

IPAB
Istituto Educativo Umberto I°
Via Canonico Barreca (ex Via Gela) n° 80
96100 SIRACUSA
Codice Fiscale n° 93003100893

DELIBERA COMMISSARIALE N. 15 DEL 29/10/2021

OGGETTO: Aggiudicazione bando pubblico per la concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'Istituto Umberto I°, con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80.

L'anno duemilaventuno il giorno 29 del mese di ottobre alle ore 15,30, nel Comune di Siracusa presso gli uffici amministrativi dell'IPAB Umberto I°, il Commissario straordinario Dott. Marco Fiorella, ha adottato la seguente deliberazione.

Il Commissario Straordinario

Visto il D.A. n.123/GAB. del 17/12/2020 con cui l'Assessore Reg.le della Famiglia, delle Politiche Sociali e del Lavoro ha nominato il Dott. Marco Fiorella Commissario Straordinario dell'IPAB Umberto I° di Siracusa, che si è insediato nella funzione in data 19/02/2021 per la gestione ordinaria e straordinaria dell'Ente;

Visto il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33 (Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni) e, in particolare, l'articolo 15;

Dato atto che con la deliberazione del Consiglio di Amministrazione dell'IPAB n.4 del 19.01.2021 è stato approvato il bilancio di previsione dell'Ente per l'esercizio finanziario 2021, e successivamente trasmessa con pec del 22/02/2021 alla Regione-Dip.to Famiglia per il connesso controllo tutorio.

Vista la delibera commissariale n.1 del 26.03.2021 con cui è stata annullata in autotutela la delibera del CdA n.4/2021 (approvativa del bilancio di previsione 2021 dell'Ente) anche in ragione delle criticità sollevate dal Dipartimento famiglia con la nota n.8202 del 2.03.2021, ed è stata approvata ex art.37 della L. n. 6972 del 17.07.1890 la "gestione provvisoria" per l'esercizio 2021 e fino al mese di aprile 2021.

Vista la Legge n.6972 del 17.07.1890 e successive modifiche ed integrazioni, contenente norme sulle Istituzioni pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.), che trova applicazione in materia di Opere Pie nel territorio della Regione Siciliana;

Visto il Regio Decreto n. 827 del 23/05/1924 recante il "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato";

Visto l'art. 1 dello Statuto dell'Ente che, in coerenza a quanto previsto dal R.D. del 5 febbraio 1891 n.99 e ss.rnm.ii, identifica l'IPAB "Istituto Educativo Umberto I° di Siracusa" come Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza la quale, in forza dell'art. 1 della legge 17.07.1890 n.6972, è dotata di personalità giuridica di diritto pubblico;

Visto il D.P.R. del 30 Agosto 1975, n.636, recante "Norme di attuazione dello Statuto della Regione Siciliana in materia di Pubblica Beneficenza ed Opere Pie";

Vista la Legge del 27 luglio 1978 n. 392 recante la "Disciplina delle locazioni di immobili urbani";

Visto il D.Lgs. del 18 Aprile 2016, n. 50, "Codice dei contratti pubblici";

Visto il costante orientamento della Corte dei Conti, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e 32, c.8, L.724/1994, che impongono la determinazione e l'aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, al fine di incrementare le entrate patrimoniali dell'Amministrazione;

Che l'I.P.A.B. Istituto Umberto I° possiede un complesso immobiliare sito a Siracusa nella via Canonico Barreca n.80, costituito da un grande edificio a tre piani p.t. (p.t., 1° e 2°), oltre ad un piano cantinato ed una terrazza soprastante calpestabile; posto accanto a detta struttura vi è un piccolo capannone, di circa mq.200; vi è anche una chiesetta ed inoltre a sinistra del cancello d'entrata è posta l'ex casa del custode.

Considerato che per il perseguimento degli scopi sanciti dal proprio Statuto, possono essere utilizzate le risorse derivanti dalla valorizzazione e dallo sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare, anche attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla Legislazione vigente;

Che l'Ente dovendo valorizzare il proprio complesso immobiliare - oggi derelitto e non utilizzato - ed al fine di rilanciare prospetticamente l'azione dell'IPAB Umberto I, ha inteso avviare una procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un Operatore Economico che volesse condurre l'immobile, sviluppando peraltro un progetto socio - assistenziale o educativo compatibile con le previsioni statutarie dell'IPAB in parola.

