



**Data di pubblicazione:** 06/06/2019

**Nome allegato:** *Sicilia Allegato C\_Schema\_contratto locazione (3).pdf*

**CIG:** *nessun CIG*

**Nome procedura:** *AVVISO DI RICERCA IMMOBILE CITTA' DI TAORMINA*

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  
....., 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 o porzione di immobili per la sistemazione  
dei propri uffici nel **Comune di Taormina** in zona centrale o semicentrale -

-[ .....] *ha inviato la propria offerta in ordine alla locazione  
dell'immobile/ porzione dell'immobile di sua 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.

#### **Art. 1. PREMESSA**

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente contratto.

#### **Art. 2. OGGETTO**

Con la sottoscrizione del presente Contratto, [ ... ] concede in locazione all'INPS – Istituto Nazionale della Previdenza Sociale, che accetta, l'immobile/ porzione dell'immobile sito in ..... identificato al Catasto Fabbricati con Foglio .... particella ..... – subalterno ..... – categoria .... Per come individuato 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 .....

Le Parti espressamente convengono che la locazione dell'Immobile sopra descritto includa 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. (d'ora in avanti dette le "**Parti Accessorie**").

L'INPS dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato in buono stato locativo, adatto all'uso convenuto, e di avere verificato il buono stato di manutenzione ed adeguatezza degli impianti e dei sistemi accessori dell'Immobile.

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 consegnate in copia conforme all'originale ed allegate al presente contratto (Allegato B).

L'INPS dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva della attestazione della prestazione energetica degli edifici. Copia dell'Attestato di Prestazione Energetica viene allegato al contratto di locazione (Allegato C).

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

Le Parti convengono che l'immobile/ porzione di 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*.

### **4. CANONE**

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

Il Canone verrà corrisposto in rate trimestrali 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 \_\_\_\_\_.

**Art. 5. AGGIORNAMENTO DEL CANONE**

*Fatta salva la disposizione di cui al primo comma dell'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.*

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.

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.

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.

**Art. 6. ONERI ACCESSORI**

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").

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 altre tasse e/o imposte previste da normative, l'INPS rimborserà al proprietario dietro presentazione di idonea documentazione contabile ed amministrativa la quota a carico in ragione e misura spettante.

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.

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

a) Qualsiasi ritardo superiore a 30 (trenta) giorni dal termine di scadenza della rata di Canone trimestrale, 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, *dalla data della stipula* salvo risoluzione anticipata, da parte del Conduttore *da comunicare con atto di recesso* da inviarsi con lettera raccomandata consegnata all'Ufficio Postale o con PEC almeno sei mesi prima dall'effettivo rilascio dell'immobile. Tal risoluzione potrà avvenire, con le stesse modalità e termini, anche nelle fasi di rinnovo.

Per il caso di recesso si conviene espressamente l'esclusione del diritto di risarcimento danni e di pretesa alcuna a qualsiasi titolo per il locatore.

Alla prima scadenza, il presente Contratto si rinnoverà agli stessi termini e condizioni, per l'intero immobile o porzione dello stesso, 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 dalla data di predetta scadenza da parte del Conduttore e almeno 12 mesi prima dalla data di predetta scadenza da parte del Locatore.

Per quanto attiene le comunicazioni di cui ai precedenti punti b) e c) le parti espressamente manifestano la volontà di derogare e rinunciare all'applicazione del principio generale della recettività, di modo che ai fini della determinazione della data farà fede il timbro postale di accettazione o, in caso di utilizzo della PEC, la ricevuta di consegna della stessa.

**Art. 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.

**Art. 10. MIGLIORAMENTI E ADDIZIONI**

Alla luce di quanto esposto al precedente paragrafo ed in considerazione della determinazione del Canone sopra menzionata il conduttore è obbligato a restituire l'immobile nello stato di consistenza e conservazione in cui si trova, quale risultante alla data del verbale di consegna, con esonero espresso dall'obbligo di ripristino dello status quo ante.

Le parti concordano espressamente che è in facoltà del conduttore compensare i miglioramenti e le addizioni apportati con i deterioramenti derivanti da interventi autorizzati dal Locatore, con quelli dovuti a vetustà e al normale uso, con esclusione dei deterioramenti derivanti da colpa grave.

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.

Il Conduttore potrà apportare miglioramenti o addizioni ai locali locati dell'immobile solo con il consenso scritto del Locatore. Alla scadenza il Locatore non potrà richiedere la riduzione in pristino delle opere autorizzate che resteranno però acquisite definitivamente a titolo gratuito senza diritto ad alcuna indennità per il Conduttore.

#### **Art. 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 *o dei suoi dipendenti*. 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 stesso.

#### **Art. 12. ASSICURAZIONE**



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.

**Art. 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.

**Art. 14. IMPOSTE E TASSE**

Sono a carico del Conduttore le tasse e contributi relative all'uso dell'immobile/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.

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 17. SPESE-ONERI FISCALI**

Gli oneri fiscali derivanti dalla registrazione del contratto, che verrà effettuata in un'unica soluzione, verranno anticipate dal Locatore e ripartite in ragione del 50% (cinquantapercento) con il Conduttore.

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

**Art. 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 \_\_\_\_\_

**Art. 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.

**Art. 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 titolari 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..

**Art. 21. CLAUSOLE VESSATORIE**

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 punti 8, 9, 10, e 13.

**Art. 22 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.