

Contratto di locazione ad uso diverso

PREMESSO

- Che con verbale del 23/09/ 2016, la Commissione, appositamente istituita con Deliberazione Commissariale n. 129 del 31/08/2016, ha approvato l'offerta presentata dal Polo Regionale dell'Agricoltura con la rimodulazione del computo metrico estimativo dei lavori operata dal Responsabile Tecnico dell'IPAB Ing. Fabio Finocchiaro;
- Che con Deliberazione n. 158 del 30/09/2016, è stato ratificato il relativo verbale con approvazione dello schema di contratto;

Tutto ciò premesso e considerato, si conviene e stipula quanto segue:

L'anno duemilasedici , il giorno 30 del mese di Settembre , in Catania, presso la sede dell'IPAB, Via Etnea n. 595

- tra i sottoscritti -

- locatrice: **I.P.A.B Ardizzone Gioeni** con sede in Catania, Via Etnea 595, codice fiscale: 80001650870, PEC: ardizzonegioeni@pec.it , in persona del presidente e legale rappresentante *pro tempore* Dott. Giampiero Panvini , nato in Catania il 24/07/1960, codice fiscale: PNV GPR 60L24 C351S, d'ora in poi denominata locatrice;

- conduttrice: **Polo Regionale dell'Agricoltura, Associazione senza scopo di lucro** con sede in Motta S. Anastasia (CT). Via Stazione Motta 102, codice fiscale e partita iva: 93192200876, PEC: mail@pec.poloregionaledellagricoltura.com, in persona del Presidente e legale rappresentante Sig. Boninelli Salvatore, nato a Paternò (CT) il 26/04/1961, codice fiscale: BNN SVT 61D26 G371K, d'ora in poi denominata conduttrice;

- si conviene quanto segue:

Art.1. Oggetto della locazione

- L' I.P.A.B concede in locazione all' Associazione , che allo stesso titolo

accetta, il casotto di proprietà dell'Ente (Mq 80) , lato SUD, con relativa pertinenza riguardante la porzione di terreno prospiciente la Via Passo Gravina (Mq 3000), da destinare alle finalità tipiche della conduttrice; in particolare, la conduttrice destinerà i locali, quanto al casotto a finalità agro.didattiche e di agricoltura biologica sostenibile e quanto alla pertinenza esclusivamente a finalità conformi agli scopi statutari dell'IPAB.

Le predette attività non potranno in ogni caso svolgersi in contrasto con gli scopi statutari della locatrice..

E' vietato alla conduttrice di mutare la destinazione d'uso, pena la risoluzione del contratto, ai sensi dell' art. 80 legge 27 luglio 1978 n. 392..

Art. 2 Stato locativo

La conduttrice dichiara di conoscere le porzioni dell' immobile locatete di averle visitate e trovate di suo gradimento nonché idonee all' uso cui intende destinarle..

Art 3. Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni 15, a far data dal **01/10/2016** . e con scadenza **il 30/09/2031**. Non è ammesso il rinnovo tacito.

E' concessa alla conduttrice la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto , dandone comunicazione alla locatrice con raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della data di recesso..

Resta salvo il diritto della conduttrice di recedere in ogni tempo per gravi motivi.

Alla scadenza naturale del contratto, le parti si riservano di procedere con il rinnovo per ulteriori quindici anni mediante comunicazione con raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della scadenza.

Art.4. Canone locativo e lavori di ristrutturazione-

Il canone locativo complessivo è convenuto e accettato tra le parti in € 600,00 mensili, giusta quantificazione operata dal Responsabile Tecnico dell'IPAB e calcolata, quanto al casotto, sul parametro del valore medio per locazione desunto dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato

immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne la pertinenza del terreno, le parti concordano che l'area, non appena bonificata a totali spese della conduttrice, sarà destinata in parte ad accogliere gli ospiti non vedenti ed ipovedenti dell'IPAB per essere utilizzata come orto sociale e per l'organizzazione di corsi sensoriali per gli stessi ospiti.

Le Parti convengono espressamente che la conduttrice eseguirà a sue cure e spese i lavori di ristrutturazione delle porzioni concesse in locazione, così come previsto dal computo metrico estimativo dei lavori allegato al presente contratto, il cui ammontare è stimato in complessivi € 59.933,07 oltre IVA al 22% per un totale di euro 73.118,35.

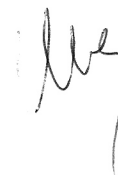
I lavori di ristrutturazione dovranno essere verificati in itinere dal Responsabile Tecnico dell'IPAB, a seguito rendiconto su base semestrale dello stato di avanzamento lavori.

Le parti convengono espressamente che tutti i lavori di ristrutturazione delle porzioni concesse in locazione dovranno avere conclusione entro e non oltre il **31/12/2019**.

Parte locatrice dà espressamente atto del fatto che il suddetto importo di € 73.118,35, sarà computato quale anticipo sui canoni per dieci annualità del canone di locazione.

