

CONTRATTO DI LOCAZIONE

tra

OMEGA S.R.L. (cod. fisc. 02695580247) con sede legale a Costabissara (VI) in via Sant'Antonio n. 37/39, in persona dell'Amministratore Delegato e legale rappresentante *pro tempore* sig. Mario Putin (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 del complesso immobiliare ad uso alberghiero denominato "Albergo San Raffaele" e sito a Vicenza (VI) in viale X Giugno n. 10, consistente in un albergo completamente arredato con n. 29 camere da letto, oltre agli spazi comuni;
- che il Conduttore è interessato a condurre in locazione il suddetto complesso immobiliare 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 tredici (13) 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, il complesso immobiliare ad uso alberghiero sito a Vicenza (VI) in viale X Giugno n. 10, identificato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Vicenza, foglio 51, particella 71, subalterno 4, 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).

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 tredici (13) anni, con decorrenza dal 15/01/2023 e termine il 14/01/2036.

Le parti stabiliscono che, alla scadenza del termine di durata del 14/01/2036, il presente contratto non sarà 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 € 235.000,00 (IVA esente), da corrisondersi in due rate semestrali anticipate dell'importo di € 117.500,00 (IVA esente) ciascuna, entro 30 giorni dall'inizio di ciascun semestre.

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) Spese per le utenze e tributi

Le spese per le utenze relative alla fornitura di energia elettrica, acqua, gas e condizionamento sono a carico del Conduttore, il quale dovrà volturarle o intestarle a proprio nome.

Il Conduttore si impegna a rimborsare al Locatore le eventuali spese da questi sostenute per le suddette utenze, qualora relative a consumi successivi alla data di inizio della locazione.

I tributi relativi all'attività svolta nell'immobile locato (ad es. tassa o tariffa sui rifiuti, etc.) sono a carico del Conduttore, mentre i tributi sulla proprietà dell'immobile (ad. es. IMU) sono a carico del Locatore come per legge.

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 toglierle 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.

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 e cura del Locatore, il quale provvederà alla registrazione dell'atto nel termine di legge.

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.

12) Accordo Negoziato

Le Parti si danno reciprocamente atto che il presente atto è stato negoziato in ogni sua parte e che pertanto non si applicano gli artt. 1341 e 1342 c.c..

Padova, lì [•]

Il Locatore

OMEGA S.R.L.

L'Amministratore Delegato

Mario Putin

Sottoscrizione digitale

Il Conduttore

ESU DI PADOVA

Il Direttore

Dott. Gabriele Verza

Sottoscrizione digitale