

COMUNE DI SIENA e AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO
UNIVERSITARIO

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA

PER LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE
POSTI IN SIENA IN VIA SAN MARCO N. 98, VIA P.A. MATTIOLI N. 8 E VIA
S.AGATA .

LE PARTI

- Dott. FRANCO CARIDI, nato a _____ e domiciliato per la
carica in Siena, Piazza Il Campo, n.1, il quale interviene non in proprio ma nella sua
qualità di Responsabile del SERVIZIO PATRIMONIO del Comune di Siena, (come
tale individuato e nominato con decreto del Sindaco n. 44 del 04/10/2022) e pertanto,
in nome, per conto ed in legale rappresentanza (ai sensi del D.Lgs. 267/2000 e del
vigente Regolamento Comunale per la disciplina dei Contratti) del Comune
medesimo, Codice Fiscale n. 00050800523, con sede in Siena, Piazza Il Campo, n. 1
ed in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 312 del 1/8/2022;

- Dott. MARCO DEL MEDICO nato a _____, domiciliato per la carica
in Firenze, il quale interviene in questo atto ed agisce quale Presidente del Consiglio
di Amministrazione dell'AZIENDA REGIONALE PER IL DIRITTO ALLO STUDIO
UNIVERSITARIO, di seguito anche concessionaria, Partita I.V.A.:05913670484 e
Codice Fiscale.94164020482, con sede legale e domicilio fiscale in FIRENZE,
VIALE GRAMSCI, 36, come si rileva dal decreto del Presidente della Giunta
Regionale n.149 del 10/06/2021, in atti;

PREMESSO

- che con scrittura privata autenticata Rep. 4907 del 13/03/2015 il Comune di Siena
concedeva in uso all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario i
seguenti immobili di proprietà comunale:

1) porzione immobiliare ex Orfanotrofio San Marco, posto in Via San Marco n. 98,
distinta al C.F. al fg. 133, part. 379, sub 55 (già 17) di mq. 1565 catastali, destinato a
residenza universitaria;

2) porzione immobile posto al piano 1S, piano T, piano 1°, 2° e 3° del fabbricato sito
in Via P.A. Mattioli n. 8, distinto al C.F. al fg. 134, part. 435, sub. 1 e p.lla 438 sub. 7
di mq. 2513 catastali, destinato a residenza universitaria;

3) immobile posto in Via S. Agata distinto al C.F. al fg. 134, part. 459, sub. 7, part.
455, sub. 1 e part. 456 di mq. 1370 comprese pertinenze esterne oltre a locale termico
interrato, destinato a mensa Universitaria;

- che il sopra citato contratto prevedeva una durata della concessione in uso pari ad
anni nove, dal 01/01/2015 al 31/12/2023, per un canone annuo complessivo di Euro
150.853,71=, da aggiornarsi annualmente in base all'indice ISTAT;

- che con nota Pec. Prot. n. 4882/22, in atti prot. 36575, l'Azienda Regionale per il
Diritto allo Studio Universitario, avanzava la richiesta di poter usufruire per i
medesimi beni, di un periodo contrattuale di concessione d'uso venticinquennale, al
fine di accedere ai finanziamenti di cui alla L. 338/2000 per la ristrutturazione della
Residenza di Via Mattioli e della Residenza di S. Marco;

- che con deliberazione della Giunta Comunale n.312 del 01/08/2022, tenuto conto della suddetta richiesta e vista la normativa di settore ed il Regolamento comunale per la valorizzazione del patrimonio immobiliare, nello specifico l'art. 16, il Comune di Siena stabiliva di poter addivenire alla stipula di un nuovo contratto con l'Azienda regionale per il diritto allo studio universitario, agli stessi patti, condizioni e contenuti già previsti nella citata scrittura provata autenticata Rep. 4907 del 13/02/2015, per un periodo venticinquennale e per l'importo di €158.207,04, aggiornato con le rivalutazioni ISTAT intervenute;

- che al fine di poter validamente stipulare un nuovo contratto di concessione d'uso di beni immobili, occorre procedere alla risoluzione anticipata, ex art. 1372 c.c., con effetto dalla data del 1° gennaio 2023 e con termine ultimo di validità il giorno 31/12/2022, della sopra detta scrittura privata autenticata Rep. 4907 del 3/02/2015 avente ad oggetto la concessione in uso per un periodo di nove anni, dal 01/01/2015 al 31/12/2023, dei suddetti beni;

TUTTO CIO' PREMESSO

Le parti dichiarano di riconoscere e confermare la precedente narrativa quale parte integrante del presente contratto e convengono e stipulano, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. 312 del 01/08/2022 immediatamente esecutiva, allegata al presente contratto sotto la lettera "A", ancorché non materialmente e fisicamente unita al medesimo, ma depositata agli atti della stazione appaltante dopo essere stata sottoscritta dalle parti con firma digitale, quanto segue:

