

Bozza soggetta a discussione

LOCAZIONE IMMOBILE UBICATO IN FIRENZE - VIA DELL'ERTA CANINA
N. 19-21-23 DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO POVERE FIGLIE SACRE
STIMMATE.

L'anno duemiladiciannove, il giorno [*] del mese di [*].

- **L'Istituto Povere Figlie Sacre Stimate**, Ente Giuridico non commerciale con
sede in Roma, via del Forte Trionfale n. 26, C.F. 02640920589, P.I. 01093201000, in
persona della legale rappresentante Suor Maria Palumbo (C.F.
PLMMRA39M43C129S) nata il 3.8.1939 a Castellammare di Stabia (NA), di
seguito denominato locatore.

- Maria Cecilia Tosi, nata a Tripoli (Libia) il 31 agosto del 1957, nella sua qualità di
Dirigente della **Città Metropolitana di Firenze** con sede in Firenze via Cavour nc.
1 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 80016450480, nel cui nome, conto e interesse
agisce, in esecuzione del Decreto del Sindaco Metropolitano n. 21 del 29/12/2017 di
conferimento dell'incarico di Dirigente della Direzione Patrimonio e TPL e
Coordinatore del dipartimento Sviluppo Area Territoriale, di seguito denominato
"conduttore".

PREMESSO

Che l'Istituto Povere Figlie Sacre Stimate è proprietario dell'immobile in Firenze,
Via dell'Erta Canina nc. 23 e delle annesse pertinenze, individuati al Catasto
Fabbricati del Comune di Firenze al foglio 122, particella 71 sub. 506 ed al Catasto
Terreni del medesimo Comune al Foglio 122 particelle n. 71.

Che l'immobile suddetto è pervenuto all'Istituto Povere Figlie Sacre Stimate a
seguito di atto di Trasferimento di beni immobili a rogito del Notaio Dott. Tommaso
Gaeta (rep. n. 9638) per scopi sociali:

Che detto immobile era già stato oggetto di destinazione da parte dell'Istituto a scuola media ed elementare (delle "Stimmatine") attività ad oggi dismessa.

Che la Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Sviluppo Area Territoriale Direzione Patrimonio e T.P.L., ha chiesto all'Istituto di poter utilizzare l'immobile, quale Succursale dell'Istituto Professionale Statale per i Servizi Alberghieri e della Ristorazione Aurelio Saffi, per la durata di anni tre.

Che a tal fine la Città metropolitana ha eseguito una serie di sopralluoghi finalizzati all'individuazione degli spazi necessari all'uso, spazi che sono stati individuati nella loro complessiva consistenza come da planimetrie allegate sub lettera "A" (pianta "Piano Terra"), sub lettera "B" (pianta "Piano Primo") e sub lettera "C" (pianta "Seminterrato") e segnatamente:

- i locali rappresentati nelle planimetrie allegate per una superficie complessiva pari a mq. 1.329,00 sono concessi in locazione ad uso esclusivo al conduttore per l'esercizio dell'attività scolastica, mentre restano in uso all'Istituto il vano "Biblioteca" al piano terra e il vano "Segreteria" al piano primo;

- i locali e le aree esterne rappresentati nella planimetria "Seminterrato" sono concessi in locazione ad uso esclusivo al conduttore per l'esercizio dell'attività sportiva e ricreativa connessa all'attività scolastica;

- gli spazi rappresentati dagli accessori destinati e denominati "Parcheggio motorini studenti" e n. 15 (quindici) spazi denominati "Posti Auto personale docente e non docente" di uso esclusivo del conduttore (si veda allegato sotto la lettera "D").

Che l'Istituto Povere Figlie Sacre Stimmate si è dichiarato disponibile a concedere in locazione l'immobile oltre accessori come individuata nelle planimetrie allegate.

Che la Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Sviluppo Area Territoriale Direzione Patrimonio e T.P.L., con determinazione n. [*] del [*], ha approvato lo

schema del presente contratto, dando atto che le risorse finanziarie necessarie sono state già stanziare nel bilancio annuale pluriennale dell'Ente;

Tutto ciò premesso, si conviene, accetta e stipula quanto appresso:

ART. 1

Le premesse sono parti integranti e sostanziali del presente atto.

ART. 2

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta il seguente bene, dichiarandolo idoneo per l'uso convenuto:

- parte dell'immobile sito in Firenze, Via dell'Erta Canina nc. 23 e delle annesse pertinenze, individuati al Catasto Fabbricati del Comune di Firenze al foglio 122, particella 71 sub. 506 ed al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 122 particelle n. 71, avente consistenza come da planimetrie allegate e sottoscritte ad uso esclusivo e comune di destinazione scolastica.

ART. 3

Il presente contratto avrà la durata di anni 3 con decorrenza dal 01 agosto 2019, e fino al 31 luglio 2022 e sarà rinnovabile solo previa espressa volontà delle parti e stipula di nuovo contratto.

Il canone annuo di locazione è determinato in € 222000,00 (duecentoventiduemila/00) annue e sarà erogato secondo le disposizioni di cui al successivo art. 4.

ART. 4

Il canone di locazione dovrà essere pagato al domicilio del locatore ovvero con bonifico bancario alle coordinate Iban che lo stesso comunicherà al conduttore e verrà corrisposto in quattro uguali rate anticipate alle seguenti scadenze: 10 agosto, 10 novembre, 10 febbraio e 10 maggio di ogni anno.