Che, i contratti di compravendita o la locazione di immobili stipulati dalle Pubbliche Amministrazioni sono sottratti all'applicazione delle norme codicistiche in quanto (non avendo il Contratto ad oggetto lavori, servizi o forniture), l'Amministrazione procedente agisce iure privatorum, al di fuori dell'ambito di applicazione del D.Lgs. n.50/2016 c.d. "Codice degli Appalti";

Vista la Delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021 con cui l'IPAB - Istituto Educativo Umberto I, in persona del Commissario straordinario Dott. Marco Fiorella, adottava la deliberazione di cui all'oggetto: "Avviso pubblico per la concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'Istituto Umberto I, con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n. 80".

Che l'Avviso Pubblico veniva pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB Umberto I di Siracusa e, parimenti, su quello istituzionale del Comune di Melilli, dove l'Opera Pia si domiciliava ai fini della presente procedura di gara, avvalendosi della tecnostuttura dell'Ente Locale ed avviando con esso un percorso sinergico così come previsto dall'art. 31 della L. 6972 del 17/7/1890.

Precisato che il canone annuo posto a base della predetta gara veniva indicato pari ad € 72.000,00 (euro settantaduemila/00), con ammissione di sole offerte pari e/o in aumento rispetto al canone annuale posto a base di gara (come descritto nella parte relativa alla "Procedura e criterio di aggiudicazione") e che, relativamente all'aggiudicazione, veniva puntualizzato che essa sarebbe avvenuta a favore di chi avesse formulato la migliore offerta valida contenente: "La relazione sul Progetto che l'offerente intende realizzare nei locali di che trattasi, compatibile con le finalità istituzionali contemplate nell'art. 3 e 4 dello Statuto IPAB [...]"

Che, per l'effetto, l'IPAB Umberto I di Siracusa ha delegato al Comune di Melilli in persona dei Commissari di Gara e del R.U.P. l'espletamento delle procedure, riservandosi, così come espressamente dichiarato nella Deliberazione del Commissario Straordinario n. 8/2021, di provvedere con proprio provvedimento all'aggiudicazione definitiva ed alla stipula del correlato contratto con l'aggiudicatario della gara.

Vista la Delibera Commissariale n. 9 del 24/06/2021, con cui veniva nominata la Commissione di gara per l'aggiudicazione della procedura negoziata di cui alla Delibera Commissariale n. 08 del 17/05/2021, composta dai seguenti funzionari direttivi tecnici del Comune di Melilli nelle persone del Presidente Arch. Gianni Massimo Greco (R.U.P.) e dai due componenti Arch. Giovanni Beninato e Dott. Geol. Giuseppe Amato.

Considerato che la scadenza della presentazione delle offerte veniva fissata per le ore 12:00 del giorno 17 giugno 2021 e entro tale data sono pervenute all'Ufficio protocollo del Comune di Melilli soltanto due manifestazioni d'interesse, nello specifico:

- la manifestazione di interesse presentata da Spazio Sport Dilettantistico Società Cooperativa Sociale, con sede in Siracusa, nella Via Malfitano n. 14, acquisita al protocollo generale al n. 16485 del 15/06/2021;
- la manifestazione di interesse della Officine Sociali Soc. Coop. Sociali, con sede in Priolo Gargallo (SR) nella Via Prati n. 12, acquisita al protocollo generale al n. 16791 del 17/06/2021.

Visto il verbale n.1/prot.n.63 del 6.08.2021 relativo alla seduta della commissione di gara (come sopra nominata) del 8.07.2021, la quale in ragione della documentazione esaminata (sul punto vedi verbale n.1/2021) ha attivato il soccorso istruttorio per entrambe le ditte partecipanti al bando in parola.

Vista la nota protocollo n.18907 del 13/07/2021, con cui è stato richiesto alla "Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Sociale" di integrare la domanda di partecipazione al bando in questione, trasmessa con nota protocollo generale al n. 16485 del 15/06/2021.

Vista la nota protocollo n.18908 del 13/07/2021, con la quale è stato richiesto alla "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" di integrare la domanda di partecipazione al bando di che trattasi, trasmessa con nota protocollo generale al n.16791 del 17/06/2021.

