

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AI SENSI DEGLI
ARTICOLI 27 E SEGUENTI DELLA LEGGE N. 392/1978**

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice copia di cui una per ciascuna delle parti ed una per l'Agenzia delle Entrate, da valersi ad ogni effetto di legge:

TRA

la [redacted] da ora più brevemente anche [redacted]

Locatrice [redacted], [redacted] con sede legale in [redacted]

[redacted] in rappresentanza della quale si costituisce nel presente contratto il Dott. [redacted] nato a [redacted], nella sua qualità di D [redacted]

E

[redacted] (da ora più brevemente anche [redacted] con sede in Taranto [redacted] codice fiscale/partita Iva [redacted]

[redacted] in rappresentanza della quale si costituisce nel presente contratto [redacted] nato a Lecce il [redacted]

[redacted] con a titolo personale ma nella sua qua [redacted]

[redacted] pro tempore

[REDACTED]

dell'Amministrazione, con i poteri conferitigli dall'articolo 3 del D.Lgs 30.12.1992 n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni,

PREMESSO CHE

- il D.Lgs. n. 517/1999, all'art. 6 co.3, prevede che [REDACTED] [REDACTED] pulino appositi protocolli d'intesa per disciplinare le forme di collaborazione per la formazione del personale sanitario infermieristico, della riabilitazione e della prevenzione,
- il D.P.C.M. del 24.5.2001, all'art. 7. lett. b), prevede che appositi protocolli d'intesa disciplinino le modalità di espletamento delle attività formative, individuando nelle aziende ospedaliero-universitarie, nelle altre strutture del [REDACTED] nelle istituzioni private accreditate gli enti presso cui istituire i corsi di laurea delle summenzionate professioni sanitarie,
- in data 22.7.2001 [REDACTED] [REDACTED] anno [REDACTED] che disciplina i principi generali dei rapporti tra [REDACTED] [REDACTED] stessa ai fini del funzionamento dei [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] anche ai fini di individuare le risorse (strutture, servizi e personale) che ciascuna delle parti interessate deve mettere a disposizione per il raggiungimento degli obiettivi,



- nell'ambito di tale protocollo [redacted] è individuata quale sede dei corsi [redacted] della [redacted]
- allo stato, risultano attivati press [redacted]
[redacted]
- per gli anni accademici 2013/2014 e 2014/2015 la sede dei [redacted] è stata individuata presso la sezione di [redacted] del [redacted]
- con nota n. 119033 dell'8.8.2015, tenuto conto dell'onere posto in capo [redacted] di provvedere all'allocatione delle attività didattiche e di tirocinio dei corsi di laurea [redacted] è stata comunicata [redacted]
[redacted] la volontà di individuare [redacted]
[redacted] quale sede dei suddetti corsi,
- pertanto, con nota n. 119043 di pari data si è provveduto a comunicare al [redacted] la dismissione dei locali interessati a far data dal 31.12.2015, in quanto ritenuti poco idonei allo svolgimento di corsi di carattere sanitario,
- contestualmente, con nota n. 119045 di pari data, è stata chiesta alla [redacted] la disponibilità ad allocare i corsi di laurea interessati presso la propria sede, e ciò in quanto la natura del percorso formativo da attuare appare tale da orientare verso l'utilizzazione di una struttura sanitaria, quale appunto [redacted], che per la sua intrinseca organizzazione risulta funzionale all'apprendimento delle conoscenze e delle

competenze umane e tecnico-scientifiche delle professioni sanitarie,

- con nota n. 3898 del 9.11.2015 il Presidente della [REDACTED]

[REDACTED] preso atto del parere favorevole espresso dal Consiglio della Scuola nella seduta del 14.10.2015, ha chiesto [REDACTED] di confermare la disponibilità delle aule necessarie alla svolgimento delle lezioni frontali dei corsi di [REDACTED] interessati,

