

# CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, tra:

ISTITUTO SALESIANO SAN LORENZO, ente ecclesiastico civilmente riconosciuto con R.D. n. 1506 del 26 settembre 1942, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Regno d'Italia in data 31 dicembre 1942 n. 309, attualmente iscritto presso il Registro delle Persone Giuridiche esistente presso la Prefettura di Novara al n. 26, avente sede legale in Novara, via Baluardo Lamarmora n. 14, codice fiscale e partita IVA 00429160039, qui rappresentata dal legale rappresentante don Mauro Balma, nato a Venaria Reale (TO) il 9 aprile 1974, codice fiscale BLMMRA74D09L727P, di professione religioso, residente in Torino, via Maria Ausiliatrice numero 32, di seguito denominato "LOCATORE",

e

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DEL PIEMONTE ORIENTALE "AMEDEO AVOGADRO", avente sede legale in Vercelli, via Duomo n. 6, codice fiscale 94021400026, qui rappresentato dal Direttore Generale, Prof. Andrea Tuolla, nato in Torino (TO) il 29 ottobre 1959, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Università, di seguito indicato come "CONDUTTORE",

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

## ART. 1 - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE E OGGETTO DEL CONTRATTO

Il LOCATORE, in qualità di proprietario dei beni di seguito descritti:

in comune di Novara, viale Francesco Ferrucci n. 33 immobile, catastalmente identificato, salvo migliore visura, come segue: sezione: urbana, foglio: 168, particella: 10929, subalterno: 19, categoria: B5, classe: 4, rendita catastale: euro 66.106,56,

per una superficie utile di:

- piano seminterrato: mq 1.277,
- piano rialzato: mq 1.263,
- piano primo: mq 1.250,
- piano secondo: mq 1.250,
- piano terzo: mq 1.250,
- piano quarto: mq 1.250,

per una superficie utile complessiva di mq 7.540,

come risultanti dalle planimetrie allegate al presente contratto sotto la lettera "A",

concede in locazione al CONDUTTORE, che a tale titolo accetta, l'immobile sopra indicato.

Gli immobili sono concessi in locazione nello stato in cui si trovano attualmente come visti e piaciuti dal CONDUTTORE.

## ART. 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE. DISDETTA E RINNOVAZIONE DEL CONTRATTO

La locazione ha la durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal giorno 1 gennaio 2018 e termine al giorno 31 dicembre 2023.

Il presente contratto s'intenderà tacitamente rinnovato, per un periodo di 6 (sei) anni, qualora non venga data da una delle parti disdetta a mezzo lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata spedita almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza della locazione.

Le parti concordano espressamente, in deroga a quanto previsto dall'art. 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che al termine del dodicesimo anno l'eventuale proseguimento del rapporto potrà avvenire soltanto mediante la stipula di un nuovo contratto di locazione, nel quale potranno essere rinegoziate le condizioni.

## ART. 3 - CANONE DI LOCAZIONE

Per l'insieme delle pattuizioni le parti convengono che l'importo del canone annuo è:

- a) per la prima annualità di contratto pari ad euro 376.130,00 (trecentosettantaseimilacentotrenta/00), oltre I.V.A. di legge, da corrispondersi in n. 2 rate semestrali anticipate di euro 188.065,00 (centottantottomilasessantacinque/00) cadauna, oltre I.V.A. di legge.
- b) per le annualità successive pari ad euro 390.0000,00 (trecentonovantamila/00), oltre I.V.A. di legge, da corrispondersi in n. 2 rate semestrali anticipate di euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00) cadauna, oltre I.V.A. di legge.

I pagamenti dovranno essere effettuati entro trenta giorni dal ricevimento della fattura mediante bonifico bancario alle seguenti coordinate:

- beneficiario: ISTITUTO SALESIANO SAN LORENZO
- istituto di credito: CREDITO VALTELLINESE
- IBAN: IT94G052160105700000000794

A partire dal secondo anno, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione, registrata nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in Gazzetta Ufficiale. Tale aggiornamento sarà effettuato automaticamente di anno in anno, senza necessità di richiesta preventiva da parte del LOCATORE al CONDUTTORE, salvo differente previsione normativa.

