

COMUNE DI CASSINO

Provincia di Frosinone

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A FINI ISTITUZIONALI

Con la presente scrittura privata redatta in duplice e originale, da valere a tutti gli effetti di legge,

TRA

La "FONDAZIONE SAN BENEDETTO", Istituto Paritario, con sede legale in Cassino (FR) alla via San Bertario n. 1, (Cod.fisc. 90009540601 e P.Iva. 021006890608) in persona del suo legale rappresentante p.t., Dom Luigi Di Bussolo (Cf. DBSLGU75B21E372J) nato a Vasto (CH) il 21/02/1975 e residente in Cassino (FR) alla via Montecassino snc, autorizzato al presente atto dai poteri statutariamente concessigli, di seguito denominata per brevità "Locatore";

E

L'Ing. Mario Lastoria nato a Napoli (Na) il 11.12.1972 (C.F. LSTMR72T11F839I), che interviene nel presente atto non in proprio ma in qualità, in qualità Dirigente dell'Area Tecnica del Comune di Cassino, domiciliato per la carica in Cassino alla piazza Alcide De Gasperi n. 1 (Cf. 81000310607 Piva 00136230604), giusto decreto Sindacale 36/2020, di seguito per brevità denominato "Conduttore";

PREMESSO

- Che è stato pubblicato l'Avviso pubblico per la locazione di uno o più immobili da destinare a sedi periferiche degli istituti scolastici di Cassino, e che l'unica istanza pervenuta non soddisfa tutte le necessità di aule per la delocalizzazione delle attività didattiche della scuola

Enzo Mattei;

- che il Dirigente dell'Area Tecnica con nota, in atti al prot. n. 34302 del 25.06.2021, ha richiesto alla Fondazione San Benedetto, gestore dell'Istituto Paritario San Benedetto e dell'immobile sito in Via San Bertario 1, la disponibilità di n. 6 aule, di dimensioni di circa 30/33 mq, e n. 2 distinti servizi igienici per un eventuale locazione passiva;

- il legale rappresentante della Fondazione San Benedetto con nota, in atti al prot. n. 36344 del 06.07.2021, ha manifestato la disponibilità alla locazione di parte dell'immobile in Via San Bertario 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassino al Foglio 84, Particella 218, Sub 3, e proposto i locali nonché i costi per la locazione; nello specifico l'immobile è di proprietà dell'Abbazia di Montecassino ma dato in comodato d'uso gratuito alla Fondazione San Benedetto, autorizzata alla sublocazione;

- a seguito di sopralluogo congiunto con la dirigenza scolastica dell'Istituto Comprensivo II circolo di Cassino, è stato convenuto di locare quanto di seguito; Ad uso esclusivo della scuola Mattei: n. 6 aule di superficie netta compresa tra i 30 e i 36 mq, oltre n. 2 distinti servizi igienici per alunni, n. 1 servizio igienico per i docenti e n. 1 servizio igienico per diversamente abili, un'aula covid e una per le insegnati tutte al primo piano dello stabile e per complessivi mq 541; Ad uso comune: atrio di ingresso, scale ed ascensore e per complessivi mq 161; Ad uso esclusivo della scuola Mattei: la palestra coperta per complessive 6 ore settimanali;

- con nota del Dirigente dell'Area Tecnica, in atti al prot. n. 40281

del 29.07.2021, è stato confermato l'interesse alla locazione dei locali come prima indicati e com, da destinare a ulteriore sede periferica dell'istituto comprensivo II Circolo di Cassino - Enzo Mattei, al costo mensile rispettivamente di € 4.300,00 più iva, per le aule e servizi ad uso esclusivo e ambienti ad uso comune ed € 100,00 più iva, per l'uso della palestra;

- è stata pubblicata la Determinazione dirigenziale n. 1722 del 20.08.2021 di approvazione della Locazione di parte dell'Immobile in Cassino alla Via San Bertario n. 1, da destinare a sede periferica dell'Istituto Comprensivo II circolo di Cassino Enzo Mattei, e di impegno della spesa al bilancio comunale 2021-2022;