- [REDACTED] con nota n. 57/DG/2015 del 17.11.2015, ha confermato detta disponibilità, mettendo a disposizione n. 3 aule da 80 posti per il corso di [REDACTED]

[REDACTED] posti per il corso di laurea [REDACTED] oltre agli spazi amministrativi ed a n. 2 aule da 30 e 27 posti per il corso di laurea in tecniche della prevenzione, con possibilità di realizzazione di una terza aula,

- con nota n. 105348 del 14.7.2016, sulla base della stima effettuata dall' [REDACTED], ai fini della formalizzazione del contratto di locazione dei locali da destinate a sede dei corsi [REDACTED] e professioni [REDACTED], è stato proposto alla [REDACTED] un canone complessivo di € 100.000/anno, comprensivo anche del costo delle utenze e dei servizi;

- infine, con nota n. 36/DG/2016 del 27.7.2016 [REDACTED] ha convenuto sul canone di locazione di € 100.000/anno, proponendo che lo stesso venga posto in compensazione con le

maggior somme dovute dalla [redacted] forza
della sentenza del [redacted]
[redacted] con salvezza della ripetizione delle somme nel
caso di esito favorevole del giudizio di appello avverso la
medesima sentenza pendente innanzi al [redacted] ed
avente n. [redacted] R.G. .

RILEVATO A TALE PROPOSITO

- che con sentenza [redacted] -
[redacted] - ha rigettato i ricorsi proposti dalla
[redacted]
[redacted] avverso le deliberazioni del
Commissario [redacted]
[redacted]
- che con nota n. [redacted] intimato alla
[redacted] il pagamento [redacted] tre
interessi, a titolo di differenze percepite e non dovute in merito
[redacted]
- che con nota n. [redacted] la [redacted]
dichiarandosi impossibilitata a corrispondere quanto dovuto in
unica soluzione, ha chiesto di poter procedere alla
rateizzazione mediante compensazione con le singole rate che
[redacted] dovrà corrispondere [redacted] essa in virtù
dell'utilizzo dei locali quale sede dei corsi di laurea delle
professioni sanitarie, con salvezza di ripetizione delle somme
in caso di esito favorevole del giudizio di appello avverso la

medesima sentenza pendente innanzi [REDACTED]

avente n. [REDACTED]

- che con la successiva nota n. 3 [REDACTED] del
convenire sul canone di locazione formulat [REDACTED] a

[REDACTED] ha ribadito la richiesta di compensare tali somme

con quelle di [REDACTED] in forza della [REDACTED]

[REDACTED] con

salvezza della ripetizione delle somme nel caso di esito

favorevole del giudizio di appello avverso la medesima

sentenza pendente innanzi a [REDACTED] ed avente n.

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO APPRESSO

ARTICOLO 1

1. La Locatrice concede in locazione alla [REDACTED] che accetta,
i locali posti all'interno del più ampio complesso immobiliare sito
in Taranto, [REDACTED] da

destinare a sede dei corsi di [REDACTED]

[REDACTED] sulla base degli accordi stipulati con

l' [REDACTED] ai sensi del D.Lgs. n. 517/1999,

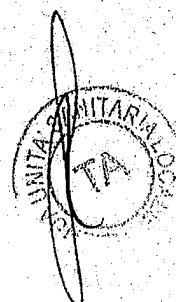
art. 6 co. 3; del D.P.C.M. del 24.5.2007, art. 7 lett. b); del

Protocollo d'Intesa tra [REDACTED]

[REDACTED] Detti locali sono meglio identificati ed

indicati con la colorazione in giallo nelle planimetrie allegate al

presente contratto da "sub a" a "sub d".