#### **ART. 4 - ONERI ACCESSORI**

Sono a carico del CONDUTTORE gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 della legge 27 luglio 1978, n. 392, che egli si impegna a corrispondere su richiesta del LOCATORE.

Il CONDUTTORE non potrà per nessun motivo ritardare o sospendere il pagamento dei canoni o degli oneri accessori.

Saranno ad esclusivo carico del CONDUTTORE, fino alla materiale riconsegna degli immobili, le spese relative all'allacciamento e alla gestione delle utenze, nonché gli oneri dello smaltimento rifiuti.

Il CONDUTTORE potrà installare utenze dirette (ad es.: utenze telefoniche e connessione dati).

Sono altresì a carico del CONDUTTORE, a titolo indicativo e non esaustivo, le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria degli immobili concessi in locazione, così come gli interventi per la riparazione dei danni causati per una impropria utilizzazione dei beni oggetti del presente contratto da parte degli utenti, gli eventuali oneri per il passo carrabile e per l'occupazione del suolo pubblico, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, le spese per i consumi di energia elettrica, riscaldamento, acqua potabile, acqua calda sanitaria ed ogni altra spesa o tassa presente e futura relativa all'esercizio dell'attività del CONDUTTORE, secondo i criteri di ripartizione concordati tra le parti.

A tal fine, il LOCATORE provvederà a redigere note spese (fatture), che saranno consegnate al CONDUTTORE congiuntamente a copia delle fatture, secondo la periodicità della fatturazione dei fornitori. Le note spese dovranno essere saldate dal CONDUTTORE entro e non oltre i trenta giorni successivi alla data di consegna, mediante bonifico bancario alle coordinate precedentemente indicate.

In ogni caso, ai fini della corretta ripartizione degli oneri accessori tra LOCATORE e CONDUTTORE si fa rinvio alla tabella oneri accessori predisposta dal SICET (Sindacato Inquilini Casa e Territorio), allegata al presente contratto sotto la lettera "B".

Le note spese saranno redatte con applicazione di tariffa pari al costo complessivo lordo medio per ciascuna voce di consumo, desunto dalle fatture pervenute al LOCATORE dal fornitore.

Il CONDUTTORE è tenuto a comunicare al LOCATORE, secondo le modalità che saranno concordate tra le parti, l'orario di apertura dell'attività sita all'interno dell'immobile locato, al fine di definire gli orari di attivazione del servizio di riscaldamento.

Sono inoltre a carico del CONDUTTORE le spese relative alla tassazione per eventuali insegne e targhe, che potranno essere affisse unicamente previa autorizzazione del LOCATORE.

#### **ART. 5 - INDENNITÀ DI AVVIAMENTO E DIVIETO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE**

I locali concessi in locazione sono da destinarsi ad uso diverso da quello di abitazione e, comunque, esclusivamente ad usi connessi alle attività accademiche e di ricerca scientifica. Non potranno essere, in ogni caso, previsti utilizzi con affluenza e accesso al pubblico diversi da quelli legati allo svolgimento delle predette attività.

Il LOCATORE dichiara che i predetti usi sono conformi alla destinazione urbanistica stabilita dal P.R.G.C. del Comune di Novara. È fatto espresso divieto al CONDUTTORE di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del LOCATORE.

A seguito della trattativa intercorsa tra le parti per la definizione delle condizioni del presente contratto, e, in particolar modo, tenuto conto delle pattuizioni economiche convenute, il CONDUTTORE rinuncia espressamente sin da ora all'indennità di avviamento.

