

N° di raccolta

CONTRATTO PER LA CONCESSIONE IN AUTORECUPERO DI DUE APPARTAMENTI POSTI IN PISA, VIA A. DELLA SPINA N. 16 E VIA A. BATTELLI N. 39.

L'anno duemilaventi e questo dì _____ del mese di _____ in Firenze

CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA

TRA

- **l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario**, Codice Fiscale n. 94164020482 e Partita Iva n. 05913670484, con sede legale in Viale Gramsci, 36, Firenze, qui rappresentata dal Dr., non in proprio, ma in qualità di dell'Azienda ed in esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 296/19 del 26/6/2019, esecutiva ai sensi di legge (per brevità successivamente denominato "Azienda");

e

- **l'Associazione Studentesca Mohamed Bouazizi**, costituita con atto registrato all'Agenzia delle Entrate il 25/1/2011, C.F. 93072710507, con sede legale in Piazza dei Cavalieri, 6, Pisa, qui rappresentata dal Sig., non in proprio ma nella sua qualità di Presidente, autorizzato in base all'Atto costitutivo dell'Associazione a rappresentare l'Associazione medesima (per brevità successivamente denominata "Associazione")

PREMESSO CHE

- l'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario è proprietaria

di due immobili siti in Pisa, rispettivamente in Via della Spina, 16 e in Via Battelli, 39, come meglio identificati nelle planimetrie che si allegano al presente contratto sotto le lettere "A" e "B", destinati ad alloggio per studenti universitari e attualmente non utilizzati in ragione della necessità di sottoporre gli stessi ad interventi di ristrutturazione e messa a norma che ne assicurino l'abitabilità;

- con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 66 del 24/09/2018, adottata in attuazione dell'indirizzo impartito con Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 783 del 16/7/2018, è stata autorizzata la concessione in locazione, previo autorecupero delle unità immobiliari di cui sopra, mediante una procedura pubblica con avviso rivolta ad Associazioni studentesche universitarie e con il vincolo di destinare i posti letto previsti in tali appartamenti a studenti fuori sede, borsisti e non borsisti ma comunque privi di mezzi;
- con Determinazione dirigenziale n. 284 del 14/11/2018 è stato approvato *l'Avviso di assegnazione in locazione, previa realizzazione di interventi di autorecupero, di unità immobiliari ritenute non funzionali rispetto alle modalità di gestione dei posti letto normalmente previste nell'ambito dei servizi residenziali per studenti borsisti*;
- con Determinazione dirigenziale n. 296/19 del 26/6/2019 è stata disposta, a seguito dell'espletamento della procedura concorsuale di cui al punto precedente, l'assegnazione in locazione previo autorecupero degli immobili in parola, all'Associazione studentesca

“Mohamed Bouazizi”, con sede legale in Pisa, P.zza dei Cavalieri, 6,
C.F. 93072710507;

- l'Avviso approvato con la menzionata Determinazione n. 284/2018 stabiliva che l'Associazione individuata come aggiudicataria dell'autorecupero dovrà sottoscrivere un apposito contratto con l'Azienda per disciplinare le modalità di esecuzione dei lavori, che disciplini in particolare:

- consegna delle chiavi
- rispetto degli obblighi circa i tempi di esecuzione dei lavori indicati in sede di offerta;
- rispetto nel corso dell'esecuzione dei lavori degli obblighi in materia di tutela della salute e sicurezza del lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- sottomissione alla verifica da parte dell'Azienda della corretta esecuzione dei lavori;

- l'Avviso in questione prevede inoltre che l'Associazione studentesca aggiudicataria debba elaborare il computo metrico estimativo dei lavori che andrà ad eseguire in autorecupero dei due appartamenti in esame, subordinando la sottoscrizione del contratto di locazione all'approvazione del progetto da parte dell'Azienda e alla regolare esecuzione dei lavori in questione;

TRA LE PARTI SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Premesse

Le premesse e gli atti ivi richiamati costituiscono parte integrante del presente contratto.

Articolo 2 - Oggetto

L'Azienda concede in autorecupero all'Associazione Studentesca Mohamed Bouazizi gli immobili facenti parte del proprio patrimonio, costituiti da:

1. appartamento di civile abitazione, ubicato in Pisa, Via Alessandro della Spina 16, distinto nel Foglio di Mappa n. 39, particella 81, subalterno 11 del Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "A";
2. appartamento di civile abitazione, ubicato in Pisa, Via Angelo Battelli 39, distinto nel Foglio di Mappa n. 20, particella 340, subalterno 42 del Catasto Fabbricati del Comune di Pisa, come meglio identificato nella planimetria che si allega al presente contratto sotto la lettera "B"

L'Associazione con la firma del presente contratto assume a proprio carico gli oneri della progettazione esecutiva e dell'esecuzione dei lavori necessari in ragione dell'utilizzo degli stessi, dalla stessa indicati in sede di offerta presentata all'Azienda nell'ambito della partecipazione alla procedura di assegnazione indetta dalla stessa in esecuzione della Determinazione dirigenziale n. 284/18 richiamata in premessa.

