

Allegato C – schema di contratto

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

TRA

[ ..... ] (locatore);

e

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, Codice Fiscale: 80078750587,  
con sede legale in Roma, Via Ciro il Grande n°21, rappresentato da [ ..... ]  
Direttore regionale pro tempore munito dei necessari poteri giusta Procura  
del dott. Paolo Castellini, Notaio in Roma, rep. n° 80938/21543 del  
30/06/2015, registrata in Roma il 01/07/2015 con il n° 17062 serie IT,  
(Conduttore), (congiuntamente le "Parti").

Premesso che:

- In data [...], la Direzione regionale INPS Puglia ha avviato  
un'indagine di mercato volta alla individuazione di immobili da destinare a  
varie Strutture INPS della Puglia

- Che il sig. [ ....] ha mostrato la propria disponibilità a concedere in  
locazione una porzione dell'immobile di proprietà avente superficie utile  
lorda pari a ..... mq, identificato al Catasto Fabbricati con Foglio .... –  
particella ..... – subalterno ..... – categoria .... ;

- A seguito di sopralluogo effettuato dal Coordinatore tecnico-edilizio  
dell'INPS, la predetta porzione d'immobile è stata ritenuta idonea;

- In data ..... , l'Istituto confermava quindi il proprio interesse alla  
locazione

- In data ..... l'INPS ha inviato all'Agenzia del Demanio – Direzione

regionale Puglia e Basilicata la richiesta di congruità in relazione all'ipotesi locativa dell'immobile in questione;

- In data ..... l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Puglia e Basilicata ha espresso il proprio parere ritenendo congruo il canone annuo convenuto tra le parti.

- Con atto \_\_\_\_\_ del \_\_\_l'Inps ha approvato il presente schema di contratto

Tutto ciò premesso, le parti in epigrafe identificate convengono e stipulano quanto segue.

## **1. PREMESSA**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

## **2. OGGETTO**

a) Con la sottoscrizione del presente Contratto, [ ... ] concede in locazione all'INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, che accetta, la porzione dell'immobile sito in ..... I locali oggetto della locazione sono individuati nella planimetria riportata sotto l'**Allegato A** (qui di seguito l'**Immobile**) della superficie complessiva utile lorda (al netto delle murature esterne ed al lordo delle murature interne) fuori terra di mq ..... secondo i termini e le condizioni di seguito menzionate in dettaglio.

b) Le Parti espressamente convengono che la locazione dell'Immobile sopra descritto include la locazione di tutte le pertinenze, accessori ed ogni altro elemento necessario per la piena e completa fruibilità e godimento dello stesso, ivi espressamente inclusi, a titolo meramente esemplificativo e

non esaustivo, gli impianti elettrici, gli impianti di distribuzione di acqua, gli

impianti di climatizzazione, gli ascensori, gli impianti antincendio (esclusi gli estintori portatili), etc. (le **"Parti Accessorie"**).

c) L'INPS dichiara di conoscere perfettamente - e di approvare - lo stato di fatto e diritto dell' Immobile, ivi espressamente inclusi lo stato manutentivo urbanistico e catastale, lo stato di idoneità, adeguatezza e stato degli impianti e dei sistemi accessori dell'Immobile ed ogni altro onere o gravame esistente sullo stesso, in virtù di legge, contratto o usi.

d) Al riguardo il proprietario dichiara che sono state rilasciate le autorizzazioni prescritte per l'uso cui i locali sono destinati.

### **3. DESTINAZIONE D'USO DELL'IMMOBILE**

a) Le Parti convengono che la porzione dell'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso uffici aperti al pubblico, con espresso divieto per l'INPS di mutare – di fatto o di diritto – detta destinazione d'uso (quand'anche la nuova destinazione d'uso sia compatibile con gli strumenti urbanistici vigenti), senza il consenso scritto del Locatore, consenso scritto che dovrà avere la forma scritta *ad substantiam*, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1352 c.c.