Le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni del costo della vita rilevate dall'ISTAT assumendo come mese di riferimento quello di luglio, mediante richiesta scritta da parte della proprietà e a partire dal mese successivo alla specifica richiesta del locatore, fatte salvo contrarie disposizioni di legge.

A detta somma dovrà aggiungersi l'importo annuale forfetario pari a Euro 18.000,00 (diciottomila/00) che il conduttore corrisponderà in due soluzioni al locatore: la prima entro il 31 agosto di ogni anno di locazione e la seconda entro il 31 gennaio di ogni anno di locazione, a titolo di rimborso delle spese sostenute dal locatore per la gestione, il mantenimento e la pulizia delle aree esterne (verde, spazi sportivi, portico e aree a parcheggio).

ART. 5

E' facoltà del conduttore disdettare o recedere dal presente contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione .

ART. 6

Il locatore non concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di vendita dell'immobile oggetto del presente contratto.

ART. 7

Il locatore concede il diritto di prelazione al conduttore in caso di nuova locazione, alla scadenza del contratto, da esercitarsi secondo l'art. 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

ART. 8

Il conduttore si obbliga a vigilare sulla cosa locata, dando pronta notizia al locatore

di eventuali danni arrecati all'immobile o turbative arrecate al pacifico godimento del bene da parte di terzi.

Il conduttore si obbliga, altresì, a consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per accertarne lo stato di manutenzione o per far visionare l'immobile ad eventuali acquirenti.

ART. 9

La manutenzione ordinaria è a carico del conduttore che ha visionato i locali concessi in locazione e li ha ritenuti pronti per l'utilizzo richiesto, senza necessità di intervento alcuno. Le spese di manutenzione straordinaria sono a carico del locatore.

ART. 10

Le spese per i servizi di energia elettrica sono calcolati sulla base dei consumi di cui al contatore n. 00326364 (in fattura POD IT001E4008878 e codice cliente n. 266182376) di pertinenza dei locali oggetto di locazione. Le spese per i servizi di riscaldamento (gas) saranno ripartite come segue: parte locatrice 61%, parte conduttrice 39% (si veda allegato sotto la lettera "E"). Le spese per la fornitura d'acqua saranno ripartite come segue: parte locatrice 54%, parte conduttrice 46% (si veda allegato sotto la lettera "F").

Le letture dei contatori relativi alle suddette forniture saranno effettuate in contraddittorio, contestualmente alla firma del presente contratto.

La proprietà autorizza la parte conduttrice all'utilizzo in via esclusiva dell'utenza telefonica n. 055 2269793. Il canone fisso e i consumi di detta utenza telefonica, saranno rimborsati dalla parte conduttrice alla proprietà, entro il termine massimo di trenta giorni dalla richiesta, al pari dei rimborsi relativi alle altre forniture.

La tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani non è dovuta in quanto ai sensi dell'articolo 33-bis del DL 31 dicembre 2007, n. 248 (inserito dalla legge di

conversione 28 febbraio 2008, n. 31), a decorrere dal 2008, il ministero della Pubblica istruzione corrisponde direttamente ai Comuni la tassa per lo smaltimento dei rifiuti urbani prodotti dalle «istituzioni scolastiche statali».

ART. 11

In ogni caso, tutto quanto il conduttore faccia, con autorizzazione scritta del locatore, rimarrà a beneficio di quest'ultimo, senza che gli sia dovuto alcun compenso o indennità.

Il locatore si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato, in danno e a spese del conduttore.

ART. 12

Il conduttore si impegna e si obbliga a non mutare e nemmeno modificare parzialmente la destinazione della presente locazione che dovrà pertanto rimanere, esclusivamente ad uso didattico/scolastico.

ART. 13

Ai fini delle eventuali comunicazioni e notifiche anche giudiziarie, il conduttore elegge domicilio presso Città Metropolitana di Firenze – Dipartimento Sviluppo Area Territoriale Direzione Patrimonio e T.P.L., mentre il locatore presso quello specificato nella premessa del presente contratto.

Le parti si impegnano formalmente, in caso di variazione, a darne tempestiva comunicazione all'altra con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 14

Tutti i danni arrecati a cose o persone, comunque dipendenti e conseguenti all'uso dei vani locati, faranno carico esclusivo al conduttore, il quale in ogni sede, dovrà mandare indenne il locatore da ogni richiesta di indennizzo, rimborso spese.

ART. 15

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento e si riportano ampiamente alle norme contenute nella Legge 27.07.1978 n. 392, nelle successive modificazioni ed integrazioni e nel codice civile, in quanto applicabili.

ART. 16

La registrazione e trascrizione del presente contratto è a cura del locatore. L'imposta di registro è a carico di entrambe le parti in egual misura ai sensi dell'art. 8 della L. 392/78.

L'imposta di bollo, a carico del conduttore, verrà anticipata dalla Proprietà al momento della registrazione dell'atto e sarà rimborsata dalla Città Metropolitana, unitamente alla quota parte dell'imposta di registro, entro 15 giorni dalla richiesta.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

IL [*]

Ai sensi dell'art. 1342, secondo comma, del codice civile, le parti specificamente approvano i patti di cui agli articoli 4), 5), 6), 7), 9), 12) e 13).

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE