

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 "M. & DR" RETAIL" S.r.l. con sede legale in Cassino (FR) alla via Virgilio n. 45 (Cod.fisc. e p.iva. 02854180607) in persona del suo legale rappresentante p.t., Sig. Michele De Rosa (Cf. DRSMHL83R29D843G) nato a Gaeta (LT) il 29/10/1983 e residente in Cassino (FR) alla piazza Restagno n. 4, 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. LSTMRA72T11F839I), 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 dell'istituto comprensivo II Circolo Cassino - scuola Enzo Mattei, in atti al protocollo n.18607 del 06.04.2021;

- Che la società M & DR RETAIL Srl è risultata aggiudicatrice



dell'avviso, per la locazione, di parte dell'immobile sito in Cassino corso della Repubblica censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassino al Foglio 86, Particella 66, Sub 3, di proprietà dell'Istituto Religioso delle "Povere Figlie delle Sacre Stimate", Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con sede in Roma alla via del Forte Trionfale n. 26, ma condotto in locazione ed autorizzato alla sublocazione, in forza ed in virtù di contratto di locazione del 02.08.2017 dalla stessa Società M & DR RETAIL Srl;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 1548 del 23.07.2021 dell'Area Tecnica del Comune di Cassino, è stato approvato il verbale dell'avviso pubblico per manifestazione di interesse, e si è determinato di voler procedere con la stipula del contratto con la società M & DR RETAIL Srl per la locazione di alcuni locali, nell'immobile sito in Cassino corso della Repubblica, per la durata dal 01.09.2021 fino al 31.05.2022 con la clausola del rilascio dei locali entro il 15.06.2022 senza oneri aggiuntivi di locazione, da destinare a sede periferica della scuola Enzo Mattei nonché impegnata la spesa complessiva di € 109.800,00 al bilancio pluriennale 2021-2022;

- di voler procedere con la società M & DR RETAIL Srl alla stipula del contratto di locazione;

Tutto ciò premesso, si conviene e stipula quanto segue

Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO

La "M. & DR RETAIL" S.r.l. concede in locazione, una porzione dell'immobile sito in Cassino (FR) al Corso della Repubblica n. 82 (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassino al Foglio 86,



Particella 66, Sub 3, zona cens. 1, Categoria B/1 Classe 2, Rendita euro 18.997,15), di proprietà dell'Istituto Religioso delle "Povere Figlie delle Sacre Stimate", Ente Ecclesiastico civilmente riconosciuto con sede in Roma alla via del Forte Trionfale n. 26, condotto in locazione ed autorizzato alla sublocazione, in forza ed in virtù di contratto di locazione del 02.08.2017. Più precisamente, il locatore concede in locazione al Comune di Cassino, che accetta senza riserve, un'area complessiva di circa mq 819,61 ubicata tra il piano terra, il piano primo ed il piano secondo dell'immobile, comprensiva di aule didattiche oltre alle zone comune di pertinenza (come spazi di percorrenza, ingressi, scale, ecc.), il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto. La planimetria è quella proposta dalla M. & DR RETAIL Srl in sede di partecipazione all'avviso pubblico.

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'avviso pubblico 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, con esclusione di n.50 banchi e sedie di proprietà comunale.

Art. 4 - DURATA

Il presente contratto avrà la durata di 9 (nove) mesi a decorrere dal 01.09.2021 e fino al 31.05.2022. Si conviene espressamente che il rilascio dei locali avverrà entro il 15.06.2022 senza oneri aggiuntivi di locazione.

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 € 109.800,00 (centonovemilaottocento/00) comprensivi di IVA nella misura di Legge.

Il conduttore si obbliga a corrispondere detta somma in 4 rate bimestrali anticipate e una rata mensile anticipata, da pagarsi entro e non oltre il giorno 10 di ogni bimestre a presentazione fattura, mediante versamento sul conto corrente n. IT380306974370100000010363 intestato al locatore presso l'Istituto di Credito INTESA SAN PAOLO. 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 per le utenze.

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 e nessuna somma sarà dovuta dal locatore a titolo di rimborso

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

Il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il **75%** (**settantacinquepercento**) dell'importo dell'intera bolletta relativa alle utenze (luce, acqua, gas e immondizia) riferite al complesso delle Suore Stimmatine, con esclusione degli interessi per l'eventuale



ritardato pagamento della utenze. Detto rimborso sarà relativo all'importo effettivamente pagato dal locatore e dunque comprensivo di tutti i consumi, gli oneri perequativi, le accise, l'iva e di qualsiasi altra voce contenuta nella bolletta.

