

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE
AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

L'anno **2022** il giorno _____ del mese di marzo con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge tra le sottoscritte parti, e occorrendo quale pubblico strumento,

TRA

la Casa di riposo per vecchi e inabili e Casa del Fanciullo e della Fanciulla "Testasecca – S'Agostino", per brevità **I.P.A.B. Istituto Testasecca**, avente sede legale in Viale della Regione n.1 a Caltanissetta, codice fiscale 80001310855, legalmente rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Prof. Alberto Maira, nato a San Cataldo (CL) in data 28 Novembre 1956 C.F.:MRALRT56S28H792I, indirizzo pec: istitutotestasecca@pec.it, di seguito denominato anche solo IPAB Testasecca e/o locatore; ----- da una parte

E

l'Ente di Formazione Professionale Associazione **C.I.R.P.E. - Centro Iniziative Ricerche Programmazione Economica**, con sede legale in Palermo, Piazza Luigi Sturzo n. 40, codice fiscale 97064240829, legalmente rappresentata dal Dott. Martino Russo, nato a Messina il 7 Dicembre 1957, codice fiscale RSSMTN57T07F158B, di seguito denominato anche solo C.I.R.P.E. e/o conduttore; ----- dall'altra parte

PREMESSO CHE

- Il C.I.R.P.E. è un Ente di formazione professionale accreditato presso l'Assessorato dell'Istruzione e della Formazione Professionale della Regione Siciliana per le Macrotipologie: A (Istruzione e Formazione obbligatoria), B (Formazione Successiva), C (Formazione Superiore) e D (Formazione Continua e Permanente);
- il C.I.R.P.E. ha l'esigenza di rinnovare il contratto dei locali dotati dei requisiti previsti dalla normativa vigente in Sicilia in materia Accreditamento degli enti di formazione da utilizzare come sede di erogazione di formazione professionale e di orientamento;
- le disposizioni normative regionali vigenti in materia di accreditamento delle sedi di erogazione della formazione prevedono l'obbligo di adeguamento periodico e dunque il costante rispetto di tutti i requisiti tecnici e normativi della logistica previsti dalla predetta normativa, pena la revoca dell'accREDITamento e l'interdizione dalle attività finanziate;
- la conservazione e la vigenza dell'accREDITamento rappresentano, pertanto, per il C.I.R.P.E. *condicio sine qua non* per lo svolgimento delle attività statutarie;

CONSIDERATO CHE

- l'IPAB Testasecca è proprietaria dell'immobile sito a Caltanissetta in Viale della Regione n.1, censito al NCEU al foglio 85 particella graffate n 144 sub 1 – 203 – 204, Cat. B/1 consistenza mq. 33270 e può essere utilizzato per lo svolgimento di attività sociali tra cui attività formative;
- l'immobile si presenta in buone condizioni, è privo di barriere architettoniche, arredato ed è dotato delle certificazioni previste dalla legge;
- l'IPAB Testasecca garantisce la piena disponibilità dell'immobile e che lo stesso è libero da oneri e pesi e da qualsiasi misura che possa comprometterne il regolare utilizzo, anche e soprattutto alla luce della normativa che regola i rapporti con la Pubblica Amministrazione rispetto ai finanziamenti pubblici;
- detti locali sono idonei e completi di tutte le certificazioni richieste dalla normativa per lo svolgimento dell'attività formative;
- l'IPAB Testasecca è a conoscenza del contesto normativo, procedurale ed economico-finanziario all'interno del quale opera il C.I.R.P.E., ivi compresi gli aspetti legati ai tempi e modalità di erogazione dei finanziamenti pubblici, unica fonte di reddito del C.I.R.P.E. e si è

dichiarata perfettamente consapevole della peculiarità delle clausole contrattuali che le sono state sottoposte.

