

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI PORZIONE DI IMMOBILE

(Porzione “Asilo Nido” del complesso immobiliare ex Conventino di Foggia)

L'anno \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ viene stipulato in modalità elettronica e nella forma della scrittura privata, soggetto a registrazione, il seguente contratto di locazione:

### TRA

**Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “Istituto dell’Addolorata”** (d’ora in poi, anche soltanto **ASP** o **locatore**), in persona del proprio legale rappresentante p.t., \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale in Foggia, via Barra n. 35, codice fiscale e P. IVA 80002630715, ed autorizzato a stipulare in nome e per conto dell’Azienda il presente contratto giusta \_\_\_\_\_,

e

**Università degli Studi di Foggia** (d’ora in poi, anche soltanto **UNIFG** o **conduttore**), in persona del Magnifico Rettore p.t., prof. Lorenzo LO MUZIO, domiciliato per la carica presso la sede istituzionale in Foggia, via A. Gramsci, 89/91, P. IVA 03016180717, debitamente autorizzato alla sottoscrizione del presente contratto giusta delibera del Consiglio di Amministrazione del \_\_\_\_\_, ai sensi dell’art. 56 del Regolamento di Ateneo per l’Amministrazione, la Finanza e la Contabilità,

(di seguito congiuntamente denominate le “**Parti**”)

### PREMESSO CHE

- a) l’ASP è proprietaria del complesso edilizio ex Monastero dei Frati Domenicani “Conventino” di Foggia, censito in NCEU di Foggia al fg. 96, p.lla 13, sub. 1, cat. B/1;
- b) in data 14 ottobre 2020, le Parti hanno stipulato un contratto di comodato d’uso gratuito (il “**Contratto di Comodato**”), avente ad oggetto l’intero compendio immobiliare, esclusa la porzione denominata “chiesa”;
- c) il Contratto di Comodato prevedeva, all’art. 4, lett. i), l’obbligo dell’ASP di completare entro dicembre 2021 i lavori di manutenzione straordinaria sulla porzione dell’immobile destinata ad asilo nido (la “**Porzione Asilo Nido**”) e di consegnare la stessa a UNIFG;
- d) alla data odierna, i lavori sulla Porzione Asilo Nido non sono stati completati e la consegna non è mai avvenuta;
- e) contestualmente al presente contratto, le Parti hanno stipulato un atto aggiuntivo e modificativo al Contratto di Comodato, mediante il quale la Porzione Asilo Nido è stata scorporata dall’oggetto del comodato;
- f) le Parti hanno concordato di sottoporre la Porzione Asilo Nido a un regime di locazione, che consenta all’Università di Foggia di acquisire la disponibilità della stessa, anche mediante modifica della relativa destinazione d’uso, al fine di soddisfare le proprie finalità istituzionali,

e all'ASP di percepire un canone locativo pari ad euro quindicimila/00 (€ 15.000,00) su base annua;

g) l'ASP dichiara espressamente di ritenere tale canone congruo, equo e adeguato, avuto riguardo allo stato dell'immobile e di accettarlo senza riserva alcuna, rinunciando sin d'ora a qualsiasi contestazione presente o futura in merito alla sua determinazione.

h) l'ASP autorizza espressamente UNIFG, sin d'ora, a modificare la destinazione d'uso della "Porzione Asilo Nido", ove necessario per il perseguimento delle finalità istituzionali della stessa Università, dichiarando di prestare a tal fine il proprio pieno ed incondizionato consenso. Resta inteso che tale modifica potrà essere effettuata, previa comunicazione, senza necessità di ulteriori autorizzazioni o atti di assenso da parte dell'ASP.

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 – Premesse e definizioni**

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto.
2. Ai fini del presente contratto, per "Porzione Asilo Nido" si intende la porzione del complesso immobiliare ex Conventino di Foggia, come individuata nella planimetria allegata sub 1, sulla quale sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria ad oggi non portati a compimento, originariamente destinata all'attivazione di un servizio di asilo nido.

### **Art. 2 – Oggetto**

1. L'ASP, come in atto rappresentata, concede in locazione a UNIFG, che accetta, la Porzione denominata "Asilo Nido" del complesso immobiliare ex Conventino di Foggia, come individuata nella planimetria allegata sub 1, comprensiva di ogni pertinenza, accessorio, impianto e opera ivi insistente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla data della consegna.
2. UNIFG dichiara di aver visitato l'immobile, di conoscerne lo stato – ivi compresa la circostanza che i lavori di manutenzione straordinaria non sono stati completati – e di accettarlo nello stato in cui si trova, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 8.

