi prima della scadenza contrattuale.

Articolo 3 – Recesso del Conduttore

1. Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto per sopravvenute esigenze organizzative dell'Ateneo, con preavviso di almeno sei (6) mesi, da comunicarsi al Locatore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata.

2. Resta ferma, indipendentemente dalle previsioni del presente contratto e ai sensi dell'art. 27, comma 8, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, la facoltà del Conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto qualora ricorrano gravi motivi, con il medesimo preavviso e con le medesime modalità di comunicazione di cui al comma 3.1.

3. In caso di recesso esercitato ai sensi dei commi 3.1 o 3.2 prima del completamento del nono anno contrattuale, il Conduttore è tenuto a corrispondere al Locatore, a titolo di conguaglio dello scomputo già maturato, un importo determinato come segue:

$$\text{Conguaglio} = S - (\text{€ } 20.000 \times A)$$

dove:

- S = quota di valorizzazione permanente dell'immobile effettivamente recuperata dal Conduttore tramite lo scomputo di cui all'art. 4, comma 3, maturata alla data di cessazione effettiva del contratto (ossia alla scadenza del periodo di preavviso);
- A = numero di anni interi di contratto effettivamente eseguiti alla medesima data, computati in ragione di un anno ogni dodici mesi decorrenti dalla data di inizio del contratto, con arrotondamento del periodo residuo inferiore all'anno in proporzione ai mesi (un mese = 1/12 di anno).

Qualora il risultato della formula sia negativo, il Locatore è tenuto a corrispondere al Conduttore il relativo importo, fermo restando che la quota di scomputo complessivamente maturata non potrà in ogni caso eccedere l'importo delle opere di valorizzazione permanente come risultante dal conto consuntivo dei lavori di cui all'art. 10, comma 5.

4. Il recesso ha effetto decorso il termine di preavviso di cui ai commi 1 e 2. Durante il periodo di preavviso il contratto prosegue a tutti gli effetti e il canone continua a essere corrisposto nella misura ridotta di cui all'art. 4, comma 3, con conseguente maturazione dello scomputo rilevante ai fini del conguaglio di cui al comma 3.

5. Ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore ha facoltà di recedere dal presente contratto, senza applicazione di penali, indennizzi o ulteriori oneri, qualora, successivamente alla stipula, emergano o sopravvengano circostanze di natura amministrativa, urbanistica, edilizia, catastale, impiantistica, igienico-sanitaria, antincendio, di sicurezza, di accessibilità, ovvero derivanti da provvedimenti o prescrizioni delle autorità competenti, ivi comprese le limitazioni imposte da vincoli aeroportuali e dalle superfici di limitazione ostacoli (OLS), che impediscano, limitino in misura sostanziale o rendano eccessivamente oneroso l'utilizzo dell'immobile per le finalità istituzionali universitarie previste dal presente contratto.

6. Costituiscono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cause di recesso ai sensi del comma 1: il mancato rilascio o il venir meno di autorizzazioni, certificazioni o titoli abilitativi necessari all'utilizzo dell'immobile; l'accertamento di difformità urbanistiche, edilizie o catastali non sanabili o non regolarizzate entro un termine congruo; l'emersione di carenze in materia di sicurezza, prevenzione incendi, accessibilità o igiene incompatibili con l'uso previsto; l'adozione di provvedimenti che comportino l'inagibilità totale o parziale dell'immobile o ne precludano l'utilizzo per le attività istituzionali del Conduttore.

7. Il recesso ha effetto decorsi sei (6) mesi dalla comunicazione trasmessa al Locatore mediante posta elettronica certificata, ovvero dal diverso termine indicato nel provvedimento amministrativo che imponga la cessazione dell'utilizzo. Durante il periodo di preavviso il contratto prosegue a tutti gli

effetti, salvo che l'utilizzo dell'immobile sia materialmente impedito in tutto o in parte.

8. In tali ipotesi resta fermo il diritto del Conduttore al riconoscimento delle somme relative agli interventi di valorizzazione permanente non ancora recuperate mediante il meccanismo di scomputo del canone, secondo il meccanismo di conguaglio di cui all'art. 3, comma 3.3, che si applica in quanto compatibile.