Vista la nota acquisita al protocollo generale del Comune di Melilli n.19634 del 20/07/2021, con cui la cooperativa "Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop.Sociale" ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta;

Vista la nota acquisita al protocollo generale al n.20032 del 23/07/2021, con cui la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale" ha trasmesso la documentazione integrativa richiesta;

Visto il verbale n.2/prot n.64 del 17.08.2021 relativo alla seduta della commissione di gara (nominata come sopra riferito) del 4.08.2021, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Melilli dal 17/8/2021 al 1/9/2021 nonché sul sito istituzionale dell'IPAB Umberto I, con cui la stessa, in ragione di quanto esaminato e determinato nella sua prima riunione e degli esiti dell'esame dei degli ulteriori documenti pervenuti dal soccorso istruttorio correlativamente avviato, con il quadro motivazionale delineato nel predetto verbale, ai cui contenuti interamente si rimanda, ha ritenuto:

- la domanda di partecipazione presentata dall'O.E. "Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Sociale" non può essere accolta, e per l'effetto ha deciso di non ammettere la stessa alla successiva fase di gara;
- verificata la documentazione integrativa trasmessa e constatata la coerenza del progetto che si vuole attuare con le finalità statutarie dell'IPAB, di ammettere la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale", alla successiva fase di gara concernente la verifica dell'offerta economica presentata dal predetto O.E., il quale ha offerto un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo),
- in ragione di tutto quanto finora esposto ed in riferimento alla "Concessione in locazione, attraverso procedura negoziata, dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I, di Siracusa, con sede nella via Canonico Barreca n.80, di dichiarare aggiudicataria la cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale".

Considerato il ricorso proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa presso il Tar per la Sicilia- sez. di Catania per l'annullamento, previa sospensione cautelare, del provvedimento emesso dalla Commissione di gara, composta da dipendenti del Comune di Melilli –Settore nuove opere –LL.PP., prot. n.64 del 17.08.2021 con cui veniva motivatamente esclusa la predetta società dalla procedura per la concessione in locazione dei locali dell'IPAB in parola, siti nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca n.80.

Vista la propria Deliberazione commissariale n.13 del 21.09.2021 con cui è stato conferito incarico legale all'Avv. Daniel Amato, del Foro di Siracusa, finalizzato ad opporre ogni utile difesa dell'IPAB Umberto I° di Siracusa avverso il ricorso proposto dalla Società Spazio Sport Dilettantistico Soc. Coop. Soc. con sede in Siracusa presso il Tar per la Sicilia- sez. di Catania per l'annullamento, previa sospensione cautelare, del provvedimento emesso dal Comune di Melilli –Settore nuove opere –LL.PP. prot. n.64 del 17.08.2021 di cui si diceva.

Dato atto, dal resoconto dell'Avv. Daniel Amato sull'esito dell'udienza del 20/10/2021 innanzi al TAR-Catania sul contenzioso IPAB UMBERTO I c/ SPAZIO SPORT DILETTANTISTICO S.C.S.- PROC NRG 202101476, che "la camera di consiglio in pari data è stata rinviata al 17.11.2021 per una decisione sul profilo di competenza giurisdizionale del G.A. o del G.O. in quanto il tema decisorio verte su bene pubblico del patrimonio disponibile; inoltre lo stesso legale dà atto che la camera di consiglio del 17.11.2021 potrebbe definirsi con sentenza in forma abbreviata ex art 60 c.p.a. così come allo stato evidenziato dal Presidente del Collegio".

Preso atto che un ulteriore periodo di non affidamento in uso dell'intero complesso edilizio dell'IPAB, espone l'Ente ad un altissimo rischio per la salute e sicurezza non solo per chi vi accede ma anche per la popolazione che risiede nell'immediato circondario, nonché la struttura in parola a continue intrusioni di ignoti, risultando così impossibile svolgere all'interno di essa la benché minima attività perché pesantemente vandalizzata (sul punto si produce la "denuncia di furto" presentata alla Questura di Siracusa in data 8.02.2021); a ciò si aggiunga la riscontrata presenza nel cortile del predetto complesso di risultanze edilizie abusivamente trasportate ed abbandonate da terzi sconosciuti in maniera incontrollata e di altri rifiuti di vario genere, che hanno trasformato in vera e propria "discarica" l'intero piazzale in questione, senza l'esclusione potenziale di possibile presenza di materiale che possa in futuro portare all'inquinamento del sito, oltre che avere una pericolosità intrinseca (ad esempio amianto).

