

ALLEGATO N. 4

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA PIA OPERA****FONDAZIONE P. MAMMANO D'AMICO - I.P.A.B. con sede in CENTURIFE via San NICOLA N. 57**

## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO COMMERCIALE

(ex art. 27, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.)

L'anno \_\_\_\_\_, il giorno \_\_\_\_\_, del mese di \_\_\_\_\_

In CENTURIFE via San NICOLA N. 73 ( EX 57 ) presso la sede legale della PIA OPERA FONDAZIONE P. MAMMANO D'AMICO I.P.A.B., con la presente scrittura privata redatta in triplice esemplare da fare valere ad ogni effetto di legge tra i sottoscritti signori, che intervengono nel presente atto con poteri di firma:

Di Seri Massimo Domenico Savio nato a Piazza Armerina ( \_EN\_ ) il 21 02 1960 , nella qualità di Commissario Straordinario e rappresentante legale pro tempore della PIA OPERA FONDAZIONE P. MAMMANO D'AMICO I.P.A.B., c.f.: 80000850869, domiciliato per la carica presso la sede legale dell'Ente , In CENTURIFE via San NICOLA N. 73 ( EX 57 ) c.a.p. 94010, di seguito, per brevità, individuato con la dicitura di "locatore".

Tel. 093573130 ; E-mail: [piamammano@tiscali.it](mailto:piamammano@tiscali.it) ; PEC [piaoperamammano@messaggipec.it](mailto:piaoperamammano@messaggipec.it)

E il Sig - \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_,  
 c.f.: \_\_\_\_\_, nella qualità di rappresentante legale pro tempore della  
 \_\_\_\_\_ (ovvero titolare della Ditta individuale  
 denominata \_\_\_\_\_), con sede legale in  
 \_\_\_\_\_, c.a.p. \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_,  
 P.I.V.A.: \_\_\_\_\_, iscritta al Registro delle Imprese di Palermo n. \_\_\_\_\_ ed al  
 R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Palermo n. \_\_\_\_\_; di seguito, per brevità, individuato  
 con la dicitura di "conduttore o locatario".

Tel. \_\_\_\_\_;

PEC: \_\_\_\_\_

## PREMESSO

Che, il locatore è proprietario dell'immobile sito in Catania via \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_, della superficie complessiva netta di mq. \_\_\_\_\_, iscritto all'Agenzia delle Entrate -  
 Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Catania, foglio \_\_, particella \_\_, subalterno \_\_\_\_\_,  
 zona censuaria C, categoria \_\_\_\_\_, classe \_\_\_\_\_ consistenza mq. \_\_\_\_\_, superficie catastale mq. \_\_\_\_\_

r.c. euro \_\_\_\_\_; composto come dalla planimetria allegata (Doc. n. 1).

Che, con Delibera del Commissario Straordinario del 23 /10/24 , n. 7, veniva approvato lo schema del Bando di gara per la locazione dell'immobile di proprietà della Pia Opera Mammano - I.P.A.B.

sito in Catania via \_\_\_\_\_, \_con i connessi documenti allegati.

Che, la Commissione di gara dell' Pia Opera Mammano - I.P.A.B , sulla base sia della disamina delle risultanze istruttorie emergenti dagli atti e/o documenti in atti presso l'Ente e sia della migliore offerta presentata per l'importo complessivo di euro \_\_\_\_\_

( \_\_\_\_\_), ai fini del pagamento del canone di locazione annuale dell'immobile sito in Catania via \_\_\_\_\_,

deklarava l'aggiudicazione definitiva della locazione immobiliare de qua a corpo e non a misura in favore della Ditta individuale o della società o Ente pubblico \_\_\_\_\_, con sede legale in \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, c.f.

\_\_\_\_\_, P. I.V.A.: \_\_\_\_\_, a seguito della procedura di gara esperita nella seduta aperta del \_\_\_\_\_2024, in forza del Verbale di aggiudicazione definitivo del \_\_\_\_\_ 2024.

