CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra

La **Provincia di Grosseto**, con sede in Grosseto, Piazza Dante Alighieri n. 35, codice fiscale 80000030538, in persona del Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott.ssa Silvia Petri, (codice fiscale _____), autorizzato ad impegnare formalmente l' Amministrazione che rappresenta in forza del Decreto Presidenziale n. 42 del 14/04/2022 di conferimento dell'incarico dirigenziale;

di seguito il "**Locatore**";

e

Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego (A.R.T.I.), con sede in Firenze, Via Vittorio Emanuele II, 64, Codice Fiscale 94277540483**,** in persona del Responsabile del Settore "Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo", Arch. Stefano Cerchiarini, (codice fiscale_____), autorizzato ad impegnare formalmente l' Amministrazione che rappresenta in forza del Decreto del Direttore A.R.T.I. n. 339 del 5 maggio 2022 di nomina e conferimento dell'incarico dirigenziale;

di seguito il "**Conduttore**"

In seguito congiuntamente le "Parti"-

PREMESSO CHE:

- il combinato disposto della L. n. 56/2014, del D.Lgs. n. 150/2015 e della L.R. n. 82/2015 ha condotto al riordino della competenza in materia di servizi per il lavoro con trasferimento delle relative funzioni alla Regione Toscana;

- con L.R. n. 28/2018 è stata istituita l'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego – ARTI;

- a seguito della costituzione dell'Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego, la Regione Toscana ha proceduto ad una ricognizione delle sedi dei Centri per l'Impiego della Toscana e alla definizione delle modalità di utilizzo degli stessi;

- l'articolo 27, comma 5, della L.R. 28/2018, per il caso di immobili di proprietà delle Province e della Città Metropolitana, ha previsto che la Regione e l'Ente locale interessato stipulino appositi accordi per definire le modalità di utilizzo degli immobili;

- l'art. 27, comma 7, della L.R. 28/2018, prevedeva che "*Per la definizione degli accordi di cui al comma 5 la Regione attiva, entro il 31 dicembre 2018, appositi tavoli di lavoro con le Province, la Città Metropolitana, i Comuni interessati e l'Agenzia*";

– la Regione Toscana ha attivato con la Provincia di Grosseto il tavolo di lavoro previsto dall'art. 27, comma 7 della L.R. 28/2018 e l'incontro conclusivo si è svolto in data 6 novembre 2018;

– con Delibera di Giunta Regionale n. 813 del 25 giugno 2019 è stato approvato l'Accordo con la Provincia di Grosseto in merito alla definizione delle modalità di utilizzo degli immobili sedi dei Centri per l'Impiego ex art. 27 L.R. 28/2018;

– con Decreto del Presidente della Provincia di Grosseto n. 34 del 15 maggio 2019 la Provincia di Grosseto ha approvato il suddetto Accordo;

- in data 17 luglio 2019 è stato sottoscritto digitalmente l'Accordo di cui all'art. 27 L.R. 28/2018, in merito alla definizione delle modalità di utilizzo degli immobili sedi del Centro per l'Impiego di Grosseto;

- nell'Accordo predetto le parti hanno espressamente previsto all'art. 3 il

trasferimento, entro il termine del 31 dicembre 2019, del Centro per l'Impiego di Grosseto dalle sedi di proprietà provinciale di Via Scopetani e di Via Ansedonia all'immobile sito in Via della Prefettura n. 2/4;

- l'accordo prevedeva altresì che le sedi di proprietà provinciale di Grosseto, Via Scopetani e Via Ansedonia, nelle more del trasferimento nella nuova sede, fossero concesse dalla Provincia ad A.R.T.I. in uso gratuito, con accollo da parte di quest'ultima degli oneri delle manutenzioni ordinarie e straordinarie;

- al contempo, l'accordo stabiliva che l'immobile sito in Grosseto, Via della Prefettura n. 2/4 fosse concesso in locazione dietro pagamento di un canone da concordarsi tra le parti;

- preliminarmente al trasferimento del Centro per l'Impiego nell'immobile sito in Grosseto, Via della Prefettura n. 2/4 si sono resi necessari lavori di adeguamento dei locali, realizzati dalla Provincia di Grosseto, e per tale motivo il trasferimento del Centro per l'Impiego presso la nuova sede non è avvenuto entro il termine inizialmente convenuto;

- le parti hanno concordato che gli ulteriori lavori di adeguamento necessari al fine di rendere l'immobile agibile saranno realizzati a cura di A.R.T.I. dopo l'immissione in possesso, che avverrà in data 1 aprile 2023, e il relativo importo (quantificato in € 5.815,54 oltre IVA per un totale lordo di € 7.094,96) sarà scomputato dal canone di locazione in sede di versamento della prima rata;