Le spese saranno rimborsate dal conduttore entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla presentazione della relativa fattura emessa dal locatore, accompagnata da tutti i documenti giustificativi (copia della bolletta e quietanza del pagamento).

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 nocimento 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 copia di una polizza assicurativa l'anno 2021 e 2022 che preveda 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 Condattoe dichiara, inoltre, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Art. 13 - CONTROLLI

Il Condattoe 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 Condattoe.

Art. 14 - 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 Condattoe 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 m-drretail@blupec.com

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.

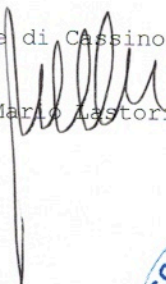
Cassino, 01/09/2021

Letto confermato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

Comune di Cassino

Ing. Mario Lastoria



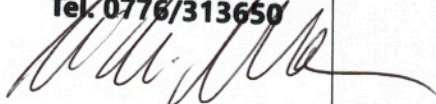
IL LOCATORE

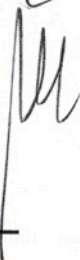
M&dr Retail s.r.l.

Il Legale Rappresentante

Sig. Michele De Rosa

M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
P. Iva 02854180607
Tel. 0776/313650



A LIBERO
DL CASSINO


M & DR RETAIL S.R.L.

Corso della Repubblica, 82 – 03043 CASSINO (FR)
Codice Fiscale e Partita IVA: 02854180607 – Capitale Sociale 100.000,00 Euro I.V.
Tel. 0776-24224 - e-mail: m-dr2006@libero.it

Gestione Istituto "SUORE STIMMATINE" Cassino

AL COMUNE DI CASSINO
Area tecnica - Servizio LL.PP.
Piazza Alcide De Gasperi
CASSINO (FR) 03043

AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA LOCAZIONE DI UNO O PIU' IMMOBILI DA DESTINARE A SEDI PERIFERICHE DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO II CIRCOLO DI CASSINO – ENZO MATTEI.

OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto MICHELE DE ROSA nato a GAETA(LT) il 29/10/1983, codice fiscale DRSMHL83R29D843G residente in CASSINO (FR) 03043 PIAZZA RESTAGNO 4 03043 email direzione@gruppomdr.it cell. 3482101712 in qualità di Legale Rappresentante della società M & DR RETAIL SRL Corso della Repubblica, 82 – 03043 CASSINO (FR) Codice Fiscale e Partita IVA: 02854180607 indirizzo di posta ordinaria direzione@gruppomdr.it Indirizzo PEC m-drretail@blupec.com in relazione alla selezione di immobili da destinare a sedi periferiche dell'Istituto comprensivo scolastico Il circolo Enzo Mattei

FORMULA LA SEGUENTE OFFERTA RELATIVA AL PLESSO SITO IN VIA DELLA REPUBBLICA 82:

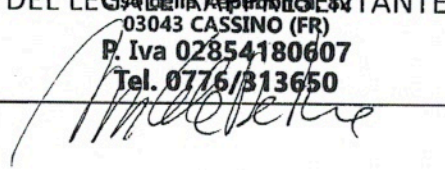
Nr 12 aule site al primo e al secondo piano di metratura **superiore** a mq 40 lordi;
SUPERFICI DI SERVIZIO (INGRESSI, CORRIDOI, BAGNI, SCALE, ASCENSORE);
PREZZO dell'AFFITTO A CORPO MENSILE = € 10.000,00 (diecimila/00) + IVA 22%
PREZZO TOTALE dal 01/09/2021 al 31/05/2022 = € 90.000,00 (**NOVANTAMILA/00**) + IVA 22%
IL PREZZO COMPRENDE: arredi già esistenti nelle aule (banchi, sedie e cattedre).
IL PREZZO NON COMPRENDE: connessione telefonica, internet, area esterna palestra, parcheggio.
Gli importi relativi alle utenze (luce, acqua, gas e immondizia) saranno pagate direttamente dal Comune che risulterà intestatario dei relativi contratti e si prevede un rimborso del 25% della bolletta a carico della proprietà.