Il LOCATORE non garantisce l'idoneità all'uso per attività accademiche e di ricerca scientifica; le spese per rendere gli immobili idonei, comprese quelle relative ad interventi di manutenzione straordinaria, sono a carico del CONDUTTORE.

Inoltre, le spese per gli adempimenti amministrativi necessari per poter legittimamente svolgere negli immobili concessi in locazione attività accademiche e di ricerca scientifica sono a carico del CONDUTTORE.

In ipotesi di vendita o nuova locazione, il CONDUTTORE rinuncia espressamente al diritto di prelazione.

#### **ART. 6 - DICHIARAZIONE DI STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il LOCATORE dichiara che l'immobile locato è agibile, conforme alle prescrizioni vigenti in materia di sicurezza e di prevenzione incendi.

Il CONDUTTORE dichiara che gli immobili oggetto del presente contratto sono già stati visitati e trovati in buono stato, di completo gradimento, fatto salvo quanto eventualmente riportato nell'articolo precedente.

I beni locati oggetto del presente contratto saranno restituiti dal CONDUTTORE nello stato in cui sono consegnati, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà.

Il CONDUTTORE dichiara inoltre di essere a conoscenza delle finalità perseguite dal LOCATORE, di servirsi dei beni sopra descritti esclusivamente per attività compatibili con tali finalità e di impegnarsi a garantire che gli atteggiamenti verbali e comportamentali degli utilizzatori degli spazi messi a disposizione siano rispettosi della natura del LOCATORE, che si configura come organizzazione di tendenza. L'inadempienza del presente articolo farà cessare *ipso facto* il presente accordo.

Le parti convengono che, nel caso in cui il LOCATORE intenda cedere l'immobile oppure nel caso in cui pervenga disdetta del contratto nelle forme convenzionalmente pattuite, il CONDUTTORE dovrà consentire, previo appuntamento, l'accesso ai beni locati al LOCATORE, ai suoi incaricati e ai terzi potenziali conduttori o acquirenti.

È escluso l'utilizzo, per qualsiasi motivo, dei cortili di proprietà del LOCATORE, fatto salvo l'impiego per motivi di sicurezza e per l'accesso delle persone diversamente abili, come più sotto precisato.

L'accesso all'edificio, oggetto del presente contratto, dovrà avvenire esclusivamente dall'ingresso dedicato di via Lanino. L'ingresso di viale Francesco Ferrucci dovrà essere unicamente utilizzato dalle persone diversamente abili, al fine di accedere all'ascensore situato nel cortile. Sia l'ingresso di viale Francesco Ferrucci, sia l'accesso centrale, situato sul lato cortile, potranno essere utilizzati soltanto per motivi di emergenza, secondo i piani di sicurezza predisposti dal CONDUTTORE.

#### **ART. 7 - MANUTENZIONE, DIVIETO DI INNOVAZIONI ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DI MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

Il CONDUTTORE assume l'obbligo, a propria cura e spese, della manutenzione ordinaria e della pulizia degli immobili locati.

Sono a carico del CONDUTTORE le riparazioni di piccola manutenzione (ai sensi degli artt. 1576, 1609 e 1621 del Codice Civile) relative agli impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, etc. Qualora il CONDUTTORE non vi provveda tempestivamente, la parte locatrice si sostituirà al CONDUTTORE nell'esecuzione dei lavori in discorso; il relativo costo dovrà esserle rimborsato entro 30 (trenta) giorni dall'avvenuta riparazione, dietro presentazione di regolare fattura.

Restano a carico del LOCATORE tutti i lavori di straordinaria manutenzione, ad eccezione di quelli che si rendano necessari, anche in materia di efficientamento energetico dell'edificio, durante la vigenza del rapporto contrattuale, al fine di rendere gli immobili idonei a sopravvenute esigenze del CONDUTTORE, non espressamente concordate per scritto al momento della stipula del presente contratto; le spese relative a tali interventi sono a carico del CONDUTTORE.