- la Provincia di Grosseto ha formulato una proposta di canone locatizio per € 62.500,00 annui, al netto della decurtazione del 15% ex lege 95/2012, e il relativo importo è stato ritenuto congruo dal competente ufficio tecnico di

A.R.T.I. con valutazione di stima del 29 ottobre 2022 (prot. A.R.T.I. 0116213 del 29 ottobre 2022);

- le parti hanno convenuto che l'onere di pagamento del canone decorrerà non già dalla data di consegna (1 aprile 2023) ma dalla diversa data del 1 maggio 2023, al fine di consentire ad A.R.T.I. di realizzare gli interventi di manutenzione necessari ai fini dell'agibilità dell'immobile;
- si rende necessario pertanto stipulare fra la Provincia di Grosseto e A.R.T.I. un contatto di locazione per la sede di Grosseto (GR), Via della Prefettura n. 2/4, con decorrenza 1 maggio 2023 e di durata sei anni, rinnovabile;
- con la sottoscrizione del presente contratto e preso atto della relativa decorrenza, A.R.T.I. si obbliga a riconsegnare alla Provincia di Grosseto i locali di proprietà provinciale posti in Grosseto, Via Scopetani, entro e non oltre il 31 maggio 2023 liberi da cose e da persone.

Tutto ciò premesso, dovendosi ora procedere alla stipulazione del contratto di locazione, tra le parti come sopra costituite viene stipulato pattuito e convenuto quanto appresso:

Articolo 1

(premesse)

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente atto.

Articolo 2

(oggetto del contratto)

La Provincia di Grosseto, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione a ARTI, Agenzia Regionale Toscana per l'Impiego una porzione dell'immobile posto in Grosseto (GR), Via della Prefettura n. 2/4, rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Grosseto al Foglio 90,

part. 231, sub. 2, classe B/5, superficie 1.204,52 mq circa.

L'immobile concesso in locazione ad A.R.T.I. è meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato n. 1).

L'immobile sopra detto sarà destinato esclusivamente a sede del Centro per l'Impiego di Grosseto con divieto di variazione della destinazione d'uso.

E' vietata la sublocazione sia totale che parziale dell'immobile.

Articolo 3

(consegna dell'immobile)

In data 1 aprile 2023 il Locatore consegnerà al Conduttore l'Immobile, privo di arredi, e previa redazione del verbale di consegna da effettuarsi in contraddittorio tra i tecnici all'uopo nominati dalle Parti.

Il Locatore garantisce che, all'atto della consegna, l'Immobile sarà idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico edilizi e alle autorizzazioni necessarie e che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono adeguati in osservanza a quanto previsto da tutte le disposizioni di legge ed in particolare dal D.M 37/2008, dalla L. n. 13/1989 e dal D.Lgs.81/2008 e s.m.i..

Il Conduttore con la sottoscrizione del verbale di consegna dichiara di aver esaminato l'immobile e di averlo trovato idoneo all'uso al quale è destinato e di accettarlo nello stato in cui esso attualmente si trova, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4.

Articolo 4

(Interventi di adeguamento da realizzarsi a cura di A.R.T.I. e scomputo dell'importo dal canone di locazione)

Le parti concordano che A.R.T.I. eseguirà a propria cura e spese,

successivamente all'immissione nel possesso, gli interventi di manutenzione ordinaria necessari ai fini dell'agibilità dell'immobile.

In particolare A.R.T.I. provvederà alla realizzazione dei seguenti interventi:

- rifacimento porzione controsoffitti;
- placcatura alcune pareti interne con pannelli in cartongesso;
- tinteggiatura interna nei locali interessati dai lavori di cui ai punti precedenti.

Con la firma del presente contratto il Locatore autorizza il Conduttore alla realizzazione di tali interventi, che resteranno acquisiti all'immobile.

L'importo dei lavori suddetti, quantificato in € 7.094,96, verrà scomputato dalla prima rata del canone di locazione a condizione che la Conduttrice dia dimostrazione della corretta esecuzione dei lavori manutentivi eseguiti e dei relativi pagamenti effettuati.

Articolo 5

(durata della locazione)

La durata della locazione è stabilita in sei anni, con decorrenza 1 maggio 2023 e scadenza 30 aprile 2029.

Alla scadenza dei primi sei anni il contratto sarà prorogato per altri sei anni agli stessi patti e condizioni, previo espresso provvedimento della Provincia, e così di sei anni in sei anni.

Il conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78 e, comunque con almeno sei mesi di preavviso, comunicato a mezzo raccomandata a.r. o PEC.

Il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della proroga del contratto alla scadenza dei sessenni soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge n.

392/78.

Articolo 6

(canone di locazione, *solve et repete*)

Il corrispettivo della locazione è stabilito in € 62.500,00 su base annua, già decurtato del 15% *ex lege* 95/2012.