Che, con Delibera del Commissario Straordinario del \_\_\_\_\_ 2024, n. \_\_\_\_\_, veniva approvato il Verbale di aggiudicazione definitivo della locazione immobiliare in esame del \_\_\_\_\_ 2024, in favore della predetta Ditta individuale o della società o Ente pubblico \_\_\_\_\_,

Che, il conduttore è risultato aggiudicatario per la locazione dell'immobile de quo a corpo e non a misura per il periodo di n. ( ) anni, che potrà essere rinnovato per ulteriori n. ( ) anni e, quindi, per un periodo complessivo di n. ( ) anni, a decorrenza dal \_\_\_\_\_ 2024 al \_\_\_\_\_ 202 , per uso \_\_\_\_\_.

Tutto ciò premesso,

per i motivi sopra, fondati in punto di fatto e di diritto, che formano parte integrante e sostanziale del presente contratto, tra entrambe le parti componenti, locatore e conduttore, ad ogni effetto di legge

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

#### ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore che a tale titolo accetta a corpo e non a misura l'immobile di sua proprietà per le finalità di utilizzo commerciale, sito in Catania via \_\_\_\_\_ n. \_\_, piano \_\_\_\_\_, della superficie complessiva netta di mq. \_\_\_\_\_, iscritto all'Agenzia delle

Entrate - Direzione Provinciale del Territorio - N.C.E.U. di Catania , foglio \_\_, particella \_\_, subalterno \_\_\_\_, zona censuaria \_\_, categoria \_\_\_\_, classe \_\_\_\_, consistenza mq. \_\_\_\_ superficie catastale mq. \_\_\_\_, r.c. euro \_\_\_\_; composto come dalla planimetria allegata.

#### ART. 2 DURATA DEL CONTRATTO RECESSO DEL CONDUTTORE E DINIEGO DI RINNOVAZIONE DEL LOCATORE

Le parti contraenti stabiliscono di comune accordo tra loro che il contratto avrà durata di 6 (sei) anni a partire da oggi, per il periodo decorrente dal \_\_\_\_\_ 202\_ al \_\_\_\_\_ 202\_ ed alla scadenza naturale il contratto de quo sarà rinnovato per ulteriori \_\_ (\_\_\_\_) anni, per il periodo decorrente dal \_\_\_\_\_ 202\_ al \_\_\_\_\_ 20\_\_, salvo recesso scritto espresso da parte del conduttore con preavviso di almeno 6 (sei) mesi comunicato al locatore a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC, precisando che, non sarà dovuta dal locatore al conduttore alcuna indennità per la perdita dell'avviamento, ai sensi del combinato disposto degli artt. 27, comma 7; e 34, della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e s.m.i.

Il locatore si riserva la facoltà di esercitare il diniego della rinnovazione contrattuale entro 12 (dodici) mesi dalla prima scadenza del contratto de quo, a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC.

#### ART. 3 CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione annuo è convenuto ed accettato da entrambe le parti comparenti per l'importo complessivo di euro \_\_\_\_\_ da pagarsi in rate mensili anticipate di euro \_\_\_\_\_ a partire dai seguenti mesi: \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ -

Il conduttore si impegna a versare i predetti canoni di locazione con bonifico sul c.c. di tesoreria dell' Ente secondo modalità da stabilire di comune accordo tra le parti entro e non oltre i primi 5 (cinque) giorni di ogni mese e decorso tale periodo il locatore si riserva la facoltà di agire a tutela dei propri diritti ed interessi, precisando che, per ogni giorno di ritardato pagamento del canone di locazione pattuito, successivo al quinto giorno di ogni quadrimestre, sarà corrisposto al locatore il pagamento degli interessi al tasso legale a partire dal primo giorno del mese di riferimento della morosità.

Il predetto canone di locazione annuo è stato determinato con l'aggiornamento secondo il parere di congruità dell'Ufficio tecnico Comunale.-

#### ART. 4 AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL CANONE DI LOCAZIONE

Le parti comparenti convengono di comune accordo tra loro che il canone di locazione dovuto dal conduttore sarà automaticamente adeguato ogni anno nella misura del 75% della variazione ISTAT

dell'anno precedente, ex art. 32, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

È convenuto ed accettato da entrambe le parti comparenti che il predetto adeguamento annuale del canone de quo è automaticamente operante senza alcuna comunicazione scritta del locatore, essendo esonerato lo stesso locatore dal formulare idonea richiesta scritta al conduttore.

#### ART. 5 ONERI ACCESSORI

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 dell'immobile locato gli oneri dello smaltimento rifiuti solidi urbani e speciali, etc., sia ogni altra spesa connessa al funzionamento e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni e sia quant'altro è dovuto per legge.

#### ART. 6 DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO

Il locatore concede in locazione al conduttore l'immobile de quo a corpo e non a misura perché se ne serva per uso \_\_\_\_\_ e al fine di svolgere l'attività imprenditoriale di \_\_\_\_\_ altresì il conduttore dichiara che l'immobile in parola sarà utilizzato esclusivamente per l'attività imprenditoriale de qua che comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti/clienti, ex art. 35, della Legge n. 392/1978 e s.m.i., impegnandosi a non destinare l'immobile in parola ad usi diversi, anche temporanei, da quellistabiliti dal presente contratto se non dietro esplicito consenso scritto del locatore e la eventuale richiesta di cambio di destinazione d'uso ed il relativo consenso dovranno essere redatti sempre in forma scritta.

#### ART. 7 ATTESTAZIONE ENERGETICA

Il conduttore dichiara di avere ricevuto le informazioni relative alle prestazioni energetiche dell'immobile locato e di avere ricevuto l'Attestato di Prestazione Energetica,

#### ART. 8 DIVIETO DI SUBLOCAZIONE, DI COMODATO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO TOTALE E/O PARZIALE

È vietato al conduttore a qualunque titolo, oneroso e gratuito ed anche per un periodo transitorio, la sublocazione, il comodato e la cessione a terzi, totale e/o parziale, del presente contratto di locazione, senza il consenso scritto del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 1594 c.c. con l'art. 36, comma 1, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

#### ART. 9 DIVIETO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE E DI RISCATTO

Le parti comparenti convengono di comune accordo tra loro che è vietato sia il diritto di prelazione e sia il diritto di riscatto in favore del conduttore nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, derogando gli artt. 38 e 39, della Legge n. 392/1978 e s.m.i.

**ART. 10 DICHIARAZIONE SULLO STATO DELL'IMMOBILE E RICONSEGNA DEI LOCALI**

Il conduttore dichiara che l'immobile alla locazione dell'immobile de quo alle seguenti condizioni:

- L'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto ed a corpo non a misura, risultante alla data di consegna dello stesso, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve.

Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza contrattuale in buono stato , fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso, ex art. 1590 c.c., pena il risarcimento del danno, dichiarando di essere a conoscenza che l'immobile in esame costituisce parte di un edificio.

**ART. 11 MANUTENZIONE ORDINARIA**

Sono a carico del conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'immobile locato. Il conduttore è onerato di provvedere ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria amministrazione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile de quo e per consentirne la piena possibilità di utilizzo. Il conduttore si impegna ad assumersi i relativi oneri e spese economiche.

**ART. 12 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono a carico del conduttore tutti gli oneri relativi alla manutenzione straordinaria dell'immobile. Per interventi di manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle pertinenze nonché per modificare, estendere ed integrare gli impianti igienico-sanitari e tecnologici, ivi compreso l'impianto elettrico e sua certificazione. Restano a carico conduttore le spese di manutenzione straordinaria imputabili ad eventuali danneggiamenti o manomissioni.

Tutti gli interventi dovranno essere sottoposti all'approvazione scritta del locatore, prima della richiesta delle autorizzazioni previste dalla legge e da farsi a cura e spese del conduttore e comunque prima della loro esecuzione.

È fatto esplicito divieto al conduttore di procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie degli impianti o delle strutture concesse in locazione, senza autorizzazione scritta del locatore nel rispetto delle norme di tutela, edilizie ed urbanistiche vigenti.