### **4. CANONE**

a) Il canone di locazione annuale è convenuto in € ..... (euro ...../00 ), oltre IVA.

b) Il Canone verrà corrisposto in 12 rate mensili anticipate pari a € ..... (euro ...../00) da versare al proprietario entro i primi venti giorni successivi all'inizio del mese di competenza mediante

accredito sul c/c bancario \_\_\_\_\_.

## **5. AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

a) Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 3 del Decreto Legge n. 95 del 6 luglio 2012 "Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini", convertito nella Legge n.132/2012, il Canone sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione, comunicata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente la data della richiesta, ai sensi dell'art.32 della Legge 392/78, da calcolarsi sul Canone di volta in volta corrisposto nell'anno precedente.

b) Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente su richiesta scritta del locatore a mezzo lettera raccomandata o P.E.C.. La rivalutazione avrà effetto dal mese successivo a quello in corso alla data della richiesta da parte del locatore.

c) Qualora al momento della scadenza delle singole rate non fosse ancora determinabile la variazione del canone dovuto per effetto dell'aggiornamento, il Conduttore dovrà corrispondere un importo provvisorio pari al canone mensile precedente, con obbligo per il Conduttore di calcolare e pagare i necessari conguagli, in epoca successiva, non appena siano determinabili gli indici Istat.

d) L'aggiornamento del canone, una volta praticato, viene a formare parte integrante del canone ed è corrisposto secondo le medesime modalità indicate al precedente art. 4.

## **6. ONERI ACCESSORI**

a) Oltre al Canone indicato al precedente articolo, saranno a carico del

Conduttore tutti gli oneri accessori quali, a titolo meramente esemplificativo, spese per forniture di elettricità, acqua, gas, tasse di smaltimento rifiuti, costi di sicurezza e vigilanza, costi di pulizia e custodia) (qui di seguito, gli **“Oneri Accessori”**).

b) L'INPS corrisponderà dette spese direttamente ai fornitori dei relativi servizi, con particolare riferimento alle spese di vigilanza, pulizia, manutenzione e gestione impianti. Nel caso in cui questo non fosse possibile, con particolare riferimento alle utenze, ai servizi di manutenzione degli impianti non “divisibili”, alla tassa sui rifiuti (TARI) ed all'imposta sui servizi indivisibili dei Comuni (TASI), l'INPS rimborserà al proprietario dietro presentazione di idonea documentazione contabile ed amministrativa, una quota percentuale delle spese dallo stesso sostenute in base ai metri quadri complessivi occupati.

Per la migliore ripartizione delle spese saranno inseriti appositi contatori divisionali nei casi pertinenti con la conseguente quantificazione della spesa a carico dell'Inps che dovrà tenere conto anche della quota relativa gli spazi comuni secondo tabelle definite di comune accordo tra le parti.

#### **7. RITARDO NEI PAGAMENTI**

a) Qualsiasi ritardo superiore a 20 (venti) giorni nel pagamento del Canone comporterà l'applicazione di interessi pari al tasso legale di interesse vigente a partire dalla data di scadenza della rata sino alla data dell'effettivo pagamento.

#### **8. DURATA**

a) La locazione avrà la durata di sei anni, decorrenti da .....

b) Alla prima scadenza, il presente Contratto si rinnoverà previa

delibera di Giunta Comunale, agli stessi termini e condizioni, per un periodo aggiuntivo di sei anni, salvo che una della Parti comunichi la propria disdetta con lettera raccomandata consegnata all'Ufficio Postale o con PEC almeno sei mesi prima della predetta scadenza.

c) Ai sensi dell'art.27 comma 7 della Legge 392/1978 è concesso all'INPS il diritto di recesso convenzionale dal contratto in qualsiasi momento con il solo preavviso, a mezzo lettera raccomandata a.r., o tramite PEC, di 6 (sei) mesi, con esclusione espressa del diritto di risarcimento danni e di pretesa alcuna a qualsiasi titolo.

d) Per quanto attiene le comunicazioni di cui ai precedenti punti b) e c) farà fede il timbro postale di accettazione o, in caso di utilizzo della PEC, la ricevuta di consegna della stessa.