- Il Comune di Siena e l'Azienda regionale per il diritto allo studio universitario, tramite i propri costituiti rappresentanti, convengono ex art. 1372 c.c., di risolvere anticipatamente la scrittura privata autenticata Rep. 4907 del 13/03/2015 avente ad oggetto la concessione in uso di immobili di proprietà comunale posti in Siena in Via San Marco n. 98, Via P.A. Mattioli n. 8 e Via S.Agata. con effetto dalla data del 1 gennaio 2023 e con termine ultimo di validità del contratto di cui sopra il giorno 31 dicembre 2022;

- Il Comune di Siena, tramite il proprio costituito rappresentante, concede in uso all'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, che come sopra rappresentata accetta, gli immobili di proprietà comunale di seguito elencati e come meglio rappresentati nelle relative planimetrie, allegate al presente contratto sotto la lettera "B" (da B/1 a B/4), "C" (da C/1 a C/6) e "D" ancorché non materialmente e fisicamente unite al medesimo, ma depositate agli atti, dopo essere state sottoscritte con firma digitale dalle parti:

1) porzione immobiliare ex Orfanotrofio S. Marco, posto in via S. Marco n. 98 distinta al C.F. fg. 133, part. 379, sub. 55 di mq. 1565, destinato a residenza universitaria;

2) porzione immobiliare posta al piano 1S, piano T, piano 1°, 2° e 3° del fabbricato sito in Siena via P.A. Mattioli, n. 8 distinto al C.F. fg. 134, part. 435, sub. 1 e p.lla 438 sub. 7 di mq. 2513, destinato a residenza universitaria;

3) immobile posto in via S. Agata distinto al C.F. fg. 134, part. 459 sub. 7, part. 455,

sub. 1 e part. 456 di mq. 1370, comprese pertinenze esterne oltre al locale tecnico interrato, destinato a mensa Universitaria;

La concessione in uso dei suddetti immobili avviene ai seguenti patti e condizioni:

a) gli immobili avranno destinazione esclusiva come meglio indicato ai sopra riportati punti 1), 2) e 3), pena l'immediata risoluzione del contratto di concessione;

b) qualora venga fatto un uso illegittimo dei locali e questo abbia comportato modifiche formali o sostanziali degli immobili, la concessionaria si impegna al ripristino della situazione preesistente compreso il pagamento di eventuali oneri dovuti a terzi o all'Amministrazione Comunale di Siena a titolo di risarcimento o comunque di rimborso;

c) la presente convenzione ha validità venticinquennale a decorrere dal 1 gennaio 2023; la concessione sarà prorogata per il periodo necessario alla concessionaria all'ottenimento del finanziamento di cui alla sopra detta ristrutturazione della Residenza di Via Mattioli e della Residenza di San Marco ex L. 338/2000 e del periodo utile all'esecuzione dei lavori medesimi; in caso di mancato accesso ai finanziamenti di cui sopra, i lavori di ristrutturazione per gli immobili oggetto della presente concessione potranno essere eseguiti con risorse economiche della concessionaria e la concessione potrà essere comunque prorogata per il periodo necessario all'esecuzione dei lavori stessi;

d) il canone di concessione annuo è stabilito in complessivi Euro 158.207,04 da corrisondersi in rate mensili anticipate di Euro 13.183,92 Tale canone è così suddiviso:

- Residenza Universitaria in Via San Marco	- Euro 43.543,20 annui
- Residenza Universitaria Via Mattioli	- Euro 72.572,04 annui
- Mensa Universitaria S. Agata	- Euro 42.091,80 annui;

e) il canone annuo come sopra determinato verrà aggiornato annualmente in base all'indice ISTAT senza necessità di richiesta scritta con lettera raccomandata;

f) la concessionaria si obbliga a rispettare il pagamento del canone secondo le scadenze mensili e il mancato pagamento del canone annuo costituirà motivo di risoluzione del contratto;

g) la concessionaria si obbliga ad usare e mantenere gli immobili con cura e conformemente alle singole destinazioni previste ai sopra riportati punti 1, 2 e 3;

h) i lavori di competenza del proprietario e/o del conduttore che eventualmente dovranno essere eseguiti negli immobili o loro pertinenze ed accessori, sia di manutenzione ordinaria che straordinaria, che per ristrutturazione, saranno a totale carico del concessionario senza possibilità alcuna di rivalsa nei confronti del Comune di Siena; laddove si tratti di lavori di competenza condominiale su parti comuni dell'edificio, il concessionario interviene in ragione dei millesimi concessi in uso;

i) i lavori che comportino trasformazioni e modificazioni interne od esterne agli immobili, dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto dal Comune di Siena nella sua qualità di proprietario. Tutte le migliorie e trasformazioni apportate alla proprietà comunale rimarranno acquisite allo stesso Ente proprietario al termine della concessione senza che il concessionario abbia ad avanzare diritti o pretese di sorta, salva la facoltà del Comune di chiedere la rimessa in pristino in danno a spese del concessionario;