- Di voler procedere con stipula con la FONDAZIONE SAN BENEDETTO del contratto di locazione di alcuni locali, nell'immobile sito in Cassino un via San Bertario n. 1, come individuati nella planimetria allagata alla nota prot. n. 40281 del 29.07.2021, con inizio dal 01.09.2021 e con rilascio il 15.06.2022, da destinare a sede periferica della scuola Enzo Mattei;

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La "FONDAZIONE SAN BENEDETTO" concede in locazione, una porzione dell'immobile sito in Cassino (FR) alla via San Bertario n. 1 (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassino al Foglio 84, Particella 218, Sub 3, zona cens. 1, Categoria B/5, Classe 3, Rendita euro 9.166,70, di proprietà dell'Abbazia di Montecassino e dato in comodato d'uso gratuito alla Fondazione San Benedetto, autorizzato alla sublocazione.

Più precisamente, il locatore concede in locazione al Comune di Cassino, che accetta senza riserve, ad uso esclusivo della scuola Mattei: n. 6 aule di superficie netta compresa tra i 30 e i 36 mq, oltre n. 2 distinti servizi igienici per alunni, n. 1 servizio igienico per i docenti e n. 1 servizio igienico per diversamente abili, un'aula covid e una per le insegnati tutte al primo piano dello stabile e per complessivi mq 541; Ad uso comune: atrio di ingresso, scale ed ascensore e per complessivi mq 161; Ad uso esclusivo della scuola Mattei: la palestra coperta per complessive 6 ore settimanali, il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto; a questi si aggiungono gli spazi comuni costituiti dall'atrio di ingresso, scale, usi dell'ascensore; la palestra coperta per sole sei ore settimanali

Art. 2 - USO

Il locatore, all'esito di approfondito esame della documentazione tecnica e delle certificazioni amministrative e catastali fornite dal locatore, attesta la piena conformità della porzione di immobile oggetto del presente contratto ai requisiti indicati nell'Determina Dirigenziale in premessa indicato nonché la piena idoneità degli stessi all'uso istituzionale per l'esercizio di attività scolastiche. Il locatore dichiara che la porzione di immobile oggetto del presente contratto è perfettamente in regola con la normativa edilizia vigente e che ha una destinazione catastale conforme all'uso richiesto dal conduttore.

Non è consentito mutamento di destinazione d'uso.

Art. 3 - POSSESSO

Il locatore immette il conduttore nel possesso della porzione di immobiliare locato, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, al fine di consentirgli di effettuare, a sua cura e spese, tutte le opere necessarie a rendere il bene idoneo ai fini per cui è effettuata la locazione. Il locatore autorizza il conduttore ad eseguire tali lavori, eccezion fatta per gli (eventuali) lavori strutturali, che il conduttore si impegna a subordinare alla preventiva approvazione del locatore. L'immobile viene consegnato attrezzato e arredato così come aggiudicato e concordato con il Comune di Cassino. In particolare, il locatore concede in uso gratuito tutti gli arredi e le attrezzature (banchi, sedie, cattedre, lavagne, ecc.) presenti nelle aule oggetto di locazione.

Art. 4 - DURATA

Il presente contratto avrà la durata di nove mesi e mezzo a decorrere dal 01.09.2021 con termina il 15.06.2022 come previsto nella Determina Dirigenziale pubblicata dal Comune. In ottemperanza all'articolo 1 dell'Ordinanza della Protezione Civile n. n. 702 del 15 settembre 2020 "Ulteriori interventi urgenti di protezione civile in relazione all'emergenza relativa al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili", è consentito la deroga all'articolo 27 della legge n.392 del 27.07.1978, per quanto riguarda la durata della locazione.



Art. 5 - RECESSO

Il conduttore non ha la facoltà di recedere dal presente contratto, vista la breve durata dello stesso. La parte conduttrice, con la

sottoscrizione del presente contratto, ne fornisce esplicitamente il consenso.

Art. 6 - CANONE

Il canone di locazione annuo è pattuito in € 50.935,00 (cinquantamilanovecentotrentacinque/00) comprensivi di IVA nella misura di Legge con esclusione di canoni di energia elettrica, del riscaldamento, acqua, connessione ad internet. Il conduttore si obbliga a corrispondere detta somma in nove rate e mezzo mensili anticipate, da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, mediante versamento sul conto corrente n. IT32M0537274370000010327088 intestato al locatore presso l'Istituto di Credito Banca Popolare del Cassinate. Il mancato pagamento, anche parziale, del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza dianzi fissata ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori quando l'importo non pagato supera quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c. e dell'art. 5 L. 392/1978. Resta inteso che, qualora durante l'anno scolastico dovessero esserci sospensioni straordinarie delle attività didattiche dovute ad eventuali provvedimenti nazionali o comunali o sindacali, resta fermo l'obbligo del conduttore di versare il canone mensile pattuito con espresso esonero delle sole spese.

Art. 7 - ONERI ACCESSORI

Come precisato all'articolo 3 che precede, tutte le spese che si dovessero rendere necessarie per adeguare la porzione di unità immobiliare oggetto del presente contratto, alle vigenti normative igienico-funzionali restano interamente a carico del conduttore.

Il conduttore si obbliga ad eseguire tali opere a perfetta regola d'arte e nel rispetto delle norme e delle prescrizioni tecniche e di sicurezza vigenti, tenendo indenne il locatore da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza e sanitarie vigenti. Restano a carico del conduttore le spese condominiali, se dovute, nonché le spese relative alle riparazioni di piccola manutenzione, così come previsto dagli artt. 1576 e 1609 c.c. Restano a carico del locatore quelle opere importanti ed improrogabili, che si renda necessario eseguire per conservare all'unità immobiliare oggetto del presente contratto la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque quelle opere di manutenzione straordinaria, riparazioni, sostituzioni riguardanti le cose e gli impianti comuni. Derogando espressamente al disposto dell'art. 1584 c.c., le parti convengono che nel caso in cui il locatore debba eseguire riparazioni straordinarie, aventi carattere di urgenza, il conduttore non avrà diritto ad alcun compenso.

Art. 8 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CORRENTI

Si conviene tra le parti che le spese correnti relative alle utenze saranno ripartite come segue:

- le spese relative ai consumi per la fornitura di energia elettrica e le spese del gas da riscaldamento, saranno ripartiti in misura eguale, in ragione del 50%, tra il conduttore ed il locatore. Il conduttore si impegna ad effettuare il pagamento del corrispettivo dovuto, nella misura percentuale dianzi specificata, entro dieci

giorni lavorativi dall'approvazione del rendiconto presentato dal

locatore;

- le spese relative ai consumi per la fornitura di acqua corrente e dello scarico delle acque reflue nelle fognature saranno ripartite, invece, percentualmente agli utenti effettivi di entrambe le parti dell'intera unità immobiliare;
- le spese relative alla connessione internet in sala insegnanti saranno pari ad Euro 50 mensili;
- le spese relative all'uso della palestra per un giorno alla settimana saranno pari a Euro 100 mensili.

Resta inteso che il pagamento non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Art. 9 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

Il conduttore non potrà, senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore, sublocare o concedere in comodato, in tutto o in parte, la porzione di unità immobiliare oggetto del presente contratto, pena la risoluzione di diritto del contratto stesso. Ove il locatore presti il consenso di cui sopra, il conduttore dovrà trasmettere al locatore con lettera raccomandata, copia dell'intervenuto contratto di sublocazione o di comodato. E' fatto espresso divieto, inoltre di cessione del presente contratto anche parziale e/o a titolo gratuito pena la risoluzione ipso jure del contratto stesso per fatto e colpa della conduttrice.

