

REPUBBLICA ITALIANA
REGIONE SICILIANA – CONSORZIO CARA TERRA DI ACCOGLIENZA -
PROVINCIA DI CATANIA

oggetto: contratto di locazione tra la ditta Pizzarotti e C s.p.a. ed il Consorzio “Calatino Terra di Accoglienza”.

L'anno duemilaquattordici, il giorno due del mese di Aprile , in Mineo, via Maurici n.5, nella Residenza Municipale temporanea di Palazzo Ballano, sede legale del Consorzio, innanzi a me Dott. Cataldo La Ferrera, Segretario Comunale del Comune di Ramacca e del Consorzio “Calatino Terra di Accoglienza”, abilitato a rogare nell'interesse del Consorzio, ai sensi dell'art. 97 del d.lvo n. 267/2003 s.m.i., senza assistenza di testimoni ai quali comparenti, sono presenti:

L'Impresa Pizzarotti & C. S.p.A, (di seguito semplicemente locatore), con sede in Parma - Via Anna Maria Adorni n. 1, C.F. 01755470158 e P. IVA IT00533290342, iscritta al Registro Imprese REA di Parma al n. 43991, rappresentata dall'ing. Fabrizio Rubino, nato a Palermo il 21 Maggio 1975, C.F RBNFRZ75E21G273V, in possesso di procura speciale, che si allega al presente contratto sotto la lett. B), dell'Impresa per la firma del presente contratto, ai fini dello stesso domiciliato presso la sede sociale sopra indicata;

E

Il Consorzio “Calatino Terra di Accoglienza”, (di seguito semplicemente locatario o conduttore), CF 91024770876, con sede in Mineo via Maurici n. 5, ai fini del presente contratto rappresentato dal dott. Giovanni Ferrera, nato a Catania il 10/01/1950, C.F FRR 50A10 C351D, in qualità di Direttore Generale del Consorzio, ai fini del presente contratto domiciliato presso la sede sociale sopra indicata;



Giovanni Ferrera

VISTO

- l'Accordo sottoscritto il 20/12/2013, ai sensi dell'art. 15 della legge 241/90, tra il Consorzio e la Prefettura di Catania, con il quale il Consorzio ha assunto "il ruolo di stazione appaltante per la selezione del soggetto gestore" del CARA di Mineo per l'accoglienza per tre anni di 3.000 immigrati e, nel contempo, ha ricevuto dalla Prefettura le seguenti funzioni: "il coordinamento con le Istituzioni, la gestione delle procedure di gara per l'individuazione del Soggetto gestore e la gestione delle relazioni esterne";
- la delibera n. 8 del 11/02/2014, con la quale il Consiglio di Amministrazione ha fatto proprio l'accordo raggiunto il 10/02/2014 dal Direttore Generale sulla presente locazione, nell'ambito del procedimento scaturito dall'Avviso pubblico per l'individuazione di un immobile da adibire a Centro di Accoglienza Richiedenti Asilo, ed ha stabilito di stipulare con la ditta "Impresa Pizzarotti S.p.A.", via Anna Maria Adorni n. 1 Parma, P. IVA IT00533290342, un contratto di locazione passiva per l'immobile di sua proprietà sito in Mineo, località Cucinella, strada comunale Sparagogna, denominato "Residence degli Aranci", da adibirsi a sede del CARA di Mineo;
- il provvedimento dirigenziale n. 43 del 01/04/2014 di approvazione dello schema del presente contratto;

PREMESSO

1. Che "Impresa Pizzarotti S.p.A." è proprietaria dei locali individuati in Mineo, giusta planimetria che si allega al presente contratto sotto la lett. A), denominato "Residence degli Aranci", località Cucinella, strada comunale Sparagogna;
2. che il locale di cui al punto precedente è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mineo al Foglio 53, P.lla 142, Sub 150;



[Handwritten signature]

3. che la ditta Pizzarotti § C s.p.a quale società di capitale nell'ambito delle proprie finalità ha messo i locali di cui al punto 1. a disposizione del Consorzio affinché gli stessi siano utilizzati, per ospitare i rifugiati politici provenienti dai paesi extracomunitari;
4. si dà atto che i locali di cui al punto 1. saranno messi a disposizione, dal Consorzio, alla società che si aggiudicherà l'appalto dei servizi e delle forniture per la gestione del Centro di Accoglienza Richiedenti Asilo (CARA) di Mineo. Si dà atto che in ogni caso il rapporto contrattuale di locazione è tra il Consorzio e la società proprietaria dei locali di cui al punto 1.
5. che il Consorzio è individuato quale Conduttore dei locali di cui al punto 1. al fine di gestirvi l'attività di accoglienza e di assistenza dei cittadini stranieri richiedenti asilo;
6. che per le suddette ragioni le parti intendono stipulare il presente contratto di locazione dei locali di cui sopra, meglio individuati nell'allegata planimetria sotto la lett. A) per costituirne parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Tutto ciò premesso tra le parti come sopra costituite viene stipulato, pattuito e convenuto quanto appresso:

Art. 1 - Le premesse e gli atti in esse citati sono parte integrante e sostanziale della presente scrittura.

