

CONTRATTO DI CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DI UNITA' IMMOBILIARI DA DESTINARE A RESIDENZA PER STUDENTI UNIVERSITARI.

L'anno duemilaventidue il giorno _____ del mese di

TRA

- Unica Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa ex DM 521 del 25/10/2015 (di seguito "Concedente"), con sede legale in Firenze (FI), Via Masaccio 18, codice fiscale e partita IVA n. 01131810481, in persona del Commissario Liquidatore Avv. Carlo Bossi, nato a Lucca il 2 giugno 1944 e domiciliato per la carica presso la sede sociale;

E

- L'Azienda Regionale per il diritto allo studio universitario (di seguito "Concessionario"), con sede legale in Firenze, Viale Gramsci 36, C.F. n. 9405290488 e Partita IVA n. 02170900480, rappresentata dal Dott. Enrico Carpitelli, nato a Castelfiorentino (Firenze) il 9 settembre 1965 e domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda, il quale interviene in qualità di Dirigente ad interim dell'Area Residenze dell'Azienda, autorizzato ad impegnare legalmente l'Azienda per il presente atto, in virtù dell'art. 21, comma 6 del Regolamento organizzativo aziendale approvato dalla Giunta Regionale con delibera n.

244 del 4/3/2019:

PREMESSO

- i. che UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa risulta proprietaria dell'area censita al Catasto Terreni del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 54 - Part. 1568 a seguito di Atto di Compravendita del 27 aprile 2006, Rogante Notaio F. Steidl, Rep. 49.015, Racc. 10.878, registrato a Firenze 1 il 3 maggio 2006 al nr. 2860, e di Atto di Permuta del 1 giugno 2007, Rogante Notaio F. Steidl, Rep. 51.654, Racc. 12.352, registrato a Firenze 1 il 5 giugno 2007 al nr. 4380;
- ii. che con atto Notaio F. Steidl del 26 maggio 2006 Rep. 49.189, Racc. 11.012, registrato a Firenze 1 il 13/6/2006 al n. 1791 e trascritto a Firenze il 15/6/2006 al n. 17222 Reg. Part. è stata stipulata fra il Comune di Sesto Fiorentino, la Cooperativa e gli altri operatori del Piano di Lottizzazione "PL13 - Foglio 25 Via Lazzerini" la Convenzione che regola i reciproci rapporti e obblighi tra il Comune e gli operatori in ordine alla realizzazione del Programma;
- iii. che con atto Notaio F. Steidl del 31 gennaio 2008 Rep. 53.102, Racc. 13.216, è stata stipulata fra il Comune di Sesto Fiorentino e la Cooperativa la Convenzione che disciplina la realizzazione degli alloggi costituenti la UMI 8, da destinare alla locazione a studenti universitari

- per anni trenta con decorrenza dalla data di sottoscrizione della medesima Convenzione;
- iv.** che sull'area di cui al precedente punto **i.** è stato realizzato l'intervento edilizio costituito da un edificio per complessivi 21 appartamenti oltre accessori, per complessivi 42 posti alloggio, autorizzato dal Comune di Sesto Fiorentino con Permesso a Costruire n. 102 del 26 maggio 2008 e successive varianti, e che i lavori sono stati ultimati in data 26 aprile 2012;
- v.** che per la realizzazione dell'intervento di cui al precedente punto **iv.** è stata presentata domanda di cofinanziamento al Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca ai sensi della Legge 338 del 14/11/2000, della Legge 388, art. 144, comma 18 del 23/12/2000, del D.M. 42/2007 e del D.M. 43/2007;
- vi.** che l'art. 3, comma 9, del D.M. 42/2007 dispone, per gli alloggi e le residenze realizzati con i benefici del cofinanziamento, l'obbligo di destinare i posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, idonei al conseguimento della borsa e dei prestiti d'onore, sulla base delle graduatorie definite dagli organismi regionali di gestione, con le modalità e i servizi essenziali stabiliti dalle Regioni, in percentuale non inferiore al 60% sul totale, ridotta al 20% per i soggetti di cui all'art.2, comma 1, lettera i) del D.M. 42/2007, ai quali

è assimilabile la Cooperativa UNICA;