Art. 10 - DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE

Fatto salvo per i lavori dianzi indicati, il Conduttore s'impegna a non

alcuna modifica, innovazione, o trasformazione ai locali oggetto del presente contratto nonché agli impianti tutti, né ad intraprendere lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del locatore. Le opere poste in essere senza tale consenso preventivo del locatore, rimarranno a beneficio di quest'ultimo che non sarà tenuto alla corresponsione di nessuna indennità, salvo sempre il suo diritto di ottenere la restituzione dei locali nel pristino stato a spese del conduttore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal conduttore in virtù di espressa autorizzazione scritta del locatore, saranno rimovibili solo se ciò possa avvenire senza nocumento dell'immobile, salvo sempre il diritto del locatore di ritenere le addizioni stesse, dietro versamento di una indennità pari alla minor somma tra lo speso ed il valore addizionale al tempo della riconsegna. La mutata destinazione d'uso del locale oggetto del presente contratto e/o l'esecuzione di lavori in contrasto con le norme urbanistico-edilizie produrranno *ipso jure* la risoluzione del contratto per fatto e colpa della conduttrice ai sensi degli artt. 1456 e 1457 c.c.

Art. 11. RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE

Il conduttore assume a proprio carico ogni responsabilità per i danni occorsi a cose e persone (alunni, docenti, genitori e personale ATA) presenti, a qualsiasi titolo, negli ambienti locati con il presente contratto, sollevando il locatore da qualsiasi responsabilità. A tal proposito, il conduttore si impegna a trasmettere la polizza assicurativa con scadenza al 31.12.2021 e si impegna a fornire

attestazione del rinnovo per l'anno 2022 che prevede massimali adeguati per il rischio di responsabilità civile, compreso il rischio incendio e si impegna a mantenere valida ed efficace tale copertura assicurativa per tutta la durata del presente contratto. Il conduttore si impegna a comunicare al locatore ogni modificazione, sospensione o interruzione della prestazione della garanzia assicurativa, a qualunque titolo, ivi compreso il mancato pagamento del premio.

Art. 12 - CONFORMITÀ IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA

Le parti dichiarano di conoscere quanto disposto dal D.M.22/01/2008 n.37 e successive modifiche ed integrazioni. Il Conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Art. 13 - CONTROLLI

Il Conduttore s'impegna, tramite preventiva richiesta, senza eccezione e riserva alcuna, a non ostacolare e a consentire l'accesso della parte locatrice all'Immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e accertare l'osservanza del presente contratto. Tale verifica può essere fatta in orari convenienti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore.

Art. 45 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

Art. 15 - SPESE

Tutte le spese di bollo e gli oneri fiscali restano a carico di entrambe le parti in ragione della metà

Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge il Conduttore elegge domicilio presso il municipio, sito in Cassino alla piazza Alcide De Gasperi e chiede che le notificazioni vengano effettuate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata servizio.protocollo@comunecassino.telecompost.it Il locatore elegge domicilio presso la sede legale e chiede che le notificazioni vengano effettuate al seguente indirizzo di posta elettronica certificata fondazionesanbenedetto@poste-certificate.it.

Art. 17 - FORO COMPETENTE

Tutte le controversie che dovessero eventualmente insorgere tra le parti contraenti riguardo la validità, l'interpretazione, l'efficacia e/o l'esecuzione di una o più clausole del presente contratto, saranno devolute alla cognizione esclusiva del Foro di Cassino, derogando espressamente ed in via definitiva, ai sensi dell'art. 29, comma 2, c.p.c. ad ogni altro Foro alternativo previsto dalla Legge.

Art. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Le parti dichiarano che il trattamento dei dati personali/aziendali reciprocamente scambiati è disciplinato dal T.U. in materia di Privacy (D.lgs 196/2003) e che i dati saranno trattati, sia in forma scritta che elettronica, da personale incaricato che potrà avere accesso ai soli dati necessari alla gestione delle attività correlate al servizio richiesto. I dati, pertanto, non saranno oggetto di comunicazione o diffusione a terzi, se non per i necessari adempimenti contrattuali o per obblighi di legge.

Art. 19 - RINVIO

Per quanto non disciplinato espressamente dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed alle norme che regolano la presente materia.

Ogni modifica o aggiunta al presente contratto dovrà risultare da scrittura, escludendosi tra le parti per patto espresso, ogni altro mezzo di prova.

Cassino, 01/09/2021

Letto confermato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

Ing. Mario Iastoria



IL LOCATORE

Dom Luigi Di Bussolo

FONDAZIONE SAN BENEDETTO
IL LEGALE RAPPRESENTANTE
Dom Luigi Di Bussolo