

I.P.A.B
Azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona
ISTITUTO PRINCIPE DI CASTELNUOVO E DI
VILLAERMOSA
PALERMO

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

L'anno **duemilaventitre** il giorno del mese di presso gli uffici amministrativi dell'Ente

L'azienda Socio Sanitaria di Assistenza alla Persona – Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaermosa, rappresentata dal Sig. **Vincenzo Lauro** nella qualità di Presidente e Legale rappresentante dell'Ente, appresso denominata semplicemente **“locatore”**, con sede in Palermo Viale del Fante n. 66 Codice Fiscale 80016490825;

CONCEDE IN LOCAZIONE

All'Organizzazione di Volontariato **“L'Agrumeto”** – Codice Fisc. 97277350829 con sede legale in Palermo in Via Giusino n. 3 – il cui Presidente e legale rappresentata è il Sig. **Tranchina Luigi** nato a Palermo il 10/07/1975 e residente a Palermo in via Giusino n. 3, Codice Fiscale TRNLGU75L10G273U appresso denominato semplicemente **“locatario”**, per un uso diverso da quello di abitazione, la seguente unità immobiliare:

- **Parte** dei locali **“ex magazzino”** individuato catastalmente al NCEU al foglio n. 22 particella 445 sub 1 (due stanze con accesso dall'esterno rispettivamente di mq. 31,5 e mq. 103,60 con diritto di accesso ai bagni), segnato in rosso nell'allegata planimetria.

La locazione è regolata dalle seguenti condizioni:

Art. 1

DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni tre dal 01/04/2023 e fino al 31/03/2026, non rinnovabile tacitamente.

Art. 2

RECESSO DEL CONDUTTORE

Il locatario ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi previo avviso tramite l'invio di una raccomandata A.R. da recapitarsi entro un mese dalla sottoscrizione del presente accordo.

Art. 3

USO

L'immobile viene locato per utilizzato in tutto o in parte esclusivamente dall'Organizzazione di Volontariato "L'Agrumeto" per lo svolgimento delle attività istituzionali finalizzate ad un'esigenza meramente di carattere sociale.

Per lo svolgimento di tale attività saranno a carico dell'Associazione tutte le responsabilità e gli oneri relativi, compresi eventuali necessarie autorizzazioni e diritti dovuti. I contraenti convengono, inoltre, espressamente che al locatario incombono i seguenti divieti:

1. non può, senza il consenso scritto del locatore, apportare modifiche, innovazioni o sostituzioni di impianti di qualunque genere anche migliorativi, afferenti l'unità locata;
2. non può ingombrare in alcun modo, le parti esterne all'edificio, con l'uso o la presenza di autoveicoli o motoveicoli o di quant'altro possa arrecare disturbo alle aree esterne restanti dell'Ente e non oggetto di locazione del presente contratto, fatto salvo la necessità di carico e scarico di eventuali mezzi di servizio;
3. Il locatario è responsabile sia verso il locatore, sia verso terzi di ogni abuso o trascuratezza derivante da un uso negligente od imprudente dell'unità locata; più precisamente, nel caso d'incendio, fughe di gas e spandimento di acqua; infine, in tutti quei casi in cui la presenza di un danno sia riconducibile ad un uso non diligente dell'immobile;
4. Per quanto sopra, il locatario dichiara di avere trovato l'immobile, al momento della consegna, idoneo all'uso convenuto ed esente da vizi o difetti che possano diminuirne l'idoneità dello stesso per il conseguimento delle finalità di cui al presente accordo.

Art. 4

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone viene convenuto, in € 754,00 (euro settecentocinquantaquattro/00). Le rate di € 754,00 mensili dovranno essere versate entro i primi dieci giorni di ciascun mese oltre la somma mensile di € 46,00 a titolo di rimborso forfettario per consumi idrici. Superati dieci giorni da ogni scadenza non rispettata il contratto si intende risolto e il locatario dovrà lasciare liberi i luoghi e non avrà alcun diritto di accesso.