Con la sottoscrizione del presente contratto i locali s'intendono quindi consegnati all'Associazione Studentesca Mohamed Bouazizi che ne riceve le chiavi e che da oggi ne assume la detenzione e la custodia, con la conseguente assunzione di responsabilità, senza necessità di ulteriori verbali o sopralluoghi.

I locali sono concessi e consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si

trovano, ben noto all'Associazione.

Articolo 3 – Obblighi dell'Associazione

In applicazione di quanto previsto dall'articolo 2, ultimo comma dell'Avviso, l'Associazione deve elaborare, entro il termine di 30 (giorni) dalla data di stipula del presente contratto, il computo metrico estimativo dei lavori indicati nell'offerta presentata per partecipare alla procedura di assegnazione indetta dall'Azienda, unitamente alla documentazione di progetto necessaria in relazione a tipologia e importo dei lavori.

Tale computo deve essere redatto in conformità al vigente Prezzario regionale della Toscana delle opere pubbliche – provincia di Pisa o, per quelle lavorazioni non previste da tale documento, mediante apposita analisi dei prezzi.

Il computo metrico estimativo, unitamente alla ulteriore documentazione tecnica di progetto, deve essere trasmesso all'Azienda per la sua approvazione.

I lavori potranno iniziare solo una volta che l'Azienda avrà formalmente approvato il progetto e saranno state conseguite tutte le prescritte autorizzazioni, la cui acquisizione è posta ad esclusivo carico dell'Associazione.

I lavori dovranno essere svolti da ditta/artigiano regolarmente iscritta/o alla Camera di Commercio, in grado di emettere fattura e dovranno concludersi nel termine massimo di 45 (quarantacinque) giorni, valido per ciascuno dei due appartamenti oggetto di concessione, decorrenti dalla data di comunicazione di approvazione del progetto da parte

dell'Azienda.

Detto termine può essere prorogato a seguito dell'emergere nel corso dell'esecuzione dei lavori della necessità di effettuare ulteriori lavorazioni non prevedibili in sede di progetto. Qualora si verifichi una tale situazione l'Associazione dovrà darne immediata comunicazione all'Azienda che valuterà la fondatezza della richiesta di proroga e, nel caso di suo accoglimento, ne stabilirà anche la durata.

L'importo massimo delle spese sostenute dall'Associazione che saranno scomutate dai canoni di locazione del contratto che sarà stipulato al termine dei lavori di autorecupero è fissato in € 3.000,00 per l'appartamento di Via Battelli 39 e in € 5.000,00 per l'appartamento di Via della Spina 16.

In conformità con quanto stabilito dall'articolo 2 dell'Avviso l'Azienda si riserva di valutare, ai fini dello scomuto di cui al comma precedente, una maggiore quantificazione delle opere eseguite dall'Associazione, qualora queste siano conseguenza di lavorazioni rese necessarie per fronteggiare problematiche ad oggi non prevedibili e la cui mancata risoluzione preclude la messa a norma degli appartamenti.

L'Associazione è in ogni caso tenuta a comunicare all'Azienda l'esigenza sopravvenuta in corso di opera di eseguire ulteriori lavorazioni rispetto a quelle del progetto approvato.

Articolo 4 – Responsabilità dell'Associazione

Con la sottoscrizione del presente contratto l'Associazione assume ogni responsabilità circa eventuali danni arrecati a terzi (persone e cose) in ragione dell'esecuzione dei lavori.

Ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni o danni eventualmente subiti da persone o cose, tanto dell'Azienda che di terzi, in dipendenza di omissioni o negligenze nell'esecuzione dei lavori, ricadrà pertanto sull'Associazione, che assume a proprio carico tutti i danni eventualmente cagionati anche per il fatto dei appaltatori ex art. 2049 cod. civ.. Essa si impegna inoltre ad adottare tutte le misure idonee a prevenire eventi dannosi o pericolosi a persone e cose, nello svolgimento dei lavori che dovranno essere improntate a condizioni di massima sicurezza e dovranno essere attuate con tutti gli accorgimenti offerti dalla tecnica.

A tal riguardo l'Associazione, per il tramite del Sig. ha presentato polizza assicurativa n. 1/2349/148/174178143 del 8 luglio 2020 emessa da UnipolSai – Agenzia di Pisa, che copre il rischio di danni ai beni e di danni a terzi causati nel corso dell'esecuzione dei lavori.

La garanzia è prestata per un massimale assicurato per responsabilità civile verso terzi non inferiore a € 500.000,00 (cinquecentomila/00).

La copertura assicurativa dovrà avere validità fino ai dodici mesi successivi all'accertamento di regolare esecuzione dei lavori di auto recupero.

L'Associazione è altresì responsabile del rispetto, nel corso dell'esecuzione dei lavori, degli obblighi in materia di tutela della salute e sicurezza del lavoro di cui al D. Lgs. 81/2008 e s.m.i., secondo le Linee Guida dettate con Deliberazione della Giunta Regionale della Toscana n. 251 del 15/3/2015.