- vii. che in data 10 febbraio 2009 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale nr. 33 il D.M. 72 del 14 novembre 2008 di approvazione del II Piano Triennale, di cui all'art. 7 del D.M. 42/2007, che comprende gli interventi ammessi al cofinanziamento e tra questi l'intervento di cui al precedente punti iv.;
- viii. che in data 28 febbraio 2012 è stata stipulata tra il Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca e la Cooperativa UNICA la Convenzione che disciplina le condizioni e modalità di erogazione del cofinanziamento e gli obblighi del beneficiario dello stesso;
- ix. che l'art. 7 (lett. c) punto 7.1/7.1.1) della sopracitata Convenzione obbliga il beneficiario del cofinanziamento a destinare nr. 9 posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi;
- x. che l'organismo di gestione, preposto dell'assegnazione dei posti alloggio a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi, della Regione Toscana è l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario;
- xi. che l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario ha già avuto in disponibilità n. 5 unità immobiliari dell'edificio di cui sopra per il periodo 1/12/2012-30/11/2021, in virtù di contratto di concessione stipulato in data 27/11/2012 e registrato a Firenze in

data 12/12/2012 al n. 23570;

- xii.** che l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, a seguito di esigenze sopravvenute dopo la cessazione del contratto in parola, con nota prot. 4979/22 del 12/5/2022 chiedeva a UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa la disponibilità a riattivare il contratto suddetto, agli stessi patti e condizioni;
- xiii.** che UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa con nota prot. n. 289 del 12/5/2022 manifestava la disponibilità ad accettare la richiesta dell'Azienda;
- xiv.** che UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa autorizzata dal Ministero dello Sviluppo Economico con provvedimento 157351 del 26/4/2017 gestisce, avvalendosi di collaborazioni esterne, le locazioni dei posti alloggi rimanenti, oltreché i servizi manutentivi dell'immobile e si è dichiarata disponibile a fornire all'Azienda la gestione dei servizi relativi alle sei unità immobiliari oggetto del presente atto;
- xv.** che l'Azienda, dopo attenta disamine e verifica, ha ritenuto più consona alle proprie esigenze quella di affidare la gestione delle unità immobiliari oggetto di concessione a UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa;

xvi. conseguentemente, con il presente atto le parti intendono disciplinare anche le modalità e le condizioni con cui UNICA Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa fornirà all'Azienda la gestione delle unità immobiliari oggetto di concessione;

tutto ciò premesso, si conviene e si stipula quanto segue

Articolo 1

Le premesse del presente atto vengono ratificate e accettate quale parte essenziale dello stesso a valere quale patto.

Articolo 2

Unica Soc. Coop.va di Abitazione in liquidazione coatta amministrativa concede in uso all'Azienda che accetta le unità immobiliari di seguito descritte e meglio rappresentate nelle planimetrie catastali allegate sub "A" al presente atto:

- a)** Unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), in Via della Pace n.c. 14, piano terra composta di nr. 2 vani e di n. 1 accessorio per una superficie complessiva di circa mq. 51,00, all'Agenzia del Territorio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 54 - Part. 1568 - Sub. 4;
- b)** Unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), in Via della Pace n.c. 14, piano primo composta di nr. 1 vano e di n. 1 accessorio per una superficie complessiva di

circa mq. 41,00, all'Agenzia del Territorio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 52 - Part. 1568 - Sub. 3;

- c) Unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), in Via della Pace n.c. 14, piano primo composta di nr. 1 vano e di n. 1 accessorio per una superficie complessiva di circa mq. 40,00, all'Agenzia del Territorio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 54 - Part. 1568 - Sub. 8;
- d) Unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), in Via della Pace n.c. 14, piano secondo, composta di nr. 2 vani e di n. 1 accessorio per una superficie complessiva di circa mq. 41,00, all'Agenzia del Territorio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 54 - Part. 1568 - Sub. 11;
- e) Unità immobiliare sita in Sesto Fiorentino (FI), in Via della Pace n.c. 14, piano terzo, composta di nr. 2 vani e di n. 1 accessorio per una superficie complessiva di circa mq. 41,00, all'Agenzia del Territorio censita al Catasto Fabbricati del Comune di Sesto Fiorentino Fg. 54 - Part. 1568 - Sub. 14.

Le unità oggetto del presente contratto vengono concesse in uso comprensive di dotazioni e forniture, come da inventario allegato sub "B" al presente contratto.

Le Parti convengono che i locali e gli accessori di cui al

presente contratto sono concessi per destinarli esclusivamente ad uso di posto alloggio assegnato agli studenti universitari capaci e meritevoli privi di mezzi nell'ambito della specifica finalità istituzionale attribuita all'Azienda dalla Legge Regionale n. 32/2002 e ss.mm..

Ogni eventuale diversa destinazione costituisce causa di risoluzione automatica del contratto.