j) qualora la concessionaria esegua opere di manutenzione straordinaria che comportino modifiche nella distribuzione o nell'assetto interno od esterno dell'immobile lo stesso dovrà provvedere a propria cura e spese all'aggiornamento delle planimetrie catastali relative agli immobili oggetto dell'intervento provvedendo

a darne comunicazione e copia originale delle variazioni catastali al Comune di Siena proprietario;

k) la concessionaria si impegna ad eseguire sugli immobili tutti quegli adempimenti tecnici e tecnologici derivanti da leggi vigenti o di futura emanazione ancorché la sua esecuzione sia di spettanza del proprietario:

l) il Comune di Siena si riserva la facoltà di poter eseguire controlli e verifiche in qualunque momento relativamente all'uso degli immobili concessi e allo stato di conservazione degli stessi tramite propri dipendenti o persone autorizzate;

m) per tutta la durata della concessione ogni responsabilità inerente a qualunque danneggiamento a cose o persone derivante dall'uso proprio o, eventualmente, improprio degli ambienti e degli arredi sarà esclusivamente a carico del concessionario che ne risponderà nelle sedi opportune. A copertura dei rischi sopra indicati la concessionaria dovrà stipulare apposita polizza con Compagnia di Assicurazione dalla stessa scelta; in ogni caso l'Amministrazione Comunale si ritiene sollevata da qualsiasi responsabilità civile verso terzi o verso il concessionario stesso relativamente ai danneggiamenti a cose o persone derivanti dall'uso degli immobili per tutto il tempo della concessione;

n) è espressamente vietata la subconcessione dei locali a terzi e la cessione del contratto;

o) per quanto non previsto nel presente contratto si fa riferimento alle norme vigenti in materia;

p) le Parti si danno reciprocamente atto, così come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e ss.mm.ii., che le unità immobiliari in oggetto risultano dotate degli attestati di certificazione energetica, allegati al presente contratto sotto le lettere **E), F), e G)** rispettivamente relative a Residenza Universitaria in Via San Marco, Residenza Universitaria Via Mattioli e Mensa Universitaria S. Agata, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo, ma depositati agli atti, dopo essere stati sottoscritti con firma digitale dalle parti.

Le spese contrattuali e consequenziali sono a totale carico della concessionaria, mentre le spese di registrazione, **così come anche le eventuali penali per tardiva registrazione del presente contratto,** sono a metà tra le Parti. ~~Saranno a carico della concessionaria anche le eventuali penali per tardiva registrazione del presente contratto.~~ Il pagamento dei diritti di Segreteria, così come l'imposta di bollo sono assolte in modo virtuale.

Per il Comune di Siena - Dott. Caridi Franco

Per l'Azienda regionale per il diritto allo studio - Dott. Del Medico Marco

(firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005)

N. di Repertorio N° di Archiviazione

AUTENTICAZIONE DI FIRME

L'anno DUEMILAVENTITRE' il giorno **XXXXX (XX)** del mese di **XXXXXXXX**, in Siena, in una Sala del Palazzo Comunale, posto nella Piazza "Il Campo", n. 1, io sottoscritto Dott.Gianluca Pucci, Vice Segretario Generale del Comune di Siena, come tale individuato ed incaricato con decreto del Sindaco n. 14 del 12/05/2021, ai sensi dell'art. 60 dello Statuto Comunale e dell'art. 71 del Regolamento sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, abilitato ad autenticare le scritture private di cui è parte l'ente ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000, 4° comma, lett. c) mediante l'apposizione della mia firma digitale, attesto che i Signori:

1) Dott. Caridi Franco, nato a _____ e domiciliato per la carica in Siena, Piazza Il Campo, n.1, il quale interviene in questo atto non in proprio ma

nella sua qualità di Responsabile del SERVIZIO PATRIMONIO (come tale individuato e nominato con decreto del Sindaco n. 44 del 04/10/2022) del Comune di Siena Codice Fiscale n. 00050800523, con sede in Siena, Piazza Il Campo, n. 1;

2) Dott. MARCO DEL MEDICO nato a _____, domiciliato per la carica in Firenze, Viale Gramsci, 36 il quale interviene in questo atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda regionale per il diritto allo studio universitario (come si rileva dal decreto del Presidente della Giunta Regionale n.149 del 10/06/2021);

della cui identità sono certo, hanno alla mia presenza e vista, sottoscritto digitalmente il presente atto e i suoi allegati, che attesto non essere in contrasto con l'ordinamento giuridico, a mezzo dei certificati di firma utilizzati dalle parti validi e conformi al disposto dell'art.1, comma 1, lettera f) del D.Lgs. 7 marzo 2005, n.82 CAD, come da me Ufficiale Rogante verificato.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE DOTTOR GIANLUCA POCCI (firmato digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 82/2005)