Il conduttore si obbliga a pagare il canone annuale in due rate semestrali anticipate dell'importo di € 31.250,00 ciascuna, entro il giorno 15 del mese di gennaio e luglio di ogni anno, con bonifico da effettuarsi sul conto corrente bancario presso Banca Monte dei Paschi di Siena, Filiale di Grosseto, al seguente codice IBAN IT 05 T 01030 14300 000003195950, intestato a Provincia di Grosseto.

Le rate del canone di locazione sono stabilite a mesi e non a giorni, con tutte le conseguenze che ne derivano.

A decorrere dal secondo anno, il canone sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai; il canone sarà aggiornato a far data dal primo giorno del secondo anno locativo senza necessità di ulteriore richiesta scritta, salvo diversa previsione di legge.

L'obbligazione di pagamento del canone di locazione e di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dal Conduttore al Locatore ai sensi del presente contratto non potrà essere in alcun caso sospesa, differita o compensata, anche qualora il Conduttore rivendichi qualsiasi diritto o pretesa relativamente all'Immobile, restando inteso tra le parti che il Conduttore potrà far valere eventuali diritti, pretese, titoli o eccezioni soltanto in separata sede e dopo l'integrale adempimento di tutte le obbligazioni previste nel presente contrat-

to.

Fatto salvo quanto previsto all'art. 4, nel caso di mancato pagamento, anche parziale, del canone di locazione o di qualsiasi altra somma di denaro dovuta dal Conduttore al Locatore ai sensi del presente contratto o di ritardo nel pagamento del canone superiore a 60 (sessanta) giorni, il Locatore potrà risolvere di diritto il presente contratto, salvi la corresponsione degli interessi ed il risarcimento del maggior danno.

Articolo 7

(consumi)

Il Conduttore si obbliga ad attivare e a intestarsi direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, in particolare energia elettrica, acqua potabile, smaltimento dei rifiuti, in conformità alle proprie specifiche esigenze.

Le parti prendono atto che l'intero compendio immobiliare, di cui l'immobile oggetto del presente contratto rappresenta una porzione, è dotato di un'unica utenza per la fornitura del gas e che quest'ultima è intestata alla Prefettura; A.R.T.I. si obbliga sin da ora a prendere contatto con la Prefettura al fine di concordare le modalità di rimborso della quota imputabile ai locali del Centro per l'Impiego ovvero per individuare una diversa soluzione.

Articolo 8

(certificazione energetica)

Il Locatore ha presentato ai sensi della Legge Regionale Toscana n. 39/2005 e successive modificazioni attestato di prestazione energetica, Codice Identificativo n. 060/16, dal quale risulta che l'immobile è, ai fini della locazione, classificato in classe "F". A tal fine il Conduttore dichiara di aver

ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, relativa all'attestazione della prestazione energetica dell'Immobile.

Articolo 9

(custodia e manutenzione)

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata.

Il Conduttore si obbliga a conservare l'Immobile con la diligenza del "buon padre di famiglia".

Tutte le attività di manutenzione ordinaria sono a carico del Conduttore così come sono a carico del Conduttore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione d'uso di sede del Centro per l'Impiego di Grosseto. Sono altresì a carico del Conduttore le attività di manutenzione straordinaria qualora queste siano derivanti da mancata o insufficiente manutenzione ordinaria.

Tutte le attività di manutenzione straordinaria, nonché le attività di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti sono a carico del Locatore; sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'Immobile sia gravato in ragione della proprietà.

Articolo 10

(interventi ed autorizzazioni scritte)

Durante il corso della locazione sarà vietato apportare modifiche di qualsiasi genere od eseguire lavori nei locali locati, senza l'autorizzazione scritta della Provincia locatrice.

E' vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il

preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice. Ogni aggiunta o innovazione, pur autorizzata, resterà acquisita alla proprietà a titolo gratuito.

Articolo 11

(miglioramenti e addizioni)

Ogni eventuale miglioramento o addizione anche se consentiti dovranno essere a favore del bene, per cui al cessare del rapporto rimarranno di proprietà della Provincia, senza alcun diritto per il conduttore ad indennizzi o compensi di sorta fermo restando l'obbligo della restituzione del bene, come precisato nell'art. 1590 Codice Civile.

Articolo 12

(responsabilità del Locatore)

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che potessero derivargli da fatti e/o omissioni, dolosi o colposi, dei propri dipendenti o di terzi in genere, tranne che ricorra colpa grave dello stesso locatore; lo esonera altresì da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla volontà del Locatore.

Articolo 13

(assicurazioni)

Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specificata

all’art. 2 del presente contratto di locazione ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore e per l’utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

Il Locatore garantisce di avere attiva sull’Immobile una polizza “All Risks” ed assicura l’impegno a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 14

(ispezioni)

Il locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di propria fiducia, con preavviso di qualche giorno, l’immobile per motivata ragione.

