

	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	
		pag. 1

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.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 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:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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. |

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> 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.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> 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 <i>lockdown</i> 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
revitalizzato 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

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 Conduuttore dovranno essere fatte valere separatamente,
	e, a tal fine, il Conduuttore 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, <i>in primis</i> , 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

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 Conduuttore 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 Conduittore, questi dovrà restituire

anche lieve, nell'uso della cosa locata.

ART. 12 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

1.	Il Conduuttore, 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 Conduuttore ed il Terzo.

ART. 13 – SUCCESSIONE NEI CONTRATTI PENDENTI

1.	Con la stipulazione del presente Contratto, le Parti danno atto che il
	Conducente 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 Conducente 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 Conduuttore 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.

