



**Data di pubblicazione:** 14/02/2019

**Nome allegato:** *Sicilia Allegato C\_Schema\_contratto locazione (2).pdf*

**CIG:** ZEC2615875 (UNICO);

**Nome procedura:** *AFFIDAMENTO SERVIZIO DI PUBBLICAZIONE BANDO PER LA RICERCA DI IMMOBILI O PORZIONI DI IMMOBILI STRUMENTALI DA LOCARE AD USO UFFICIO PUBBLICO PER LE SEDI DELL'INPS REGIONE SICILIA*

Allegato C – schema di contratto

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno duemila....., 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 dal

Dott. Sergio Saltalamacchia, Direttore regionale pro tempore, munito

dei necessari poteri giusta Procura del dott. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

(Conduttore), (congiuntamente le "Parti").

Premesso che:

- In data [...], la Direzione regionale INPS Sicilia ha avviato

un'indagine di mercato volta alla individuazione di immobili da destinare a

varie Strutture INPS della Sicilia

- Che [...] 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 selezione effettuata da apposita commissione dell'INPS, la

predetta porzione d'immobile è stata ritenuta idonea;

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

locazione

- In data ..... la proprietà ha sottoscritto per accettazione gli elaborati

progettuali, il disciplinare tecnico e d'oneri predisposti dal Coordinamento

tecnico edilizio regionale dell'INPS e la stima del canone di locazione dell'Istituto.

- In data ..... l'INPS ha inviato all'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Sicilia la richiesta di congruità in relazione all'ipotesi locativa dell'immobile in questione;

- In data ..... l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Sicilia 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 tutte le

autorizzazioni edilizio – urbanistiche e tutte le certificazioni prescritte dalla

vigente normativa per l’uso cui i locali sono destinati e per i relativi impianti

che vengono consegnati in copia conforme all’originale ed allegati al presente

contratto (Allegato B)

e) L’INPS dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione,

comprensiva dell’attestato, in ordine alla attestazione della prestazione

energetica degli edifici. Copia dell’Attestato di Prestazione Energetica viene

allegato al contratto di locazione (Allegato C).

### **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 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 Conducente 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 dal verbale di consegna, 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.

8

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 SICILIA

via Maggiore Toselli n.5, 90143 Palermo

PEC [direzione.regionale.sicilia@postacert.inps.gov.it](mailto:direzione.regionale.sicilia@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 Palermo 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;

- Allegato B – Copia conforme all'originale di:

- Titolo abilitativo all'edificazione ed eventuali successive varianti,  
DIA, SCIA .....

- Certificato di agibilità (o SCA) .....

- Certificato di prevenzione incendi (o SCIA antincendio) per le  
attività .....

- Certificati di conformità DM37/08 dei seguenti impianti:  
.....

- Collaudo strutturale del fabbricato

- Documentazione attestante l'idoneità strutturale e sismica  
(valutazione di vulnerabilità OPCM 3274/2003 o valutazione della  
sicurezza ai sensi della vigente normativa tecnica sulle costruzioni o  
perizia tecnica giurata per strutture che non ricadono nei casi al punto  
8.3 NTC 2018)

- Allegato C – Attestato di Prestazione Energetica

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