Articolo 15

(osservanza Leggi e Regolamenti)

Il conduttore si impegna a rispettare le disposizioni di Legge; esso esonera e manleva il locatore da ogni responsabilità anche nei confronti di terzi derivante dalla destinazione dell’immobile e dal relativo uso.

Articolo 16

(riconsegna dell’Immobile locato)

Al termine della locazione, l’Immobile, libero da cose e da persone, dovrà essere riconsegnato dal Conduttore con tutti gli impianti, servizi e pertinenze in buono stato locativo fatto salvo il normale deterioramento d’uso.

In difetto di puntuale riconsegna ovvero di danni all’Immobile, il Conduttore sarà tenuto al risarcimento dei danni.

Al termine del rapporto di locazione il Conduttore riconsegnerà l'immobile nello stato effettivo, senza obbligo di riduzione in pristino stato, purché i miglioramenti o addizioni apportati siano stati autorizzati dal Locatore. Qualora il Conduttore abbia realizzato opere senza preventiva autorizzazione

del Locatore, sarà tenuto a ripristinare, a sua cure e spese, lo stato dei luoghi; resta salvo il diritto del Locatore di ottenere anche il risarcimento di eventuali danni.

Articolo 17

(regime fiscale e spese)

L'imposta di registro è a carico per metà di ciascuna delle parti contraenti.

La registrazione dell'atto come pure il pagamento dell'imposta relativa, saranno effettuati dalla Provincia alla quale ARTI verserà la propria quota parte dell'imposta di registro dovuta con le stesse modalità di pagamento del canone, come disposto per legge.

Articolo 18

(modifiche)

Qualunque modifica alle pattuizioni contenute nel presente contratto dovrà risultare da atto scritto a pena di nullità.

Articolo 19

(Foro competente)

Per ogni controversia che dovesse insorgere sulle questioni oggetto del presente contratto è competente il Foro di Grosseto.

Articolo 20

(tutela dei dati personali)

Ai sensi del GDPR Regolamento UE 2016/679, in particolare l'art. 13, le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i loro dati personali esclusivamente in adempimento di specifici obblighi di legge, ovvero qualora tale comunicazione risulti necessaria o funzionale ad adempimenti connessi al rapporto di locazione.

Articolo 21

(disposizioni generali)

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del C.C. e alle leggi vigenti disciplinanti la materia.

Le parti sottoscritte previa lettura delle clausole e condizioni contenute nel presente contratto le dichiarano tutte essenziali e da valere nella loro globale totalità unitamente considerate, espressamente reietta fin da ora ogni eccezione per cui la violazione di una soltanto di queste clausole da parte del conduttore e del locatore darà diritto reciprocamente alla locataria e alla locatrice, anche ai termini di cui all'art. 1456 C.C. di richiedere la risoluzione in tronco del contratto senza necessità di costituzione in mora, per cui la operatività del contratto sarà condizionata a quella di tutte le clausole nessuna esclusa.

Le clausole di cui alla presente scrittura privata saranno valide ed efficaci tra le parti se non derogate da leggi speciali in materia di locazioni in quanto applicabili.

Il presente Contratto è stipulato mediante scrittura privata con modalità elettronica, senza la presenza contestuale dei firmatari, e si intende perfezionato con l'apposizione dell'ultima in ordine cronologico tra le firme delle parti in formato digitale, la data di stipulazione corrisponde alla data di apposizione di tale ultima firma.

Il presente atto si compone di tredici (13) pagine.

Per la Provincia di Grosseto, il Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott.ssa Silvia Petri

Per A.R.T.I., il Responsabile del Settore "Patrimonio, Reti, Innovazione

Tecnologica, Archivi e Protocollo", Arch. Stefano Cerchiarini

****

Approvazione specifica - Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 del Codice Civile il Conduttore dichiara di aver preso visione di quanto precede e approva separatamente ed esplicitamente le clausole contenute nei seguenti articoli del presente atto: art. 3 (consegna dell'Immobile), art. 4 (interventi di adeguamento da realizzarsi a cura di A.R.T.I. e scomputo dell'importo dal canone di locazione), art. 6 (canone di locazione, *solve et repete*), art. 9 (custodia e manutenzione), art. 10 (interventi e autorizzazioni scritte), art. 11 (miglioramenti e addizioni), art. 12 (responsabilità del Locatore), art. 16 (riconsegna dell'immobile locato).

Per la Provincia di Grosseto, il Dirigente dell'Area Amministrativa, Dott.ssa Silvia Petri

Per A.R.T.I., il Responsabile del Settore "Patrimonio, Reti, Innovazione Tecnologica, Archivi e Protocollo", Arch. Stefano Cerchiarini