- Il contratto stipulato il 04.06.2021 e registrato a Caltanissetta il 02.11.2021 al n. 3251 ufficio TXK serie 3T è scaduto il 04.06.2022 e il CdA dell'Istituto Testasecca, su richiesta del CIRPE, ha approvato il rinnovo contrattuale con propria deliberazione n. _____ del _____;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 PREMESSE

Le soprelencate premesse e considerazioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Eventuali modifiche e/o integrazioni dei patti dedotti nel presente contratto dovranno risultare da successiva scrittura privata.

ART. 2 OGGETTO

L'IPAB Testasecca concede al C.I.R.P.E. a titolo oneroso la locazione di una parte dell'immobile, individuato nella planimetria allegata alla presente per farne parte integrante e sostanziale, da destinare ad Aule didattiche, Laboratori didattici e Uffici, situato tra piano terra e primo piano dell'immobile ubicato a Caltanissetta in Viale della Regione n.1 composto da:

- n.2 ingressi: uno insistente su Viale della Regione n.1 e l'altro su Via Piave n. 14/A;
- n.1 vano sito a piano terra;
- n.1 vano adibito a segreteria arredato con scaffalature in metallo ed annesso un piccolo spazio uso ripostiglio;
- n.2 vani adibiti ad aule didattiche (Teoria e Pratica) oltre alla sala cineforum da adibire per i Seminari, su richiesta in tempi opportuni e previa disponibilità;
- n.1 vano adibito a direzione;
- n.3 vani W.C. di cui due vani W.C. con antibagno, un vano W.C. attrezzato per ospitare portatori di Handicap fisici,
- ampio corridoio di disimpegno.

L'immobile viene locato per essere utilizzato esclusivamente come sede di aule e laboratori per attività di formazione e orientamento, nonché come sede dello sportello A.P.L. – Agenzia per il Lavoro. Rimane pertanto espressamente vietata qualunque utilizzazione diversa da quella pattuita, pena la risoluzione del presente contratto il cui canone è stato determinato in relazione alla pattuizione di cui sopra.

ART. 3 OBBLIGHI DELLE PARTI

L'IPAB Testasecca dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie, igienico-sanitarie e urbanistiche comunali e dispone di tutte le certificazioni previste per legge atte a dimostrare i requisiti richiesti anche dalle disposizioni vigenti in Sicilia in materia di Accreditamento.

Il Locatore garantisce che l'immobile del presente contratto ha le seguenti caratteristiche:

- ceramiche di buona qualità e marmo;
- sanitari nuovi;
- impianti elettrico e idrico a norma CE;
- impianto di messa a terra revisionato;
- tinteggiatura delle pareti interne ed esterne rifatta;
- infissi esterni in legno e porte interne in legno;
- impianto di riscaldamento locali;
- idoneo sistema di illuminazione.

I suddetti locali ed i relativi vani sono altresì arredati e dotati di corpi illuminanti ben distribuiti, impianto elettrico conforme alla Legge ex n. 46/90 e al D. Lgs. n. 81/08.

Il contratto include le spese relative al consumo dell'acqua, del riscaldamento e la quota degli oneri condominiali dell'immobile.

Il Locatore, contestualmente alla sottoscrizione della presente scrittura privata, si obbliga a:

- consegnare i locali nello stato e nelle condizioni sopra dettagliate;
- eseguire le riparazioni che si renderanno necessarie indispensabili per il corretto e funzionale espletamento delle attività;
- effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e dei locali;
- provvedere alle verifiche periodiche degli impianti, come disposto dalla legge;
- provvedere al pagamento di tutti gli oneri fiscali che gravano sull'immobile, presenti e futuri.

Il C.I.R.P.E. si obbliga a:

- prendere in consegna l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene limitatamente all'uso convenuto;
- utilizzare l'immobile come sede di erogazione delle attività di formazione e orientamento;
- far uso delle parti comuni e ad uso non esclusivo nel rispetto delle esigenze organizzative e di lavoro degli altri eventuali concessionari;
- custodire ed utilizzare apparecchiature ed arredamenti con perizia e diligenza, pena il risarcimento del danno provocato;
- corrispondere il canone pattuito secondo quanto previsto all'art. 5 del presente contratto;
- rimborsare le spese relative al consumo dell'energia elettrica con cadenza bimestrale; a tal fine, l'IPAB Testasecca si impegna ad installare un contatore per la lettura del consumo effettivo dell'energia elettrica e ad emettere documento fiscale con cui richiedere al C.I.R.P.E. e il pagamento del solo consumo effettuato.