Art. 2 - La società Pizzarotti, meglio generalizzata in premessa, concede in locazione al Consorzio "Calatino Terra di Accoglienza", che accetta, l'unità immobiliare di cui al punto 1. delle premesse (come da planimetria allegata), esclusivamente al fine di destinare l'intera struttura all'esercizio delle attività di cui al punto 4 delle premesse.



[Handwritten signatures and initials]

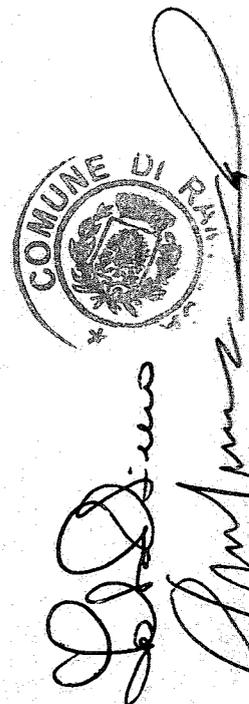
Art. 3 - La locazione ha la durata di anni 3 (tre) con decorrenza dall'aggiudicazione dell'appalto di affidamento dei servizi e delle forniture per la gestione del CARA di Mineo.

Il locatore avrà la facoltà di recedere dal presente contratto qualora la suddetta aggiudicazione non avvenga entro il 30/09/2014.

Il contratto alla sua scadenza si intende rinnovato di ulteriori anni 3 (tre), agli stessi patti e condizioni, previo espresso provvedimento del Consorzio da adottarsi 6 (sei) mesi prima della scadenza del presente contratto, e purché la convenzione tra il Ministero ed il Consorzio abbia pari durata. Qualora la durata della convenzione tra Ministero e Consorzio abbia durata minore ai 3 (tre) anni, il rapporto contrattuale potrà essere rinnovato della stessa durata. La decisione del rinnovo è esercitata unilateralmente dal Consorzio, previa comunicazione alla società Pizzarotti con il suddetto preavviso .

Fatto salvo quanto disposto dall'ultimo comma art. 27 della legge 392/1978, le parti concordano che il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, nel caso la Prefettura receda dall'accordo citato in premessa, ai sensi dell'art. 21 sexies della legge n. 241 del 1990, per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, con preavviso da comunicare al locatore a mezzo lettera raccomandata consegnata all'Ufficio Postale almeno 6 (sei) mesi prima, fermo l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Art. 4 - Il canone di locazione è consensualmente rapportato al numero giornaliero degli immigrati richiedenti asilo presenti nella struttura, così determinato:



The image shows the official seal of the Comune di P.M.A. (Comune di Pizzarotti) on the right side of the document. The seal is circular and contains the text 'COMUNE DI P.M.A.' around the perimeter. Below the seal, there are two handwritten signatures in black ink.

- Sino a 3.000 presenze in Euro 4,10 (quattro/10) procapite/prodie, IVA esclusa;
- Da 3.001 a 4.000 presenze in Euro 2,60 (due/60) procapite/prodie, IVA esclusa.

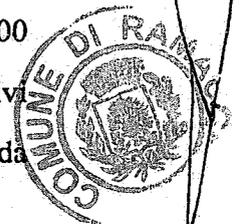
Detto canone verrà corrisposto al locatore in rate mensili, mediante accredito sul c/c bancario IBAN IT25N0200812926000500036250 intestato a Impresa Pizzarotti & C. S.p.A., intrattenuto con l'Istituto UNICREDIT S.p.A. filiale operativa Emilia Ovest di Modena.

L'importo annuo del presente contratto viene determinato in € 4.489.500,00 esclusa iva (3.000 presenze giornaliere per 365 giorni per € 4,10).

Si specifica che il presente contratto di locazione ha per oggetto beni immobili strumentali, pertanto il locatore, ai sensi dell' art. 10 numero 8) del DPR n. 633/72, espressamente dichiara di volersi avvalere dell'opzione per il regime di imponibilità Iva.

Nel primo annuo contrattuale il locatore metterà a disposizione del Consorzio, a titolo di contributo una tantum, la somma di € 150.000,00 (centocinquantamila/00) per la realizzazione di adeguamenti manutentivi finalizzati ad una migliore organizzazione degli spazi esistenti, da concordarsi tra le parti.

Art. 5 - Le parti convengono che per i primi 3 (tre) anni il canone di locazione non subirà alcuna modifica rispetto a quello originario, mentre per quelli successivi verrà aggiornato, conformemente agli incrementi dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati verificatisi nel biennio precedente, solo nel caso tali incrementi vengano riconosciuti dal Consorzio e dal Ministero dell'Interno.



Leone
Antonini

Art. 6 - Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, fatta eccezione nel caso di mancanza di liquidità causata dal mancato accredito del corrispettivo da parte del Ministero dell'Interno.

In tale ipotesi il locatore avrà diritto al riconoscimento degli interessi o altri oneri solo nel caso vengano riconosciuti dal Ministero al Consorzio. Negli altri casi il pagamento del canone deve avvenire entro e non oltre il termine dei 30 giorni dalla scadenza del mese di riferimento.

Art. 7 - le parti concordano che a garanzia di tutti i patti contrattuali il conduttore non è tenuto a depositi cauzionali.

Art. 8 - Viene tra le parti espressamente pattuito che nel caso di ritardo nella restituzione dell'immobile, sia allo spirare della locazione, sia in qualsivoglia ipotesi di risoluzione del contratto stesso, il conduttore resta fin d'ora definitivamente obbligato a corrispondere il canone in misura proporzionale al periodo di occupazione.

Art. 9 - Sono a carico del locatore tutti gli interventi non previsti dagli obblighi di manutenzione della struttura a carico del futuro gestore, che riguardino interventi strutturali non causati da cattiva manutenzione o uso improprio del bene locato.

Art. 10 - Il conduttore si obbliga a condurre l'attività esercitata nell'immobile in maniera da evitare pericoli a cose e persone. A tal fine il conduttore si sottopone, in particolare, al rispetto delle norme vigenti in materia di sicurezza.

Art. 11 - E' fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad attività diverse da quelle di cui all'articolo 2 e di utilizzare il locale in difformità dal progetto di attività individuato dal Consorzio di cui al punto 4. delle



Leone
Amf...

premesse, in quanto il tipo di attività esercitata della stessa costituiscono, per il locatore, in considerazione degli atti citati in premessa, presupposto essenziale per la concessione in locazione dei locali oggetto del presente contratto. L'inosservanza del presente patto determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Art. 12 - Il conduttore dichiara di aver visionato i locali e gli impianti tutti e di averli trovati in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. e di accettare comunque nello stato in cui si trova l'immobile a lui ben noto e gradito, assumendosi in carico l'esecuzione di qualsiasi intervento di manutenzione o adeguamento si rendesse necessario per svolgere la propria attività.

Art. 13 - Il conduttore assumerà anticipatamente in consegna l'immobile dalla aggiudicazione provvisoria di cui all'art. 3 primo comma, e da tale data è costituito custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Il conduttore è direttamente responsabile verso il locatore ed i terzi per i danni diretti ed indiretti derivati da sua colpa, nonché per ogni e qualsivoglia danno causato dal gestore e dagli ospiti del Centro, anche per spargimento d'acque, fughe di gas, incendi vari, e per ogni altro e qualsiasi abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il conduttore pertanto esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità e onere per danni diretti ed indiretti che potessero derivare al bene locato da comportamenti di terzi soggetti. Parimenti il locatore è esonerato da qualsivoglia responsabilità per carenze o mancanza acqua (se derivante dalla gestione dell'impianto di emungimento, trasporto, potabilizzazione e distribuzione), gas, energia elettrica o per la mancata



A large, stylized handwritten signature is written at the bottom right of the page, overlapping the bottom of the stamp.

fornitura di qualsiasi servizio anche se dovuta a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione.

Art. 14 - Al termine della locazione gli immobili saranno riconsegnati in buono stato locativo, salvo il deterioramento da normale uso.