**ART. 13 DIVIETO DI INNOVAZIONI E MIGLIORIE ED EVENTUALE ACQUISIZIONE DELLE MIGLIORIE ALLA PROPRIETÀ**

Il locatore fa espresso divieto al conduttore di eseguire nell'immobile locato lavori di modifica e/o addizionali, sia pure di miglioramento, salvo preventiva autorizzazione scritta, ex art. 1592 c.c.

Donde, il conduttore si impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere alcun lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi

da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al locatore con congruo preavviso a mezzo posta con lettera raccomandata a.r. ovvero mediante PEC. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso scritto del locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare a sua volta lettera raccomandata a.r. oppure PEC in risposta al conduttore entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta.

Qualora il locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei predetti lavori innovativi, il conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Salvo patto contrario, le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'immobile locato e senza diritto ad alcun rimborso a favore del conduttore.

In caso di opere o lavori manutentivi resi necessari da imposizioni normative legislative e regolamentari sopravvenute inerenti l'esercizio dell'attività commerciale di cui agli artt. 1 e 7, del presente contratto, il locatore non potrà negarne, senza giustificato motivo e previa autorizzazione scritta, l'esecuzione a cura e spese dello stesso conduttore.

#### ART. 14 ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL CONDUTTORE ED ESONERO DI RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE

Il conduttore assume a proprio totale rischio tutte le conseguenze derivanti dalla attività imprenditoriale esercitata nell'immobile locato, esonerando da ogni responsabilità il locatore.

Il conduttore è diretto responsabile non solo dei danni, ma anche delle molestie, a qualsiasi titolo, causa od evento, che possano essere arrecati a condomini e terzi.

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivare da fatti commissivi ed omissivi dei propri dipendenti, di altri inquilini dello stabile condominiale o di terzi.

Il locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici e/o privati per cause indipendenti dalla sua volontà.

#### ART. 15 DILIGENZA DEL CONDUTTORE E DIRITTO DI ISPEZIONE DELL'IMMOBILE

Il conduttore si obbliga ad usare l'immobile locato con la diligenza del buon padre di famiglia, comportandosi correttamente in buona fede nell'esecuzione contrattuale, ex artt. 1175 e 1375 c.c.

Il locatore sia al fine di controllare lo stato di manutenzione dell'immobile locato e sia per fare visitare l'immobile de quo a potenziali conduttori, potrà ispezionare o fare ispezionare a persona di propria fiducia l'immobile in esame, a mezzo comunicazione scritta con congruo termine, tenuto conto delle esigenze dell'attività imprenditoriale esercitata dal conduttore.

Tale verifica a mezzo l'accesso ai locali può essere fatta in orari convenuti tra le parti componenti e

non può intralciare la regolare attività del conduttore.

Il conduttore si impegna a far accedere le maestranze per l'esecuzione di eventuali interventi urgenti o indilazionabili.

#### ART. 16 DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il conduttore versa al locatore, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, una somma di danaro di euro

\_\_\_\_\_ , pari a n. 3 (TRE) mensilità del canone di locazione a titolo di deposito cauzionale

Per patto espresso ed accettato infruttifero e non imputabile in conto canoni di locazione, ex art. 11, della Legge n. 392/1978 e s.m.i. Il predetto deposito cauzionale sarà restituito dal locatore al conduttore entro 30 (trenta) giorni dal termine della locazione, previa verifica dello stato dei luoghi e dell'osservanza delle obbligazioni contrattuali connesse con la presente locazione in parola.

#### ART. 17 SPESE PER IMPOSTA DI BOLLO E DI REGISTRO

Sono a carico del conduttore sia l'imposta di bollo per il presente contratto di locazione e sia l'imposta di bollo per le quietanze, se ed in quanto dovuta per legge.

L'imposta di registrazione del contratto in parola è a carico del locatore e del conduttore in parti uguali.