Il LOCATORE fa espresso divieto al CONDUTTORE di eseguire sui beni concessi in locazione lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta.

Il CONDUTTORE, nel caso in cui ottenga dal LOCATORE l'autorizzazione all'esecuzione di lavori, dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- a) nell'esecuzione di ogni intervento dovranno essere poste in atto tutte le garanzie di legge a tutela dei lavoratori. Il LOCATORE non potrà essere coinvolto in oneri civili, previdenziali e/o penali derivanti dalla mancata osservanza da parte del CONDUTTORE e/o di terzi da questo incaricati della legge in vigore. Al LOCATORE dovranno essere comunicati i nominativi, completi dei documenti d'identità, delle maestranze che effettueranno i lavori, sia che gli stessi siano dipendenti diretti del CONDUTTORE, sia che siano dipendenti di imprese terze. Tutte le maestranze presenti, dovranno essere dotate di apposito cartellino di riconoscimento;
- b) gli interventi dovranno essere realizzati senza pregiudicare le autorizzazioni in materia di agibilità, abitabilità e prevenzione incendi;
- c) alla conclusione degli interventi dovrà consegnare al LOCATORE:
  - le certificazioni e dichiarazioni di legge, complete delle visure camerali di eventuali imprese fornitrici, sottoscritte da professionista abilitato;
  - i disegni "as-built" in formato cartaceo (in numero 3 copie) e digitale (file .pdf e file .dwg), completi degli schemi impiantistici.

Il CONDUTTORE prende atto che i beni locati potrebbero rientrare nell'ambito della disciplina del codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e ss.mm.ii.), di conseguenza si impegna a non effettuare alcuna opera che incida sugli stessi, anche se di minima importanza, senza aver ottemperato alle disposizioni di legge che regolano la materia dei beni culturali e del paesaggio.

Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate:

- a) dovranno essere eseguite in conformità alla vigente normativa in materia igienico-sanitaria e di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- b) rimarranno a vantaggio dei beni locati, senza diritto ad alcun rimborso a favore del CONDUTTORE, anche in caso di risoluzione anticipata del rapporto contrattuale.

L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità ai sensi dell'art. 23 della legge 27 luglio 1978, n. 392 o comunque di lavori importanti ed improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile o per scongiurare ulteriori danni che ne possano compromettere l'efficienza in relazione all'uso al quale lo stesso è adibito, comporta la possibilità per il LOCATORE di aumentare il canone pattuito, entro il limite previsto dalla suddetta disposizione normativa. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta.

#### **ART. 8 - DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI SUBLOCAZIONE ANCHE PARZIALE**

È fatto divieto di sublocazione o di cessione del contratto, anche parziale.

#### **ART. 9 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE**

Il CONDUTTORE esonera espressamente il LOCATORE da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di terzi. Il LOCATORE è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### **ART. 10 - DILIGENZA DEL CONDUTTORE E ISPEZIONE DEI LOCALI**

Il CONDUTTORE si obbliga a usare l'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Il CONDUTTORE è costituito custode dei locali predetti e dovrà riconsegnare gli stessi nelle medesime condizioni nelle quali li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso.

Il CONDUTTORE si impegna, previo accordo tra le parti, a permettere l'accesso agli immobili oggetto del presente contratto, al LOCATORE, che continuerà a detenere copia delle chiavi per motivi di sicurezza.

#### **ART. 11 - RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE**

Il CONDUTTORE assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalle attività svolte nell'immobile suddetto, rendendone comunque indenne da ogni responsabilità il LOCATORE. Il CONDUTTORE è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa o evento, possano essere arrecati a persone, cose e animali.

