

Oggetto:	Contratto di locazione post sisma avente ad oggetto l'immobile sito in via Velluti n. 38, Piediripa di Macerata – autorizzazione alla stipula di contratto di locazione transitorio ad uso non abitativo		
N. o.d.g. 6	C.d.A. 20.12.2019	Verbale n. 12/2019	UOR: Area Servizi tecnici e infrastrutture

qualifica	nome e cognome	presenze
Rettore – Presidente	Francesco Adornato	P
Componenti interni	Gianluca Contaldi	P
	Andrea Dezi	P
	Catia Giaconi	P
	Elena Cedrola	P
Componenti esterni	Maurizio Vecchiola	P
	Galileo Omero Manzi	AG
Rappresentanti studenti	Gianmarco Mereu	P
	Alessia Bottone	P

Il Consiglio di amministrazione,

esaminata la relazione istruttoria predisposta dall'ufficio competente con i relativi documenti;

ritenuto di condividere le motivazioni e di fare propria la proposta di deliberazione con esso formulata;

visto che con riferimento alla proposta di deliberazione sono state rese l'attestazione di regolarità tecnico-giuridica e l'attestazione di regolarità contabile prescritte dall'articolo 26 comma 3 del Regolamento generale di organizzazione;

visto, altresì, l'art. 14 comma 1 dello Statuto di autonomia, emanato il 29 marzo 2012 con D.R. n. 210, in base al quale il Consiglio di amministrazione (di seguito: CDA) sovrintende alla gestione, fra l'altro, patrimoniale di Ateneo;

visto, inoltre, l'art. 14 comma 2 lettera o) dello Statuto D.R. n. 210/2012 *cit.*, in relazione alla competenza del CDA a provvedere in merito a contratti e convenzioni;

letto il disposto dell'art. 22, comma 2, lett. c) dello Statuto *cit.* in materia della competenza del Direttore Generale alla stipula di contratti e convenzioni necessarie alla gestione;

letto, altresì, l'art. 50 del Regolamento di Ateneo per l'amministrazione, la finanza e la contabilità di Ateneo (di seguito: R.A.F.C., emanato con D.R. n. 219 del 9 settembre 2016) rubricato "*Locazione passiva di beni immobili*", locazione che deve essere approvata dal CDA, il quale autorizza, la sottoscrizione del relativo contratto da parte del Direttore generale;

letto, inoltre, il disposto dell'art. 5 del R.A.F.C. *cit.*, con particolare riferimento al comma 2, lett. l, ove si statuisce che il Consiglio di amministrazione approva i contratti e convenzioni che comportino oneri o entrate per L'Università;

acclarato, infine, il contenuto dell'art 7, co.2, lett. m, del R.A.F.C *cit.* sempre in tema di competenza del Direttore Generale alla stipula di contratti e convenzioni;

premesso che gli eventi sismici del 24 agosto nonché del 26 e 30 ottobre 2016 determinavano considerevoli danni a numerosi immobili di proprietà o, comunque, in uso all'Università degli Studi di Macerata e finalizzati allo svolgimento delle proprie attività istituzionali;

premesso, inoltre, che la superficie degli immobili inagibili ammontava a circa mq 7.200;
considerato che, in conseguenza a quanto sopra, l'amministrazione universitaria si trovava nella condizione di dover celermente reperire nuovi spazi per ospitare le attività ordinariamente svolte negli immobili non più utilizzabili, sottoscrivendo contratti aventi ad oggetto il cedimento del possesso dei medesimi all'Ateneo;

considerato, altresì, che tali contratti avevano natura transitoria, in linea con l'esigenza temporanea di sopperire alle sofferenze logistiche di Ateneo in seguito, appunto, degli eventi sismici, in attesa di ritornare nel possesso degli edifici divenuti inagibili;

rilevato che, con particolare riferimento alla ri-collocazione dell'Istituto di Medicina Legale, il contratto di locazione di cui sopra aveva ad oggetto l'immobile sito al numero civico 38 di via G.B. Velluti di Piediripa di Macerata;