3. La locazione viene stipulata al fine di consentire, da parte [REDACTED] le attività connesse allo svolgimento delle lezioni frontali dei tre corsi di [REDACTED] presso la sede di Taranto, secondo il parere favorevole espresso nella seduta del 14.10.2015 da parte del [REDACTED]

degli [REDACTED]. Tale condizione riveste carattere essenziale, con la conseguenza che laddove [REDACTED] non dovesse essere più riconosciuta quale sede didattica dei corsi di laurea delle professioni sanitarie di Taranto, il presente contratto dovrà intendersi risolto. Ricorrendo tale circostanza, [REDACTED] provvederà a dare comunicazione alla [REDACTED] con atto meramente dichiarativo, dell'avverarsi della condizione risolutiva fissando un termine, non inferiore a quindici giorni, trascorso il quale la risoluzione si verificherà di diritto.

ARTICOLO 2

1. Il presente contratto di locazione è stipulato per la durata di anni 6 (dicesiannisei) decorrenti dal verbale di consegna sottoscritto dalla parti.

2. Il contratto si intende tacitamente rinnovato per un egual periodo di tempo ed alle condizioni qui pattuite salvo che la Locatrice non comunichi alla Conduttrice la disdetta del contratto ai sensi dell'articolo 28 comma 1 delle Legge 27.7.1978 n. 392 con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od altro mezzo idoneo a comprovare l'avvenuto ricevimento almeno 6 (dicesisei) mesi prima della scadenza.

3. Alla prima scadenza contrattuale la Locatrice potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo ed esclusivamente per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27.7.1978 n. 392, con le modalità ed i termini ivi previsti.

4. Laddove ricorra la facoltà di denegare la prima rinnovazione del contratto e tale facoltà risulti effettivamente esercitata, in considerazione degli interventi di natura straordinaria rappresentati dalle esigenze infrastrutturali e tecnologiche necessarie per l'avvio dei corsi in modalità e-learning presso le sedi coinvolte [REDACTED] avrà diritto, a titolo di indennizzo, ad una somma pari al valore residuo degli investimenti effettuati su impianti e strutture, secondo la formula: investimento iniziale meno quote di ammortamento calcolate secondo i principi civilistico/fiscali già dedotte negli anni di utilizzo. A tale fine [REDACTED] la corresponsione dell'indennizzo, dovrà produrre la necessaria documentazione giustificativo/contabile da cui sia possibile evincere le quote di ammortamento già dedotte.

ARTICOLO 3

La Condittrice, potrà recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone comunicazione alla Locatrice con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno con preavviso di almeno 6 (dicesisei) mesi. In tale ipotesi, tuttavia, la Condittrice sarà comunque tenuta a corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

ARTICOLO 4

Per la successione nel presente contratto si applica l'articolo 37 della Legge 27.7.1978 n. 392.

ARTICOLO 5

1. E' espressamente vietato alla Condittrice di sublocare o concedere in comodato – in tutto od in parte – l'immobile, ovvero di cedere ad altri il presente contratto.

2. L'inadempimento della presente clausola da parte della Condittrice consente alla Locatrice di avvalersi della facoltà di risoluzione del contratto, dovendosi intendere la presente quale clausola risolutiva espressa ai sensi degli articoli 1456 e seguenti c.c.

ARTICOLO 6

1. Il canone annuale di locazione, avendo le parti tenuto presenti e valutato tutte le condizioni oggettive, che sono date per note, la loro ubicazione e gli impianti e servizi presenti, viene convenuto in € 100.000,00 (dicesieurocentomila/00) mensili – oltre IVA se dovuta e secondo l'aliquota prevista per legge – da pagarsi in n. 2 rate semestrali anticipate di € 50.000,00 (dicesieurocinquantamila), entro 60 (dicesisessanta) giorni dalla presentazione di regolare fattura.

2. Il pagamento del canone sopra determinato dovrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario intestato alla Locatrice ed acceso presso [redacted] filiale di [redacted]

Il [redacted] Eventuali modificazioni alle modalità di pagamento innanzi descritte

potranno essere comunicate dalla Locatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Resta in ogni caso inteso che all'effettivo pagamento del canone si potrà procedere solo previo esaurimento delle somme da portare in compensazione ai sensi del successivo co. 7.