A tal fine il CONDUTTORE si impegna a stipulare apposita polizza assicurativa di responsabilità civile con primaria compagnia, per ogni danno derivante dalla sua attività sia nei confronti di terzi che della proprietà dell'immobile, con decorrenza dall'inizio del presente rapporto contrattuale e fino al rilascio dei locali. Copia della suddetta polizza dovrà essere consegnata al LOCATORE entro trenta giorni dalla stipula del presente contratto. La violazione di tale obbligo comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

#### **ART. 12 - RISOLUZIONE ESPRESSA**

Il mancato adempimento delle condizioni previste dal presente contratto comporterà la risoluzione immediata dello stesso, senza necessità di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

#### **ART. 13 - IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO**

È a carico del CONDUTTORE l'imposta di bollo per il presente contratto, nonché l'imposta di bollo per le ricevute di pagamento (quietanze), se dovuta.

L'imposta di registro è a carico del LOCATORE e del CONDUTTORE in parti uguali.

La registrazione del contratto sarà effettuata a cura del LOCATORE. Per gli anni successivi, il LOCATORE provvederà al pagamento dell'imposta di registro, richiedendo il rimborso della quota di competenza dell'imposta pagata al CONDUTTORE, il quale si impegna ad effettuare il rimborso entro trenta giorni dalla richiesta.

#### **ART. 14 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso saranno devolute alla competenza esclusiva del Foro erariale.

**ART. 15 - VARIE**

Le parti concordano che le reciproche comunicazioni dovranno essere trasmesse agli indirizzi delle rispettive sedi legali indicate nella presente scrittura privata.

Il CONDUTTORE si impegna a consultare il LOCATORE nella persona del direttore *pro-tempore*, prima di promuovere iniziative che ne coinvolgano il nome e/o l'istituzione.

Ai sensi della vigente normativa regionale e statale in materia di rendimento energetico degli edifici si allega al presente atto sotto la lettera "C" il certificato estratto nelle prescritte modalità telematiche dell'attestato di prestazione energetica, codice identificativo n. 2018 107031 0011 con validità fino al giorno 23 gennaio 2028.

Il LOCATORE dichiara che il sopra citato attestato di prestazione energetica è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause sopravvenute tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui all'attestato stesso rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica dell'impianto termico.

Il CONDUTTORE dichiara di essere perfettamente edotta della situazione energetica relativa a quanto in contratto, quale risultane dall'attestato come sopra allegato, di aver ricevuto le informazioni relative e del quali dichiara di avere ricevuto copia dal proprio dante causa.

Il presente contratto annulla e sostituisce ogni altro contratto e/o accordo in essere, stipulato precedentemente.

Qualunque modifica o integrazione della presente scrittura dovrà essere effettuata con accordo scritto tra le parti.

L'eventuale nullità di singole clausole del presente contratto o di parte di esse non inficerà la validità delle restanti parti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno riferimento alla normativa vigente in materia.

Il LOCATORE e il CONDUTTORE si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi con il presente contratto di locazione, secondo le modalità prescritte dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196.

Letto, approvato e sottoscritto.

Novara,

.....  
Mauro Balma  
ISTITUTO SALESIANO SAN LORENZO

.....  
.....  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DEL PIEMONTE  
ORIENTALE "AMEDEO AVOGADRO

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. le parti, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare espressamente le clausole di cui agli articoli 2 (Durata della locazione. Disdetta e rinnovazione del contratto), 3 (Canone di locazione), 4 (Oneri accessori), 5 (Indennità di avviamento e divieto di cambio di destinazione), 6 (Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali), 7 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione di migliorie alla proprietà), 8 (Divieto di cessione del contratto e di sublocazione anche parziale), 9 (Esonero di responsabilità del LOCATORE), 10 (Diligenza del CONDUTTORE e ispezione dei locali), 11 (Responsabilità del CONDUTTORE), 12 (Risoluzione espressa), 13 (Imposta di bollo e di registro), 14 (Risoluzione delle controversie), 15 (Varie).

Novara,

.....  
Mauro Balma  
ISTITUTO SALESIANO SAN LORENZO

.....  
.....  
UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DEL PIEMONTE  
ORIENTALE "AMEDEO AVOGADRO