Articolo 3

Il Concedente svolgerà inoltre, per conto del Concessionario, i seguenti servizi relativamente alle unità immobiliari oggetto della concessione:

- *Front office* nei confronti dei soggetti assegnatari dei posti alloggio e assistenza relativa agli impianti e forniture interne agli alloggi;
- *Check in* e *check out* dei soggetti assegnatari dei posti alloggio, da comunicare al Concedente con preavviso di 5 giorni lavorativi antecedenti la data di subentro/rilascio da parte degli stessi;
- Manutenzione ordinaria delle unità immobiliari di cui all'articolo 2, come descritto nel disciplinare allegato sub "B" al presente atto;
- Contabilizzazione semestrale delle utenze relative alle unità immobiliari di cui al presente atto e, semestralmente e in quota parte, delle utenze e

manutenzioni relative a impianti e parti comuni;

- Fornitura e assistenza linea internet ADSL per le cinque unità immobiliari di cui al presente atto.

Articolo 4

Il Concedente assume l'attività di cui all'articolo 3 in piena autonomia organizzativa ed operativa e con esclusiva responsabilità sui risultati.

Detta attività dovrà essere espletata con modalità e tempistiche tali da non arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione delle unità immobiliari e delle parti a comune dell'immobile da parte dei soggetti assegnatari dei posti alloggio da parte del Concessionario.

Il Concedente e i suoi incaricati provvederanno all'esecuzione delle prestazioni in questione con personale e mezzi adeguati, sia per numero che per qualità.

Il Concedente, e i suoi incaricati, nell'espletamento delle prestazioni di cui all'articolo 3, sono tenuti all'osservanza delle norme relative alle assicurazioni obbligatorie e antinfortunistiche, previdenziali e assistenziali vigenti e dovrà adottare tutti i procedimenti e le cautele atte ad assicurare l'incolumità delle persone addette e dei terzi, garantendo che a tutto il personale che sarà impiegato nell'esecuzione delle prestazioni in oggetto saranno applicate integralmente tutte le disposizioni dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro di riferimento, nonché tutte

le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, sanitarie e di solidarietà paritetica.

L'Azienda è espressamente dichiarata estranea a ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza dell'esecuzione delle prestazioni in parola.

L'Azienda è altresì espressamente sollevata da qualsiasi responsabilità per danni, a cose o persone in uso all'Azienda, arrecati dal personale impiegato dal Concedente nella gestione a esso affidata o comunque per fatto a esso imputabile, nonché per sanzioni amministrative derivanti da fatto imputabile al medesimo Concedente nella gestione dei servizi di cui al precedente articolo 3.

Articolo 5

Il canone annuo di concessione è convenuto in Euro 18.000,00 (diciottomila/00) oltre IVA di legge che il Concessionario si obbliga a corrispondere nel domicilio del Concedente in n. 2 rate semestrali eguali anticipate di Euro 9.000,00 (novemila/00) oltre IVA di legge ciascuna, scadenti il 1[^] di ogni settembre e marzo.

Detto canone si riferisce sia alla concessione dell'uso delle unità immobiliari che all'espletamento dei servizi di cui all'art. 3.

Detto canone sarà aggiornato ciascun anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT per le famiglie di impiegati e operai intervenuta fra il mese successivo alla

stipulazione del presente contratto e il medesimo mese dell'anno successivo.

Il pagamento del canone o di quant'altro dovuto anche per oneri accessori non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del Concessionario, qualunque ne sia il titolo, e ciò anche in assenza di uno o più soggetti assegnatari dei posti alloggio. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove d'importo pari a una mensilità del canone), costituisce in mora il Concessionario.

Per gli oneri accessori le parti fanno riferimento all'art. 9 legge n. 392/1978 ed agli accordi specifici definiti dalle associazioni di categoria. In ogni caso sono interamente a carico del Concessionario le spese condominiali per la quota millesimale di propria competenza - in quanto esistenti - relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua nonché dell'energia elettrica, del riscaldamento e raffrescamento della sala comune ubicata al piano terreno, allo spurgo dei pozzi neri nonché alle forniture degli altri servizi comuni, oltre alle utenze domestiche individuali delle unità locate, TARSU e canone TV.

Il pagamento di quanto sopra dovrà avvenire a saldo a

consuntivo semestrale da effettuarsi a partire dal semestre successivo alla stipula del presente atto e da corrispondere entro la scadenza indicata nel rendiconto, giustificativo delle spese effettuate. Prima di effettuare il pagamento, il Concessionario ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione. Ha inoltre diritto di prendere visione presso il Concedente dei documenti giustificativi delle spese effettuate. Il ritardo del pagamento comporterà l'applicazione a suo carico degli interessi moratori nella misura del tasso legale vigente al momento.

Articolo 6

La concessione di cui al presente contratto ha la durata di anni 2 (due) con decorrenza dal 01/10/2022 e scadenza il 30/09/2024.

Alla scadenza del contratto, qualora le Parti intendano rinnovare il presente contratto, si procederà alla sottoscrizione di un nuovo contratto, previa definizione tra le Parti delle nuove condizioni giuridiche ed economiche di questo.