Articolo 5 – Destinazione dei beni

Gli appartamenti oggetto di assegnazione, una volta completati i lavori di autorecupero e stipulato il contratto di locazione previsto dall'art. 3 dell'Avviso, dovranno essere utilizzati esclusivamente quali alloggi per studenti fuori sede, borsisti e non borsisti ma comunque privi di mezzi.

E' fatto divieto di destinare il bene assegnato, anche parzialmente e temporaneamente, a qualsiasi altro uso. L'inosservanza di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

E' parimenti vietata la cessione del contratto, sia totale che parziale, sotto qualsiasi forma, con o senza corrispettivo. L'inosservanza di tale divieto comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Articolo 6 - Utenze

Fino alla conclusione dei lavori di autorecupero le spese relative alle utenze e alle spese condominiali sono a carico dell'Azienda.

L'Associazione dovrà attivarsi per provvedere all'intestazione a proprio nome di tutte le utenze facendone immediata richiesta agli Enti interessati, in modo che al momento della stipula dei contratti di locazione sia intervenuto il subentro nella titolarità delle utenze.

In caso di inadempimento a tale prescrizione sarà l'Azienda a procedere d'ufficio alla volturazione delle utenze.

Articolo 7 - Verifiche

L'Azienda potrà in ogni momento, salvo preavviso, ispezionare o far ispezionare i locali oggetto di assegnazione per verificare l'andamento dei lavori e il rispetto degli obblighi che il presente contratto pone a carico dell'Associazione.

Al termine dei lavori l'Associazione dovrà darne comunicazione

all'Azienda al fine di procedere ad un sopralluogo congiunto che accerti l'avvenuta regolare esecuzione delle opere previste.

Tale accertamento sarà certificato dall'Azienda mediante rilascio di attestazione scritta.

Articolo 8 – Deposito cauzionale

A parziale deroga dell'articolo 4 dell'Avviso l'obbligo a carico dell'Associazione di costituire deposito cauzionale definitivo mediante versamenti in contanti/fideiussione bancaria/polizza assicurativa d'importo complessivo di € 1.674,00 (milleseicentotrentaquattro/00), corrispondente a due mensilità del canone di locazione fissato per i due appartamenti in parola, viene differito al momento della stipulazione del contratto di locazione che sarà stipulato al termine dei lavori di autorecupero.

La suddetta garanzia resterà vincolata per tutta la durata del contratto di locazione e sarà svincolata al termine della locazione stessa entro 30 (giorni) dalla riconsegna degli immobili.

In caso di versamento in contanti la somma costituita è produttiva di interessi legali ai sensi di legge.

Articolo 9 – Revoca

L'Azienda può procedere, per sopravvenuti motivi di interesse pubblico, alla revoca del presente contratto, con un preavviso scritto di mesi uno e previa corresponsione all'Associazione di un indennizzo corrispondente all'importo delle somme spese dall'Associazione per i lavori di recupero, certificata da idonea documentazione, fermi restando in ogni caso i limiti massimi di cui all'art. 3, ultimo comma.

Articolo 10 – Risoluzione

L'Azienda, ove riscontri inadempienze nell'esecuzione del presente contratto, provvederà a contestare all'Associazione, per iscritto, le inadempienze riscontrate, assegnando un termine per fornire controdeduzioni.

Nel caso in cui l'Associazione non risponda o non dimostri che l'inadempimento non è ad essa imputabile, l'Azienda provvede a risolvere il contratto, dandone comunicazione all'Associazione a mezzo raccomandata A.R., senza necessità di messa in mora o altri adempimenti formali.

In caso di risoluzione, l'Azienda procederà nei confronti dell'Associazione per il risarcimento dei danni eventualmente subiti

L'Azienda procederà ugualmente a risoluzione del contratto nel caso in cui l'Associazione dovesse perdere, in corso di esecuzione del contratto, i requisiti richiesti dall'Avviso per concorrere all'assegnazione degli immobili in esame.

Articolo 11 – Modifiche al contratto

Ogni modifica al presente atto, fatta eccezione per quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti, dovrà essere formulata, pena la sua nullità, in forma scritta. Eventuali acquiescenze o tolleranze dell'Azienda non costituiranno, in alcun caso, modifiche contrattuali.

Per tutte le eventuali controversie che potessero insorgere in relazione al presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Pisa.

Articolo 12 - Spese

Le spese per l'imposta di bollo del presente atto sono assunte dalle parti

in quote uguali.

Si dà atto che la presente scrittura, in relazione al disposto del D.P.R. 26.4.86 n. 131, è sottoposta a registrazione in caso d'uso, con assunzione delle relative spese a carico della parte che ne richiederà la registrazione.

Articolo 13 – Norma conclusiva

Per quanto non previsto dal presente atto, le parti si richiamano alle vigenti leggi in materia

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

L'Azienda

L'Associazione