

REG. N.....

**PROVINCIA DI AREZZO**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE, FRA LA PROVINCIA DI AREZZO E LA FONDAZIONE  
"ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA  
ENERGETICA", CON SEDE IN COLLE DI VAL D'ELSA (SI), DELL'IMMOBILE  
PROPRIAMENTE DENOMINATO "VILLA SEVERI", SITUATO IN AREZZO, VIA F. REDI  
N. 13, FACENTE PARTE DEL PIÙ VASTO OMONIMO COMPLESSO.  
RINEGOZIAZIONE.**

L'anno (duemilaventicinque) 2025, il giorno (xxxxx) xx, del mese di .....,  
nella sede della Provincia di Arezzo, P.zza della Libertà, n. 3,

TRA

La PROVINCIA DI AREZZO, rappresentata da ....., nato/a a ... .. (..) il ....., domiciliato per la carica presso la sede della Provincia di Arezzo - P.zza della Libertà, n. 3 – Dirigente, legittimato alla stipulazione del presente Atto in virtù dell'art. 23 del Regolamento dei Contratti, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 54 del 22.12.2015, e successive modificazioni ed integrazioni, tutte esecutive ai sensi di legge, nonché in virtù del Decreto della Presidente della Provincia n. .... del ..... - C.F. 80000610511;

E

la FONDAZIONE "ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA", rappresentata dal Presidente, Dott. Francesco Macrì, nato ad Arezzo (AR) il 05/11/1973, domiciliato per la carica presso la sede della Fondazione posta in Colle di Val d'Elsa (SI), Viale Matteotti n. 15, legittimato alla stipulazione del presente Atto in virtù della Deliberazione del Consiglio di Indirizzo

n. 4 del 15/06/2018 - C.F. 91019320521;

PREMESSO CHE:

- La Provincia di Arezzo è proprietaria di un vasto complesso immobiliare denominato "Villa Severi", del quale fa parte anche un immobile, propriamente detto "Villa Severi", sito in Arezzo, Via F. Redi n. 13, identificato catastalmente come di seguito precisato.

- La Provincia di Arezzo, in qualità di Ente Proprietario, ha concluso, nel tempo, i seguenti Contratti, in corso di vigenza insistenti su Villa Severi:

- 1) "Contratto di Concessione in uso" di una porzione del complesso immobiliare denominato "Villa Severi", concluso in data 31.08.2016, con il Consorzio STRA.VI.SA – Strada del Vino e dei Sapori Società Consortile – Rep. n. 2294, rinnovato, per ulteriori cinque anni, con Determinazione Dirigenziale n. 1533 del 21 ottobre 2021;

- 2) "Contratto di Comodato in favore dell'Istituto Nazionale di Geofisica e Vulcanologia avente ad oggetto alcuni locali posti al piano II di Villa Severi, di proprietà della Provincia di Arezzo", rinnovato in data 10.03.2023 – Reg. n. 235/22/ACC.;

- 3) "Contratto di comodato in favore dell'Associazione Sbandieratori di Arezzo avente ad oggetto due locali del complesso immobiliare Villa Severi di proprietà della Provincia di Arezzo", concluso in data 12.01.2017 – Reg. n. 102/01/CONTR.;

- 4) "Contratto di comodato in favore dell'Associazione Scrittori Aretini Tagete avente ad oggetto un locale dell'immobile di proprietà della Provincia di Arezzo denominato Villa Severi", concluso in data 18.12.2013 – Rep. n. 2011.

- I Contratti di cui al punto precedente sono validi ed efficaci, e riportano condizioni, modalità e termini, stabiliti fra la Provincia ed i rispettivi contraenti, per assicurare loro la fruizione dei locali concessi.

PREMESSO ANCORA CHE:

- Con proprio Decreto n. 50 del 07.12.2020, la Presidente della Provincia, per le motivazioni nello stesso riportate, approvava uno specifico Atto di Indirizzo al fine di favorire l'utilizzo dell'immobile denominato "Villa Severi" anche da parte della FONDAZIONE "ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA", Istituto di Alta Formazione in Toscana per tutto il settore energetico ed ambientale, già operativamente presente nel territorio della Provincia di Arezzo, stabilendo precisi criteri e finalità fra i quali quello che l'immobile dovrà essere utilizzato al fine di potenziarne le capacità connesse alle attività di interesse culturale e scientifico di tutto il territorio provinciale, con particolare attenzione alle azioni di istruzione, formazione, ricerca scientifica e tecnologica. Lo stesso atto precisa anche che la Fondazione dovrà provvedere alla messa a norma ed alla riqualificazione, anche sul piano energetico e tecnologico, nonché alla gestione, alla manutenzione ordinaria ed al pagamento delle utenze.