**Articolo 4 – Canone di locazione, riduzione ex D.L. 95/2012 e
meccanismo di scomputo**

1. Il canone annuo di mercato dell'immobile, determinato sulla superficie commerciale equivalente di 701 mq al valore unitario di € 6,00/mq mensili in coerenza con le quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate per immobili ad uso terziario nella zona di ubicazione, è pari a euro 50.472,00 annui (euro 4.206,00 mensili).
2. Ai sensi dell'art. 3, comma 6, del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, e dell'art. 3, comma 7, del medesimo decreto, che estende le previsioni di cui ai commi da 4 a 6 alle amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del D. Lgs. 30 marzo 2001, n. 165 in quanto compatibili – tra le quali rientra l'Università degli Studi di Foggia –, al canone di mercato di cui al comma 1 si applica la riduzione del 15 per cento, determinando un canone annuo ridotto di euro 42.901,20 (euro 3.575,10 mensili), come di seguito calcolato:

Voce	Importo mensile	Importo annuo
Canone OMI lordo	€ 4.206,00	€ 50.472,00
Riduzione 15% ex art. 3, co. 6 e 7, D.L. 95/2012	- € 630,90	- € 7.570,80
Canone pieno ridotto	€ 3.575,10	€ 42.901,20

3. In ragione degli interventi di adeguamento funzionale e valorizzazione permanente dell'immobile che il Conduttore si obbliga a realizzare ai sensi del successivo art. 9, il canone mensile effettivamente corrisposto al Locatore è determinato in **euro 1.908,10** (millenovecentootto/10), per un canone annuo effettivo di **euro 22.897,20** (ventiduemilaottocentonovantasette/20), come di seguito calcolato:

Voce	Importo mensile	Importo annuo
Canone pieno ridotto (post 15%)	€ 3.575,10	€ 42.901,20
Quota scomputo per lavori di valorizzazione permanente (art. 9)	- € 1.667,00	- € 20.004,00
Canone effettivo	€ 1.908,10	€ 22.897,20

4. La quota mensile di scomputo, pari a euro 1.667,00 (euro 20.004,00 annui), è destinata a compensare la quota di valorizzazione permanente degli interventi di cui all'art. 9, stimata in euro 180.000,00 su un orizzonte novennale. Resta fermo che, ai sensi del successivo art. 9, la quota di

scomputo complessivamente maturata nel corso del rapporto non potrà eccedere l'importo delle opere di valorizzazione permanente come risultante dal conto consuntivo dei lavori.

5. Il canone effettivo di cui al comma 4 è corrisposto dal Conduttore in rate mensili posticipate, entro il decimo giorno del mese successivo a quello di riferimento, mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato comunicato dal Locatore, ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136. Il Locatore si obbliga a comunicare per iscritto le coordinate bancarie del conto dedicato prima dell'inizio del contratto e a mantenerle aggiornate per tutta la durata dello stesso. Entro dieci giorni dalla sottoscrizione del presente contratto il conduttore corrisponderà anticipatamente al locatore le prime due mensilità.
6. Il Locatore è tenuto a emettere regolare fattura o ricevuta, nei termini di legge, per ogni pagamento ricevuto.
7. Il regime IVA applicabile al presente contratto è quello di esenzione IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8), del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, trattandosi di locazione di fabbricato strumentale per il quale il Locatore non ha esercitato l'opzione per l'imponibilità di cui al medesimo art. 10, comma 1, n. 8). Resta inteso che, qualora il Locatore eserciti l'opzione per il regime di imponibilità IVA, troverà applicazione il meccanismo della scissione dei pagamenti (split payment) di cui all'art. 17-ter del D.P.R. 633/1972, con versamento diretto dell'IVA all'Erario da parte del Conduttore in qualità di ente pubblico.

Articolo 5 – Aggiornamento del canone

1. Il canone effettivo di cui all'art. 4, comma 2, è aggiornato annualmente, con decorrenza dalla seconda annualità contrattuale, nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (indice FOI), verificatasi nell'anno precedente, ai sensi dell'art. 32 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
2. La quota mensile di scomputo di cui all'art. 4, comma 3, non è soggetta ad aggiornamento ISTAT per tutta la durata del contratto, essendo parametrata all'investimento da recuperare.
3. L'aggiornamento del canone ha luogo su richiesta scritta della parte interessata e decorre dal mese successivo a quello della richiesta. L'aggiornamento resta subordinato alle disposizioni vigenti in materia di contenimento della spesa pubblica.