E' vietato apportare modifiche di qualsiasi genere od eseguire qualsiasi tipo di lavori nei locali, ivi compresi quelli relativi agli impianti, senza l'autorizzazione scritta della società locatrice. Ogni eventuale miglioramento o addizione anche se consentiti dovranno essere a favore del bene, per cui al cessare del rapporto rimarranno di proprietà della società locatrice, senza alcun diritto per la locataria ad indennizzi o compensi di sorta in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, salvo che la società locatrice preferisca chiederne la rimozione a spese del conduttore e fermo restando in ogni caso l'obbligo della restituzione del bene, come precisato nell'art. 1590 C.C.

Art. 15 - Il locatario provvederà a rinnovare per l'immobile oggetto della presente concessione, con compagnia di assicurazioni legalmente esercente, adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile, dell'incendio e dello scoppio da gas. Ogni onere inerente alla polizza è a carico del locatario, che è obbligato a comunicarne gli estremi al locatore.

Art. 16 - Il conduttore dovrà in ogni caso consentire l'accesso del locatore o di suoi incaricati nell'unità immobiliare locata per l'accertamento dell'adempimento da parte del conduttore degli obblighi posti a suo carico dal presente contratto, relativamente alla destinazione ad allo stato di manutenzione. Dopo la disdetta o nel caso in cui il locatore intendesse vendere la cosa locata, il conduttore dovrà consentire la visita dalle ore 10 alle ore 12 e dalle 15 alle 18 di due giorni dispari non festivi alla settimana,



Handwritten signature in cursive script.

sotto pena della risoluzione di diritto del contratto e del risarcimento dei danni.

Art. 17 - Il locatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e successive modifiche.

Art. 18 - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi e di convalida di sfratto o di licenza ed ai fini della competenza giudiziaria il conduttore elegge domicilio nell'immobile stesso: se a quell'indirizzo non fosse più reperibile, il conduttore si intenderà domiciliato presso il Comune di Mineo, via Maurici n. 5.

Art. 19 - Le spese di registrazione e di rinnovazione del contratto saranno a carico delle parti in misura uguale. Le spese di bollo sono, invece a carico del Locatore.

Art. 20 - Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti richiamano le disposizioni di legge in materia di locazione, in quanto applicabili, quelle del Codice Civile, nonché gli usi e le consuetudini locali. Eventuali modifiche della legge n. 392/1978 comporteranno l'adeguamento ad esse di quanto pattuito con il presente contratto.

Art. 21 - Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Art. 22 - Il conduttore autorizza il locatore a comunicare a terzi i suoi dati personali, in relazione ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Art. 23 - Il Conduttore dà atto che gli è stato consegnato ai sensi di legge l'attestato di certificazione energetica delle unità abitative collocate all'interno del complesso residenziale, con la precisazione che questo è in corso di aggiornamento.



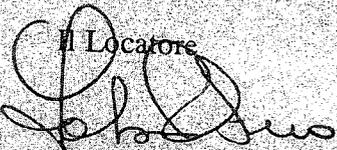
[Handwritten signature]

Art. 24 - Per ogni e qualsiasi controversia è esclusivamente competente il Foro di Caltagirone.

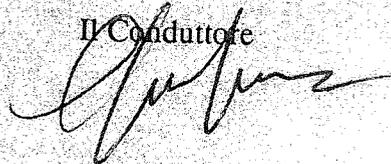
Letto, concordato e sottoscritto.

Mineo, il 02.04.2014

Il Locatore



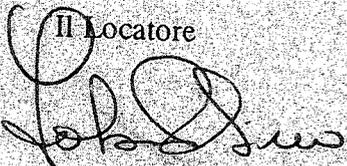
Il Conduttore



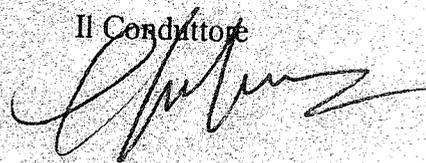
Le parti, previa rilettura e attenta valutazione, approvano espressamente, a norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., i seguenti articoli del presente contratto 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11), 13), 14), 15), 16), 17), 18) e 24).

Mineo, il 02.04.2014

Il Locatore



Il Conduttore



IL SEGRETARIO



IL CONDUTTORE
IL LOCATORE
IL SEGRETARIO

IL SOTTOSCRITTO DOTT. CATALDO LA FERDRA
NELLA QUALITÀ DI FUNZIONARIO RESPONSABILE
DEL PRESENTI CONTRATTO CERTIFICA
CHE LA PRESENTE COPIA È CONFORME
ALL'ORIGINALE.

MILANO 4/ APRILE/2014.

IL SEGREARIO