ALLEGATO

Planimetri dei locali
Metri quadrati lordi e netti

CASSINO 26/04/2021

M & DR RETAIL SRL
FIRMA DEL LEGALE RAPPRESENTANTE
03043 CASSINO (FR)
P. Iva 02854180607
Tel. 0776/313650



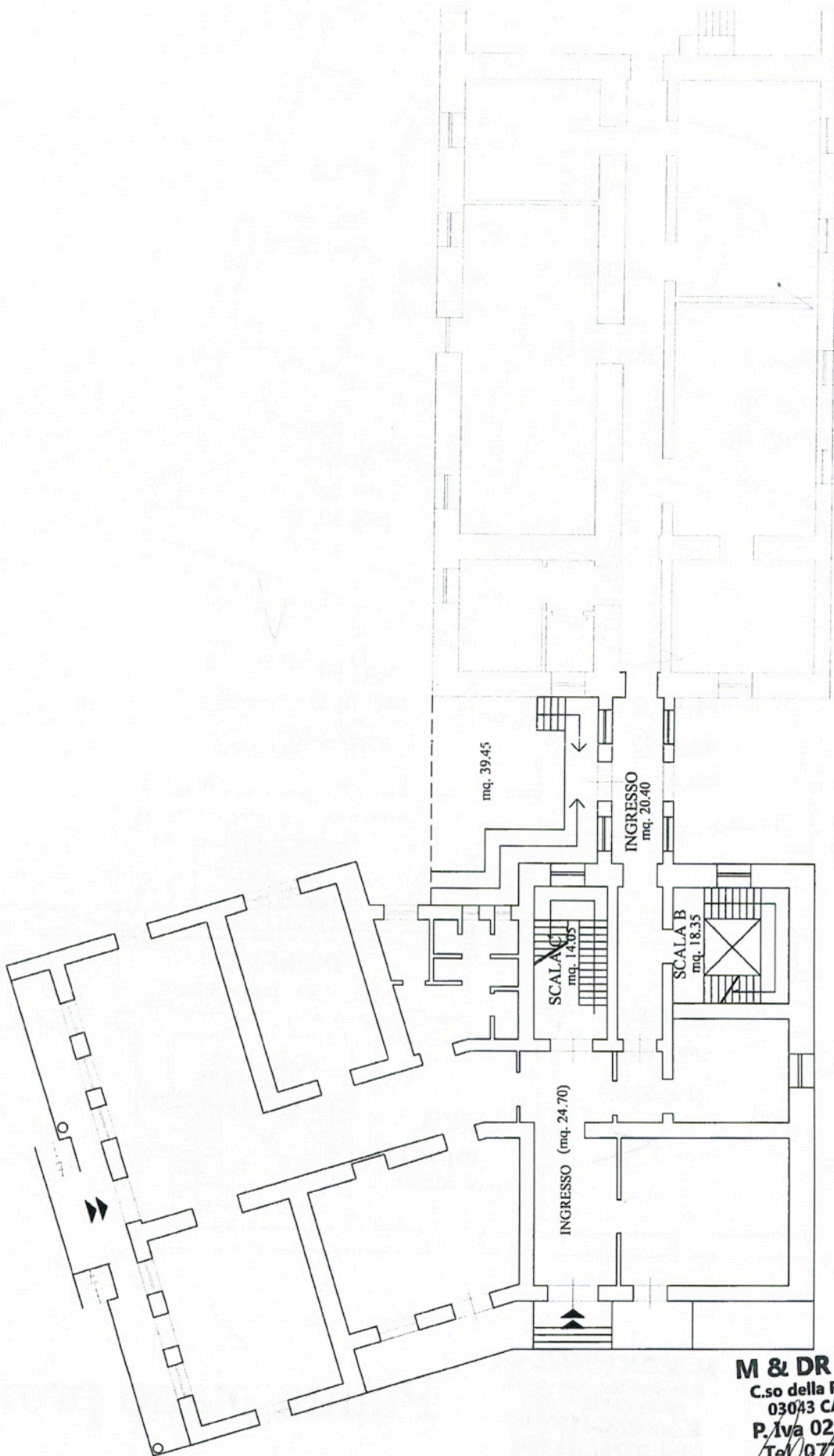
M & DR RETAIL S.R.L.

Corso della Repubblica, 82 – 03043 CASSINO (FR)
Codice Fiscale e Partita IVA: 02854180607 – Capitale Sociale 100.000,00 Euro I.V.
Tel. 0776-24224 - e-mail: m-dr2006@libero.it