3. Il canone pattuito potrà essere aggiornato ad ogni scadenza annuale nella misura del 75% (dicesisettantacinqueper cento) della variazione assoluta in aumento accertata dall'Istituto Italiano di Statistica (più brevemente anche I.S.T.A.T.) dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati. Le parti chiariscono che l'importo base sul quale dovrà essere operato l'aggiornamento sarà costituito, per ogni annualità di vigenza del presente contratto, dall'ultimo canone annuale precedentemente aggiornato. La richiesta di revisione del canone dovrà essere inoltrata dalla Locatrice e la rivalutazione sarà riconosciuta, previo esito favorevole dell'istruttoria, solo a decorrere dalla data di ricevimento della richiesta. Resta inteso che non saranno riconosciute richieste di revisione con effetto retroattivo.

4. Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni di sorta sollevate dalla Conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

5. Il mancato pagamento del canone, decorsi trenta giorni dalla scadenza prevista, costituisce motivo di risoluzione del presente

contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c., fatto salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27.7.1978 n. 392.

6. La Locatrice rinuncia a chiedere alla Condittrice la corresponsione di somme in anticipo e/o quale deposito cauzionale a titolo di garanzia per l'osservanza delle obbligazioni contrattuali.

7. Le parti riconoscono e si danno reciprocamente atto della pendenza, innanzi al [redacted] di un giudizio, rubricato al reg. ric. n. [redacted] proposto dalla [redacted] per la riforma del [redacted]

— S. [redacted] Pertanto, fermo restando l'esito del giudizio innanzi indicato, le parti concordano che il canone annuo di locazione convenuto ai sensi del presente contratto sarà posto in compensazione con le somme dovute dalla [redacted] in forza del [redacted] pendente, allo stato determinate [redacted] con salvezza di ripetizione delle somme da parte dell' [redacted] in caso di esito positivo del giudizio d'appello citato.

ARTICOLO 7

1. In deroga ai principi di carattere generale, resta inteso che con il canone di locazione così determinato la Locatrice deve intendersi soddisfatta anche di ogni pretesa inerenti le spese relative al servizio di pulizia, parcheggio autovetture e portineria, al funzionamento ed all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica, del riscaldamento e

del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi pubblici comuni quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, il servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le utenze ed i servizi pubblici.

ARTICOLO 8

1. La Condittrice dichiara di avere visitato i locali oggetto del presente contratto e di averli trovati in buono stato ed adatti all'uso convenuto e così di riceverli ad ogni conseguente effetto.

2. La Condittrice prende altresì in consegna gli impianti ed i beni mobili/arredi presenti nel complesso come da relativi inventari che saranno redatti di comune accordo tra le parti entro 30 (dicesitrenta) giorni dalla stipula del contratto. La Condittrice si impegna inoltre a mantenere i predetti impianti e beni mobili/arredi in buono stato manutentivo, eventualmente provvedendo al loro adeguamento secondo la normativa vigente e futura ed esonerando espressamente la Locatrice da ogni responsabilità al riguardo.

3. La Condittrice si obbliga a riconsegnare i locali nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

4. La Condittrice, si impegna altresì a rispettare ed a far rispettare dai propri dipendenti e/o collaboratori tutte le norme, sia quelle attualmente in vigore che quelle future, che la Locatrice ritenesse di dover adottare al fine di disciplinare l'ingresso, sia pedonale che con autovetture private, ed il comportamento da tenere

all'interno del complesso immobiliare. La Locatrice destinerà alle esigenze della Condottrice il numero di stalli necessario a consentire il parcheggio per le vetture di servizio e per quelle degli studenti universitari.

5. E' in ogni caso vietato alla Condottrice nonché ai suoi dipendenti e/o collaboratori e/o fornitori compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia alle altre attività che vengono svolte all'interno del complesso ospedaliero interessato.

ARTICOLO 9

La Condottrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione ai locali ed alla loro destinazione od agli impianti esistenti, senza avere acquisito il preventivo consenso scritto della Locatrice.