### **Art. 3 – Destinazione d'uso**

1. L'immobile, per tutta la durata della locazione, è destinato allo svolgimento delle attività istituzionali di UNIFG, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo – attività didattiche, accademiche, di ricerca, amministrative e di servizio, anche in ragione dell'impegno di UNIFG ad attuare - a cura e spese proprie – interventi di rifunionalizzazione dello stesso immobile, la cui realizzazione si intende sin d'ora autorizzata dall'ASP.

### **Art. 4 – Durata**

1. Il presente contratto ha durata di anni 25 (venticinque), con decorrenza dalla data del verbale di consegna dell'immobile.
2. La durata del presente accordo costituisce elemento essenziale dell'equilibrio economico - finanziario del contratto.
3. Non è consentito al locatore di recedere per tutta la durata del presente accordo.
4. Il contratto è rinnovabile, alla scadenza, per un uguale periodo, previo accordo espresso delle parti da formalizzarsi almeno sei mesi prima della scadenza.

#### **Art. 5 – Canone di locazione**

1. Il canone annuo di locazione è stabilito in euro quindicimila/00 (€ 15.000,00).
2. Il canone è corrisposto in rate semestrali anticipate, entro il giorno precedente all'inizio di ciascun periodo, mediante bonifico bancario sul conto corrente che l'ASP indicherà per iscritto, nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge 136/2010 e s.m.i. relative alla tracciabilità dei flussi finanziaria, ove applicabili.
3. Il canone è soggetto ad aggiornamento annuale, ove richiesto dal locatore, a decorrere dal secondo anno di durata del contratto, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), senza tabacchi, pubblicato per l'anno precedente.

#### **Art. 6 – Consegna dell'immobile**

1. La consegna dell'immobile a UNIFG avverrà a cura del locatore, previa redazione di apposito verbale di consegna in contraddittorio tra le Parti.
2. Il verbale di consegna descriverà lo stato dell'immobile, lo stato dei lavori in corso e l'inventario degli impianti e delle opere esistenti.

#### **Art. 7 – Manutenzione ordinaria e straordinaria**

1. La manutenzione ordinaria dell'immobile locato è a carico del conduttore, che vi provvederà a proprie cure e spese.
2. In deroga all'art. 1576 c.c., il conduttore potrà eseguire direttamente a propria cura e spese interventi di ristrutturazione straordinaria dell'immobile, al fine di adeguarlo alle esigenze istituzionali, come stabilito all'art. 3 del presente contratto.

#### **Art. 8 – Completamento dei lavori**

1. Le Parti danno atto che alla data di stipula del presente contratto i lavori di manutenzione straordinaria sulla Porzione denominata "Asilo Nido", originariamente appaltati dall'ASP, non sono stati completati.
2. Il locatore si impegna a consegnare l'immobile oggetto del presente contratto libero da qualsiasi gravame di fatto e di diritto che possa impedire, limitare o condizionare il pacifico

godimento del bene da parte del conduttore e l'esecuzione degli interventi di cui all'art. 3 e al comma 3 del presente articolo. A titolo esemplificativo e non esaustivo, la predetta garanzia di libertà si estende:

- a) ai gravami di diritto reale, ivi incluse ipoteche volontarie, giudiziali o legali, privilegi, servitù passive non dichiarate, diritti di superficie, usufrutto o ogni altra situazione giuridica incompatibile con il pieno e libero godimento del bene locato da parte del conduttore;
- b) ai provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ordinaria o amministrativa, anche di natura cautelare, che abbiano ad oggetto l'immobile o che comunque ne limitino la disponibilità, la fruibilità o l'eseguibilità di lavori, ivi inclusi — senza limitazione alcuna — sequestri conservativi o preventivi, pignoramenti, misure cautelari personali che si riflettano sull'immobile, ordinanze di sospensione dei lavori, provvedimenti inibitori o di demolizione;
- c) ai lavori edili in corso eseguiti da soggetti terzi diversi dal conduttore, a qualsiasi titolo presenti sull'immobile alla data della consegna, compresi quelli oggetto del contratto originario di cui al comma 1, nonché ai cantieri attivi o alle attrezzature di cantiere ivi installate, salva diversa e specifica intesa scritta tra le Parti;
- d) a qualsiasi altra situazione di fatto - anche derivante da occupazione, detenzione o presenza di terzi sull'immobile - che impedisca o limiti il pieno e libero possesso da parte del conduttore ovvero l'avvio dei lavori di cui al comma 3.

Il locatore garantisce che, alla data della consegna di cui all'art. 6, le condizioni di cui al presente comma risulteranno integralmente soddisfatte, impegnandosi a rimuovere - prima della redazione del verbale di consegna di cui all'art. 6, - qualsiasi situazione ostativa ivi elencata, ove esistente alla data di stipula del presente contratto.

Il presente comma costituisce clausola risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. In caso di inadempimento da parte del locatore agli obblighi di cui al presente comma - accertato mediante verifica congiunta in sede di verbale di consegna ovvero, in caso di sopravvenienza, mediante comunicazione scritta del conduttore -, il conduttore ha facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del contratto mediante comunicazione inviata a mezzo posta elettronica certificata (PEC) e/o posta raccomandata AR all'indirizzo istituzionale del locatore. La comunicazione dovrà:

- (i) indicare specificamente la causa o le cause di inadempimento rilevate, con riferimento alle lettere a), b), c) o d) del presente comma;
- (ii) contenere la dichiarazione espressa che il conduttore intende valersi della clausola risolutiva di cui al presente comma;
- (iii) essere inviata entro il termine di trenta (30) giorni dalla data in cui il conduttore ha avuto conoscenza della causa di inadempimento.

La risoluzione opera di diritto dal momento in cui la predetta comunicazione PEC perviene nella sfera di conoscibilità del locatore, senza necessità di ulteriore accertamento giudiziale. Dalla data di efficacia della risoluzione, cessano le obbligazioni del conduttore derivanti dal presente contratto, ivi incluso il pagamento del canone maturato successivamente a tale data, fatto salvo il diritto del conduttore al rimborso di quanto eventualmente anticipato a qualsiasi

titolo. Il conduttore si riserva in ogni caso il diritto di agire per il risarcimento dei danni patiti in conseguenza dell'inadempimento del locatore.

3. Il conduttore ha facoltà di realizzare, a proprie cure e spese e in qualità di stazione appaltante ai sensi del D. Lgs. 36/2023, gli interventi finalizzati ad adeguare l'immobile alle proprie specifiche esigenze istituzionali, come richiamate dall'art. 3, comma 1. Il locatore autorizza sin d'ora il conduttore ad eseguire tali lavori e si impegna a fornire tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa all'appalto originario.

4. Il conduttore che venga a conoscenza di una causa di impossibilità sopravvenuta è tenuto a darne comunicazione al locatore mediante PEC entro quindici giorni dalla data in cui ne ha acquisito conoscenza, con allegazione della documentazione tecnica e amministrativa pertinente.

5. Entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione di cui al comma 5, le Parti si incontrano per valutare congiuntamente la causa di impossibilità sopravvenuta e concordare, se possibile, le modalità di superamento dell'impedimento ovvero per prendere atto della impossibilità definitiva.

6. Qualora le Parti accertino congiuntamente -ovvero il conduttore accerti unilateralmente in assenza di riscontro del locatore nei termini di cui al comma 5 - che la causa di impossibilità è definitiva e non superabile, il conduttore ha facoltà di dichiarare, mediante PEC, lo scioglimento del presente contratto per impossibilità sopravvenuta. Lo scioglimento opera dalla data di ricevimento della comunicazione della dichiarazione da parte del locatore e comporta l'obbligo, da parte dell'ASP, di risarcire il locatore degli oneri eventualmente sostenuti per l'adeguamento dell'immobile alle proprie finalità istituzionali.

8. In caso di impossibilità parziale il conduttore ha facoltà, in alternativa allo scioglimento di richiedere una corrispondente riduzione proporzionale delle proprie obbligazioni, con conseguente rideterminazione del canone di locazione in misura adeguata alla minore entità degli interventi eseguibili. La rideterminazione è formalizzata mediante atto aggiuntivo scritto tra le Parti, da sottoscrivere entro sessanta giorni dalla dichiarazione di impossibilità parziale.

9. Nessuna delle Parti può invocare le cause di impossibilità sopravvenuta di cui al presente articolo qualora l'impedimento sia riconducibile, in tutto o in parte, a proprie condotte omissive o commissive, ivi inclusa la mancata comunicazione al conduttore di vincoli, prescrizioni o situazioni ostative già note al locatore alla data di stipula del presente contratto.

#### **Art. 9 – Oneri accessori e utenze**

1. Sono a carico esclusivo del conduttore gli oneri relativi a:

- a) le utenze (energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, telecomunicazioni e ogni altro servizio a rete);
- b) la pulizia ordinaria e straordinaria dell'immobile locato;
- c) il servizio di vigilanza e custodia;

- d) l'assicurazione per responsabilità civile verso terzi e per il rischio incendio relativamente alla porzione locata;
- e) la tassa rifiuti (TARI) e ogni altro tributo connesso all'utilizzo dell'immobile.