- La Provincia di Arezzo, con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 51 del 23.12.2020, per le motivazioni nella stessa riportate, ha ritenuto di avere un interesse qualificato a rientrare fra i Membri della FONDAZIONE "ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA", approvandone lo Statuto nella nuova formulazione, in qualità di Socio Fondatore, proprio in ragione delle alte finalità, di interesse collettivo e di promozione della ricerca e dello sviluppo nel territorio di competenza, con

particolare riguardo alle azioni di formazione ed istruzione anche tecnologica, perseguite dalla Fondazione.

- La Provincia di Arezzo, in esecuzione agli atti sopra richiamati, e previa Determinazione Dirigenziale n. 1986 del 30.12.2021, ha stipulato, in data 13.01.2022 - Reg. n. 302/01/CONTR. - il "Contratto di Locazione fra la Provincia di Arezzo e la Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Energia e Ambiente – Efficienza Energetica", con sede in Colle di Val d'Elsa (SI), dell'immobile propriamente denominato "Villa Severi", situato in Arezzo, Via F. Redi n. 13, facente parte del più vasto, omonimo, complesso" con la Fondazione "Istituto Tecnico Superiore Energia e Ambiente – Efficienza Energetica".

RICORDATO che l'esecuzione del Contratto di Locazione ha risentito, nella parte iniziale, tra le altre cose, degli effetti della situazione emergenziale connessa e conseguente al periodo di *lockdown* che non ha consentito il completo adempimento della prestazione.

RAVVISATA l'esigenza di procedere ad una rinegoziazione dell'Accordo che si ritrova nello stesso Diritto dei Contratti, riletto alla luce del principio di solidarietà e rivitalizzato in un'ottica costituzionalmente orientata attraverso la clausola di buona fede, che di quel principio è il portato codicistico.

ATTESO che la rinegoziazione del Contratto è in grado di salvaguardare il rapporto economico sottostante al Contratto nel rispetto della pianificazione convenzionale secondo il disposto degli artt. 1374 e 1375 del Codice Civile.

EVIDENZIATA la prospettiva di assumere un approccio che valorizzi l'analisi economica del Diritto dei Contratti, sostituendo, nell'ambito della realtà più complessa di quelli a lungo termine, alla logica egoistica del Negozio statico e

blindato, quella dinamica della leale collaborazione tesa a superare le sopravvenienze di fatto e di diritto che hanno inciso sull'equilibrio del Contratto.

CONSIDERATO che l'obbligo di rinegoziazione "*ex bona fide*" non confligge, ma, al contrario, rispetta l'autonomia negoziale delle parti che un siffatto dovere non abbiano manifestamente escluso; l'obbligo, infatti, assecondando l'esigenza cooperativa propria dei Contratti di lungo periodo, consente la realizzazione e non la manipolazione della volontà delle parti.

RILEVATO, altresì, che l'esigenza di procedere ad una rinegoziazione dell'Accordo è stata espressa, tra gli obiettivi strategici della Missione 4 "Istruzione e diritto allo studio" del Documento Unico di Programmazione per gli anni 2025-2027, approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 27 del 27.09.2024, significando che la proprietà potrà autorizzare il Conduttore alla compensazione tra il Canone di Locazione ed il valore dei lavori che il Conduttore eseguirà sull'immobile denominato "Villa Severi", anche ove tali lavori siano realizzati avvalendosi dei fondi messi a disposizione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

PRECISATO che, qualora gli interventi da realizzare risultassero di importo superiore all'importo complessivo dei Canoni di Locazione, nulla sarà dovuto al Conduttore.

RITENUTO opportuno provvedere alla rinegoziazione del Contratto di Locazione stipulato in data 13.01.2022 - Reg. n. 302/01/CONTR., secondo le seguenti condizioni che risultano "giuste" avuto riguardo ai parametri risultanti dal testo originario del Contratto.