Ritenuto in ogni caso imprescindibile, nelle more della decisione del TAR sul contenzioso amministrativo di che trattasi, anche in ragione delle risultanze degli atti di gara prodotti dalla commissione nominata con delibera commissariale n.9/2021, di dover provvedere all'aggiudicazione della procedura negoziata per la locazione dei locali di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I di Siracusa (con sede nella via Canonico Barreca n.80) e di definire l'affidamento della conduzione del predetto immobile, dietro pagamento di un canone annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/oo), alla cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale, facendo comunque salvo eventuale atto di riesame, anche al fine di mettere fine allo stato di inagibilità ed abbandono in cui versa l'intero complesso edilizio dell'IPAB, privo di qualsivoglia requisito minimo previsto dalla legge per poterlo considerare in questo momento idoneo a sede lavorativa (senza un robusto intervento di ristrutturazione e di ripulitura della costruzione) e con un altissimo rischio per la salute e sicurezza per quel personale che vi dovrebbe accedere sia per lavoro che per altro.

OSSERVATO che questa gestione commissariale nell'individuazione dell'O.E. conduttore del cespite immobiliare, del patrimonio disponibile di che trattasi, ha posto in essere una procedura garantista, mediante l'evidenza pubblica, ed in conformità piena e con fare proattivo rispetto alle vigenti disposizioni normative ed ordinamentali in materia di anticorruzione, trasparenza e pubblica integrità, sia in quanto soggetto ente di pubblica assistenza sia quale ente del terzo settore;

RILEVATA la conformità normativa e procedimentale, e l'urgenza di definire il procedimento in ragione della derelizione del bene costituente locazione attiva e la necessaria messa a frutto dello stesso allo scopo di migliorare la situazione complessiva finanziaria dell'Ente.

SENTITO il parere favorevole del difensore costituito Avv. Daniel Amato;

Visto lo schema di contratto che fa parte integrante come allegato "A" della presente deliberazione;

DELIBERA

Per le motivazioni meglio espresse in premessa e che qui s'intendono integralmente riportate e trascritte:

Approvare la procedura negoziata per la concessione in locazione (nello stato in cui si trova) dell'immobile di proprietà e sede istituzionale dell'IPAB Umberto I, di Siracusa (con sede nella via Canonico Barreca n.80) avviata con l'avviso pubblico di cui alla delibera Commissariale n.08 del 17/05/2021.

Aggiudicare l'affidamento della conduzione del predetto immobile, con pagamento di un canone locativo annuo di €. 72.000,00 (settantaduemila/00), di proprietà dell'IPAB Umberto I di Siracusa, nello stato in cui si trova, alla cooperativa "Officine Sociali Soc. Coop. Sociale, **facendo comunque salvo eventuale atto di riesame.**

Approvare lo schema di contratto che fa parte integrante come allegato "A" della presente deliberazione;

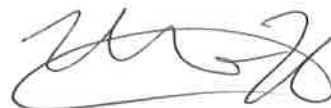
Definire con successivo provvedimento l'approvazione del contratto definitivo di locazione secondo le condizioni e modalità determinate e determinande in ragione di quanto previsto dall'avviso pubblico ex delibera commissariale n.8/2021.

Pubblicare l'odierna deliberazione sul sito istituzionale dell'Ipab Umberto I° di Siracusa e, parimenti, su quello istituzionale del Comune di Melilli, dove l'Opera Pia è domiciliata ai fini della presente procedura di gara.

Il Segretario Economo
Enza Marchica



Il Commissario Straordinario
Marco Fiorella



All. A)

1) Contraenti: L'Opera Pia Istituto Umberto I° con sede in Siracusa, nella via Canonico Barreca n.80, codice fiscale n.93003100893 in persona del Commissario Straordinario Avv. Marco Fiorella, nato a Palermo il 25.02.1967, nella qualità di legale rappresentante dell'Ente (locatore)

CONCEDE IN LOCAZIONE

Alla Ditta Officine Sociali Soc. Coop. Sociali, con sede in Priolo Gargallo (SR) nella Via Prati n. 12, codice fiscale n. 01981560855 (conduttore), domiciliato ai fini del presente contratto nei locali, secondo quanto indicato al successivo art.13.