Gestione Istituto "SUORE STIMMATINE" Cassino

CONTEGGIO TOTALE

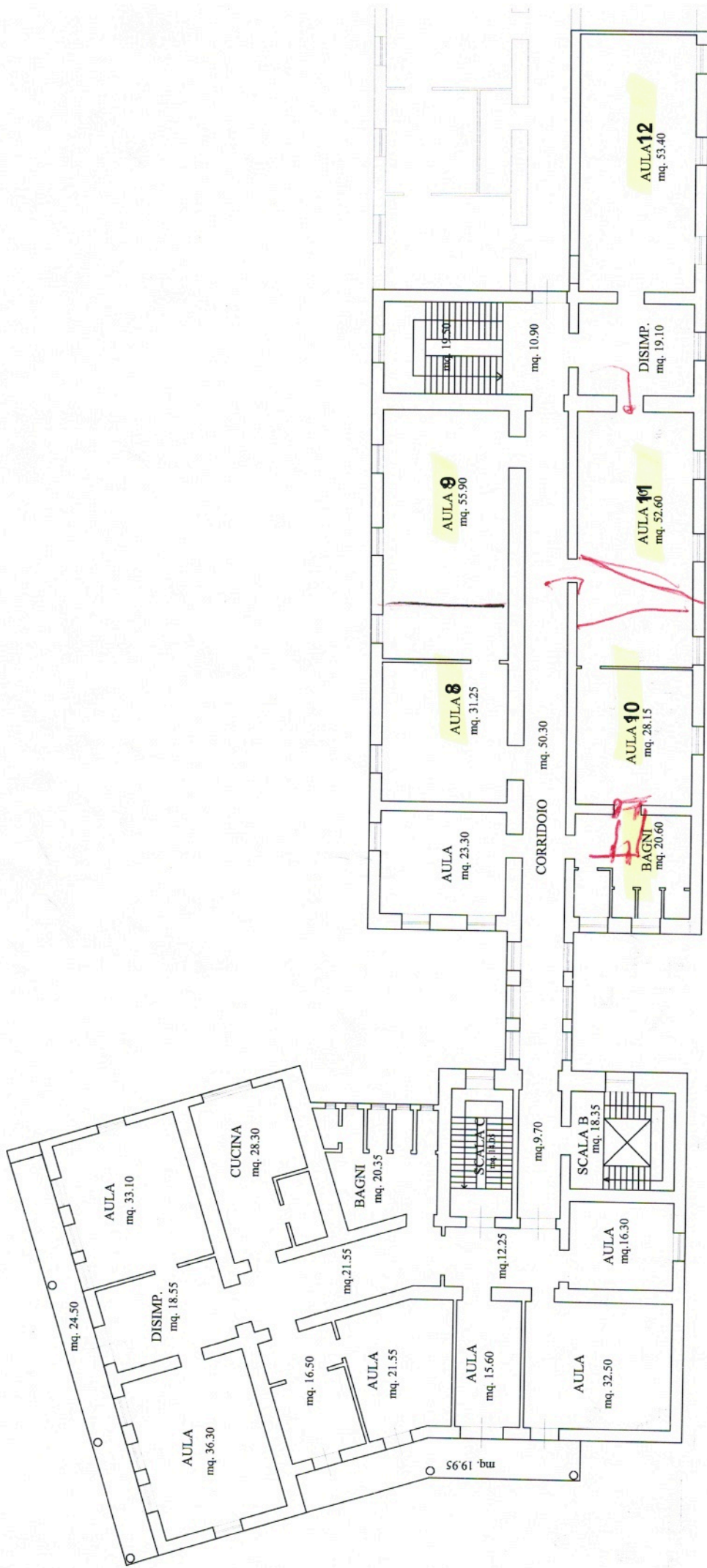
		mq netti (esigenze COVID)	mq lordi (calcolo da legge)
PIANO TERRA	INGRESSO	20,40	31,85
	SCALA ASCENSORE	18,35	27,90
1° PIANO	INGRESSO	9,20	13,35
	Corridoio BAGNII E ACCESSO AULE	50,55	62,70
	aula 1	47,30	62,05
	AULA 2	40,05	50,45
	aula 3	37,40	47,50
	BAGNO	26,05	39,10
	BAGNO	20,25	30,15
	corridoio aule	47,50	66,05
	AULA 4	45,35	57,35
	AULA 5	36,70	49,45
	AULA 6	42,50	50,10
	AULA 7	38,05	47,60
2° PIANO	CORRIDOIO	60,01	70,05
	SCALA ASCENSORE	18,35	27,90
	BAGNO	20,80	29,25
	AULA 8	31,25	39,45
	AULA 9	55,90	70,55
	AULA 10	28,15	33,35
	AULA 11	52,60	64,45
	ANTICAMERA STANZA 12	19,20	26,05
	AULA 12	53,70	65,45
		819,61	1062,10



Pianta piano terra

H = 3.80 m

M & DR RETAIL SRL
 C.so della Repubblica, 82
 03043 CASANOVO (FR)
 P.Iva 0285 170617
 Tel. 0776/1 3550



Pianta piano secondo

H = 4.00 m

Sup. Lorda = mq. 871,00

Volume V/P = mc. 3484,00