ARTICOLO 10

In ossequio alla disciplina generale di cui all'articolo 1576 c.c., tutte le riparazioni di carattere ordinario saranno a carico della Condottrice che dovrà provvedervi tempestivamente, salvo il diritto della Locatrice di sostituirsi alla Condottrice in caso di inadempienza di quest'ultima, con diritto, in tale ipotesi, all'integrale rimborso delle spese sostenute entro il termine di 30 (dicesitrenta) giorni dalla richiesta scritta.

ARTICOLO 11

La Condottrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potessero derivarle

[REDACTED]

da fatto dei dipendenti e/o collaboratori della Locatrice medesima,
nonché per le interruzioni incolpevoli dei servizi.

ARTICOLO 12

A tutti gli effetti del presente contratto, ivi inclusa la eventuale
notifica di atti esecutivi, la Condittrice elegge domicilio presso la
sede legale sita in [REDACTED] trice
elegge, agli stessi effetti, il domicilio presso la propria sede legale,
sita in [REDACTED]

ARTICOLO 13

1. Le premesse costituiscono parte integrante, sostanziale e
vincolante del presente contratto.
2. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo
e, comunque, non potrà essere provata se non per atto scritto.

ARTICOLO 14

La Locatrice e la Condittrice si autorizzano reciprocamente a
comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli
adempimenti connessi al rapporto di locazione, ai sensi di quanto
previsto dal D.Lgs. 30.6.2003 n. 196.

ARTICOLO 15

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno
espreso rinvio alle disposizioni del codice civile, della Legge
27.7.1978 n. 392 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

ARTICOLO 16

1. Nell'ipotesi che insorgessero controversie in ordine al presente contratto, le parti convengono che foro esclusivo sia quello di Taranto.

2. Le spese di registrazione e di eventuale rinnovazione del presente contratto restano a carico di entrambi i contraenti nella misura del 50% pro quota..

3. La Condittrice è esente da bollo ex art. 17 del D. Lgs. 460/97.

Letto, approvato e sottoscritto in Taranto il 20.10.2016

La Condittrice

La Locatrice

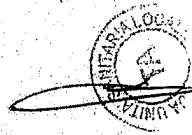
Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 c.c., si approvano specificatamente le clausole e condizioni tutte contenute nei seguenti articoli del presente contratto: articolo 1, articolo 2, articolo 3, articolo 6, articolo 8, articolo 9, articolo 10, articolo 11, articolo 16.

