

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Il Sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED], nella qualità di legale rappresentante pro-tempore della [REDACTED] con sede in Via Contesse 1/A in Messina, P.I. [REDACTED] detto di seguito più brevemente "Locatore"

E

La [REDACTED] via Caduti della Strage di Bologna 5, codice fiscale e partita IVA [REDACTED] indirizzo di posta elettronica certificata: [REDACTED] in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, Dott. [REDACTED] nato a [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] domiciliato per la carica ove sopra, detta di seguito più brevemente "Conduttore"

Congiuntamente dette Parti e singolarmente anche Parte

PREMESSO CHE

- ✓ Il Locatore è proprietario di un immobile sito in Messina, via Contesse 1/A, identificato al catasto dei fabbricati urbani al foglio di mappa 140, particella 1623, Sub. 19;
- ✓ Il Comune di Messina ha bandito una nuova procedura di gara finalizzata all'affidamento dei servizi di accoglienza integrata a favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale, nell'ambito del Progetto SAI cat. MSNA – triennio 2023/2025 - CIG 9927755299
- ✓ [REDACTED] attuale gestore del predetto servizio per il triennio 2021/2023 sino al 30/11/2023, avendo partecipato alla nuova procedura di gara, ha chiesto al Locatore di voler confermare, già da ora, che il medesimo immobile sarà utilizzato dal Conduttore, in caso di aggiudicazione, anche per la gestione del servizio riferito alla nuova procedura di gara;
- ✓ Il Locatore dichiara che l'immobile è di sua piena ed esclusiva titolarità, libero da pesi o iscrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere, che potrebbero impedire il libero godimento dell'immobile medesimo;
- ✓ Con il presente contratto, le Parti intendono regolare condizioni, termini e modalità del rapporto locativo.

TUTTO CIO' PREMESSO, TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Art. 1

[REDACTED]
[REDACTED]
70128 BARI
[REDACTED]



Le premesse narrative e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, con forza di patto tra le Parti.

Art. 2

Il Locatore concede in locazione al Conduttore l'immobile sito in Messina, Via Contesse 1/A.

L'immobile, attualmente utilizzato come Struttura per l'accoglienza integrata a favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale, nell'ambito del Progetto SAI cat. MSNA – triennio 2023/2025, in caso di aggiudicazione della procedura di gara meglio definita nelle premesse narrative in favore del Conduttore, sarà utilizzato per la gestione del Progetto SAI. Cat. MSNA – triennio 2023/2025.

Gli estremi catastali dell'immobile sono Foglio di mappa 140. Particella 1623, Sub. 19.

Art. 3

La durata della locazione è convenuta ed accettata in anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto

le Parti si danno atto che la scadenza del contratto di locazione deve intendersi coincidente con la durata del servizio, meglio specificato nelle premesse narrative, che [REDACTED] erogherà in favore del Comune di Messina.

La cessazione, per qualsivoglia motivo, del predetto servizio, comporterà *ipso iure* la risoluzione del contratto di Locazione, senza necessità di preavviso e senza che null'altro sia vicendevolmente dovuto tra le Parti.

Il Locatore già da ora rinuncia alla facoltà prevista dall'art. 29 L. 392/1978, dando pertanto il proprio consenso a rinnovare il presente contratto di locazione per uguale periodo alle medesime condizioni, fatto salvo l'adeguamento ISTAT sul canone convenuto.

Art. 4

Il canone mensile di locazione è tra le Parti convenuto ed accettato in € 2.650,00 (duemilacinquecento/00), oltre Iva di legge se dovuta.

Il canone dovrà essere pagato, in rate trimestrali posticipate, entro il 5 del mese di riferimento del trimestre, a mezzo bonifico bancario. Alla data di sottoscrizione del presente contratto, a garanzia delle obbligazioni assunte, risulta già versata dal Conduttore al Locatore la somma di € 7.950,00 (settemilacinquecento/00) pari ad una rata trimestrale, non imputabile in conto pigioni.

[REDACTED]



Tale somma è da considerarsi infruttifera e sarà restituita al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il canone sarà di anno in anno adeguato in base all'aumento dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo, nella misura massima consentita dalla legge.

Art. 5

Il Locatore collaborerà con il conduttore nella produzione dei certificati di regolarità e conformità dell'immobile e dei relativi impianti alla normativa vigente, con particolare riferimento al DPRS 513 del 18 gennaio 2016 in materia di requisiti strutturali degli immobili adibiti all'accoglienza dei minori stranieri non accompagnanti.

Il Conduttore dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore in caso di sublocazione parziale o totale; restano ferme, in ogni caso, anche in ipotesi di sublocazione totale o parziale, le responsabilità ed obbligazioni assunte dal Conduttore nei confronti del Locatore.