Il conduttore è onerato alla registrazione del presente contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate di ENNA , restando a suo carico le eventuali sanzioni amministrative pecuniarie per la ritardata registrazione del contratto de quo.

Per gli anni successivi, in merito alle spese di imposta di bollo e di registro relative ad eventuali rinnovi contrattuali, il conduttore provvederà a suo carico al pagamento dell'imposta di bollo e in ordine al pagamento dell'imposta di registro richiederà il 50% dell'imposta pagata al locatore, il quale si impegna ad effettuare il rimborso.

In caso di risoluzione anticipata l'imposta dovuta è posta per intero a carico del conduttore.

#### ART. 18 MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI ALLE CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica e/o integrazione eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

L'adozione di comportamenti contrari al presente contratto non contestati dall'altra parte saranno qualificati come semplici atti di tolleranza e come tali non idonei ad incidere né a modificare per consuetudine o desuetudine sulle clausole contrattuali redatte per iscritto.

#### ART. 19 ELEZIONE DI DOMICILIO PER LE COMUNICAZIONI E/O NOTIFICAZIONI

Per le finalità di cui al presente contratto e per qualsiasi incombenza di legge le parti componenti eleggono rispettivamente il seguente domicilio:

- Il locatore, presso la sua sede legale sita in CENTURIFE c.a.p. 94010, via San Nicola n. 57.
- Il conduttore, presso la sua sede legale sita in \_\_\_\_\_, c.a.p. \_\_\_\_\_, via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_.

#### ART. 20 CLAUSOLA DI RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE

Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto, connesse, presupposte e/o consequenziali, ancorché non conosciute, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto per finita locazione, che dovessero insorgere fra le parti componenti, locatore e conduttore, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione attraverso il tentativo obbligatorio di mediazione quale condizione di procedibilità per l'azione giudiziaria in materia di locazioni, ex art. 5, del D.Lgs. 4 marzo 2010, n. 28 e s.m.i.

Qualora il procedimento di mediazione esperito attraverso il tentativo obbligatorio di mediazione fallisca in sede di conciliazione, in forza di un verbale negativo, è necessario fare ricorso alla giustizia attraverso la domanda introduttiva del giudizio.

#### ART. 21 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia che potrebbe insorgere tra il locatore ed il conduttore è competente il Foro del luogo dove è stato stipulato il presente contratto di locazione: Tribunale di Enna, ex art. 447bis c.p.c.

#### ART. 22 RISOLUZIONE ESPRESSA

Il mancato adempimento dei patti stabiliti con i superiori artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 e 22, comporterà la risoluzione immediata del contratto di locazione, ex art. 1456 c.c., senza bisogno di costituzione in mora ad adempiere e con obbligo del risarcimento danno.

#### ART. 23 PUBBLICITÀ

Il presente atto è reso pubblico nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale web dell'Ente: [www.ipabmammano.it](http://www.ipabmammano.it), nelle forme previste dai regolamenti interni e da quelle ritenute più idonee a garantirne la maggiore diffusione, attuando le più opportune forme di pubblicità notizia, tra cui la pubblicazione all'Albo Pretorio on line e sul portale Web dell'Ente.

#### ART. 24 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI E DEI DATI AZIENDALI

I dati personali e aziendali forniti da entrambe le parti componenti, locatore e conduttore, saranno

raccolti e trattati ai fini del procedimento in esame nel rispetto delle norme che regimentano il Regolamento UE n. 679/2016, c.d. G.D.P.R. (General Data Protection Regulation), "Protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati", in combinato disposto con la Direttiva UE n. 680/2016, del 27 aprile 2016, c.d. "Pacchetto protezione dati personali".

ART. 25

Allegato:

- 1) VISURA CATASTALE Planimetria dell'immobile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Commissario Straordinario

Il legale rappresentante pro tempore

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti dichiarano di approvare specificamente le clausole contenute ai seguenti punti: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25

Il Locatore \_\_\_\_\_

Il Conduttore \_\_\_\_\_

Commissario Straordinario

legale rappresentante pro tempore