rilevato, inoltre, che, in dirittura di arrivo della scadenza del *dies a quem* dell'accordo di cui trattasi, si provvedeva alla rituale sottoscrizione di un atto bilaterale di differimento mero del termine finale di efficacia del relativo rapporto, in linea con la perdurante esigenza locativa e nei tempi perentori stabiliti dalla Delibera del Consiglio dei Ministri del 22.02.2018 in materia di proroga dello stato di emergenza (G.U. n. 52 del 03.03.2018);

dato atto della prossima scadenza del termine finale di efficacia di quest'ultimo rapporto locativo (a far data dalle ore 24,00 del 31.12.2019);

acclarato che il procedimento tecnico-amministrativo, finalizzato al ripristino dell'agibilità dell'immobile citato, e che, pertanto, risulta totalmente imprevedibile la data nella quale l'Ateneo potrà rientrare in possesso della sede *cit.*

acclarata la necessità, conseguentemente, di trovare una soluzione che assicuri, in ogni caso, la continuità dell'attività istituzionale dell'Ateneo coniugandola con l'efficacia, l'efficienza e l'economicità dell'*agere* amministrativo;

esaminato lo schema del contratto di locazione transitoria ad uso non abitativo dell'immobile di via Velluti *cit.* allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di Legge;

ritenuto di condividerne la transitorietà della durata (di quattro anni, a far tempo dalle ore 24,00 del 31.12.p.v.) ma con facoltà espressa di recesso anticipato da parte dell'Università locataria, in linea con la transitorietà nonché indeterminabilità a priori della sottostante necessità temporale;

ritenuto, quindi, di condividere la previsione della facoltà espressa di recesso anticipato, riconosciuta in capo dell'Università locataria, nel caso in cui la medesima ritorni o acquisti disponibilità di immobili di proprietà (quindi venga meno l'esigenza transitoria causa del contratto *de quo*) così come dispone la vigente normativa in materia;

dato atto che – stante il nulla osta alla congruità già emesso dalla Agenzia del Demanio con riferimento sia alla locazione sia all'atto di differimento della scadenza del rapporto sia al corrispettivo attualmente in essere - e non essendo intervenute, *medio tempore*, modifiche al valore dell'immobile oggetto di attenzione, il contratto di locazione oggetto di attuale approvazione reca lo stesso canone già corrisposto e congruito;

considerata la necessità di provvedere alla stipula del contratto di cui trattasi, al fine di assicurare l'attività istituzionale dell'istituto di medicina legale senza soluzione di continuità, *sub condizione* dell'intervento – *medio tempore* – del rituale parere di congruità da parte della competente Agenzia del Demanio;

vista la delibera del C.D.A. del 20 dicembre 2019 con cui è stato approvato il Bilancio unico di Ateneo di previsione per l'esercizio 2020 e triennale 2020/2022;

con voti palesi favorevoli unanimi;

delibera:

- 1) di approvare interamente il contenuto dello schema contrattuale di cui trattasi, così come meglio evidenziato e giustificato in premessa, la quale qui si richiama quale parte integrante e sostanziale della presente delibera ad ogni effetto di Legge.
- 2) di autorizzare il Direttore generale alla sottoscrizione del contratto transitorio di locazione passiva ad uso non abitativo, di durata di 4 (quattro) anni a far tempo dalle ore 24,00 del 31.12.2019, di cui al precedente punto n. 1), con facoltà di apportare le modifiche formali e non sostanziali che si rendessero necessarie;

- 3) di dare atto che la stipula del contratto di cui trattasi avverrà *sub condicione* dell'intervenuto parere di congruità, emesso, *medio tempore*, dalla competente Autorità al termine di rituale procedimento;
- 4) di fronteggiare la spesa complessiva, per un ammontare presuntivamente stimato in € 38.400,00, (trentottomilaquattrocento//00) con gli stanziamenti di cui al progetto *ATE.AUTONOMA.SISTEMAZIONE.2016*, Budget UA.A.AMM.ATE, esercizi corrispondenti agli anni 2020 (per € 9.600,00), 2021 (per € 9.600,00), 2022 (per € 9.600,00), 2023 (per € 9.600,00), compatibilmente con i *budget* che saranno approvati dal Consiglio di amministrazione).