#### **9. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA – INDENNIZZO PER RIPARAZIONI**

Le Parti convengono che saranno a carico del Conduttore tutte le spese di ordinaria manutenzione, restando invece a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria.

Per le manutenzioni straordinarie, ove necessarie, prima dell'intervento sarà obbligo del Conduttore informarne il Locatore anche al fine ottenere le debite autorizzazioni.

Alla luce di quanto esposto al precedente paragrafo ed in considerazione della determinazione del Canone sopra menzionata, sono a carico del Conduttore:

- l'obbligo di restituire l'Immobile nel medesimo stato di consistenza e di conservazione dell'Immobile quale risultante al termine dei già previsti lavori di adeguamento ai sensi del precedente art. 9 e riscontrabili in occasione

del sopralluogo di cui alla lettera d) del medesimo art. 9, fatto salvo il deperimento dovuto al normale uso;

• il divieto di compensare i miglioramenti apportati con i deterioramenti salvo quelli dovuti al normale uso dell'Immobile o a vetustà dello stesso.

Nessun indennizzo sarà dovuto al Conduttore qualora l'esecuzione di riparazioni o di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, effettuate rispettivamente dal Conduttore o Locatore dovessero impedire al medesimo di utilizzare, in tutto o in parte, i locali.

#### **10. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Il Conduttore potrà apportare miglioramenti o addizioni ai locali locati dell'immobile solo con il consenso scritto del Locatore. Alla scadenza del presente rapporto locativo il Conduttore si impegna, inoltre, espressamente a rimuovere integralmente, a propria cura e spese, tutte le migliorie e/o addizioni per le quali il Locatore, all'atto della riconsegna, richieda la riduzione in pristino. Il Locatore non potrà richiedere la riduzione in pristino delle opere autorizzate che resteranno però acquisite definitivamente a titolo gratuito al Locatore senza diritto ad alcuna indennità per il Conduttore.

#### **11. OBBLIGO DI CUSTODIA DELL'IMMOBILE**

Il Conduttore è costituito custode dei locali locati dell'Immobile e delle relative pertinenze, ed esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare al Locatore medesimo, ovvero a terzi, da fatto, omissione o colpa del Conduttore, di dipendenti del Conduttore e di terzi in genere. Inoltre il Locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità in caso di furto con rotture e manomissioni, restando a carico del Conduttore ogni alea in relazione a

detti eventi.

Il Conduttore si obbliga a mantenere il decoro dello stabile, impegnandosi a non affiggere impropriamente materiale informativo sulla facciata esterna.

Per i danni causati da utenti dell'Inps ne risponde direttamente l'Inps stessa.

## **12. ASSICURAZIONE**

Il Conduttore sarà responsabile di tutti i danni connessi all'uso improprio dell'Immobile e, in tale ipotesi, provvederà a proprie cura e spese alle necessarie riparazioni, manlevandone il Locatore. Sarà altresì a carico del Conduttore la responsabilità civile verso terzi per i soli danni conseguenti alla propria attività.

Il Locatore potrà provvedere, a propria cura e spese, a stipulare con primaria compagnia una polizza assicurativa globale sul fabbricato a copertura dei danni al fabbricato per incendio, crolli, terremoti, smottamenti, alluvioni, eventi atmosferici e atti vandalici di ogni tipo e dei danni causati dall'Immobile a terzi (incluso il personale ed i beni del Conduttore) anche qualora tali danni siano riconducibili alla responsabilità del Locatore.

## **13. SUBLOCAZIONE DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

E' concessa al Conduttore la facoltà di sublocare o concedere, a qualsiasi titolo, a terzi, in tutto o in parte, l'Immobile.

E' espressamente esclusa per il Conduttore la facoltà di cedere il Contratto.