Letto, approvato e sottoscritto in Taranto il 20.10.2016

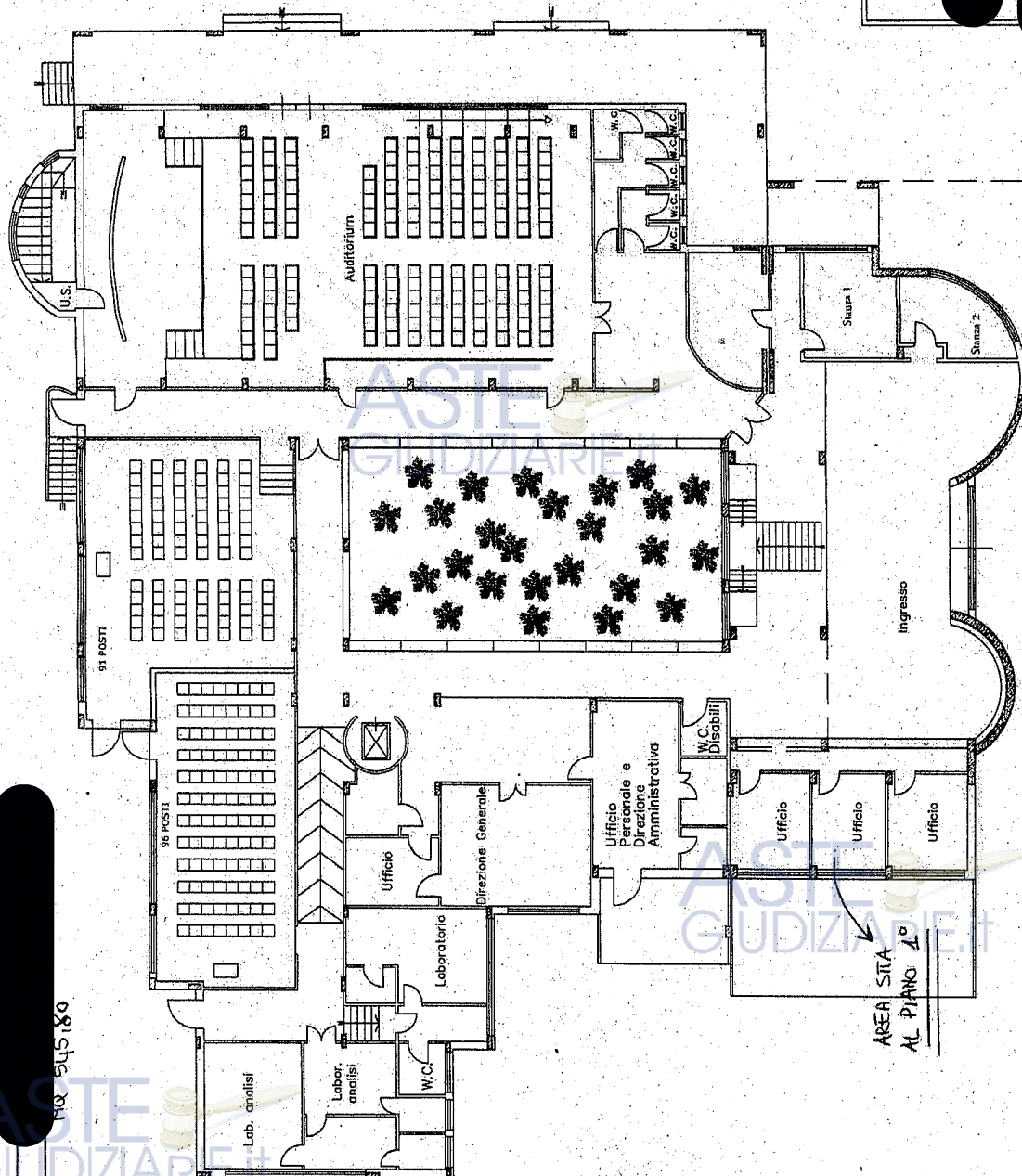
La Condittrice

La Locatrice

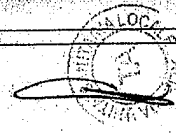
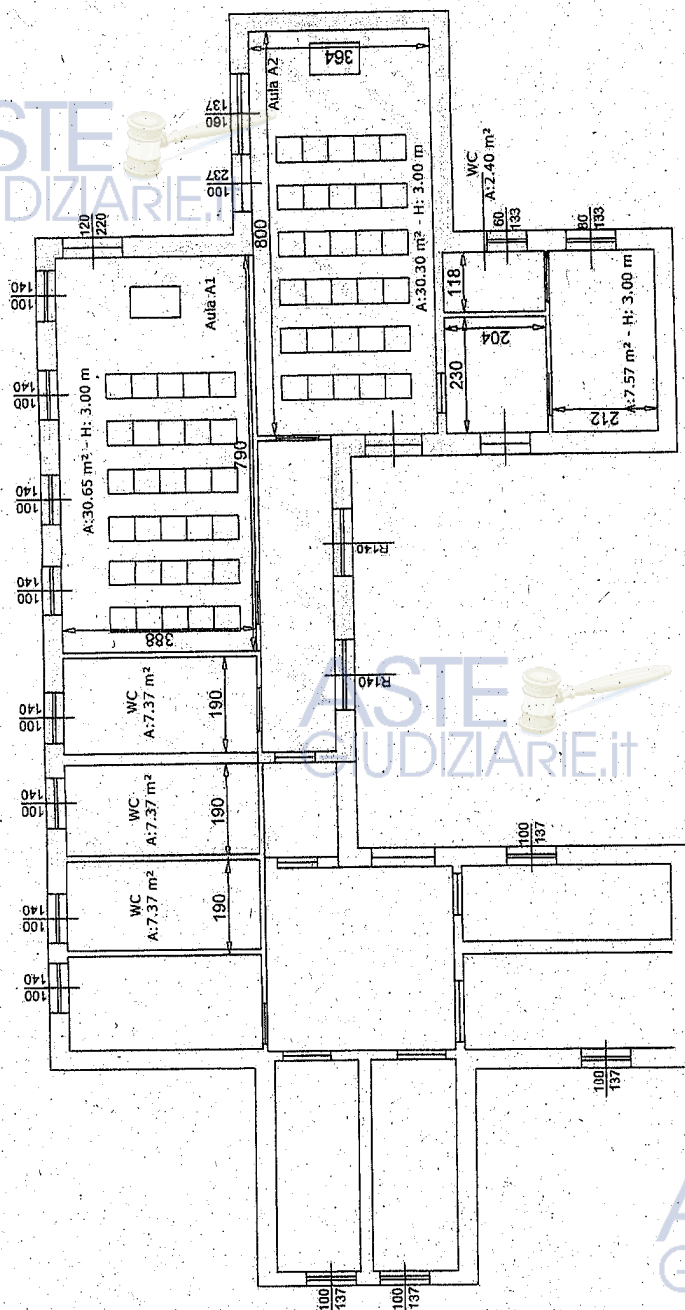
ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI TARANTO	
ELABORATO GRAFICO	
Plan. Direzione Scala 1:200	Data: Aprile 2016



ASTE