2) Oggetto della locazione: *Il complesso immobiliare, sito nel Comune di Siracusa nella via Canonico Barreca (ex via Gela) n.80, e censito al C.U. di Siracusa al foglio 27, come da planimetria allegata all'avviso pubblico ex delibera commissariale n.8/2021:*

- *partt. 276-319-320-321-323, cat.B/1 (collegi e convitti, educandati; ricoveri: orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari e caserme), consistenza mq. 14.688,00, rendita €. 12.137,14, piani T- 1°-2°;*
- *part.322, cat.A/3 (alloggio ex custode), della superficie di mq.88, rendita €. 426,08, piano T.*
- *part.483, cat.D/1 (opificio), della superficie di mq.200, adibito a sala riunioni/teatro, rendita €.82,63, piano T.*

3) Durata: La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni otto e più precisamente

dal al

Qualora 6 mesi prima della scadenza del presente contratto non verrà data da una delle parti disdetta mediante raccomandata A.R., esso s'intende rinnovato per la stessa durata ed alle stesse condizioni, fermo restando quanto previsto dall'art. 29 della legge n. 392/78. Il conduttore non ha facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, settimo comma della legge 392/1978.

4) Corrispettivo: Il conduttore dichiara che ha piena cognizione che l'importo del canone annuo posto a seguito procedura negoziata aggiudicata con deliberazione commissariale n. _____ del _____ è pari ad €. 72.000,00 (euro settantaduemila /00), stabilito secondo la media dei valori di locazione fissati nel sito Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Siracusa, tenuto conto della ubicazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del complesso immobiliare di che trattasi .

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

Sono ad esclusivo carico del conduttore la realizzazione dei lavori di ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare, qualora necessarie ai fini dell'attività che verrà insediata, le opere di manutenzione ordinaria e

8

straordinaria, le utenze, oltre alle opere di adeguamento e normazioni degli impianti tecnologici (elettrico, termico, idrico, sanitario, etc.).

Il conduttore ha, altresì, l'onere di richiedere agli organi competenti il rilascio delle connesse autorizzazioni, nulla osta, cambi di destinazione d'uso se necessario, sollevando la proprietà da qualsiasi onere e/o responsabilità.

Le parti convengono che, ai sensi dell'art.32 della legge 392/1978, il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, sarà aggiornato annualmente con riferimento alle variazioni accertate dall'ISTAT nell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel periodo precedente, in ragione del 75%, con la conseguenza che l'Opera Pia Istituto Umberto I° di Siracusa è esonerata dal formulare specifica richiesta ogni anno.

Il canone annuo della locazione, sulla scorta dei precedenti capoversi, viene convenuto ed accettato che sarà da pagarsi in rate mensili da versarsi entro il quinto giorno non festivo di ogni mese.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese o eccezioni del conduttore di qualsiasi specie o natura.

Il mancato puntuale pagamento, in tutto o in parte e per qualunque causa, anche di una sola rata del canone di locazione costituirà motivo per la conseguente risoluzione di diritto del contratto per grave inadempimento ex art. 1455 Codice Civile a danno e spese del conduttore stesso, previa costituzione in mora.

Per ogni giorno di ritardo, successivo al quinto giorno non festivo di ogni mese in scadenza, sarà dovuto all'Opera Pia, il pagamento degli interessi al tasso legale a partire del 1° giorno del mese di riferimento.

5) Destinazione del locale e subaffitto: Il locale si concede in locazione per il solo uso di attività così come determinato all'aggiudicazione ex delibera commissariale n. del con divieto assoluto di sublocazione o cessione, anche se parziale, ed a qualunque titolo, anche se gratuito o per breve tempo, a persone diverse da quella del conduttore, previa la decadenza del presente contratto di locazione;

Ai fini di quanto previsto dagli artt. 34, 35, 37 e seguenti della legge 392/1978, il conduttore dichiara che l'intero complesso immobiliare verrà utilizzato per attività rientrante tra quelle statutarie dell'IPAB, la quale comporta contatti diretti con il pubblico, così come stabilito dalla procedura di manifestazione pubblica approvata con Deliberazione;

Il conduttore non potrà apportare assolutamente modifiche e addizionali, né opere in genere se non dopo aver ottenuto il consenso scritto preventivo del locatore il quale, comunque, al termine della locazione e a sua discrezione, potrà chiedere ed ottenere il ripristino o ritenere, senza alcun indennizzo, quanto realizzato dal conduttore.