#### **Art. 10 – Responsabilità e manleva**

1. Il conduttore si impegna a tenere indenne il locatore da ogni e qualsiasi responsabilità verso terzi per atti o fatti, anche omissivi, giuridicamente rilevanti, posti in essere dal conduttore e/o dai frequentatori nell'uso dei beni locati.
2. Il conduttore si impegna a segnalare tempestivamente al locatore qualsiasi danno arrecato alle strutture.

#### **Art. 11 – Recesso e risoluzione**

1. In caso di mancato pagamento del canone di locazione per due semestralità consecutive, il locatore ha facoltà di intimare al conduttore, mediante PEC, diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 del codice civile, assegnando un termine non inferiore a trenta giorni. Decorso inutilmente tale termine, il contratto si intende risolto di diritto, con effetto dalla scadenza del termine medesimo, e il locatore ha diritto di agire per il recupero delle somme dovute e per il risarcimento del danno.
2. Il contratto si risolve altresì di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nel caso di cessione o sublocazione, anche parziale, dell'immobile senza il preventivo consenso del locatore.

Nella predetta ipotesi la risoluzione opera dal momento in cui il conduttore riceve dal locatore comunicazione, mediante PEC, della dichiarazione di volersi avvalere della presente clausola risolutiva espressa, senza necessità di ulteriore accertamento giudiziale.

3. In caso di recesso del conduttore, lo stesso è tenuto a riconsegnare l'immobile nello stato in cui si trova, salvo il normale deperimento d'uso e le addizioni e migliorie non asportabili apportate.

#### **Art. 12 – Restituzione dell'immobile**

1. Alla scadenza del contratto o in caso di recesso, il conduttore restituisce l'immobile al locatore nello stato di fatto in cui si trova, anche in esito alla realizzazione dei lavori di cui all'art.8, salvo il normale deperimento d'uso e le addizioni e migliorie non asportabili apportate.
2. La restituzione avverrà mediante redazione di apposito verbale in contraddittorio tra le Parti.

#### **Art. 13 – Collegamento negoziale**

1. Il presente contratto è collegato all'atto aggiuntivo e modificativo al Contratto di Comodato stipulato contestualmente tra le medesime Parti, nell'ambito della ridefinizione complessiva dei rapporti relativi al complesso immobiliare del Conventino.
2. Il collegamento negoziale non comporta che le vicende di un contratto si trasmettano automaticamente all'altro. In particolare, l'eventuale cessazione del Contratto di Comodato non produce effetti sul presente contratto di locazione, e viceversa, salvo diverso accordo scritto tra le Parti.

#### **Art. 14 – Regime fiscale**

1. Il presente contratto di locazione è soggetto a registrazione obbligatoria ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
2. Il presente contratto è assoggettato al seguente regime IVA [*il locatore dovrà optare per una delle due soluzioni*]:
  - Regime di esenzione IVA**, ai sensi dell'art. 10, n. 8, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. L'imposta di registro è dovuta nella misura del 2% del canone annuo, ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. a), della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
  - Regime di imponibilità IVA**, per effetto dell'opzione esercitata dall'ASP ai sensi dell'art. 10, n. 8, ultimo periodo, D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633. L'IVA è applicata nella misura del \_\_\_\_% sul canone. L'imposta di registro è dovuta in misura fissa di euro 200,00, ai sensi dell'art. 40, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.
3. L'imposta di registro e le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore.

#### **Art. 15 – Foro competente**

1. Per qualsiasi controversia derivante dall'interpretazione, esecuzione o risoluzione del presente contratto è competente in via esclusiva il Foro di Foggia.

#### **Art. 16 – Disposizioni finali**

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, si applicano le disposizioni del codice civile in materia di locazione (artt. 1571 e ss. c.c.) e la normativa vigente in materia.
2. Qualsiasi modifica o integrazione al presente contratto dovrà risultare da atto scritto sottoscritto da entrambe le Parti.

#### **Art. 17 – Allegati**

Formano parte integrante e sostanziale del presente contratto i seguenti allegati:

Allegato sub 1: Planimetria della Porzione denominata "Asilo Nido", con indicazione dei confini dell'immobile locato e delle superfici.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Per l'ASP "Istituto dell'Addolorata"**

Il legale rappresentante p.t.

**Per l'Università di Foggia**

Il Rettore / Il Direttore Generale

BOZZA