

Alleg. "C" schema contratto

**I.P.A.B. CASA DI OSPITALITA'  
S. TERESA DEL BAMBINO GESU'  
VIA UMBERTO n. 203  
92023 CAMPOBELLO DI LICATA (AG)**

La Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza-con sede in Campobello di Licata, Via Umberto n. 203 - Codice fiscale 8200032844 – Partita I.V.A. 01301810840, in persona del Presidente e legale rappresentante Avv.Puntarello Giovanni, assistito dal Segretario Rag. Capobianco Crocifissa, in esecuzione della propria delibera n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_;

da una parte;

**E**

la .....con sede in/domiciliato  
in.....CF/P.IVA.....

dall'altra;

**PREMESSO**

- che la Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù, è proprietaria di una unità immobiliare sita in Campobello di Licata identificata al catasto fabbricati del Comune di Campobello di Licata al foglio19, particelle n. 1030, sub 5, n. 1031 sub 1, n. 1032 sub. 1, n. 1038 sub. 8, categoria catastale B/1 (collegi, convitti, ricoveri ecc.ecc..) classe U (unica – in assenza di una ripartizione in classi della categoria in quanto la redditività è omogenea all'interno del comune), consistenza 6.400 mc, rendita €. 8.263,30 con superficie utile complessiva convenzionale di 1.392,78 mq.. Quanto non specificato nel presente contratto viene rimandato alla relazione tecnica giurata allegata al bando, redatta dall'Ing. Intorre Gaspare.

- che la Soc./il Sig.....si è dichiarata/o disponibile ad acquisire in locazione le superfici in parola, risultando aggiudicatario della procedura di gara indetta con delibera n° .....del.....;

- che la Soc./il Sig.....si impegna a destinare l'unità immobiliare come descritto all'art.2 del bando purchè consentita dalla vigente normativa in materia e ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa.

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

**Art. 1)** - La premessa è parte integrante del presente contratto.

**Art.2)-** La Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Campobello di Licata, Via Umberto n. 203 , che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Locatore", nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Soc./al Sig..... , che nel presente atto sarà indicata/o "Conduttore", una unità immobiliare sita in Campobello di Licata per l'assegnazione in locazione, ad uso non abitativo, del locale di proprietà dell'Ente sito tra le Vie Umberto I, Progresso ed Alfieri, come da allegate planimetrie esplicative che fanno parte integrante del presente contratto. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, della porzione immobiliare oggetto del presente contratto.

**Art.3)-** La locazione ha la durata di sei/nove anni, con decorrenza dal giorno.....  
..... e fino al giorno ....., rinnovabile, se non interverrà disdetta da una delle parti almeno tre mesi prima.

Per il primo anno di locazione il recesso dovrà essere comunicato almeno sei mesi prima .Nei primi sei mesi di locazione il conduttore non potrà recedere per nessuna ragione dal contratto di locazione.

**Art. 4)-** Il canone di locazione, viene stabilito in € ..... (euro ...../00) annui, pari ad € ..... (euro ...../00) mensili per il primo ....., per il secondo ..... oltre gli adeguamenti ISTAT annuali. Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti;

**Art. 5) -** Il pagamento del canone dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario (servizio di tesoreria): **000000170038 – Banco Popolare Siciliano Agenzia di Campobello di Licata – Via Umberto I n. 107–ABI 05034 CAB 82870 CIN F**

**IBAN: IT30F0503482870000000170038**, salvo diversa disposizione da comunicare per iscritto.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi legali. Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento. In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente. La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. quando il Locatore dichiarerà all'altra parte che intende valersi della clausola risolutiva.

**Art.6)-** Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 5, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di una mensilità di affitto, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto

del presente contratto a norma dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

**Art.7)** - La porzione immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria categoria catastale B/1 (collegi, convitti, ricoveri ecc..ecc..) classe U (unica – in assenza di una ripartizione in classi della categoria in quanto la redditività è omogenea all'interno del comune), consistenza 6.400 mc, con superficie utile complessiva convenzionale di 1.392,78 mq.. Il Conduttore utilizzerà il predetto immobile ad uso attività ..... con facoltà di procedere alla variazione della destinazione d'uso, previa formale autorizzazione dell'Ente, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. E' fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e della unità immobiliare locata, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 . Il conduttore potrà destinare l'immobile ad ogni attività consentita dall'attuale destinazione d'uso ad eccezione delle tipologie di casa di riposo e casa di ospitalità per anziani, come previsto all'art.2 del bando.