QUANTO SOPRA PREMESSO E CONSIDERATO

Tra la PROVINCIA DI AREZZO (a seguire definita solo Locatore - Provincia o

Proprietà) e la FONDAZIONE “ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA”, (a seguire definita solo Conduttore, Fondazione o I.T.S.), secondo lo schema negoziale approvato con Decreto del Presidente della Provincia n. .... del ....., al fine di confermare la volontà espressa, tra le parti in data 13.01.2022, di dotare la Fondazione di una sede utile a raggiungere i fini istituzionali da essa previsti, si conviene e si stipula quanto segue.

#### **ART. 1 – PREMESSE ED ALLEGATI AL CONTRATTO**

1. Le premesse del presente Contratto, gli atti ed i documenti richiamati nelle medesime nonché nella sua parte restante, anche se non materialmente allegati, costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto, avente effetto novativo del già menzionato “Contratto di Locazione” stipulato in data 13.01.2022 - Reg. n. 302/01/CONTR., di cui alle premesse.

#### **ART. 2 – VOLONTÀ ESPRESSA E DATI CATASTALI DELL'IMMOBILE**

1. ....., nel nome, per conto e nell’interesse della Provincia di Arezzo, che legittimamente rappresenta, conferma la volontà di concedere in Locazione alla FONDAZIONE “ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA”, come sopra rappresentata, i Locali facenti parte dell’immobile, propriamente denominato “Villa Severi”, situato in Arezzo, Via F. Redi n. 13, facente parte del più vasto, omonimo complesso, catastalmente così identificati:

- Catasto Fabbricati del Comune di Arezzo, Foglio n. 109, Particella n. 98, sub 1, e Particella n. 462, sub 1, come da Planimetria che viene allegata al presente atto.

#### **ART. 3 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

1. La Provincia conferma la volontà di concedere in Locazione al Conduttore l'immobile di sua proprietà come individuato e descritto al precedente articolo nelle condizioni di fatto e di diritto descritte in premessa perché sia destinato, esclusivamente, allo svolgimento, al potenziamento ed allo sviluppo di attività e capacità di interesse culturale e scientifico in tutto il territorio provinciale, con particolare attenzione alle azioni di istruzione, formazione, ricerca scientifica e tecnologica, destinate, in particolare, alla formazione dei giovani: attività per le quali la Provincia di Arezzo ha un proprio specifico particolare interesse. Il Conduttore, a tale titolo, conferma la dichiarazione di aver preso visione del bene e di aver accettato l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trovava al momento della sottoscrizione del Verbale di Consegna avvenuta in data 22 febbraio 2022, e lo riconosce tuttora rispondente ai propri interessi e scopi, e ad essere frequentato ed utilizzato per le persone. La Proprietà consente che parti dell'edificio siano concesse in sublocazione per salvaguardare la continuità delle concessioni in uso di cui in premessa.
2. Il Conduttore è tenuto ad usare l'unità immobiliare oggetto del presente Contratto con la diligenza del buon padre di famiglia.
3. Il Conduttore individua un Referente dell'esecuzione del presente Contratto affinché lo assista e coadiuvi anche in rapporto alla gestione della pluralità di Contratti per l'utilizzo dei locali come indicati in premessa, e di cui al successivo articolo 14.
4. Il Conduttore si impegna a lasciare indenne il Locatore da ogni responsabilità in merito allo stato dell'immobile ed alla sua idoneità e conformità all'uso indicato.

5. Il Conduttore si impegna ad effettuare, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione della presente rinegoziazione, le volturazioni delle utenze, ed a nominare il Terzo Responsabile della gestione dell'impianto di climatizzazione invernale; la mancata volturazione nel termine indicato comporterà inadempimento contrattuale.

6. All'atto di conferma della consegna e di riconsegna dell'immobile lo stato dello stesso verrà documentato a mezzo Verbale e fotografie, che verranno sottoscritte dalle parti e dal Referente di cui al comma 3 del presente articolo ed allegate ad apposito Verbale.

#### **ART. 4 – DURATA DEL CONTRATTO - CANONE DI LOCAZIONE**

1. In considerazione delle alte finalità che la FONDAZIONE "ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE – EFFICIENZA ENERGETICA" (che ha tra i suoi Soci Fondatori la Provincia di Arezzo) intende perseguire nel territorio provinciale, viene stabilita una durata del presente Contratto pari ad anni 18 (diciotto) con decorrenza dal 13.01.2022 (data di sottoscrizione del Contratto Rep.302/01/Contr), valutati necessari per conseguire e conservare l'equilibrio finanziario degli investimenti, realizzati dallo stesso Conduttore, come in seguito specificato.