## **14. IMPOSTE E TASSE**

Sono a carico del Conduttore le tasse e contributi relative all'uso della porzione dell'Immobile, nonché a targhe e/o insegne eventualmente affisse, impegnandosi il medesimo a provvedere alle denunce agli Enti impositori, con esonero del Locatore da ogni responsabilità al riguardo.



**15. DIRITTO DI ACCESSO DEL LOCATORE**

Il Locatore ha il diritto - nei 6 mesi precedenti la scadenza del Contratto - di far visitare i locali dell'Immobile a nuovi conduttori, al fine di procedere ad una nuova locazione degli stessi.

**16. MODIFICHE DEL CONTRATTO**

Ogni modifica al presente Contratto, nonché i consensi o le autorizzazioni del Locatore di volta in volta menzionate nel presente Contratto, dovranno essere effettuate esclusivamente per iscritto, a pena di nullità ai sensi dell'art.1352 c.c., agli indirizzi riportati al successivo articolo 20.

**17. SPESE-ONERI FISCALI**

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del contratto, che verrà effettuata in un'unica soluzione, sono a carico delle parti in ragione del 50% (cinquantapercento) ciascuna.

Le spese per le marche da bollo da apporre al presente contratto sono a carico del Conduttore.

**18. COMUNICAZIONI**

A tutti gli effetti del presente Contratto ed ai fini della notifica di qualsiasi atto giudiziale o stragiudiziale, ciascuna delle Parti elegge domicilio all'indirizzo di seguito indicato:

quanto al Conduttore:

c/o DIREZIONE REGIONALE INPS PUGLIA

via Putignani 108, 70122 Bari

PEC [direzione.regionale.puglia@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.puglia@postacert.inps.gov.it)

quanto al Locatore:

c/o .....

PEC \_\_\_\_\_

**19. FORO COMPETENTE**

Per ogni eventuale controversia inerente l'interpretazione ed l'esecuzione del presente Contratto, è competente in via esclusiva il Foro di Bari con espressa esclusione di ogni qualsivoglia Foro alternativo e/o concorrente.

**20. DATI PERSONALI**

Ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dalla legge 31.12.1996 n.675 e s.m.i., con la sottoscrizione del presente Contratto entrambe le parti si impegnano, informandosi reciprocamente, a fare sì che tutti i rispettivi dati personali, comunque connessi con il presente Contratto, siano oggetto di trattamento, automatizzato e non, esclusivamente per le finalità amministrative e gestionali inerenti l'adempimento degli obblighi contrattuali e legislativi. Tali dati personali potranno essere comunicati a soggetti terzi competenti e titolati rispetto a quanto oggetto del presente contratto, per le medesime finalità. Entrambe le parti dichiarano e si danno reciprocamente atto che, in relazione al trattamento dei dati personali di cui al presente articolo, esse hanno il diritto di conoscere, cancellare, rettificare, aggiornare, integrare, opporsi al trattamento dei propri dati personali, nonché tutti gli altri diritti riconosciuti dall'art.13 della legge 675/1996 e s.m.i..

**21. ALLEGATI**

Fanno parte integrante del presente contratto:

- Allegato A – Planimetria;

Le Parti dichiarano di aver preso visione dell'Allegato e di conoscerne ed accettarne interamente il contenuto.

Le Parti dichiarano di aver discusso ed approvato tutte le clausole del

presente contratto ed in particolare ai sensi e per gli effetti di cui agli articoli 1341-1342 del Codice Civile le Parti dichiarano di approvare specificamente ed espressamente le pattuizioni contenute nei seguenti articoli: 4 (canone), 7 (ritardo nei pagamenti); 8 (durata); 9 (manutenzione ordinaria e straordinaria – indennizzo per riparazioni); 10 (miglioramenti ed addizioni); 11(obbligo di custodia dell’Immobile); 12 (assicurazione); 13 (sublocazione - divieto di cessione del contratto); 14 (spese); 19 (foro competente).

Redatta in triplice originale, una per le parti e la terza per la registrazione presso la locale Agenzia delle Entrate.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE