

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

FCB HOUSE S.R.L. (cod. fisc. 05068470284) con sede legale a Padova (PD) in via Giovanni Berchet n. 16, in persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante *pro tempore* sig. Loris Costantino (di seguito Locatore)

e

AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO – ESU DI PADOVA (cod. fisc. 00815750286), con sede legale a Padova (PD) in via San Francesco n. 122, in persona del Direttore *pro tempore* Dott. Gabriele Verza (di seguito Conduttore);

premesso

- che ESU di Padova è l'azienda regionale istituita con L.R. Veneto 07/04/1998, n. 8 per l'attuazione del diritto allo studio universitario, anche mediante l'istituzione e la gestione di strutture abitative destinate agli studenti universitari;
- che il Locatore è proprietario dell'immobile ad uso alberghiero sito a Padova (PD) in Via Gattamelata n. 29, consistente in albergo di tre piani fuori terra con n. 27 camere da letto oltre agli spazi comuni, completamente arredato e pronto all'uso;
- che il Conduttore è interessato a condurre in locazione il suddetto immobile per destinarlo all'uso di residenza per studenti universitari;
- che con Decreto MUR n. 1246 del 28/11/2022 è stato approvato il cofinanziamento ministeriale dell'intervento relativo alla locazione della suddetta residenza per la durata di undici (11) anni;

ciò premesso quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, si conviene e stipula quanto segue:

1) Oggetto del contratto

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile ad uso alberghiero sito a Padova (PD) in Via Gattamelata n. 29, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Padova, foglio 107, particella 189, subalterni 13 e 14, categoria catastale D2

(alberghi e pensioni) e rappresentato nelle planimetrie catastali che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto (All. 1) (di seguito Immobile).

Il subalterno 15 della particella 189 (cabina impianto antenna telefonica) e il tetto del fabbricato sono espressamente esclusi dalla presente locazione.

L'Immobile è concesso in locazione completamente arredato e attrezzato come da elenco dei beni mobili che sarà redatto in contraddittorio tra le parti contestualmente al verbale di consegna dei beni locati.

L'Immobile è concesso in locazione per l'uso di residenza per studenti universitari.

2) Durata

La durata della locazione è convenuta in undici (11) anni con decorrenza dal 01/02/2023 e termine il 01/02/2034.

Le parti stabiliscono che, alla scadenza del termine di durata del 01/02/2034, il presente contratto non è soggetto a rinnovazione tacita in considerazione della cessazione del cofinanziamento ministeriale citato in premessa.

3) Canone di locazione

Il canone annuo di locazione è convenuto nell'importo di € 200.000,00 oltre IVA, da corrispondersi in due rate semestrali anticipate dell'importo di € 100.000,00 oltre IVA, entro 30 giorni dall'inizio di ciascun semestre.

Sono a carico del locatore e compresi nell'indicato canone di locazione le utenze, cioè i costi di approvvigionamento: di acqua, gas, energia elettrica anche per il condizionamento, che quindi rimarranno intestate al locatore, nonché al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore.

Il suddetto canone è aggiornato annualmente su richiesta del locatore nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertate dall'ISTAT.

4) Erogazione delle forniture

I tempi e le modalità di erogazione delle forniture relative all'acqua, all'energia elettrica, al riscaldamento e al condizionamento dell'aria sono determinati dal Conduttore; in ogni caso

essi dovranno essere rispettosi dei limiti imposti dalla normativa sui periodi, gli orari di accensione e le temperature.

5) Manutenzione dei beni locati

Sono a carico del Conduttore tutte le spese relative alla manutenzione ordinaria dell'Immobile, degli arredi e delle attrezzature oggetto di locazione, mentre sono a carico del Locatore tutte spese relative alla loro manutenzione straordinaria.

Nel caso riparazioni straordinarie e urgenti, il Conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al Locatore.

In caso di perdita o deterioramento degli arredi e delle attrezzature per fatto imputabile al Conduttore, quest'ultimo è tenuto a provvedere alla loro sostituzione con beni di analoga tipologia e valore,

6) Consegna e riconsegna dei beni

Il Conduttore dichiara che i beni locati si trovano in normale stato di conservazione e sono idonei all'uso convenuto, impegnandosi a riconsegnarli nel medesimo stato in cui si trovavano al momento della consegna, salvo il normale degrado d'uso.

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore ad apportare i miglioramenti e le addizioni che reputa necessari o opportuni per il migliore godimento dei beni locati, fermo l'obbligo di toglierli al termine della locazione.

7) Assicurazioni

Il Conduttore si obbliga a stipulare e mantenere, per tutta la durata del contratto, un'idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo, a copertura integrale dei danni derivanti dalla perdita o deterioramento dell'immobile locato, anche causati da incendio, scoppio, fulmini e altri eventi atmosferici.

8) Condizione risolutiva

Nel caso di annullamento, inefficacia, revoca o cessazione, anche parziale, del cofinanziamento ministeriale previsto dal Decreto MUR n. 1246 del 28/11/2022, il presente contratto è risolto di diritto qualora il Conduttore comunichi al Locatore di volersi valere della

risoluzione. Resterà comunque dovuto il canone per il semestre in corso al momento della risoluzione.

9) Attestazione di prestazione energetica

Il Conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici, che viene allegata al presente contratto (All. 2).

10) Spese e imposte

Tutte le spese e le imposte inerenti e conseguenti al presente contratto, comprese le imposte di bollo e di registro, sono carico nella misura di metà per ciascuna parte; il Locatore provvederà alla registrazione dell'atto nel termine di legge e il Conduttore provvederà al rimborso della metà della spesa previa presentazione della relativa documentazione.

11) Foro competente

Tutte le controversie relative alla validità, interpretazione, esecuzione e risoluzione del presente contratto sono devolute alla competenza esclusiva del tribunale di Padova.

Padova, lì [•]

Il Locatore

FCB HOUSE S.R.L.

L'Amministratore Unico

Loris Costantino

Sottoscrizione digitale

Il Conduttore

ESU DI PADOVA

Il Direttore

Dott. Gabriele Verza

Sottoscrizione digitale