2. Il Canone di Locazione, per le medesime motivazioni, viene stabilito in € 25.000,00 (Euroventicinquemila) annui, da corrispondere in un'unica rata entro il 15 gennaio dell'anno successivo.

3. Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del Canone oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni, e non potrà far valere alcuna azione od eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

4. In particolare, il Conduttore non potrà subordinare il pagamento del Canone ad

alcuna condizione, né potrà opporre in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo possa vantare nei confronti del Locatore, salvo le compensazioni autorizzate a seguito di realizzazione dei lavori sull'immobile, di cui al successivo comma 13.

5. Eventuali pretese del Conduttore dovranno essere fatte valere separatamente, e, a tal fine, il Conduttore rinunzia espressamente ad ogni compensazione a suo favore.

6. Il Locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato dal Conduttore, quale ne sia la causale indicata dal Conduttore, a norma del II comma dell'art. 1193 del Codice Civile, senza necessità di inviare alcuna previa comunicazione, riservandosi peraltro di imputare a proprio insindacabile giudizio il versamento, *in primis*, agli interessi di mora ex D.Lgs. n. 231/2002, maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

7. Il mancato pagamento anche di una sola rata del Canone di Locazione, entro 60 giorni dalla scadenza, comporta, senza che occorra alcuna specifica messa in mora, il diritto del Locatore alla risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, oltre al risarcimento dei danni derivanti dall'anticipata risoluzione della Locazione per l'inadempimento del Conduttore.

8. Qualora il Locatore non si avvalga della facoltà concessagli dalla predetta clausola risolutiva espressa, sulle somme insolute matureranno comunque gli interessi di mora ex D.Lgs. n. 231/2002.

9. Al fine di regolarizzare il pagamento dei Canoni di Locazione non corrisposti per gli anni 2022, 2023 e 2024 il Conduttore dovrà corrispondere quanto a tal fine dovuto inderogabilmente entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto o, entro lo stesso termine, dar prova del finanziamento

ottenuto per i lavori da realizzare e condivisi dall'Amministrazione concedente, come precisato nei successivi commi. La mancata regolarizzazione dei predetti Canoni di Locazione comporterà l'immediata risoluzione del presente Contratto.

10. Il Conduttore si impegna ad eseguire, a propria cura e spese, e sotto la propria responsabilità, quelle opere e quegli interventi di messa a norma e di riqualificazione, anche sul piano energetico e tecnologico, sull'immobile concesso, ritenuti necessari per rendere lo stesso funzionale ed adeguato alle attività da condurre nello stesso, nel rispetto delle vigenti normative.

A tal fine il Conduttore dovrà presentare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, un Progetto dettagliato delle opere e degli interventi che intende realizzare, munito di Piano Economico – Finanziario e di Computo Metrico Estimativo redatto secondo il Prezziario regionale e Crono-Programma di realizzazione degli interventi, ai fini della preventiva e necessaria approvazione da parte della Proprietà.

11. Il Conduttore si farà carico di richiedere ed ottenere dalle competenti Autorità le autorizzazioni, i nulla-osta ed i permessi comunque denominati occorrenti sia per la esecuzione delle suddette opere sia per l'esercizio delle attività previste all'interno dei beni locati.

12. Per l'esecuzione delle opere e degli interventi, il Conduttore potrà usufruire di finanziamenti e/o di agevolazioni fiscali previste dalle normative vigenti lasciando indenne la Proprietà da ogni perdita del finanziamento.

13. La Proprietà autorizza, sin d'ora, il Conduttore alla compensazione tra il Canone di Locazione ed il valore dei lavori che il Conduttore eseguirà sull'immobile denominato "Villa Severi", anche ove tali lavori siano realizzati avvalendosi dei

fondi messi a disposizione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

La compensazione è riconosciuta dalla Proprietà solo nel caso in cui i lavori abbiano inizio entro mesi sei dalla data della presente rinegoziazione ed abbiano per ciascun anno un valore almeno pari al Canone di Locazione. Il valore dei lavori eseguiti dal Conduttore dovrà essere attestato dal Direttore dei Lavori tramite idonea Documentazione Progettuale corredata da Computo Metrico Estimativo delle opere effettivamente eseguite redatto secondo il Prezziario Ufficiale della Regione Toscana, secondo le modalità e la normativa vigente per le Opere Pubbliche. Qualora gli interventi da realizzare risultassero di importo superiore ai Canoni dovuti per l'intera durata della Locazione, come determinato ai sensi del precedente comma 2) del presente articolo, nulla potrà comunque essere richiesto e sarà dovuto dalla Proprietà.