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

la SOCIETÀ B. & B. S.R.L., con sede legale in Macerata, Via G.B. Velluti n. 40, partita IVA 01355970433, nella persona del proprio legale rappresentante Pierino Bellesi C.F. PRN43R15E783R di seguito denominata “*locatore*”;

E

l'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI MACERATA, con sede in Macerata, Via Crescimbeni nn. 30-32, C.F. 00177050432, nella persona del Direttore generale Dott. Mauro Giustozzi C.F. GSTMRA61B06E783E, di seguito denominata “*conduttore*” “*locatario*”;

PREMESSO CHE

- in data 19.04.2017 si procedeva alla stipula del contratto di locazione, di natura transitoria, con decorrenza dal 19.04.2017 sino al 31.12.2018, riportante il canone annuo pattuito di € 9.600,00 (Euro novemilaseicento/00) per l'immobile sito in Macerata (MC), Via G.B.Velluti, n° 38;
- la natura transitoria del contratto suddetto era stata determinata dall'esigenza temporanea di sopperire alle sofferenze logistiche dell'Ateneo, a seguito degli eventi sismici del 2016, in attesa di rientrare in possesso degli edifici divenuti inagibili;
- in dirittura di arrivo della scadenza del termine finale di efficacia dell'atto di cui ai punti che precedono, gli interventi strutturali volti al ripristino dell'agibilità dell'immobile leso dal terremoto e già sede dell'Istituto di Medicina legale del Dipartimento di Giurisprudenza, non avevano, ancora, avuto inizio e che, pertanto, risultava totalmente imprevedibile la data in cui l'Università sarebbe potuto rientrare nel possesso del medesimo;
- pertanto, *medio tempore*, al fine di assicurare la continuità dell'attività istituzionale e, dunque, l'utilizzo dello spazio già locato, mediante il contratto di cui trattasi, per una durata ulteriore rispetto a quella originariamente prevista ma comunque transitoria, conformemente alle esigenze che la sottintendevano, l'Università provvedeva alla stipula di una *scrittura privata per la modifica della durata del contratto di locazione*;
- che, alla data attuale, il procedimento tecnico-amministrativo finalizzato al ripristino dell'agibilità è nelle fasi iniziali e che, dunque, si rende necessaria la stipula di un nuovo contratto di locazione transitoria (in linea con la transitorietà nonché indeterminabilità a priori della sottostante necessità temporale) avente ad oggetto il medesimo immobile di cui trattasi;
- è opportuno prevedere, in capo all'Ateneo locatario, la facoltà di recesso anticipato nel caso in cui ritorni o acquisti disponibilità di immobili di proprietà (quindi venga meno l'esigenza transitoria causa del contratto *de quo*) così come dispone la vigente normativa in materia;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1

Oggetto

Il locatore concede in locazione al conduttore, che accetta, l'immobile urbano sito in Macerata via G.B. Velluti al piano primo e costituito da locale di circa 140 mq. censito al N.C.E.U. di Macerata foglio 83 particella 282 sub 33 categoria a10 come meglio evidenziato nella planimetria allegata.

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte le stanze oggetto di locazione; di modificare, anche temporaneamente, la destinazione d'uso contrattuale delle stesse e di cedere il contratto ad altri, anche parzialmente, pena la risoluzione di diritto del contratto.

Art. 2

Durata e recesso

Il contratto ha natura transitoria, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, co. 5, della legge n. 392/1978 e avrà durata dalle ore 24,00 del 31.12.2019 alle ore 24,00 del 31.12.2023.

Il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno 2 (due) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art. 3

Corrispettivo e oneri accessori

Il canone annuo della locazione è convenuto ed accettato in Euro 9.600,00 (novemilaseicento/00) da pagarsi rate semestrali anticipate, mezzo bonifico bancario al locatore su Banca Provincia di Macerata IBAN IT 45 T 03317 13401 000010304405.

Si dà atto che il canone è esente da I.V.A. ai sensi dell'art. 10, co.1, n.8, del DPR 633/1972.

Il locatore dichiara di essere informato circa l'obbligo per l'Università conduttrice, quale pubblica amministrazione, di attenersi alle disposizioni in materia di locazione contenute nell'art. 3, comma 7, del d.l. n. 95/2012, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 135/2012, e, successivamente, modificato dall'art. 24, comma 4, del d.l. n. 66/2014, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 89/2014.

