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. LSTMRA72T11F839I), che interviene nel presente atto non in proprio ma 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 23/2021, di seguito per brevità denominato "Conduttore";

PREMESSO

- Che con Determinazione Dirigenziale n.2027 del 19.09.2023 è stato approvato l'avviso pubblico, prot. n. 54100 del 20.09.2023, "LOCAZIONE DI UNO O PIÙ IMMOBILI DA DESTINARE A SEDE DELL'ISTITUTO COMPRENSIVO CASSINO 2 - G. CONTE";

- Che con Determinazione Dirigenziale n. 2743 del 15.12.2023 si è stabilito di voler procedere con la Fondazione San Benedetto, per la locazione di alcuni locali dell'Immobile sito in Cassino in Via San Bertario 1, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cassino al Foglio 84, Particella 218, da destinare a sede scolastica periferica dell'Istituto Comprensivo II "E. Mattei" per la durata di mesi 6 continuativi a partire dal 01.01.2024, nonché è stata impegnata la spesa complessiva per la locazione di € 27.000,00 otre IVA;

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 - Monastero dei Padri Benedettini (C.F. 90008550601) 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, un'area complessiva di circa mq 538 consistenti in:

- n. 4 aule la cui consistenza (mq netti) è la seguente: n. 1= mq 54,58; n. 2= mq 40,36; n. 3= mq 40,39; n. 4= mq 33,11;
- n. 1, distinto, servizi igienici (con bagno per disabili) mq 20,00;
- n. 2 corridoi = mp 98,36 e mq 89,78 sui quali insistono i

locali sopra-descritti;

- n. 1 aula per le insegnanti mq 24,66;
- n. 2 atri, ad uso comune con l'Istituto San Benedetto, per gli ingressi e le uscite mq 64,7 + 64,7+ 1 corridoio (piano terra), per entrata e uscita su piazza S. Benedetto. Eventuali alunni con disabilità motoria potranno accedere, direttamente, dall'ingresso su Via S. Bertario che non presenta barriere architettoniche e consente accesso diretto all'ascensore
- n. 1 ascensore e vano ascensore mq 0730;

a questi si aggiunge la palestra coperta per 2 (due) giorni alla settimana, mercoledì (11-13.30) e venerdì (8.30-13.30), il quale utilizzo corrisponde ad una spesa aggiuntiva di € 200,00 mensile.

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 gli arredi e le attrezzature (banchi, sedie, cattedre, lavagne, ecc.) presenti nelle aule oggetto di locazione ed etichettate con la dicitura "PROPRIETÀ ISTITUTO SAN BENEDETTO".

Art. 4 – DURATA

Il presente contratto avrà la durata di 6 mesi a decorrere dal 01.01.2024 con termine il 30.06.2024, salvo proroghe concordate tra le parti. In ottemperanza all'articolo 1 dell'Ordinanza della Protezione Civile 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. Se le classi dovranno essere a disposizione anche a settembre 2024, la proroga dovrà avvenire entro il termine ultimo del 31.05.2024.

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 è pattuito in **€ 27.000,00** (ventisettemila/00) esclusa IVA nella misura di Legge con esclusione dei canoni di energia elettrica, del riscaldamento, acqua, connessione ad Internet. Il conduttore si obbliga a corrispondere detta somma in rate trimestrali anticipate, ovvero entro il 5 (cinque) di ogni trimestre, 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 delconduttore.

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;
- la connessione internet in sala insegnanti e per l'aula vicino alla segreteria sarà fornita in modo gratuito; per il corridoio, sul quale insistono le altre tre aule, la connessione internet sarà fornita dall'amministrazione Comunale mediante una sim mobile;
- le spese relative all'uso della palestra per due giorni alla settimana saranno pari a Euro 200,00 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. È fatto espresso divieto al conduttore, 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 apportare 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. 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 per il rischio di responsabilità civile, compreso il rischio incendi 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. 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 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@postecertificate.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, 18.01.2024

Letto confermato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

Ing. Mario Lastoria

IL LOCATORE

Fondazione San Benedetto

Il Legale Rappresentante

Dom Luigi Di Bussolo