Articolo 6 – Destinazione d'uso

1. I locali vengono locati per uso istituzionale universitario, con destinazione esclusiva alle attività didattiche, seminariali, di ricerca, di studio e di segreteria dell'Università degli Studi di Foggia, in particolare a supporto dei corsi di laurea dell'Area Medica.
2. Il Conduttore si obbliga a non mutare la destinazione d'uso dei locali senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
3. È autorizzato, senza che ciò costituisca sub-locazione, l'accesso e l'utilizzo dei locali da parte di studenti, docenti, ricercatori, assegnisti, personale tecnico-amministrativo dell'Università e di soggetti che collaborino con l'Ateneo nell'ambito di accordi, convenzioni o contratti di ricerca o didattica, nonché nell'ambito di attività istituzionali, formative e convegnistiche.

Articolo 7 – Insegne, loghi istituzionali e segnaletica

1. Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a installare, mantenere e sostituire, per tutta la durata del rapporto contrattuale, insegne, targhe, loghi istituzionali, totem informativi, cartellonistica, segnaletica direzionale e ogni altro elemento identificativo necessario a rendere riconoscibili i locali e le attività dell'Università degli Studi di Foggia.
2. Tali installazioni potranno essere collocate sui prospetti interessati dall'accesso ai locali universitari, in prossimità dell'ingresso carrabile e pedonale del complesso immobiliare, lungo i percorsi di accesso e nelle ulteriori aree funzionalmente connesse all'attività del Conduttore.
3. Le installazioni sono realizzate nel rispetto del decoro dell'immobile e della normativa vigente e non comportano alcun corrispettivo, canone aggiuntivo o indennità a favore del Locatore.
4. Alla cessazione del rapporto, il Conduttore provvederà alla rimozione delle insegne, dei loghi e della segnaletica di cui ai commi precedenti, con ripristino dello stato dei luoghi a proprie cure e spese, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

Articolo 8 – Sub-locazione e cessione del contratto

1. Il Conduttore non può sub-locare l'immobile né cedere il contratto senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
2. Non costituisce sub-locazione, e non richiede autorizzazione, l'utilizzo dei locali da parte delle strutture e degli organi dell'Università degli Studi di Foggia, delle relative articolazioni accademiche e amministrative, nonché di soggetti che operino in collaborazione con l'Università nell'ambito di accordi, convenzioni o contratti di ricerca o didattica.

Articolo 9 – Consegna dei locali e verbale di consegna

1. Il Locatore consegna i locali al Conduttore liberi da persone e cose, nella situazione di fatto descritta nello studio di fattibilità tecnico-economica redatto dagli uffici tecnici di Ateneo, allegato al presente contratto sub Allegato B, che le parti dichiarano di conoscere e accettare quale descrizione dello stato dei luoghi alla data di stipula.
2. Delle condizioni dell'immobile al momento della consegna è redatto apposito verbale, sottoscritto da entrambe le parti, che costituisce parte integrante del presente contratto.
3. All'atto della riconsegna, al termine della locazione, i locali devono essere restituiti nelle condizioni descritte nel verbale di consegna, fatte salve le modifiche concordate ai sensi dell'art. 11 e il normale deterioramento derivante dall'uso.

**Articolo 10 - Disciplina delle aree comuni, degli accessi e ripartizione
delle manutenzioni**

1. Le parti prendono atto che l'immobile oggetto del presente contratto costituisce porzione di un più ampio compendio immobiliare e che, conseguentemente, alcune aree e manufatti resteranno nella disponibilità del Locatore ovvero saranno utilizzati in modo promiscuo dalle parti.
2. L'accesso carrabile al compendio immobiliare mediante il cancello prospiciente Via Napoli resta comune alle parti. Il Locatore garantisce in ogni momento al Conduttore il libero e pieno accesso carrabile e pedonale agli spazi oggetto di locazione, nonché il passaggio dei mezzi necessari allo svolgimento delle attività istituzionali universitarie, alla manutenzione degli immobili e alla gestione delle emergenze.

3. L'area di sedime, i percorsi di accesso, gli spazi di manovra, i camminamenti e le ulteriori porzioni esterne individuate negli elaborati allegati al presente contratto restano disciplinati secondo la ripartizione funzionale definita nella relazione tecnica e negli elaborati grafici allegati, che costituiscono parte integrante del presente accordo.