14. L'esecuzione del Contratto relativo ai lavori sarà diretta dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP), nominato a cura e spese del Conduttore, cui spetterà il controllo dei livelli di qualità delle prestazioni. Il RUP, nella fase dell'esecuzione, si avvarrà del Direttore dell'Esecuzione del Contratto o del Direttore dei Lavori, del Coordinatore in materia di Salute e di Sicurezza durante l'esecuzione, previsto dal Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché del Collaudatore oppure della Commissione di Collaudo o del Verificatore della Conformità ed accerterà il corretto ed effettivo svolgimento delle funzioni ad ognuno affidate.

15. Alla Proprietà è riservata la facoltà di verificare, attraverso propri Tecnici, lo stato dei lavori nel loro progredire, nonché la loro effettiva consistenza finale anche mediante la richiesta di idonea e completa Documentazione Tecnica e Contabile.

Al fine di permettere tale verifica, la Fondazione consegnerà al Locatore il Crono-Programma dei lavori impegnandosi a comunicare ogni eventuale ritardo e/o sospensione degli stessi.

Il rifiuto da parte del Conduttore a voler esibire la suddetta Documentazione ed il mancato rispetto della durata dei lavori sarà causa di risoluzione del Contratto.

16. Della data di inizio e di termine dei lavori dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Proprietà con un anticipo di almeno giorni dieci.

17. Ad opere ed interventi eseguiti, dovranno essere esibite e consegnate alla Proprietà copia delle Certificazioni di Legge riferite alla loro regolare esecuzione.

18. Il Conduttore, in ogni caso, potrà eseguire, sempre a propria cura e spese, ulteriori lavori ed interventi che si rendessero necessari per assicurare la funzionalità dell'immobile, previo consenso scritto della Proprietà. Per tutti gli interventi realizzati dal Conduttore, in occasione della scadenza della Locazione nulla potrà pretendersi dalla Proprietà, e tali opere resteranno, comunque, nelle disponibilità della stessa, fatto salvo il diritto al ripristino dello stato dei luoghi.

19. Il Locatore potrà effettuare, dandone congruo preavviso ad ITS in ordine alla tempistica ed alla data di accesso ai Locali di Villa Severi, di propria iniziativa o su segnalazione degli utenti, controlli diretti a verificare la corrispondenza della Locazione alle prescrizioni contrattuali, avvalendosi degli Uffici provinciali ed Enti Pubblici preposti, di Professionisti esterni esperti, formalmente incaricati mediante opportuni atti amministrativi, con particolare riguardo al controllo della corretta applicazione, da parte del Conduttore, della normativa relativa

agli aspetti igienico-sanitari.

**ART. 5 – RICONSEGNA DEI BENI CONCESSI IN LOCAZIONE**

1. Alla data di effettiva cessazione del presente Contratto, i Locali dovranno essere improrogabilmente restituiti alla Proprietà liberi da cose e da persone e nello stato originario in cui sono stati consegnati, salvo quelle opere ed interventi realizzati ai sensi dell'articolo 4 del presente Contratto, e salvo il normale deperimento dovuto all'utilizzo, a pena del risarcimento del danno. Rimarranno, quindi, senza alcun indennizzo, in quanto rientranti nell'economia generale del Contratto di particolare favore per il Conduttore, di proprietà del Locatore, tutti i miglioramenti e le addizioni realizzati con suo previo consenso, come sopra pattuito.

**ART. 6 – SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE**

1. Sono a carico del Conduttore gli oneri per il consumo di elettricità, forza calore, acqua, pulizia, custodia e riscaldamento dei locali, nonché il corrispettivo dovuto per Tassa Rifiuti (TARI), riferiti ai Locali oggetto della presente Locazione, così come le spese di ordinaria manutenzione. A tal fine il Conduttore si fa carico di operare tutti i necessari adempimenti per la volturazione a proprio nome di tutti i Contratti attualmente in essere, anche di quelli che dovessero riguardare l'intero complesso immobiliare della Villa, come espressamente indicato al precedente art. 3.

