

-----PROVINCIA DI PERUGIA-----

Racc.-----

-----SCRITTURA PRIVATA-----

CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE PROVINCIALE

UBICATO IN VIA SANTINI NR 4- 8, PERUGIA

L'anno _____ il giorno _____ del mese di

(--/--/----)

Premesso che:

1. che la Provincia di Perugia è proprietaria di un immobile sito in Via Santini 4-8, Perugia, identificato al NCEU del Comune di Perugia, Fg. 215 – P.IIe:

- 752 sub. 1;

- 2802 sub. 36 e 37;

- 357 sub. 3/rata (per la consistenza ubicata al piano Terra);

- 739 sub. Sub 13/rata (per la consistenza ubicata al piano 2° sottostrada);

momentaneamente adibito a vari usi;

2. che è interesse dell'Ente concedere in locazione l'immobile per attività che siano compatibili con la struttura.

3. con DD nr. _____ adottata dal Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia Scolastica e Beni Patrimoniali è stato disposto di esperire una procedura ad evidenza pubblica per la locazione di una porzione dell'immobile sito in Via Santini 4-8, Perugia, come sopra identificato e come da planimetrie allegate.

4. che all'esito della procedura è risultata aggiudicataria l'impresa....., ed ha effettuato un rialzo del sul canone di locazione annuo posto a base di offerta, pari a.....

5 che tale esito è stato formalizzato con DD ... del...

TRA

1) PROVINCIA DI PERUGIA con sede in Piazza Italia 11 e Via Palermo 21/c, C.F./P. IVA 00443770540, rappresentata dall'Ing. Andrea Moretti, nato a Perugia il 17/01/1974, domiciliato in Perugia, per la funzione, il quale, in qualità di Dirigente del Servizio Gestione e Manutenzione Edilizia Scolastica e Beni Patrimoniali interviene al presente atto in valida rappresentanza dell'Ente stesso, ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 del vigente statuto, di seguito denominata "locatore"

E

2) _____ con sede legale in

_____ CF/P.IVA _____

rappresentata da _____ di seguito denominata

"Locatario"

SI CONVIENE E SI STIPULA SEGUE

Art. 1

Oggetto del contratto

Il Locatore, in qualità di proprietario dell'immobile concede in locazione al Locatario, che accetta, l'immobile sito in Via Santini 4/8 come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie **alla lettera**, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), iscritto

al Catasto Fabbricati del NCEU del Comune di Perugia al foglio di mappa (vedi sopra), composto da piano terra e piano meno due (porzione), avente una superficie lorda mq. 1270 oltre a parti comuni per mq 194 di cui mq. 84 di superficie coperta e mq. 110 di area esterna, evidenziate in giallo nelle summenzionate planimetrie.

Nel medesimo immobile il piano meno uno, ad eccezione della “palestra”, rimane in capo alla Provincia ed è destinato a “Casa dell’Associazionismo”; scale e corridoio sono spazi comuni.

Lo spazio non carrabile di fronte all’ingresso identificato con il civico 8 è comune alle parti ed è consentito l’utilizzo anche al locatario.

Il Locatore garantisce che sull’Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Il predetto immobile fa parte dei condomini “Vecchi 70A”, “Santini 2” e “Santini 6”, così come nominati dai rispettivi Amm.ri.

Si da atto dell’esistenza di un Regolamento condominiale riferito unicamente al condominio di Via Vecchi 70 A.

Art. 2

Destinazione

Il locatario può effettuare, in accordo con la Provincia, cambi di destinazione d’uso dell’immobile, nel rispetto della normativa edilizia ed urbanistica e delle norme igienico/sanitarie vigenti, insediando destinazioni d’uso di tipo abitativo, terziario, o residenze per studenti.

Non sono ammesse destinazioni ad uso commerciale.

La verifica della compatibilità dell'intervento sull'immobile proposto con la presentazione dell'offerta, rispetto alle norme urbanistiche ed edilizie, igienico/sanitarie ed altre norme al caso applicabili è esclusivamente in capo al locatario, il quale dovrà tenere conto della compresenza delle attività ivi presenti all'interno degli spazi non concessi in locazione.