4. Il Locatore si impegna a garantire, anche sulle porzioni esterne non oggetto di locazione e rimaste nella propria disponibilità, adeguati livelli di manutenzione, pulizia, sfalcio, cura del verde e decoro urbano, al fine di preservare l'immagine complessiva del complesso immobiliare e assicurare condizioni compatibili con le attività istituzionali universitarie svolte dal Conduttore.

5. Restano integralmente a carico del Locatore gli interventi di manutenzione straordinaria relativi ai lastrici solari e alle coperture dell'intero fabbricato, agli elementi strutturali, alle facciate, ai prospetti, ai muri perimetrali, ai rivestimenti esterni, agli elementi corticali dell'edificio, nonché alle facciate e ai prospetti interni prospicienti il cortile comune, indipendentemente dalla porzione di immobile servita o utilizzata. Detti interventi sono eseguiti dal Locatore entro un termine ragionevole dalla comunicazione scritta del Conduttore e, comunque, con immediatezza in caso di pericolo per la sicurezza o di pregiudizio alla continuità delle attività didattiche.

6. Restano altresì a carico del Locatore gli interventi necessari alla conservazione, stabilità, impermeabilizzazione e sicurezza dell'involucro edilizio e delle sue pertinenze esterne.

7. Le manutenzioni ordinarie relative agli spazi oggetto di locazione e agli impianti direttamente asserviti alle attività del Conduttore restano invece a

carico dell'Università degli Studi di Foggia, salvo quanto diversamente previsto dal presente contratto.

8. Le parti danno atto che l'eventuale utilizzo delle coperture per interventi di efficientamento energetico sarà oggetto di specifico accordo che disciplinerà la collaborazione per l'ottenimento di eventuali autorizzazioni previste dalla normativa vigente.

Articolo 11 – Lavori di adeguamento funzionale e meccanismo di scomputo

1. Il Conduttore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese, gli interventi di adeguamento funzionale, riqualificazione e valorizzazione dell'immobile descritti nello studio di fattibilità tecnico-economica allegato sub Allegato B, stimati in complessivi euro 369.896,00 IVA inclusa. La quota di tali interventi avente carattere di valorizzazione permanente dell'immobile – con benefici patrimoniali destinati a permanere anche oltre la durata del rapporto locativo a favore della proprietà – è stimata in circa euro 180.000,00 ed è la quota oggetto di scomputo ai sensi dell'art. 4.

2. Gli interventi di cui al comma 1 devono essere eseguiti secondo le modalità e le tempistiche stabilite nel piano dei lavori che le parti si impegnano a sottoscrivere entro novanta (90) giorni dalla stipula del presente contratto. Gli interventi devono rispettare la vigente normativa in materia edilizia, impiantistica, di sicurezza sul lavoro e di prevenzione incendi.

3. Le opere realizzate dal Conduttore ai sensi del presente articolo resteranno di proprietà del Locatore al termine della locazione, senza diritto di indennizzo ulteriore rispetto allo scomputo già riconosciuto ai sensi dell'art.

4, comma 3, salvo quanto previsto dall'art. 3, comma 3.3, in caso di recesso anticipato.

4. Le opere, gli impianti e le attrezzature amovibili, non incorporati stabilmente all'immobile e suscettibili di separazione senza pregiudizio della consistenza del bene, restano di proprietà del Conduttore, che ne conserverà la facoltà di rimozione alla cessazione del rapporto locativo, a proprie cure e spese e con obbligo di ripristino dello stato dei luoghi, salvo diverso accordo scritto tra le parti.

5. Il conto consuntivo dei lavori, redatto dal direttore dei lavori entro novanta (90) giorni dal completamento degli interventi e asseverato da un tecnico abilitato, individua analiticamente la quota di valorizzazione permanente di cui all'art. 4, comma 3, distinguendola dagli interventi di adeguamento funzionale strettamente necessari all'uso universitario. Detto conto consuntivo è trasmesso al Locatore e costituisce il parametro di riferimento per il meccanismo di scomputo e per l'eventuale conguaglio di cui all'art. 3, comma 3.3. La quota di scomputo complessivamente maturata nel corso del rapporto non potrà eccedere l'importo delle opere di valorizzazione permanente come risultante dal conto consuntivo.