2. Le Parti concordemente danno atto che, relativamente al periodo antecedente alla presente rinegoziazione, non essendo stata effettuata la prevista volturazione delle utenze, le relative fatture sono state saldate dalla Provincia e pertanto, a parziale compensazione di quanto pagato, la stessa è autorizzata ad introitare i canoni ed i corrispettivi versati sui Contratti pendenti, di cui

all'art. 13, salvo conguaglio. Qualora le spese sostenute dal Locatore per il pagamento delle utenze per consumi effettuati successivamente alla consegna dell'edificio alla Fondazione risultino superiori agli importi introitati a titolo di corrispettivi sugli ulteriori Contratti pendenti, con intese successive, verranno stabilite le modalità di rimborso della differenza da parte del Conduttore, a seguito di comunicazione dell'importo debitamente rendicontato.

**3.** Restano, invece, a carico della Proprietà, a norma degli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, gli oneri per la manutenzione straordinaria, con esclusione di quelle opere ed interventi che saranno realizzati dal Conduttore ai sensi dell'art. 4 del presente Contratto, per i quali, ogni intervento di manutenzione, resta, comunque, a carico del Conduttore per tutta la vigenza del presente Contratto.

#### **ART. 7 – USO DELL'IMMOBILE**

1. L'Immobile viene concesso al Conduttore esclusivamente per lo svolgimento delle attività e funzioni descritte al precedente art. 3, ed a quelle connesse, ancorché non richiamate.
2. La destinazione ad altri usi o finalità rispetto a quanto sopra indicato, comporterà la risoluzione del presente Contratto.

#### **ART. 8 – RECESSO**

1. Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal Contratto dando, alla Proprietà, un preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, inviato a mezzo Lettera Raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata. In questa ipotesi, tuttavia, nulla dovrà essere corrisposto per i lavori già eseguiti che resteranno nella piena disponibilità della Proprietà.
2. In caso di recesso anticipato da parte del Conduttore, questi dovrà restituire

l'Immobile in condizioni tali da poter essere immediatamente riutilizzato.

Qualora il Conduttore lasci l'edificio in condizioni di inagibilità lo stesso dovrà risarcire il danno arrecato alla Provincia, da quantificarsi in un importo non inferiore al Canone di Locazione rapportato al periodo di inagibilità, maggiorato delle spese necessarie a rendere i Locali nuovamente utilizzabili.

**3.** Al Locatore è, parimenti riconosciuta, alla scadenza dell'ottavo anno locativo ovvero dal 13.01.2030, per gravi e giustificati motivi, la facoltà di recesso anticipato da esercitare, con un preavviso di almeno 6 (sei) mesi, e con le modalità già previste per il Conduttore. Ove detta facoltà di recesso anticipato venisse esercitata dalla Proprietà nei successivi 10 (dieci) anni ed il Conduttore avesse già eseguito interventi ed opere a scomputo del canone di Locazione dovuto, al Conduttore dovrà essere rimborsato un importo pari ad € 25.000,00, al massimo, per ciascun anno di anticipo rispetto al termine di vigenza pattuito, nel caso di scomputo totale del canone dovuto, ovvero, del diverso, proporzionato importo, in caso di scomputo parziale.

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE ANTICIPATA**

**1.** In ogni caso la Proprietà potrà procedere alla risoluzione anticipata dell'atto per inadempienze del Conduttore, e, in particolare:

a) per mancata consegna, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, del Progetto dei lavori di ristrutturazione previsti con specifica quantificazione del loro importo e copia del Decreto di Concessione ovvero dell'Accordo di Concessione sottoscritto;

b) per mancata volturazione delle utenze nei termini convenuti, previa notifica di atto di messa in mora;

c) per mancato pagamento dei Canoni di Locazione relativi agli anni 2022,



anche lieve, nell'uso della cosa locata.

#### **ART. 12 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO**

1. Il Conduttore, in nessun caso, potrà cedere, ad alcun titolo, il presente Contratto a Terzi senza preventiva autorizzazione formale della Provincia e senza preventivi accordi tra la Proprietà, il Conduttore ed il Terzo.