Art. 3

Durata

Tenuto conto della destinazione d'uso che verrà acquisita dall'immobile,

(Per i contratti a destinazione terziario)

la durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei), rinnovabile di ulteriori 6 (sei) anni, con inizio dalla data di decorrenza del contratto di seguito specificata.

La Provincia di Perugia assicura il rinnovo dei 6 anni, laddove il piano economico finanziario del locatario richieda di ammortizzare l'investimento di miglioramento dell'immobile nei 12 anni

La decorrenza della durata del contratto, corrispondente alla decorrenza del pagamento dei canoni, è *(data che tiene conto del tempo necessario per eseguire le eventuali opere di migliorie, comunque non oltre il 01/07//2026).*

Entro cinque giorni dalla stipula de presente contratto si procederà alla consegna dell'immobile mediante verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

(Per i contratti abitativi)

la durata della locazione dell'Immobile è di anni 4 (quattro), rinnovabile di ulteriori 4 (quattro) anni, con inizio dalla data di decorrenza del contratto di seguito specificata.

La Provincia di Perugia assicura il rinnovo dei 4 anni, nonché l'ulteriore rinnovo di 4 anni dopo la seconda scadenza, laddove il piano economico finanziario del locatario richieda di ammortizzare l'investimento di miglioramento dell'immobile nei 12 anni.

La decorrenza della durata del contratto, corrispondente alla decorrenza del pagamento dei canoni, è *(data che tiene conto del tempo necessario per eseguire le eventuali opere di migliorie, comunque non oltre il 01/07//2026).*

Entro cinque giorni dalla stipula de presente contratto si procederà alla consegna dell'immobile mediante verbale redatto in contraddittorio tra le parti.

La consegna dell'immobile rappresenta l'immissione in possesso del locatario, al fine di consentire l'esecuzione degli interventi straordinari e di miglioramento, ove previsti.

Art. 4

Cessione del contratto e sublocazione

E' espressamente vietata la cessione del Contratto, mentre il Locatario ha facoltà di sublocare l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e della destinazione d'uso dello stesso senza comunicazione scritta al Locatore.

Art. 5

Stato locativo

Il Locatario dichiara di aver visitato l'immobile oggetto della locazione ed è perfettamente edotto della consistenza, delle situazioni di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile stesso alla data della firma del presente contratto. In modo particolare è edotto del fatto che l'immobile è privo di impianto di riscaldamento, sito in parte al di sotto di altre unità immobiliari destinate ad abitazioni di privati, che confina con altri spazi residui del Locatore destinati a sedi per l'associazionismo e che alcuni spazi di distribuzione interna saranno con queste ultime condivisi (come illustrato in planimetria allegata alla lettera)

Art. 6

Modifiche allo stato dell'immobile

Al Locatario è concessa la facoltà di eseguire a propria cura e spese lavori straordinari di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche nonché alla compresenza delle attività residuali del Locatore, oltre che eseguire opere in virtù della proposta di utilizzo presentata in sede di gara.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, interventi straordinari, addizioni, riparazioni, adeguamenti, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Locatario il ripristino dell'Immobile nello status quo ante.

Il locatario allega al presente contratto, un piano economico finanziario a dimostrazione dell'ammortamento dell'investimento nel periodo della locazione e a dimostrazione della sostenibilità dell'investimento.

Il mantenimento dell'equilibrio finanziario è esclusivo onere della parte locataria e non potrà essere richiesta né corrisposta alcuna variazione del canone di locazione derivante da eventuali scostamenti del piano.

Nel caso in cui il locatario intenda eseguire interventi di miglioramento che comportino rimozioni e demolizioni, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare al locatore polizza fideiussoria di valore pari ai costi necessari al ripristino delle condizioni ex ante, che il locatore dovrà sostenere nel caso di interruzione anticipata del contratto.

La polizza è svincolata una volta ultimate le opere di adattamento e miglioramento del bene.

Il Locatore si impegna a presentare, in qualità di proprietario, previa verifica della documentazione, le istanze e le domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie al cambio di destinazione d'uso ed all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.: quanto sopra sulla base della documentazione tecnica predisposta e fornita dal locatario. Il locatore verifica preliminarmente la coerenza della documentazione con la proposta di utilizzo, e con il piano finanziario presentato.