Il C.I.R.P.E. si obbliga altresì a tenere indenne e manlevare il locatore da ogni responsabilità nei confronti di terzi, conseguente a danni o fatti a quest'ultima causati da ritardo, inerzia, inidoneità degli interventi necessari alla eliminazione delle cause degli stessi danni e conseguenti a rotture o inefficienza degli impianti dell'immobile *de quo*.

Nessuna responsabilità assume l'IPAB Testasecca per i danni che venissero arrecati al C.I.R.P.E. o agli utenti dell'ufficio dall'uso o dal fatto di terzi in genere.

In ogni caso, il locatore è esonerato da ogni responsabilità e obbligo risarcitorio per danni diretti o indiretti eventualmente subiti dal C.I.R.P.E. o da terzi, derivanti o conseguenti all'utilizzo improprio o non autorizzato dei locali.

Le parti convengono, in deroga all'art 34 della L. n. 392/1978, che il C.I.R.P.E. rinuncia a qualsiasi pretesa per indennità di avviamento commerciale al termine del contratto, dando atto che il canone della stessa è stato determinato nella misura concordata proprio sull'essenziale presupposto della suddetta rinuncia.

L'IPAB Testasecca si riserva il diritto di controllare in ogni momento lo stato dell'immobile, al fine di accettarne la piena corrispondenza alle condizioni qui pattuite.

ART. 4 DURATA

Il presente contratto avrà una durata di anni 1 (uno), a partire dal _____ al _____.
Data la natura dei servizi offerti dal C.I.R.P.E., l'IPAB Testasecca si impegna comunque a rinnovare il presente contratto alle medesime condizioni, anche per un periodo inferiore ad un anno. Tenuto conto di quanto previsto nelle premesse contrattuali rispetto alle motivazioni che ne hanno determinato la stipula, nonché alle condizioni che ne giustificano la vigenza, le parti concordano, quale clausola risolutiva espressa da fare valere senza obbligo di preavviso, che, in caso di sospensione, revoca e/o decadimento dall'accreditamento o dei finanziamenti da parte del

C.I.R.P.E., il conduttore dovrà adempiere al pagamento dei corrispettivi sino a quella data maturati e lasciare i locali entro giorni 15 dal verificarsi dell'evento.

Viene altresì previsto, in deroga alla normativa vigente, che il recesso anticipato da parte del conduttore potrà essere esercitato con preavviso di soli 7 (sette) giorni per iscritto, tramite lettera Raccomandata A.R e/o posta elettronica certificata.

ART. 5 DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone annuale viene fissato in € **15.000,00** (diconsi Euro quindicimila/00 centesimi), IVA inclusa, da corrispondere in sei (6) rate bimestrali posticipate di importo pari ad €. 2.500,00 ciascuna, entro il 10° giorno successivo ed a seguito del rilascio di documenti valido ai fini fiscali.

Inoltre, il CIRPE si impegna a versare un contributo forfettario di €. **1.000,00** quale rimborso spese per consumo utenze (elettrica, idrica e di riscaldamento) in due rate pari al 50% ciascuna, abbinati al terzo e sesto bimestre.

Con espressa deroga a quanto previsto in materia di locazione dalle disposizioni normative del Codice Civile e delle Leggi collegate, il Locatore rinuncia al deposito cauzionale nella forma monetaria e/o di fidejussione bancaria.

I pagamenti, nei modi e nei termini già indicati, dovranno essere effettuati con bonifico presso l'Istituto di credito che l'I.P.A.B. Testasecca, comunicherà al C.I.R.P.E.

Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 6 del Contratto, il mancato pagamento anche parziale del canone di locazione o delle quote per gli oneri accessori, entro i termini ivi previsti, così come la sublocazione abusiva o il mutamento di destinazione dell'uso dei locali, produrranno *ipso iure* la risoluzione del contratto per colpa del Conduttore.