GIUDIZIARIE.it

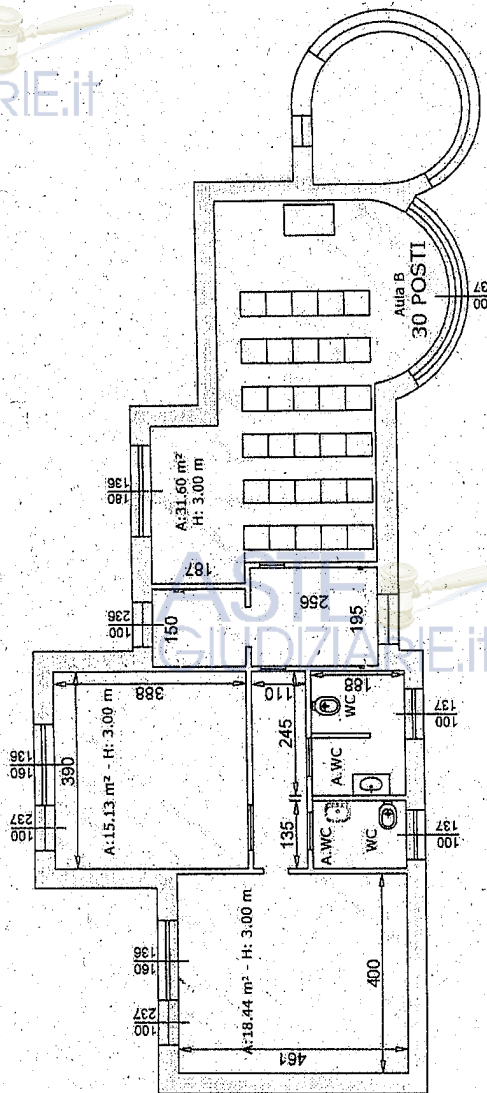


COMUNE DI TARANTO	
ELABORATO GRAFICO	
Plan. Foresteria 2	Data: Aprile 2016
Scala 1:100	
FONDAZIONE	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI TARANTO	
ELABORATO GRAFICO	
Plan. Foresteria I Scala 1:100	Data: Aprile 2016

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it