6 Il Conduttore non può eseguire opere di trasformazione o innovazione ulteriori rispetto a quelle di cui al comma 1 senza il preventivo consenso scritto del Locatore.

Articolo 12 – Obblighi del Conduttore

1. Il Conduttore si obbliga a:

a) corrispondere puntualmente il canone nei termini e nelle modalità convenute;

- b) realizzare gli interventi di cui all'art. 11 nei termini concordati;
- c) servirsi dell'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e per l'uso contrattualmente stabilito;
- d) non arrecare danni all'immobile e mantenerlo in buono stato di conservazione;
- e) consentire al Locatore l'accesso ai locali, previo congruo preavviso non inferiore a quarantotto (48) ore e nel rispetto delle esigenze didattiche e di ricerca del Conduttore, salvo urgenze debitamente documentate, per effettuare sopralluoghi e verifiche sullo stato dell'immobile;
- f) rispettare e far rispettare le norme in materia di sicurezza, igiene e prevenzione incendi, provvedendo a proprie spese al conseguimento e al rinnovo delle autorizzazioni e dei certificati obbligatori in relazione alla destinazione d'uso dei locali;
- g) non effettuare modifiche senza autorizzazione scritta del Locatore, fatto salvo quanto previsto dall'art. 11, comma 1.

2. Il Conduttore è responsabile per i danni causati all'immobile dai propri dipendenti, collaboratori, studenti e da ogni altro soggetto che acceda ai locali in forza del presente contratto.

3. Il Locatore garantisce al Conduttore il pieno, libero e ininterrotto accesso ai locali oggetto di locazione, alle relative pertinenze e agli spazi necessari al loro utilizzo, ventiquattro (24) ore su ventiquattro, sette (7) giorni su sette, per tutta la durata del rapporto contrattuale. A tal fine il Conduttore ha la piena disponibilità delle chiavi, dei dispositivi di apertura, dei codici di accesso e di ogni altro sistema necessario all'ingresso e all'utilizzo autonomo dei locali, senza necessità di preventiva autorizzazione, presenza, assistenza o

intermediazione da parte del Locatore o di soggetti dallo stesso incaricati. Il Locatore si impegna a non adottare provvedimenti, limitazioni o modifiche organizzative che possano ostacolare o condizionare l'accesso ai locali da parte del personale universitario, degli studenti, dei docenti, dei fornitori e dei soggetti autorizzati dal Conduttore. Resta fermo il diritto di accesso del Locatore ai sensi del comma 1, lettera e).

Articolo 13 – Impianti di videosorveglianza, sistemi di sicurezza e trattamento dei dati personali

1. Il Locatore autorizza il Conduttore a progettare, installare, gestire e mantenere impianti di videosorveglianza, sistemi di controllo accessi, impianti antintrusione e ogni altro sistema tecnologico finalizzato alla sicurezza delle persone, dei beni e delle attività istituzionali svolte nei locali oggetto di locazione e nelle relative aree pertinenziali, ivi compresi i percorsi di collegamento, il cancello carrabile e gli accessi pedonali.

2. Il trattamento dei dati personali eventualmente raccolti mediante i predetti sistemi è effettuato dall'Università degli Studi di Foggia in qualità di titolare del trattamento, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 (GDPR), per le finalità di sicurezza delle persone e del patrimonio, in esecuzione di un compito di interesse pubblico ai sensi dell'art. 6, par. 1, lett. e), GDPR e dell'art. 2-ter del D.Lgs. 196/2003.

3. L'installazione e la gestione degli impianti di cui al comma 1 è subordinata alla previa effettuazione della valutazione d'impatto sulla protezione dei dati (DPIA) ai sensi dell'art. 35 GDPR, con il coinvolgimento del Responsabile della Protezione dei Dati (DPO) dell'Ateneo, e al rispetto delle prescrizioni

del Garante per la protezione dei dati personali in materia di videosorveglianza, ivi compresi gli obblighi di informativa, cartellonistica, proporzionalità del trattamento, limitazione dei tempi di conservazione e adozione di misure tecniche e organizzative adeguate.

4. Qualora la videosorveglianza interessi aree comuni per le quali possa configurarsi una contitolarità del trattamento ai sensi dell'art. 26 GDPR tra Università e Locatore, le parti si impegnano a sottoscrivere un accordo di contitolarità che definisca le rispettive responsabilità, fermo restando che la gestione operativa degli impianti e ogni onere economico relativo alla loro installazione, esercizio e manutenzione restano a carico del Conduttore.