ART. 6 SOSPENSIONE. NON DEBENZA DEL CANONE. RECESSO

Ove nel corso della locazione intervengano disposizioni e/o ordini dell'Autorità nazionale e/o locale e legate ad emergenza epidemiologica che impediscano la fruizione in tutto o in parte dell'Immobile da parte del Conduttore per gli usi ivi consentiti, il presente Contratto rimarrà sospeso nei suoi effetti, secondo le condizioni e i limiti sotto elencati.

Ove tale periodo di sospensione si protragga per oltre 30 giorni per effetto di provvedimento restrittivo della autorità governativa nazionale o regionale o locale, sarà comunque facoltà di ciascuna parte recedere dal contratto entro i successivi 30 giorni, con comunicazione immediata all'altra entro lo stesso termine, a mezzo raccomandata e/o pec, in deroga al termine semestrale di preavviso.

Le parti concordano che per l'intero periodo dei 60 giorni sopra considerato il conduttore sarà esonerato dal pagamento del canone, mentre restano in essere gli oneri accessori posti a Suo carico.

Nel caso in cui nessuna delle parti intenda avvalersi del recesso del contratto per l'emergenza sanitaria nei termini sopra specificati, il conduttore sarà obbligato a riprendere il pagamento del canone di locazione e degli oneri accessori, senza ritardo.

Al di fuori della ipotesi di risoluzione sopra concordata, rimane ferma la facoltà del conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 7 ESONERO DI RESPONSABILITÀ

l'I.P.A.B. Testasecca non garantisce che i locali possano soddisfare scopi o finalità estranei a quelli oggetto del presente contratto e pertanto è esonerata da ogni responsabilità e obbligo risarcitorio per danni diretti o indiretti eventualmente subiti dal C.I.R.P.E. o da terzi, derivanti o conseguenti all'utilizzo improprio dei locali.

ART. 8 INFORMATIVA TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi del Decreto Legislativo n. 196 del 30 Giugno 2003 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e ss.mm.ii., del GDPR 679/2016 e del Regolamento Europeo in materia di protezione dei dati personali del 25 Maggio 2018 e ss.mm.ii., le parti prestano espressamente e reciprocamente il proprio consenso per il completo trattamento dei propri dati personali, ai fini delle necessarie comunicazioni a terzi dei dati stessi utili per ottemperare a tutti gli obblighi normativi connessi con il presente contratto, dichiarando di essersi scambiata l’informativa ai sensi delle normative qui richiamate.

A tal fine le parti si impegnano a comunicarsi tutte le informazioni e i dati necessari per il completo adempimento dei suddetti obblighi.

ART. 9 FORO COMPETENTE

Per eventuali controversie che dovessero sorgere in dipendenza diretta e/o indiretta dal presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Palermo.

ART. 10 NORME DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle norme del codice civile ed alle altre disposizioni di legge in materia. Nessuna modifica, miglioria, addizione, o innovazione dell’immobile e dei relativi impianti potrà essere effettuata dal conduttore senza preventiva autorizzazione scritta del locatore.

ART. 11 REGISTRAZIONE

Il presente contratto di locazione verrà registrato e le relative spese sono a carico di chi lo richiede o ne abbia interesse.

Letto, approvato e sottoscritto

Per l’IPAB Testasecca
Il Legale Rappresentante
(Prof. Alberto Maira)

Per il C.I.R.P.E.
Il Legale Rappresentante
(Dott. Martino Russo)

Le parti dichiarano di aver preso visione e contrattato ogni singola clausola e approvano espressamente, ai sensi e per gli effetti degli artt.1341 e 1342 del Cod. Civile, gli artt. 1, 2, 3, 4, 5 e 6 del presente contratto.

Per l’IPAB Testasecca
Il Legale Rappresentante
(Prof. Alberto Maira)

Per il C.I.R.P.E.
Il Legale Rappresentante
(Dott. Martino Russo)