Ai fini di quanto previsto dalla L. 392/78 e s.m.i., il Conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che non comporta contatti diretti con il pubblico.

Il Locatore dichiara che l'immobile è munito di Attestato di Prestazione Energetica – APE, avendo consegnato copia della stessa al Conduttore.

Art. 6

Il Locatore manleva il Conduttore da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dal difetto di autorizzazioni o non conformità delle strutture e degli impianti rispetto alla normativa vigente in materia.

Art. 7

Il Conduttore, prima di eseguire lavori di qualsiasi natura e destinazione, dovrà aver ottenuto il consenso scritto preventivo del Locatore.

Resta a carico del Conduttore l'onere della manutenzione ordinaria.

Il Locatore avrà la facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile, dandone preavviso al Conduttore almeno 48 ore prima.

Art. 8

Fatto salvo il dolo e/o colpa grave del Locatore, il Conduttore esonera il Locatore medesimo, impegnandosi a manlevarlo e tenerlo indenne da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare allo stesso Locatore, ai suoi dipendenti o collaboratori, nonché ad ogni altra persona o cosa comunque presente nell'immobile in pendenza del rapporto locativo, ovvero a terzi soggetti che, sia pure non presenti né ospitati all'interno dell'immobile, abbiano ragionevolmente a reclamare risarcimenti o indennizzi per fatti, atti o omissioni comunque riferibili al Conduttore, ai suoi dipendenti o collaboratori, ovvero ad altre persone presenti nell'immobile per motivo dei servizi esercitati dal Conduttore.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

Il Conduttore, a tal fine, ha prodotto al Locatore polizza assicurativa a copertura dei danni eventualmente causabili all'immobile, nonché a cose, persone, animali comunque presenti all'interno dell'immobile, con massima pari ad € 1.000.000,00 (unmilione/00).

Art. 9

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti e collaboratori, nonché ad ogni altra persona presente anche solo temporaneamente all'interno dell'immobile, le regole del buon vicinato e del corretto vivere civile.

Art. 10

Il Locatore sarà esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi pubblici per cause non imputabile al Locatore stesso.

Art. 11

Le forniture di servizi pubblici ed utenze, quali elettricità, telefono, gas, acqua, ecc., oltre alle spese per il riscaldamento saranno a carico del Conduttore, il quale provvederà alla voltura entro 30 giorni dalla data di immissione nel possesso dell'immobile. Restano a carico del Conduttore le spese condominiali e Tarsu.

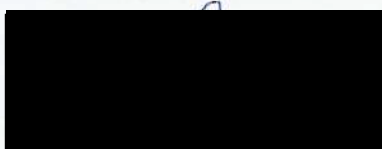
Fermo restando l'esonero di ogni responsabilità del Locatore in merito all'esercizio delle attività eseguite dal Conduttore, quest'ultimo si impegna a condurre l'immobile ad a gestire le proprie attività:

- senza mutare la destinazione d'uso di Struttura per l'accoglienza integrata a favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale, nell'ambito del Progetto SAI cat. MSNA;
- nella piena osservanza e rispetto di tutte le disposizioni di legge, siano esse statali, regionali o comunali, previste per la conduzione e gestione di siffatte attività;
- provvedendo alla ordinaria manutenzione degli impianti e servizi, a proprio onere e responsabilità, in modo da conservarne la perfetta efficienza, rendimento e valore, e comunque, conforme alle regole d'arte.

Il Conduttore si impegna, altresì, ad osservare tutte le norme di legge e regolamento in materia previdenziale, assicurativa e retributiva del personale, nonché in materia igienico-sanitaria ed infortunistica in relazione all'attività esercitata, manlevando sin da ora da ogni e qualsiasi responsabilità il Locatore, che mai potrà essere chiamato a rispondere di danni o altri effetti pregiudizievoli comunque connessi con l'attività svolta dal Conduttore, in relazione all'immobile concesso in locazione.

Il Conduttore si impegna, inoltre:

- ad utilizzare l'immobile sotto la propria responsabilità, impegnandosi a condurlo con la diligenza del buon padre di famiglia;



- corrispondere regolarmente e puntualmente il canone dalla data di decorrenza dell'obbligo di pagamento di cui al precedente articolo 4;
- custodire e mantenere in buono stato l'immobile, le singole porzioni e gli impianti, conservandone il valore, fatto salvo il normale degrado d'uso.

Art. 12

Il Conduttore, trascorsi i primi 24 mesi dall'inizio del contratto, potrà recedere dal presente contratto, con un preavviso di mesi tre, ai sensi di quanto previsto dalla L. 392/78 e ss.mm.ii..