#### **ART. 13 – SUCCESSIONE NEI CONTRATTI PENDENTI**

1. Con la stipulazione del presente Contratto, le Parti danno atto che il Conduttore subentra, in luogo della Proprietà, in tutti i rapporti contrattuali attivi e passivi, onerosi e non risultanti dai singoli Contratti in premessa elencati.
2. Il Conduttore subentrante si impegna a salvaguardare, mantenere e sviluppare i rapporti esistenti con le Associazioni/Enti parti di tali Contratti, conservando di regola le stesse condizioni economiche in corso, riservandosi, solo previa intesa con la Provincia ed in collaborazione con gli stessi, al fine di gestione più efficiente dell'immobile, di stabilire eventuali modifiche/aggiornamenti alle condizioni in essere, per alcune tipologie di concessioni, compresa l'ipotesi di recesso o rinnovo.

#### **ART. 14 - SUBLOCAZIONE**

1. Fatti salvi i Contratti di cui al precedente art. 13, è consentito al Conduttore di sublocare i locali oggetto del presente Contratto, solo previo consenso della Proprietà, sempre per l'utilizzo dell'immobile in modo conforme rispetto a quanto stabilito ai precedenti artt. 3 e 7.
2. Il collegamento negoziale tra Conduttore e sub conduttori non darà luogo ad un unico Contratto, bensì ad una pluralità coordinata di Contratti, che, quindi, sebbene coincida l'interesse economico – giuridico che li ha connessi, in

funzione delle destinazioni d'uso, rimangono entità negoziali autonome.

#### **ART. 15 - IMPOSTE, TASSE, REGISTRAZIONE E SPESE**

1. Le spese relative e conseguenti alla stipulazione del presente Contratto, incluse le spese di Registrazione e Trascrizione sono a carico della Proprietà e del Conduttore in parti uguali. Alla sua registrazione iniziale ed a quella annuale provvederà direttamente la Proprietà alla quale il Conduttore si impegna a rimborsare tempestivamente la quota stabilita a suo carico.

#### **ART. 16 – RISERVATEZZA DEI DATI**

1. Le Parti si impegnano a salvaguardare la riservatezza dei reciproci dati, trattati esclusivamente per la gestione del presente Contratto, secondo quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 e del D.Lgs. n. 196/2003, e successive modifiche. Le Parti si Impegnano a non comunicare i predetti dati personali a Soggetti Terzi, se non per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad essi collegati.

#### **ART. 17 – FORO COMPETENTE**

1. Qualsiasi controversia comunque relativa all'interpretazione e/o esecuzione e/o risoluzione del presente Contratto sarà di esclusiva competenza del Foro di Arezzo.

#### **ART. 18 - MODIFICHE AL CONTRATTO**

1. Qualunque eventuale modifica al presente Contratto sarà valida solo se risultante da atto scritto e debitamente sottoscritto dalle Parti.

#### **ART. 19 – RINVIO**

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente atto vengono richiamate le disposizioni vigenti in materia e le clausole riportate nel Contratto di Locazione del 13.01.2022.

Per la Provincia di Arezzo .....

Per la FONDAZIONE “ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE –  
EFFICIENZA ENERGETICA” .....

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificatamente i seguenti Articoli del presente Contratto il cui contenuto si dichiara di ben conoscere ed accettare: 1 (PREMESSE ED ALLEGATI DEL CONTRATTO), 3 (OGGETTO DEL CONTRATTO), 4 (DURATA DEL CONTRATTO E CANONE DI LOCAZIONE), 5 (RICONSEGNA DEI BENI CONCESSI IN LOCAZIONE), 6 (SPESE A CARICO DEL CONDUTTORE), 7 (USO DELL’IMMOBILE), 8 (RECESSO), 9 (RISOLUZIONE ANTICIPATA), 10 (MANLEVA), 11 (RESPONSABILITÀ), 12 (DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO), 13 (SUCCESSIONE NEI CONTRATTI PENDENTI), 14 (SUBLOCAZIONE), 15 (IMPOSTE, TASSE, REGISTRAZIONE E SPESE), 17 (FORO COMPETENTE), 18 (MODIFICHE AL CONTRATTO).

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Provincia di Arezzo .....

Per la FONDAZIONE “ISTITUTO TECNICO SUPERIORE ENERGIA E AMBIENTE –  
EFFICIENZA ENERGETICA” .....