Pertanto, a regime, con decorrenza **01/01/2027**, parte conduttrice si impegna a corrispondere a parte locatrice l'importo del canone di concessione delle porzioni di immobili locate e che viene fissato **in euro 600,00 mensili** (seicento/00) mediante pagamento in due semestralità anticipate di euro **3600,00** (tremilaseicento) con valuta entro e non oltre il giorno 5 del semestre a scadere a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della parte locatrice.

Il canone, sarà aggiornato ai sensi dell' art. 32 legge 27 luglio 1978 n. 392, per come modificato dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, nella misura del settantacinque p.c. della misura massima delle variazioni Istat dell' indice



dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, con riferimento al mese di inizio della locazione..

.La prova del pagamento è costituita unicamente dall' avvenuto accredito sul conto della locatrice, essendo escluso ogni altro mezzo di prova.

Il termine di pagamento di ciascuna semestralità ha carattere essenziale e si conviene che decorsi due mesi dalla scadenza, il mancato pagamento del canone comporta la risoluzione di diritto del contratto, senza pregiudizio delle azioni per il recupero del canone.

Art.5. Deposito cauzionale

Ai sensi dell' art. 11 legge 27 luglio 1978 n. 392, il deposito cauzionale è concordato in due mensilità pari a € 1200,00 (milleduecento/00) e potrà essere corrisposto anche a mezzo apposita fideiussione assicurativa.

Il deposito non potrà mai essere imputato in conto canoni e sarà rimborsato alla conduttrice a locazione cessata, avvenuta la riconsegna formale della cosa locata e dopo definita ogni pendenza e risarciti gli eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna stessa.

Art. 6. Sublocazione e cessione del contratto

- E' fatto divieto alla conduttrice di sublocare, in tutto o in parte, le porzioni di immobili e di cedere a terzi il contratto di locazione;

Il divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della locatrice.-

Previa autorizzazione scritta della locatrice, la conduttrice potrà sublocare porzioni dell' immobile garantendo in ogni caso l' osservanza della destinazione e del non contrasto con gli scopi statuari della locatrice..

7. Oneri accessori, utenze e spese per servizi comuni - Ai sensi degli artt. 9 e 41 legge 27 luglio 1978 n. 392, e in parziale deroga all' ultimo comma dell' art. 9, oneri accessori e utenze sono a totale carico della conduttrice, la quale provvederà a stipulare (o volturare) i necessari contratti con gli enti fornitori o prestatori di servizi..

In particolare, la conduttrice provvederà a dotare i locali di contatori che misurino i consumi di pertinenza.

Art. 8. Lavori di adattamento e miglioria

Le Parti concordano che la conduttrice eseguirà a sue spese i lavori di adattamento e/o miglioria di cui all'allegato computo metrico estimativo per destinare l'immobile al compimento delle attività descritte all'art. 1.-

Oltre a quanto sopra pattuito, ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., nessun compenso non convenuto preventivamente, sarà dovuto alla conduttrice per i lavori di adattamento e/o miglioria.

Le Parti si danno reciprocamente atto che entrambe metteranno a disposizione l'una dell'altra tutta la documentazione necessaria per quanto concerne la conformità dell'immobile e dei lavori di ristrutturazione alle vigenti disposizioni normative in materia..

Art. 9. Manutenzione

- Le parti convengono che la manutenzione ordinaria è a carico della conduttrice; la conduttrice eseguirà inoltre a proprie cure e spese la gestione e la manutenzione degli impianti che servono le porzioni locate, che dovranno essere riconsegnati al termine della locazione, perfettamente efficienti e in buono stato, salvo il logorio dovuto al loro normale uso.-

La locatrice rimane espressamente esonerata da ogni responsabilità per danni a cose e/o persone.-

A carico della conduttrice per l'intero rapporto di locazione, è la manutenzione di tutte le utenze esistenti nelle porzioni di immobile locate

Art.10. Uso della cosa locata

- Ai sensi dell'art. 1587 cod. civ., la conduttrice si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine della locazione, evitando guasti e deterioramenti pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. Si impegna, ancora, a denunciare alla locatrice qualunque mutamento che comporti una diminuzione di valore nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e/o ne contesti la proprietà.-

La conduttrice è costituita custode delle porzioni di immobile locate con le

conseguenze di legge.-

La conduttrice è obbligata a consentire previa intese, ma comunque in ogni tempo, la visita dei locali alla locatrice o ai tecnici dalla stessa incaricati.

Art.11. Autorizzazioni

- Le parti convengono che l' immobile è concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.-

La locatrice presterà la propria collaborazione nel fornire alla conduttrice la documentazione necessaria per l' ottenimento delle richieste autorizzazioni.-

Il mancato ottenimento delle richieste autorizzazioni imputabile alla locatrice costituisce grave motivo di recesso della conduttrice ai sensi dell' art. 27.8 legge 27 luglio 1978 n. 392; parimenti, l' inosservanza da parte della conduttrice dei vincoli di sicurezza e degli scopi istituzionali della locatrice importano la risoluzione del contratto e il risarcimento di eventuali danni.

La conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell' attestato di prestazione energetica, dell' immobile locato..

Art.12. Danni

- La conduttrice esonera espressamente la locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di terzi, impegnandosi a osservare le normative e i regolamenti anche in tema di sicurezza e immissioni.-

Art.13. Assicurazioni

- La conduttrice, per tutta la durata della locazione, stipulerà con compagnia di assicurazioni primaria polizza assicurativa contro i danni dell' incendio, rotture vetrine, terzi e quant' altro necessario e/o utile a favore della locatrice e per massimali adeguati al valore dell'Immobile locato tenuto conto della destinazione d' uso e dell' effettivo stato attuale e futuro, da aggiornarsi annualmente, e all' uso che la conduttrice ne farà e si impegna e obbliga, pena la risoluzione del contratto ai sensi dell' art. 1456 cod. civ., a



pagare annualmente e nei termini contrattuali il premio, trasmettendo copia dell' eseguito pagamento alla locatrice.-

La conduttrice conferma che l' assicuratore inserirà specifica clausola in virtù della quale gli indennizzi spettanti alla locatrice dovranno essere quietanzati esclusivamente dalla stessa, previa verifica dei danni apportati a entrambe le parti.

Copia della polizza dovrà essere trasmessa entro trenta giorni da oggi alla locatrice.-

Art.14. Spese del contratto

- Le spese di bollo e registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti al 50% come per legge.

Art. 15. Elezione di domicilio

- A tutti gli effetti di questo contratto, la conduttrice dichiara che la propria sede legale è a Motta Sant'Anastasia, Via Stazione Motta 102, e, pur tuttavia, la locatrice ha facoltà di eseguire comunicazioni e notifiche in Catania, Via Etnea 595.

Art. 16. Modifiche al contratto

- Ogni modifica a questo contratto dovrà risultare da atto scritto, non essendo ammesso altro mezzo di prova né il giuramento decisorio.-

Art. 17. Clausola risolutiva

- Si conviene espressamente, ai sensi dell' art. 1456 cod. civ., che questo contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

Art. 18 Riservatezza

La conduttrice ha l'obbligo di mantenere riservate, per tutta la durata del presente contratto e successivamente alla sua risoluzione per qualsiasi causa, tutte le informazioni e i dati di cui sia venuto in possesso in qualunque forma e di cui sia venuto comunque a conoscenza, nell'esecuzione del contratto o comunque in ragione di esso.

Pertanto, si impegna a non rivelarli ad alcun terzo, a non divulgarli, in nessun modo e forma, e a non utilizzarli ad alcun titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto.

La conduttrice è responsabile per l'osservanza degli obblighi di riservatezza anzidetti da parte dei propri dipendenti, collaboratori, consulenti ed aventi causa a qualunque titolo.

Art. 19. Rinvio

- Per quanto non espressamente previsto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia locativa.

Art. 20 Controversie

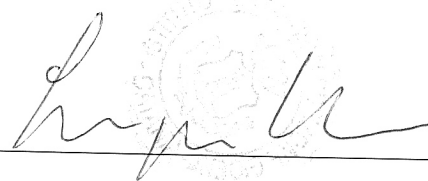
Per ogni controversia nascente dall'interpretazione e/o applicazione del presente contratto, le parti concordano espressamente che il Foro competente è quello del Tribunale di Catania.

Letto confermato sottoscritto

Catania 30/09/2016

Il Legale Rappresentante parte locatrice

(**Dott. Giampiero Panvini**)




Il Legale Rappresentante parte conduttrice

(**Sig. Salvatore Boninelli**)

Associazione "Polo Regionale dell'Agricoltura"
Via stazione Motta 10?
95040 Motta S. Anastasia (CT)
Cod. Fisc. n. 93192200876

Il Direttore dell'IPAB

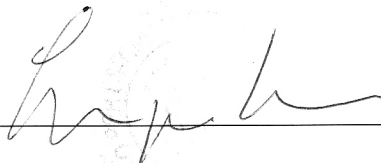
(**Dott. Angelo Tomaso Rigano**)



E per approvazione espressa, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ., degli artt. 3 (*durata della locazione*), 4 (*canone locativo e lavori di ristrutturazione*) 5 (*deposito cauzionale*) 8 (*Lavori di adattamento e miglioria*), 9 (*Manutenzione*), 10 (*Uso della cosa locata*), 11 (*Autorizzazioni*), 17 (*Clausola risolutiva*), 18 (*riservatezza*) , 20 (*controversie*)

Letto confermato sottoscritto

Il Legale Rappresentante parte locatrice
(**Dott. Giampiero Panvini**)



Il Legale Rappresentante parte conduttore
(**Sig. Salvatore Boninelli**)

Associazione "Polo Regionale dell'Agricoltura"
Via stazione Motta 102
95040 Motta S. Anastasia (CT)
Cod. Fisc. n. 93192200876

Il Direttore dell'IPAB
(**Dott. Angelo Tomaso Rigano**)