Restano a carico del conduttore, tutte le eventuali modifiche e trasformazioni dell'immobile de quo, nonché i miglioramenti e le addizioni, i cui oneri economici restano ad esclusivo carico del conduttore, che dovranno essere sottoposti all'approvazione di questa Opera Pia prima della richiesta delle autorizzazioni amministrative da darsi a cura e spese del conduttore e comunque prima della loro esecuzione.

Tutte le eventuali variazioni apportate dal conduttore per suo maggiore gradimento all'interno dell'immobile locato, dovranno essere oggetto di denuncia di variazione catastale a cura e spese del conduttore entro e non oltre trenta giorni dall'effettiva variazione. Sono a carico del conduttore, tutte le riparazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria per i motivi specificati e convenuti al precedente art. 4 del presente contratto.

6) Esonero dalla responsabilità: *Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi. Il conduttore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili, oltre che all'immobile locato, anche a cose, persone, animali, dovuti ad incendi, scoppi, esalazioni di gas, tumulti, atti di vandalismo, sommosse verificabili durante lo svolgimento dell'attività occupante il locale concesso in locazione per un massimale minimo di Euro 1.000.000,00.*

7) Polizze assicurative: *Il conduttore si obbliga a stipulare, restando il relativo premio a proprio carico, un contratto di assicurazione per i danni che (l'immobile locato potrà subire in dipendenza di incendi o in conseguenza di distruzione o danneggiamenti anche parziali dovuti ad altre cause, avente un massimale di € 500.000,00.*

Per un eventuale mancato pagamento dei canoni, il conduttore si obbliga a stipulare una polizza assicurativa, per un valore pari a 12 mensilità. In tal caso il locatario avrà diritto a richiedere i canoni non percepiti alla compagnia assicurativa, la quale provvederà a "prima richiesta " e cioè senza preventiva escussione del conduttore debitore. Le spese relative a tale polizza sono a carico del conduttore.

8) Interruzione dei servizi: *Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause indipendenti dalla sua volontà.*

9) Oneri accessori: *Le forniture dei servizi pubblici quali ENEL, gas, acqua, ritiro immondizie ecc. oltre alle spese per il riscaldamento, sono assunte a carico diretto del conduttore.*

10) Deposito cauzionale: *Il conduttore versa alla firma della presente una cauzione di Euro _____ pari a due mensilità del canone, che non potrà mai essere imputata in conto*



canoni e che gli verrà restituita solamente dopo l'avvenuta riconsegna del complesso immobiliare e dopo che siano state pagate tutte le pendenze comunque connesse con la locazione.

11) Accesso: Il conduttore deve consentire l'accesso al complesso immobiliare al locatore, al suo amministratore, nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano – motivandola – ragione.

12) Risoluzione del contratto: Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile il locatore ha facoltà, ogni eccezione fin da ora abbandonata e rimossa, di risolvere la locazione quando: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste nel presente contratto; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione all'immobile; violi il divieto di cui al punto n. 6 circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca (il complesso immobiliare all'esercizio di attività contrastante con le finalità statutarie dell'IPAB o con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore (punto n. 5).

13) Imposte: Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico del conduttore e della Opera Pia locatrice in parti uguali, ad eccezione delle eventuali penali per il ritardo che restano a carico del conduttore. Tutte le altre spese che abbiano comunque origine dal presente contratto sono a carico della cooperativa conduttrice, la quale è tenuta ad assolvere entro i termini di legge l'imposta di registro.

14) Disposizioni finali: A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, ed ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque detenga, presso la Sua residenza.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo, e non può essere approvata, se non con apposito atto scritto dai rappresentanti dell'Ente (Segretario pro-tempore e/o Rappresentante legale pro-tempore).

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (legge n.675/1996).

Per quanto non previsto dal presente contratto le parti rinviando a quanto in materia disposto dal Codice Civile, dalle Leggi n.392/1978 e n.431/1998 o comunque dalle norme vigenti e dagli usi locali.

Letto, approvato e sottoscritto.

_____, li _____

IL LOCATORE
(Commissario straordinario dell'IPAB)

IL CONDUTTORE
(Ditta)



Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 del c.c. il locatore ed il conduttore accettano il contratto ed espressamente gli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 14.

IL LOCATORE
(Commissario straordinario dell'IPAB)

IL CONDUTTORE
(Ditta)

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' followed by a horizontal line and a small loop at the end.