5. Il Locatore si impegna a cooperare con il Conduttore per l'installazione della necessaria cartellonistica informativa nelle aree di propria competenza. Eventuali danni agli impianti di videosorveglianza cagionati dal Locatore o da soggetti dallo stesso incaricati sono a carico del Locatore.

Articolo 14 – Obblighi del Locatore

1. Il Locatore si obbliga a:

- a) consegnare i locali nelle condizioni di fatto risultanti dal verbale di consegna di cui all'art. 8;
- b) garantire al Conduttore il pacifico godimento dell'immobile per tutta la durata del contratto;
- c) eseguire tempestivamente le riparazioni di manutenzione straordinaria strutturale di propria competenza ai sensi dell'art. 10, comma 4;
- d) non disturbare il Conduttore nell'esercizio delle proprie attività istituzionali;

- e) mantenere aggiornate le posizioni fiscali e i pagamenti relativi all'immobile (IMU, ove applicabile) che restano a carico del Locatore;
- f) notificare tempestivamente al Conduttore qualsiasi atto o pretesa di terzi che possa pregiudicarne il godimento dei locali.

2. Il Locatore garantisce di avere piena titolarità e legittimazione a locare i locali oggetto del presente contratto, in forza **(titolo giuridico da specificare)**, e che i medesimi sono liberi da vincoli, oneri o diritti di terzi che possano pregiudicare il godimento del Conduttore.

Articolo 15 – Gestione delle reti fognarie, delle acque reflue e della stazione di sollevamento

1. Le parti prendono atto che il corretto funzionamento della rete di smaltimento delle acque reflue e dell'eventuale stazione di sollevamento a servizio del complesso immobiliare costituisce elemento essenziale per l'utilizzo dei locali oggetto del presente contratto.

2. Restano a carico del Locatore la manutenzione straordinaria, la sostituzione, l'adeguamento normativo, il rinnovo e gli interventi di riparazione strutturale delle reti fognarie, dei collettori, dei pozzetti principali, delle condotte interrate e della stazione di sollevamento, comprese le opere civili, elettromeccaniche e impiantistiche necessarie a garantirne il corretto funzionamento.

3. Restano a carico del Conduttore le sole attività di manutenzione ordinaria conseguenti all'utilizzo degli spazi locati, limitatamente alla quota di impianto direttamente asservita ai locali oggetto di locazione.

4. Qualora la stazione di sollevamento, le reti fognarie o le relative apparecchiature risultino a servizio sia dei locali condotti in locazione sia

delle porzioni immobiliari rimaste nella disponibilità del Locatore, le spese di esercizio, conduzione, energia elettrica e manutenzione ordinaria sono ripartite tra le parti secondo criteri oggettivi da definirsi mediante apposito verbale o regolamento gestionale da sottoscrivere entro sessanta (60) giorni dalla stipula del presente contratto.

5. Il Locatore si impegna a garantire la continuità di funzionamento degli impianti fognari e della stazione di sollevamento e a intervenire tempestivamente, e comunque entro quarantotto (48) ore dalla comunicazione scritta del Conduttore, in caso di guasti, occlusioni, allagamenti o malfunzionamenti che possano compromettere l'utilizzo dei locali da parte del Conduttore.

6. Eventuali danni, interruzioni delle attività o limitazioni all'utilizzo dei locali derivanti da carenze manutentive, difetti costruttivi o malfunzionamenti degli impianti fognari e della stazione di sollevamento non imputabili al Conduttore restano a carico del Locatore, nei limiti del danno emergente e con espressa esclusione del lucro cessante, salvo dolo o colpa grave.

Articolo 16 – Spese, oneri e tributi

1. Sono a carico del Conduttore: le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e raffrescamento, rete dati, telefonia) relative ai locali locati; la TARI (tassa rifiuti) per la porzione di immobile condotta in locazione. Le parti si impegnano a individuare di comune accordo le modalità tecniche e amministrative di riparto dei suddetti costi.

2. Sono a carico del Locatore: l'IMU sull'immobile (che il Locatore dichiara di assolvere regolarmente); le eventuali spese di gestione condominiale ove applicabili.