Il Conduttore potrà recedere prima del termine previsto dal precedente capoverso nel caso in cui le Autorità competenti preposte al rilascio delle autorizzazioni previste per il funzionamento, o quelle competenti alla Vigilanza, o la Stazione Appaltante ossia il Comune di Messina ed il Ministero dell'Interno, giudichino non idoneo l'immobile alla destinazione di accoglienza integrata a favore di richiedenti e titolari di protezione internazionale, nell'ambito del Progetto SAI cat. MSNA. In tal caso il diritto di recesso potrà essere esercitato senza preavviso alcuno.

Alla cessazione del contratto, per qualunque causa intervenuta, il Conduttore provvederà alla riconsegna dell'immobile libero da persone e cose. Eventuali migliorie che potrebbero essere apportate nel tempo da parte del Conduttore, saranno asportate dal Conduttore, a fine locazione, solo dopo aver richiesto al Locatore di manifestare in forma scritta l'interesse a mantenere dette migliorie di pertinenza dell'immobile, formulando un'offerta ad indennizzo delle spese sostenute dal Conduttore per esse. Nel caso di mancato interesse del Locatore a trattenere le migliorie, il Conduttore, nell'asportarle, sarà obbligato al ripristino dei luoghi. Il Conduttore non potrà asportare migliorie, seppur non richieste dal locatore, la cui asportazione possa incidere nel prosieguo del corretto funzionamento degli impianti ed il rispetto delle normative in materie di sicurezza sul lavoro e protezione degli incendi dell'immobile: in tal caso, nel calcolare l'indennizzo delle spese sostenute dal Conduttore per le migliorie, si procederà con il riconoscimento da parte del Locatore del valore delle migliorie, detratto dalla parte di valore già oggetto di ammortamento secondo i principi e la normativa contabile-fiscale regolatrice della materia.

Art. 13

Tutte le comunicazioni che ciascuna delle Parti dovrà effettuare nei confronti dell'altra, ai sensi del presente contratto, dovranno essere fatte per iscritto ed indirizzate alle sedi di seguito indicate presso le cui parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio:

- per il Conduttore: presso la sede legale in Bari, Via Caduti Strage di Bologna n. 5, PEC
[Redacted]
- per il Locatore: presso l'indirizzo di Via Contesse 1/A in Messina
[Redacted]

Art. 14

Le Parti si prestano il vicendevole consenso al trattamento dei rispettivi dati personali, necessari per l'esecuzione del presente contratto, in ossequio a quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 e dalla L. 196/2003 e ss.mm.ii..

Art. 15

Nessuna rinuncia o inerzia di una parte nell'esercizio del proprio diritto di pretendere il perfetto adempimento delle obbligazioni dell'altra parte potrà essere interpretata come una rinuncia a pretendere l'adempimento dell'obbligazione inadempita o di qualunque altra obbligazione posta a carico dell'altra parte del contratto.

Art. 16

Le spese di registrazione saranno a carico delle parti nella misura del 50%.

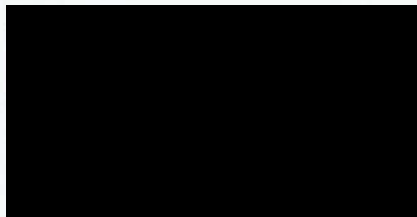
Art. 17

Il presente contratto costituisce manifestazione integrale della volontà negoziale delle parti, che hanno altresì preso piena conoscenza di tutte le relative clausole, avendone negoziato il contenuto, che dichiarano quindi di approvare specificamente singolarmente nonché nel loro insieme.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente accordo è frutto di una trattativa congiunta che ha portato alla redazione degli articoli che precedono, secondo il testo concordato di comune intesa. Non essendosi pertanto fatto ricorso a condizioni generali di contratto né a moduli o formulari, non si applicano gli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.

L'eventuale invalidità o l'inefficacia di una delle clausole del presente contratto non comporta l'invalidità o l'inefficacia del medesimo atto nel suo complesso.

Letto, approvato e sottoscritto in Messina il 29 settembre 2023



**SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)**

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di FRASCATI

Codice Identificativo del contratto TJH23T004033000MD

In data 20/10/2023 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 23102012473859410 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 01709130767 e trasmessa da
MEDIASERVICE SDN SERVIZI IMMOBILIARI SOCIETA' A RESPONSABIL

Il contratto e' stato registrato il 20/10/2023 al n. 004033-serie 3T
e codice identificativo TJH23T004033000MD.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : F347

Durata dal 29/09/2023 al 28/09/2029 Data di stipula 29/09/2023

Importo del canone 31.800,00 n.pagine 6 n.copie 1

Tipologia: Locazione immobile uso abitativo

E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001		A	001		B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 636,00 (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'

Imposta di registro	636,00	Imposta di bollo	0,00
---------------------	--------	------------------	------

Contratto esente da imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. A2 Rendita cat. 623,62

Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO

Ubicato nel comune di MESSINA

Prov. ME

VIA CONTESSE 1/A

Li, 20/10/2023