**Art. 8)** – Il Conduttore accetta la predetta unità immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, impegnandosi a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria, nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, agli adeguamenti degli impianti idrico, di riscaldamento, gas ed energia elettrica secondo la vigente normativa (prese a terra, sistemi prevenzione e sicurezza, ecc.).

Il progetto relativo alle opere di ristrutturazione, dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore. Le parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio. Ulteriori lavori per miglorie ed eventuali nuove ristrutturazioni che si rendessero necessari nel corso della locazione, dovranno essere comunque precedentemente ed espressamente autorizzati per iscritto dal Locatore. In caso di miglorie e/o di trasformazioni effettuate senza la predetta autorizzazione, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni. Inoltre il Conduttore esonera espressamente il Locatore da

ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso. Il Conduttore accetta la consegna dell'immobile dando atto della presenza all'interno dello stesso di stigliature e beni mobili di varia natura e del fatto che gli stessi verranno asportati a cura e spese del Conduttore.

**Art. 9)** – Il Conduttore deve conservare la unità immobiliare con la massima diligenza e riconsegnarla al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libero da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali migliorie apportate ai locali e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione; il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore. Il Conduttore inoltre, previa richiesta, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare nel corso del periodo locativo.

Il soggetto aggiudicatario, pertanto, dovrà farsi carico delle opere di adeguamento dell'impianto energetico i cui costi verranno interamente scomputati dal canone di affitto, secondo un computo metrico le cui voci saranno stabilite in contraddittorio tra le parti, ed il cui ammontare sarà calcolato secondo i vigenti prezzari regionali.

Gli ulteriori interventi di ristrutturazione e/o conservazione e/o manutenzione straordinaria potranno essere eseguiti previa approvazione del C.d.A. dell'I.P.A.B.

I costi per la realizzazione delle opere di conservazione e/o manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione che risulteranno approvate, anche sotto il profilo economico, dal C.d.A. dell'Ente potranno ugualmente essere scomputate secondo quanto sopra previsto.

Il conduttore potrà comunque farsi carico di eseguire ulteriori opere di manutenzione straordinaria, conservazione e ristrutturazione in relazione alle quali il C.d.A. dell'Ente esprimerà esclusivamente il proprio parere favorevole senza approvazione del costo economico da scomputarsi.

Le spese di manutenzione ordinaria saranno esclusivamente a carico del soggetto conduttore.

Lo stato manutentivo dello stesso sarà quello risultante alla data di consegna dei locali, senza che possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Sono poste a carico del conduttore la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti per l'uso attuale e per quelli consentiti, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Ente.

Con riferimento ai lavori sopra descritti, il conduttore assume l'obbligo di trasmettere all'Ente, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere e degli interventi d'adeguamento degli impianti realizzati in base alle vigenti normative, nonché di provvedere a propria esclusiva cura e spese, qualora necessario e previo consenso dell'Ente, alle variazioni catastali conseguenti. **Il conduttore potrà destinare l'immobile ad ogni attività consentita dall'attuale destinazione d'uso ad eccezione delle tipologie di casa di riposo e casa di ospitalità per anziani.** Al riguardo il conduttore sottoscrive un'apposita clausola recante un'espressa penale del valore complessivo di € 100.000,00 per l'ipotesi in cui, il detto conduttore, in violazione di quanto previsto dal presente bando, provveda a destinare l'immobile all'uso di cui viene fatto divieto. In ogni caso, la violazione del divieto di cui sopra costituirà risoluzione automatica del contratto concluso.

E' vietata altresì ogni variazione della destinazione d'uso non previamente ed espressamente autorizzata dall'Ente.

**ART. 10)** Il conduttore è consapevole in relazione all'immobile oggetto della locazione, che è stata presentata un'istanza, corredata da progetto, innanzi all'Assessorato Regionale alle Infrastrutture e Mobilità per l'ottenimento di un finanziamento previsto dal D.D.G. n. 793 del 16/04/2015, il cui accoglimento consentirà di realizzare lavori di recupero edilizio e riqualificazione degli immobili siti tra le vie Umberto I, Progresso e Alfieri di proprietà dell'Istituto "Casa di Ospitalità S. Teresa del Bambino Gesù"- Campobello di Licata.

Di conseguenza, all'atto della sottoscrizione del contratto, il conduttore sottoscriverà apposita dichiarazione mediante la quale si impegnerà a consentire al soggetto locatore di realizzare simili interventi.