Al termine dei lavori dovranno essere trasmesse al locatore tutte le certificazioni conseguenti ai lavori eseguiti, quali a titolo esemplificativo e non esaustivo le conformità degli impianti (DM 37-2008), contabilità finale, e il certificato di regolare esecuzione.

Art. 7

Recesso

Il Locatario ha la facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante comunicazione scritta con un preavviso

di almeno sei mesi. Ogni miglioria realizzata sull'immobile è di proprietà della parte locatrice, senza alcun indennizzo a favore della parte locataria.

Art. 8

Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo è fissato in € (*valore offerto*) oltre IVA pari al 22%.

Su richiesta del Locatore il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Locatario da inoltrarsi tassativamente tramite richiesta scritta.

Il canone sarà corrisposto in due rate semestrali anticipate di pari importo, con scadenze entro 10 giorni successivi all'inizio del rispettivo semestre, a mezzo bonifico bancario.

Art. 9

Oneri a carico del Locatario

Sono a carico del Locatario gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Il Locatario dovrà provvedere a curare tutte gli adempimenti tecnici connessi alle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatario si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

Il Locatario dovrà eseguire gli eventuali interventi di miglioramento nel rispetto di ogni disposizione di legge.

Il Locatario è costituito custode dell'immobile e si obbliga a conservarlo con la buona diligenza dell'imprenditore.

Il Locatario esonera il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare ad esso Locatario, a suoi eventuali dipendenti ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento della sua attività nell'immobile, salvo il caso di dolo o colpa grave del locatore stesso.

Il locatario rimane altresì responsabile di fatti e comportamenti derivanti dall'uso dell'immobile da parte dei sub-locatari

I tecnici e le imprese incaricate dal locatario dovranno essere in possesso dei requisiti generali, economico finanziari e tecnico organizzativi previsti dal D.

Lgs 36/2023

Art. 10

Manutenzione

Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Locatario, comprese quelle da effettuarsi alle parti comuni con la residua parte immobiliare del locatore.

La manutenzione straordinaria delle eventuali opere ed impianti di miglioria, adeguamento ed innovazione apportate da locatario resta in capo al medesimo locatario. La manutenzione straordinaria delle restanti parti di opere o impianti è in capo al locatore.

Il Locatore resta, altresì, espressamente esonerato per tutti i danni derivanti al Locatario, ad eventuali suoi dipendenti ovvero a terzi in genere da casi fortuiti, ordinari e straordinari, e in particolare, per quelli causati da incendio,

nubifragi ed allagamenti, rotture o rigurgiti di tubazioni e/o di fognature, umidità, scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto nell'immobile, ivi compresi eventuali danni causati da difetti di funzionamento degli impianti tecnologici o dall'uso di essi, e comunque da qualunque attività esercitata nell'immobile stesso.

Art. 11

Polizza assicurativa

Il Locatore deve presentare apposita polizza assicurativa RCT emessa da primaria compagnia per responsabilità civile a copertura di ogni eventuale danno per incendio, da acqua, da eventi atmosferici e danni a terzi per un massimale di € 500.000,00.

Utenze e spese condominiali

Il Locatario provvederà a proprio carico alla predisposizione e attivazione di tutte le utenze sostenendo i relativi costi dei consumi, tassa rifiuti ed ogni altra eventuale spesa di funzionamento. A tale proposito si precisa che l'utenza elettrica recapitante in Via Santini 8 resterà in uso alla Provincia di Perugia per le proprie attività residuali.

Sono inoltre a carico del locatario le spese condominiali ordinarie.

Art. 12

Rinunzia a garanzie ed eccezioni

Il Locatario dichiara di rinunciare, come in effetti sin d'ora rinuncia alla garanzia inerente il pacifico godimento dell'immobile locato di cui all'art. 1575 n. 3 c.c., nonché alla garanzia per molestia di diritto, di cui all'art. 1585 c.c., salvo che ciò non dipenda da dolo o colpa grave del locatore.