Il canone di locazione risultante dall'applicazione delle citate disposizioni di legge, qualora inferiore a quello pattuito, si inserisce automaticamente nel presente contratto ai sensi dell'art. 1339 c.c., salvo il diritto di recesso del locatore. I canoni eventualmente versati dall'Università conduttrice in misura superiore rispetto al canone determinato in base alla normativa vigente saranno detratti, per l'eccedenza, dai canoni versati successivamente alla determinazione del canone nella misura congrua stabilita dalla legge.

È esclusa ogni differente modalità di pagamento (trasmissione per posta o deposito presso qualunque terzo) e unica prova dello stesso è riconosciuta essere la ricevuta rilasciata dal percipiente. Il conduttore non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Per nessun motivo il canone potrà essere ridotto oppure compensato nemmeno parzialmente.

Fatte salve eventuali diverse disposizioni di legge, le parti convengono che il canone di locazione - a partire dalla fine del secondo anno e su richiesta scritta del locatore - verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati. Le spese per tutte le utenze sono assunte a carico diretto del conduttore. Tutti i lavori di finiture interne, arredamento, attrezzature e degli impianti interni saranno a carico del conduttore.

Art. 4

Stato dell'immobile

Essendo il conduttore già in possesso dell'immobile locato, le parti si danno reciprocamente atto della non necessità di redazione del *c.d.* verbale di consegna delle chiavi e dell'immobile di cui trattasi. Il conduttore dichiara che l'immobile con tutti i suoi componenti è in buono stato di manutenzione ed agibilità, adatto al proprio uso ed esente da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività e si obbliga a restituirlo tale, salvo il normale deperimento connesso con l'uso diligente. 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 le riparazioni di manutenzione ordinaria. Se il locatore intendesse o dovesse eseguire sull'immobile o sull'edificio riparazioni, modifiche, addizioni o impianti, il conduttore dovrà senza eccezioni consentirglielo. Al termine della locazione, il conduttore dovrà rilasciare l'immobile ricevuto nelle condizioni in cui viene consegnato. Il locatore ha facoltà di ispezionare o far ispezionare l'immobile purché dia un preavviso di ore 24.

Art. 5

Responsabilità

Il conduttore è costituito custode delle stanze oggetto della presente locazione e ne risponderà in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. Il conduttore si obbliga a osservare e far osservare le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare le stanze oggetto di locazione ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro

dell'edificio; a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi a riconsegnarle alla scadenza libere da persone e da cose anche interposte.

Art. 6

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 il conduttore: non paghi il canone puntualmente e con le modalità previste; rifiuti o renda inattuabile l'ispezione ai locali ed all'immobile; violi il divieto circa il subaffitto e la concessione in godimento ad altri a qualunque altro titolo, oppure adibisca l'immobile all'esercizio di attività contrastante con la destinazione dell'immobile per il quale è stato locato; esegua opere di qualunque genere senza avere ottenuto il permesso scritto del locatore.

Art. 7

Imposte

Sono a carico del conduttore l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, e l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato del conduttore l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà interamente a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura del locatore.

Art. 8

Attestato di prestazione energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare.

Art. 9

Modifiche al contratto

Qualsiasi modifica al presente contratto sarà approvata per iscritto.

Art. 10

Dati personali

Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione, nel rispetto del d.lgs. n. 196/2003 e successive integrazioni e modificazioni.

Art. 11

Foro competente

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro esclusivamente competente sarà quello del domicilio del conduttore, che viene eletto, a tutti gli effetti, in Macerata, via Crescimbeni nn. 30-32.

Art. 12

Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti rinviando a quanto previsto dal Codice civile e dalle altre leggi vigenti in materia.

Letto, approvato e sottoscritto a, il

Per la B. & B. srl

Sig. Pierino Bellesi

Per Università degli Studi di Macerata

Il Direttore generale

Dott. Mauro Giustozzi

A norma degli articoli 1341 e 1342 del codice civile, le parti dichiarano di approvare specificatamente le clausole contenute negli articoli nn. 1, 2 e 4.

Letto, approvato e sottoscritto a, il

Per la B. & B. srl

Sig. Pierino Bellesi

Per Università degli Studi di Macerata

Il Direttore generale

Dott. Mauro Giustozzi