Il canone mensile di locazione verrà aggiornato all'indice ISTAT annuale dal 01.04.2024 e per ogni anno successivo.

I singoli versamenti dovranno essere effettuati, presso la Tesoreria dell'Ente denominata: - Intesa Sanpaolo – con accredito in c/c bancario iban IT56K03069 04630100000300069 intestato a “Azienda Socio Sanitaria Ass.za alla Persona Istituto Principe di Castelnuovo e di Villaerrosa.

Art. 5

OBBLIGHI DEL LOCATORE

L'Ente si obbliga ad assicurare che l'immobile dato in locazione sia libero e il godimento dello stesso avvenga nello stato così come è emerso dai sopralluoghi effettuati.

Art. 6

OBBLIGHI DEL LOCATARIO

L'Organizzazione di Volontariato “L'Agrumeto”, si obbliga ad assicurare che l'immobile sia fornito delle certificazioni necessarie per lo svolgimento delle attività culturali e di intrattenimento tra gli anziani che si intendono realizzare (comunicazioni alla questura, assicurazioni, certificato prevenzione incendi, responsabile della sicurezza ed ogni e qualsiasi diritto dovuto per legge).

E' fatto divieto al locatario di sub-locare in tutto o in parte gli immobili locati e/o di cedere ad altri il contratto di locazione senza il consenso del locatore.

Il locatario dichiara espressamente di conoscere ed aver preso visione dei locali oggetto del presente contratto e di averli trovati di proprio gradimento.

Art. 7

MANUTENZIONE E RIPARAZIONE

Il locatore si obbliga a mantenere l'immobile, per tutta la durata della locazione, in stato da servire all'uso convenuto, eseguendo quelle opere di straordinaria manutenzione che, eventualmente, si rendessero necessarie ai sensi di legge per mantenerlo idoneo. Le parti concordemente dichiarano che in caso di eventi e danni di forza maggiore cui l'Ente non può far fronte per insufficienza di mezzi finanziari nel proprio bilancio ad interventi di manutenzione straordinaria, il presente contratto si intende risolto senza penali per le parti. Il locatore si obbliga, altresì, ai sensi dell'art. 1576 C.C., ad eseguire tutte le riparazioni necessarie, fatta eccezione per quelle di ordinaria manutenzione che rimangono a carico del locatario.

Art. 08

MANUTENZIONE IMPIANTI PARTICOLARI ED ELETTRODOMESTICI

Qualora nei locali concessi in locazione esista un impianto autonomo di riscaldamento, oppure altri impianti individuali (elettrodomestici, scaldabagni ecc....) il conduttore si impegna alla loro riparazione e sostituzione in caso di deterioramento per caso fortuito o vetustà.

Art. 09

SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese relative al pagamento dell'imposta di registro del contratto sono a carico del locatario e del locatore in parti uguali.

Nel caso in cui la proprietà risulti soggetta alle disposizioni di cui alla legge n. 154 del 27.04.1989 art. 35 si procederà al rimborso dell'I.V.A., così come previsto dalla suddetta legge, su presentazione di fatture.

Il locatario assume l'onere di provvedere alla formalità della registrazione del contratto e di comunicare all'altra parte gli estremi della registrazione.

In caso di mancata o tardiva registrazione, il pagamento della soprattassa incomberà esclusivamente sulla parte che ha assunto il detto onere.

Il locatore provvederà al rimborso del 50% del costo della registrazione mediante mandato di pagamento al locatario entro i successivi 30 giorni dalla formale richiesta.

Art. 10

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

I contraenti autorizzano reciprocamente il trattamento dei propri dati personali per il conseguimento delle finalità di cui al presente accordo e nel rispetto di quanto stabilito dal D.Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii.;

Art. 11

RINVIO ED ALTRE NORME

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le norme del codice civile e della legislazione in materia di locazione di immobili urbani.

Letto, approvato e sottoscritto

Il locatore
Vincenzo Lauro

Il locatario
Luigi Tranchina