In ogni caso, il Locatario dichiara di rinunciare, come in effetti sin d'ora rinuncia a qualsivoglia eccezione, diritto, pretesa, ragione ed azione inerente eventuali difficoltà, ovvero anche la totale impossibilità – materiale o giuridica – di esercitare nell'immobile la prevista attività; ciò, segnatamente, con particolare riferimento alla manutenzione ordinaria sia dell'immobile, sia degli impianti tecnologici, di tutto ciò essendosi comunque tenuto conto nella determinazione dell'assetto economico *inter partes* regolato nel presente contratto.

Art. 13

Consegna dell'immobile

Il Locatore consegnerà l'immobile al Locatario entro cinque giorni dalla stipula del presente contratto, previa redazione in contraddittorio tra le parti, di apposito verbale di consistenza dell'immobile e comunque di tutto quanto forma oggetto della presente locazione.

Art. 14

Riconsegna dell'immobile

Alla data di cessazione del presente contratto, il Locatario riconsegnerà al Locatore l'immobile, perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne, con tutti gli impianti perfettamente funzionanti, libero da persone e cose, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 15

Rinvio

Per quanto non previsto nel presente contratto trovano applicazione le vigenti norme in materia di locazione di immobili destinati ad uso abitativo.

Art. 16

Modifiche del contratto

Il presente contratto potrà essere validamente modificato soltanto in forma scritta.

Art. 17

Forma delle comunicazioni

Tutte le comunicazioni tra le parti inerenti al presente contratto o ed al rapporto locativo dovranno essere fatte mediante lettera raccomandata a.r. oppure a mezzo PEC.

Art. 18

Foro competente

Il Foro competente per l'interpretazione ed esecuzione del presente contratto è in esclusiva quello di Perugia.

Art. 19

Obblighi delle Parti ai sensi del Codice di Comportamento di cui al

D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62 e s.m.i. e del Codice di comportamento della

Provincia di Perugia

Le Parti si impegnano espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2, comma 3, del D.P.R. n. 62 del 16.04.2013 "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165" come modificato e integrato dal D.P.R. n. 81 del 13.06.2023, al rispetto degli obblighi di condotta previsti dal citato Codice di Comportamento nonché dal "Codice di comportamento della Provincia di Perugia" approvato con deliberazione del Presidente n. 298 del 18.12.2023, esecutiva. Il presente contratto si intenderà risolto di diritto in

caso di violazione da parte dei contraenti degli obblighi derivanti dalla citata normativa.

Art. 20

Clausola anti-pantouflage

Il gestore con la sottoscrizione del presente contratto dichiara, ai sensi e per gli effetti dell'art. 53, comma 16-ter, del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i., di non aver concluso contratti o conferito incarichi a dipendenti dell'Amministrazione Contraente il cui rapporto di lavoro è terminato da meno di tre anni e che, negli ultimi tre anni di servizio, hanno esercitato poteri autoritativi o negoziali nei confronti dell'Affidatario stesso per conto della Contraente medesima. I contratti eventualmente conclusi e gli incarichi conferiti in violazione di tali prescrizioni sono nulli ed è fatto divieto ai soggetti privati che li hanno conclusi o conferiti di contrattare con le Pubbliche Amministrazioni per i successivi tre anni, con obbligo di restituzione dei compensi eventualmente percepiti e accertati ad essi riferiti.

Art. 21

Trattamento dei dati personali

Le Parti si danno reciprocamente atto che tutti i dati relativi al presente contratto saranno trattati, anche in forma elettronica, nel rispetto del Regolamento UE 2016/679 – General Data Protection Regulation (GDPR) e con le modalità dallo stesso previste. Inoltre, ai sensi del citato Regolamento, le Parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati, compresa la comunicazione a terzi, per finalità e scopi annessi, connessi e conseguenti esclusivamente all'esecuzione dell'appalto disciplinato dal presente contratto.

Art. 22

Imposte gravanti

Le spese di registrazione del contratto di locazione saranno divise al 50% tra le parti come per legge; saranno invece a carico del Locatario quelle di bollo.

Letto confermato e sottoscritto,

Perugia, li _____



ANDREA
MORETTI
PROVINCIA
DI PERUGIA
DIRIGENTE
07.08.2025
16:17:13
GMT+01:00