

CONTRATTO DI LOCAZIONE PER UFFICI IN USO GOVERNATIVO

L'anno duemilaotto il giorno 08 del mese di settembre con la presente scrittura privata tra il Dott. Ing. Gaspare Maggio, n. q. di Dirigente Preposto al Servizio UREGA di Caltanissetta, il quale agisce su nome e per conto della Presidenza Regione Siciliana - Dipartimento del Personale, dei Servizi Generali, di Quiescenza, di Previdenza ed Assistenza del Personale - Demanio, Patrimonio Immobiliare - Cod. Fisc.: 80012000826 ed la Dott.ssa Rosa Giuseppa Frazzica n. q. di Rappresentante Legale e Direttore Generale del CEFPAS, C.F. 01427360852, si conviene e si stipula quanto appresso:

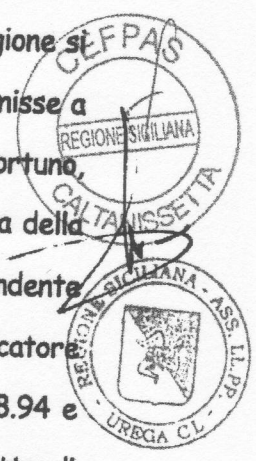
Art. 1

Il CEFPAS, come sopra rappresentato, cede in locazione all'Amministrazione Regionale e per essa al Dott. Ing. Gaspare Maggio, che nella qualità accetta, i locali siti in Caltanissetta presso la cittadella CEFPAS, Padiglione n. 2 piano terra, Via G. Mule n. 1, per complessivi mq. 549 da assegnare in uso governativo ad Uffici dell'Amministrazione Regionale.

Art. 2

La durata della locazione è convenuta in anni sei decorrenti dalla data della consegna dell'immobile risultante dal verbale all'uopo redatto. Il verbale, tra l'altro, dovrà contenere una dettagliata descrizione dello stato dell'immobile, la situazione delle utenze con rilevazione dei dati riguardanti i consumi già effettuati precedenti la consegna, dichiarazione della proprietà di avere provveduto alla disdetta dei contratti relativi alle utenze.

Il contratto sarà rinnovato tacitamente di sei anni in sei anni, se non disdettato a mezzo lettera raccomandata a.r. almeno dodici mesi prima della scadenza, secondo la normativa della legge 392/78 e successive modificazioni e integrazioni. La Presidenza della Regione riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, qualora venisse a cessare il bisogno dell'uso dei locali e per qualsiasi altro motivo che ritenesse opportuno, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata a.r. almeno sei mesi prima della data di rilascio. In tal caso al locatore sarà corrisposta la quota del canone corrispondente al periodo di fitto goduto, oltre alla quota parte degli oneri condominiali. Qualora il locatore non dovesse risultare in regola con la certificazione di cui al D.L. n° 490 dell' 08.08.94 e successive modifiche ed integrazioni, l'Amministrazione Regionale si riserva il diritto di recedere in qualsiasi momento dal presente contratto.



Art. 3

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 36.629,28 oltre IVA e sarà aggiornato secondo i dati ISTAT, dietro espressa richiesta del locatore, ogni anno a partire dal secondo anno di locazione con riferimento alle variazioni verificatesi nell'anno precedente e con le modalità di cui all'art. 32 della legge 392/78, modificato dall'art. 9 sexies della legge 118/85 e successive modificazioni.

Art. 4

Le ulteriori spese condominiali comprendenti fra l'altro il servizio di pulizia e giardinaggio degli spazi esterni, il servizio di vigilanza e portineria, dell'illuminazione esterna, sono a carico dell'Amministrazione Regionale nella congruita somma di Euro 6.335,00 e saranno rimborsate dall'Ufficio usuario al proprietario su presentazione dei documenti giustificativi debitamente vistati dal responsabile dell'Ufficio usuario, secondo la circolare dirigenziale n°1840 del 4 Febbraio 1995 e s.m.i., riconducendosi a tal fine, all'Ufficio usuario medesimo, le relative spese legali, di giudizio e risarcimento danno nel caso di inadempienza.

Per tali oneri condominiali si prevede la revisione annuale indicizzata, con collegamento a parametri legati: alle tariffe di legalità per i servizi di vigilanza approvati con Decreto Prefettizio, al costo orario del personale di pulizia e del personale addetto alla manutenzione delle aree verdi stabilito dal Ministero del Lavoro, ed al prezzo dell'energia elettrica sulla base del contratto di fornitura esistente. Il consumo dell'energia elettrica, dell'acqua e del gasolio (e/o gas) per il condizionamento ed utenza, sono a carico dell'Amministrazione usuaria. Le spese conseguenti al rilascio dell'immobile, di cui al contestuale verbale da eseguirsi in contraddittorio con la proprietà, sono a carico dell'Amministrazione usuaria.

Art. 5

Il pagamento del canone avrà cadenza semestrale posticipata e sarà eseguito nei modi e termini previsti dalla Contabilità di Stato. Il presente contratto decorrerà dalla data della consegna dell'immobile che avverrà soltanto dopo l'espletamento di tutti gli adempimenti di legge, compresi quelli di cui all'art. 10 del presente contratto. Parimenti con le medesime modalità verranno rimborsati al proprietario gli oneri condominiali, dovuti dal conduttore ai sensi dell'art. 9 della legge 392/78, e dietro presentazione dei documenti giustificativi secondo le norme del c.c. e norme regolamentari.

Art. 6

La manutenzione ordinaria dell'immobile e le piccole riparazioni dei locali sono a carico dell'Amministrazione usuaria, sì da riconsegnarli alla proprietà nello stato originario risultante dal verbale di consegna, mentre le opere di conservazione, consolidamento ed adeguamento, nonché la manutenzione straordinaria, restano a carico del locatore e al riguardo si applicano le disposizioni di cui agli artt. 1576 e seguenti del c.c.. Nel caso in cui il locatore non provvedesse all'esecuzione delle opere di sua spettanza entro un mese dalla richiesta da parte dell'Amministrazione Regionale, quest'ultima, senza intimazione di mora, ha facoltà di farle eseguire addebitandone l'onere al locatore. Il locatore esprime fin d'ora il suo consenso per la compensazione di tali oneri con il canone e/o con il rimborso delle spese condominiali. Nulla è dovuto nel caso di deterioramenti conseguenti alla naturale vetustà degli immobili e/o al caso fortuito e/o ai vizi occulti della cosa.

Art. 7

Il proprietario si è obbligato a consegnare i locali - ed il capo dell'Ufficio lo accerta - e i relativi impianti tecnici conformi alle prescrizioni di cui al D.L. del 19.09.94 n° 626 e successive modifiche nonché alla normativa del D.P.R. n° 37/98 ed alle prescrizioni di cui alla legge 05.03.90 n° 46 e successive modifiche per la sicurezza degli impianti ed a quanto previsto dal D.L.vo n.81/2008. Resta espressamente convenuto che il locatore rinuncia, ora per allora, a qualsiasi indennità per la rimissione in pristino dei locali conseguentemente ad eventuali modifiche o addizioni, che l'Amministrazione Regionale dovesse effettuare nell'immobile durante la locazione, previa comunicazione al locatore. Il locatore non potrà opporsi all'esecuzione di tali opere a meno che esse non pregiudichino il decoro dell'immobile o la destinazione dei locali.

Art. 8

Il locatore depositerà presso l'Amministrazione Regionale un esemplare della polizza di assicurazione che andrà a stipulare e rinnovare durante il periodo contrattuale per la responsabilità civile ed incendio aggiornata per il valore reale del fabbricato. La presente polizza dovrà coprire eventi dannosi che potranno verificarsi a seguito dell'uso dei locali da parte dell'Amministrazione Regionale con esclusione da Parte del locatore e della Compagnia di Assicurazione di ogni azione di rivalsa diretta o indiretta, comunque intentabile nei confronti dell'Amministrazione Regionale.

Art. 9

Il locatore, ai sensi delle disposizioni di cui alla circolare del Ministero delle Finanze 01.10.1993 n° 450 e delle disposizioni di cui all'art. 47 della L.R. 16.07.2003 n° 4, non esprime il proprio assenso alla cessione dell'immobile oggetto della presente scrittura privata, fermo restando, ai sensi dell'art. 38 della Legge 392/78, il diritto di prelazione del locatario all'acquisto in caso di vendita.

Art. 10

Resta a carico del locatore l'onere della registrazione fiscale e di tutte le spese contrattuali inerenti al presente atto: bollo, scritturazione, copia, ecc., come previsto dalle leggi n° 790 del 27.12.75 e n° 841 del 23.12.78.

La registrazione fiscale annuale del contratto dovrà essere eseguita dal locatore entro trenta giorni dalla data di inizio di ogni nuovo anno locativo. Trascorso infruttuosamente tale periodo, l'Amministrazione Regionale avrà facoltà, senza intimazione di mora, di provvedere alla registrazione fiscale dell'atto e di trattenere la spesa sostenuta, anche per eventuali interessi legali e/o di comunicare l'inadempimento all'Amministrazione finanziaria per il recupero coatto delle somme dovute a tale scopo.

Art. 11

Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia anche inerente al pagamento dei canoni di affitto, oltre che degli oneri condominiali, prima di potere adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione presso il Capo dell'Amministrazione e dell'Ufficio. Detto tentativo, del quale sarà redatto apposito verbale, sottoscritto dalle parti, dovrà essere effettuato entro e non oltre trenta giorni dalla richiesta avanzata a mezzo raccomandata con a.r. da una delle parti contraenti. Trascorso detto termine la parte interessata potrà adire l'Autorità Giudiziaria per la tutela dei suoi diritti.

Art. 12

Il presente contratto, mentre a tutti gli effetti vincola sin d'ora il locatore, non è vincolante per l'Amministrazione Regionale se non dopo intervenute le rituali approvazioni ed i prescritti adempimenti di legge. In ogni caso la Presidenza, resta esonerata da qualunque responsabilità contrattuale e/o extracontrattuale nel caso che non potesse procedersi all'approvazione del contratto per mancanza di uno solo dei documenti richiesti alla proprietà.

Per quanto non previsto nella presente scrittura, le parti si rimettono alle disposizioni di legge ed alle consuetudini locali, in quanto non contrastino con la legge ed il regolamento di contabilità di Stato. Per ogni effetto di legge le parti eleggono domicilio come appresso:

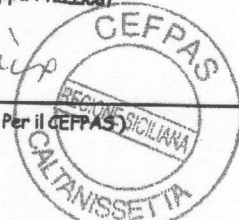
- L'Amministrazione Regionale presso la sede della Presidenza della Regione Siciliana in Palermo, Viale Regione Siciliana n.2226.

- La Dott.ssa Rosa Giuseppa Frazzica con domicilio in Caltanissetta Via G. Mulè n. 1 Cittadella CEFPAS.

Caltanissetta, li 08 SET. 2008

CEFPAS
IL DIRETTORE GENERALE
(Dr.ssa Rosa Giuseppa Frazzica)

Raffaele
(Per il CEFPAS)



[Signature]
(Per l'Amministrazione Regionale)