Il Concessionario ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi purché ne dia comunicazione scritta al Concedente a mezzo PEC da far pervenire con almeno sei mesi di preavviso rispetto alla data in cui il recesso dovrà produrre effetto.

Articolo 7

Le unità immobiliari dovranno essere destinate esclusivamente a uso di posto alloggio da assegnare a studenti capaci e meritevoli privi di mezzi nell'ambito delle procedure concorsuali gestite dal Concessionario.

Il Concessionario dovrà comunicare al Concedente i nominativi dei soggetti assegnatari dei posti alloggio con preavviso di 7 (sette) giorni lavorativi antecedenti la data del subentro. Il Concessionario dovrà altresì comunicare al Concedente con il medesimo preavviso il rilascio di uno o più posti alloggio.

E' vietata la subconcessione anche parziale dell'unità immobiliare locata, a pena di risoluzione di diritto del contratto.

Il Concessionario, nell'ambito delle proprie finalità istituzionali, si riserva la facoltà di destinare i posti alloggio a studenti in mobilità internazionale ovvero a soddisfare richieste di foresterie ed ospitalità temporanea da parte degli studenti alloggiati.

Articolo 8

Il Concessionario dovrà consentire l'accesso alle unità immobiliari al Concedente, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano - motivandola - ragione, previa comunicazione agli incaricati del Concessionario.

Il Concessionario da parte sua può effettuare in qualsiasi momento, senza preavviso e con le modalità che riterrà opportune, controlli al fine di verificare la gestione dei servizi di cui all'articolo 3.

Il Concessionario, a seguito dei controlli effettuati, potrà fare pervenire a mezzo raccomandata A/R eventuali osservazioni e/o contestazione sul servizio prestato.

Qualora siano verificate dal Concessionario carenze o ritardi nei servizi oggetto del presente contratto, il Concedente s'impegna ad adempiere immediatamente e comunque, laddove il tipo di mancanza contestata lo richieda, entro e non oltre sette giorni dal ricevimento della contestazione stessa.

In caso d'inadempimento, contestato e ripetuto per almeno tre volte consecutive, dei servizi in esame, il Concessionario si riserva la facoltà di risolvere unilateralmente il contratto, comunicando tale decisione in forma scritta al Concedente.

Articolo 9

Il Concessionario dichiara di aver visitato le unità immobiliari oggetto del presente contratto e di averle trovate adatte all'uso convenuto e in perfette condizioni igieniche e le prenderà in consegna a ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento delle medesime custode. Il Concessionario s'impegna a riconsegnare alla scadenza del contratto le unità immobiliari nello stato medesimo e con le medesime

dotazioni e forniture, come da inventario allegato sub "B", in cui le ha ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno. E' in ogni caso vietato al Concessionario di compiere atti e tenere comportamenti, che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il Concessionario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali concessi e alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Concedente.

Articolo 10

Il Concessionario, in qualità di responsabile dei soggetti assegnatari delle unità immobiliari oggetto del presente atto, si obbliga a servirsi esclusivamente dell'impianto televisivo centralizzato, restando sin d'ora il Concedente, in caso d'inosservanza, autorizzato a far rimuovere e demolire ogni antenna individuale a spese del Concessionario, il quale nulla potrà pretendere a qualsiasi titolo fatte salve eccezioni di legge.

Articolo 11

Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto.

Articolo 12

Il Concedente dichiara che gli impianti sono a norma di sicurezza ai sensi dell'art. 9 Legge 46/90 e ss.mm..

Il Concedente consegna al Concessionario copia delle Attestazioni di Prestazione Energetica delle unità immobiliari oggetto del presente atto.

Articolo 13

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico del Concessionario. Il Concedente provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al Concessionario.

Articolo 14

Qualora si manifestassero tra le Parti controversie o divergenze in ordine alla validità e all'interpretazione del presente contratto, le Parti s'impegnano a effettuare ogni possibile tentativo per comporre le stesse in via amichevole.

Qualora ciò non sia possibile, qualunque controversia inerente l'applicazione, l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Firenze.

Articolo 15

Le Parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col presente contratto (Regolamento dell'Unione Europea GDPR 2016/679).

Articolo 16

Il presente contratto viene stipulato in forma di scrittura

privata non autenticata ed è sottoscritto con firma digitale.

Articolo 17

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto, le parti si richiamano alle disposizioni del Codice Civile, con particolare riguardo a quelle riguardanti l'uso.

Il/i sottoscritto/i presta/no il proprio consenso al trattamento dei dati personali ex art. 13 D. Lgs. 3 giugno 2003 n. 196 e D.Lgs. 10 agosto 2018, n. 101 (Disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016).

Letto, approvato e sottoscritto

La parte concedente -----

La parte concessionaria -----