Nell'ipotesi in cui venisse concesso il detto finanziamento, a fronte dell'impegno sopra descritto, che dovrà essere assunto dal conduttore, a quest'ultimo sarà consentito, in via alternativa tra essi, optare per una delle tre seguenti opzioni:

- a) Recedere anticipatamente dal contratto con decorrenza dal mese in cui avranno inizio i lavori;
- b) Sospendere i pagamenti dei canoni di locazione ed i termini di decorrenza del contratto per tutta la durata dei lavori;
- c) Concordare con il locatore, ove possibile, modalità di esecuzione dei lavori che consentano al conduttore di continuare a gestire la propria attività nell'ala dell'immobile non interessata dagli interventi di ristrutturazione e restauro, con riduzione del canone di locazione che risulterà in misura proporzionale a quella della superficie di cui il conduttore non potrà temporaneamente usufruire.

**Art. 11)** - Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore gli oneri accessori relativi, i servizi d'energia elettrica, gas e telefonici per i quali dovranno essere richieste utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri relativi alla Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani. Il Conduttore si obbliga a provvedere al disbrigo delle formalità burocratiche necessarie all'esecuzione degli interventi sopra menzionati ed a trasmettere al Locatore la documentazione autorizzativa relativa ai lavori in parola acquisita dagli Uffici preposti, tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. La presente clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c. in caso di mancato adempimento ovvero in caso di adempimento tardivo rispetto ai termini sopra indicati.

**Art. 12)** – Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'immobile, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della unità immobiliare. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

-per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;

-per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere all'immobile locato e/o nel permanere all'interno dello stesso. Il Conduttore provvede ad assicurare il bene contro RCT/RCO, rischio incendio. Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli da terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

**Art. 13)** – Ai sensi dell'art. 1608 c.c. il Conduttore si obbliga ad arredare i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che, quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Locatore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

**Art.14)** - Il Locatore resta esonerato, altresì, da ogni responsabilità per danni derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare da quelli causati da difetto di allacciamento degli impianti o dall'uso degli stessi.

**Art. 15)** - Il Conduttore entra in possesso della unità immobiliare il giorno .....ed, entro il giorno ....., si obbliga a costituire in favore del Locatore, una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta entro e non oltre 30 giorni dalla stipula del contratto di locazione, di valore pari alla metà del canone annuale stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari al primo sessennio e/o novennio di locazione a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto. Per il secondo sessennio e/o novennio del rapporto contrattuale la fideiussione dovrà essere di importo pari alla metà del canone annuale stabilito per il settimo anno di locazione. Le fideiussioni dovranno essere espressamente rilasciate a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogni qualvolta, per i motivi suesposti, il Locatore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale. La fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna dei locali attestata da verbale sottoscritto tra le parti, e

dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione di tale fideiussione rispettivamente entro il ..... ed entro il....., ovvero il ritardo nella consegna delle stesse ovvero la loro mancata reintegrazione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

**Art. 16)** – Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione soltanto di una delle dette condizioni, dà diritto al Locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

**Art. 17)** - Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

**Art. 18)** - A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso ..... mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Campobello di Licata (AG) Via Umberto, n.203.

**Art. 19)** - Per quanto non previsto, le parti fanno riferimento alle disposizioni del Codice Civile ed alla legge n.392 del 27 luglio 1978 e successive modificazioni.

**Art. 20)** - Resta convenuto tra le Parti che le eventuali vertenze giudiziarie, comunque derivanti dal presente contratto, saranno deferite in via esclusiva alla competenza del Foro di Agrigento.

**Art. 21)** - Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici, da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del trattamento.

Il presente contratto viene redatto in tre originali ciascuno dei quali costituito da n° \_\_\_ fogli e da n.21 articoli.

Letto, confermato e sottoscritto.

Campobello di Licata, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Casa di Ospitalità S. Teresa  
del Bambino Gesù

.....

IL PRESIDENTE  
(Avv. Giovanni Puntarello)

IL SEGRETARIO  
(Rag. Crocifissa Capobianco)

#### **CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE PER ISCRITTO**

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Corrispettivo della locazione; Art. 5) Modalità di paga-

mento del canone di locazione; Art. 6) Risoluzione del contratto di locazione; Art. 7) Destinazione d'uso del bene; Art. 8) Lavori di manutenzione; Art. 9) Migliorie ai locali; Art.10) Istanza finanziamento D.D.G.793/2015; Art.11) Utenze; Art. 12) Molestie e danni; Art. 13) Arredi; 14) Danni fortuiti; Art. 15) Fideiussioni a garanzia; Art. 16) Risoluzione; Art. 17) Imposte; Art. 18) Elezione domicilio; Art. 19) Rinvio a leggi e regolamenti vigenti; Art. 20) Foro competente.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Campobello di Licata, li