Articolo 17 – Attestato di Prestazione Energetica (APE)

1. Il Locatore dichiara di avere consegnato al Conduttore, prima della stipula del presente contratto, l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) dell'immobile locato (o della porzione di immobile), rilasciato da tecnico abilitato, ai sensi dell'art. 6 del D. Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e successive modificazioni. Il Conduttore prende atto delle prestazioni energetiche dell'immobile, con particolare riferimento **CLASSE ENERGETICA – da inserire una volta acquisito l'APE**, e delle relative implicazioni sui costi di gestione dell'immobile.

Articolo 18 – Deposito cauzionale

1. In considerazione della natura pubblica del conduttore, della copertura finanziaria della spesa e delle procedure pubblicistiche di pagamento, le parti convengono che non è dovuto deposito cauzionale. Restano fermi gli ordinari rimedi civilistici del locatore in caso di inadempimento contrattuale.

Articolo 19 – Tracciabilità dei flussi finanziari

1. Tutti i pagamenti relativi al presente contratto (canone, deposito cauzionale, rimborsi) sono effettuati tramite strumenti di pagamento tracciabili, ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136.

2. Il Locatore comunica, all'atto della stipula, le coordinate del conto corrente dedicato: Istituto bancario: _____

3. Il Locatore si impegna a comunicare tempestivamente qualsiasi variazione delle coordinate bancarie.

Articolo 20 – Registrazione del contratto

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione obbligatoria ai sensi dell'art. 17 della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. La

registrazione è curata dal Conduttore entro trenta (30) giorni dalla data di stipula.

2. L'imposta di registro è ripartita in misura paritetica tra le parti, fatto salvo il principio di responsabilità solidale stabilito dalla normativa tributaria vigente. Le parti possono concordare l'assolvimento dell'imposta annualmente, ai sensi dell'art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986, per i contratti di locazione di immobili urbani a durata pluriennale.

Articolo 21 – Foro competente e legge applicabile

1. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana. Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Tribunale di Foggia.

2. Le parti si impegnano, prima di adire l'autorità giudiziaria, a tentare una procedura di mediazione ai sensi del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e successive modificazioni.

Articolo 22 – Clausole finali

1. Eventuali modifiche o integrazioni del presente contratto devono essere formalizzate per iscritto e sottoscritte da entrambe le parti.

2. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, si applicano le disposizioni della Legge 27 luglio 1978, n. 392, del codice civile e delle altre leggi vigenti in materia.

3. Le parti dichiarano di aver letto e compreso integralmente il presente contratto e tutti i suoi allegati, accettandone il contenuto.

ALLEGATI

Costituiscono parte integrante del presente contratto:

Allegato A – Planimetria quotata dei locali oggetto di locazione.

Allegato B Studio di fattibilità tecnico-economica redatto dagli uffici

Allegato C - Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Allegato D – Atto comprovante la legittimazione del Locatore (titolo giuridico dell'Associazione "Genoveffa De Troia" a disporre la locazione dell'immobile di proprietà del Terzo Ordine)

Il presente contratto, redatto in duplice originale, è sottoscritto dalle parti in

Foggia, il _____

PER IL LOCATORE

PER IL CONDUTTORE

Il Legale Rappresentante

Il Rettore

**CLAUSOLE SPECIFICAMENTE APPROVATE AI SENSI DEGLI
ARTT. 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE**

Le parti dichiarano di approvare specificamente le seguenti clausole ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile:

**CLAUSOLE SPECIFICAMENTE APPROVATE AI SENSI DEGLI
ARTT. 1341 E 1342 DEL CODICE CIVILE**

Le parti dichiarano di approvare specificamente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, le seguenti clausole del presente contratto:

Art. 2, comma 2 (tacita rinnovazione del contratto);

Art. 3 (Recesso del conduttore);

Art. 8, comma 1 (divieto di sublocazione e cessione del contratto – restrizione alla libertà contrattuale nei rapporti coi terzi);

Art. 10, comma 5 (limitazione di responsabilità del Locatore per manutenzioni straordinarie);

Art. 15, comma 6 (limitazione di responsabilità del Locatore per danni da reti fognarie – esclusione del lucro cessante);

Art. 21, comma 1 (deroga alla competenza territoriale – foro esclusivo del Tribunale di Foggia);

Art. 21, comma 2 (tentativo obbligatorio di mediazione – clausola compromissoria).

Firma del Locatore: _____ Firma del Conduttore: