

COMUNE DI CASSINO

Provincia di Frosinone

CONTRATTO DEFINITIVO 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 Corso della Repubblica n. 82 (Cod.fisc. e p.iva. 02854180607) in persona del suo legale rappresentante p.t., Sig. Michele De Rosa (Cf. DRSMHL83R29DB43G) 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 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";



0 1 23 077194 409 9



0 1 23 077194 386 2

- Che con Determinazione Dirigenziale n. 2743 del 15.12.2023 si è stabilito di voler procedere con la Società M&DR RETAIL srl, per la locazione di alcuni locali dell'Immobile sito in Cassino di Corso della Repubblica 82 da destinare a sede scolastica dell'Istituto Comprensivo II "Conte" per la durata di mesi 30 continuativi a partire dal 01.01.2024, nonché è stata impegnata la spesa complessiva di € 769.910,40 oltre IVA;

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 2.394,00 mq ubicata tra il piano terra, il piano primo ed il piano secondo dell'immobile, così suddivisi:

- n. 5 aule scolastiche e n. 5 aule amministrative/segreteria/aule docenti al piano terra di superficie complessiva pari a 758 mq circa;
- n.9 aule scolastiche e n. 1 aula da destinare ad altre attività

al piano primo di superficie pari a 725 mq circa;

- n.6 aule scolastiche e n. 1 aula da destinare ad altre attività

al piano secondo di superficie pari a 598 mq circa;

- n.3 servizi igienici ubicati al piano terra (come da nota prot.

n. 65885 del 14.11.2023);

- n.2 servizio igienico ubicato al piano primo;

- n.2 servizio igienico ubicato al piano secondo (come da nota prot.

n. 65885 del 14.11.2023);

Sono altresì compresi nella locazione:

- le zone comune di pertinenza (come spazi di percorrenza, ingressi, scale, ecc.);

- balconi e terrazzi;

- l'uso dell'area esterna per attività sportiva all'aperto, garantendo il divieto di accesso ai veicoli.

Art. 2 - USO

Il locatore, all'esito di approfondito esame della documentazione tecnica e delle certificazioni amministrative e catastali fornite dal locatore e dal suo tecnico, attesta la 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 sottoscrivendo il presente contratto, accetta di effettuare entro il 31.12.2023, a proprie cura e spese, tutte le opere preliminari necessarie a rendere il bene immediatamente fruibile e idoneo ai fini per cui è effettuata la locazione e pertanto a consegnare l'immobile solo dopo l'ultimazione dei lavori (comunicati dall'Ente con nota prot. n. 61523 del 24.10.2023 e riscontrati dalla società con nota prot. 62714 del 30.10.2023) di seguito elencati e come da verbale del 30.11.2023:

- adeguare i servizi igienici per garantire per ciascun piano:
 - la presenza di un servizio a norma di legge per diversamente abili (allo stato attuale ne è presente solamente uno al piano primo);
 - la presenza di due distinti blocchi igienici (per maschi e per femmine), distinzione che allo stato attuale è garantita solamente al piano primo;
- Sostituire gli arredi sanitari di dimensioni inferiori agli standard e verificare lo stato manutentivo generale dell'impianto idrico necessario a garantire la piena funzionalità delle varie componenti;
- Rimuovere i graffiti dai muri per rendere le aule idonee per le attività didattiche;
- Realizzare opere murarie quali demolizione o realizzazione di tramezzature, come indicato negli elaborati grafici allegati alla relazione tecnica descrittiva della vostra offerta;
- Installare le porte nelle tramezzature di nuova realizzazione e



Handwritten signature



dove mancanti;

- adeguamento dei corpi illuminanti alle esigenze illuminotecniche di aule scolastica;
- riparazioni danni da infiltrazioni, come ad esempio quelle accertate sul soffitto di un'aula al piano terra e al bagno del piano secondo;
- ripristino di pavimentazione sconnessa al piano secondo al fine di prevenire situazioni di pericolo per l'incolumità fisica degli utenti.

In caso di mancata consegna dell'immobile entro e non oltre la data concordata, il locatore sarà tenuto, al pagamento di una penale pari ad Euro 150,00 (centocinquanta/00), per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile. Il locatore si impegna inoltre a garantire la corretta esecuzione dei lavori e rimarrà comunque unico responsabile e garante verso il conduttore dei lavori di cui alla nota prot. n. 61523 del 24.10.2023 e verbale del 30.11.2023. I lavori, le opere e i beni e la loro perfetta funzionalità devono essere garantiti per tutta la durata della locazione, salvo il normale deperimento o danni causati dal conduttore.

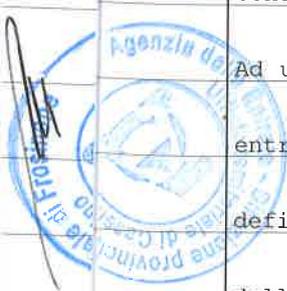
Ad ultimazione dei lavori, il locatore comunicherà a mezzo pec l'ente entro due giorni effettuerà le relative verifiche con relativo verbale definitivo di conclusione, tale condizione darà seguito al possesso dell'immobile e all'inizio del pagamento del canone di locazione.

Il locatore sottoscrivendo il presente contratto, accetta inoltre di:

- effettua entro il 31.12.2023, a proprie cura e spese, tutte le



Handwritten signature



Handwritten signature

lavorazioni indicate nella perizia asseverata del 22.11.2023 del tecnico, Ing. Michele Cornacchione, incaricato dalla società M&DR Retail srl, finalizzate all'ottenimento il Certificato Prevenzione Incendi;

- depositare entro il **20.12.2023** l'istanza di esame progetto antincendio al Comando dei Vigili del Fuoco;
- depositare entro 60 giorni dall'approvazione dell'esame progetto la SCIA antincendio, salvo proroga poiché alcuni lavori se prescritti dai VVF, visto l'attività didattica in corso, saranno prorogati nel bimestre luglio e agosto 2024, quando le attività didattiche sono cessate.

In caso di mancata consegna dell'istanze entro e non oltre le date concordate, il locatore sarà tenuto, al pagamento di una penale pari ad Euro 150,00 (centocinquanta/00), per ogni giorno di ritardo nella consegna della documentazione. Si precisa che la penale relativa all'ultimo punto del presente articolo sarà applicata dal 01 settembre 2024.

Art. 4 - DURATA

Il presente contratto avrà la durata di 30 mesi a decorrere dal 01.01.2024 con termine il 30.06.2026, 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



[Handwritten signature]



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 complessivo dei trenta (30) mesi è pattuito in € **769.910,40** (settecentosessantannovemilenevecentodieci/40) esclusa IVA nella misura di Legge con esclusione dei canoni di energia elettrica, del riscaldamento, acqua, immondizia, connessione ad internet di cui il conduttore si riserva di intestarsi le utenze. 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. IT76 Q 01030 74370 00000819710 intestato al locatore presso l'Istituto di Credito MONTE PASCHI DI SIENA), il primo pagamento farà riferimento al primo trimestre gennaio-febbraio-marzo 2024, decurtato di penali per eventuali ritardi di lavori.

Il Conduttore si obbliga con la sottoscrizione del contratto a corrispondere al locatore una cauzione corrispondente a tre mensilità, di cui:

- due mensilità versate nel mese di dicembre 2023 a titolo di caparra che vengono trasformate in cauzione;
- una mensilità nel mese di gennaio 2024, dopo la sottoscrizione

del contratto.

Delle tre cauzioni:

- due saranno compensate con i fitti di aprile e maggio 2026;
- l'ultima cauzione, dopo aver verificato in contraddittorio nel mese di giugno 2026 lo stato di riconsegna dell'immobile a quello in cui è stato consegnato, sarà:
 - utilizzata quale pagamento della mensilità di giugno 2026 qualora non risulteranno lavori di ripristino da eseguirsi;
 - trattenuta dal locatore fino al ripristino dello stato dell'immobile

Il mancato pagamento, anche parziale, del canone, decorsi venti giorni dalla scadenza dinanzi fissata ovvero il mancato pagamento degli oneri accessori, autorizzerà il locatore ad applicare l'interessi di legge.

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 di locazione pattuito comprese le spese.

Art. 7 - ONERI ACCESSORI

Come precisato all'articolo 3 che precede, tutte lavorazioni da eseguirsi (indicative ma non esaustive richieste con nota prot. n.61523 del 24.10.2023 e verbale del 30.11.2023) sono a totale carico del proprietario dell'immobile.

Il locatore 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 conduttore da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza e sanitarie vigenti.

Restano a carico del conduttore tutte le utenze, le spese condominiali, se dovute, nonché le spese relative alle riparazioni di manutenzione ordinaria, così come previsto dagli artt. 1576 e 1609 c.c.

Restano a carico del locatore quelle opere di manutenzione straordinaria, 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, esse dovranno comunque essere programmate con il conduttore, senza arrecare disagio all'attività scolastica.

Art. 8 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CORRENTI

Il conduttore si impegna a farsi carico dell'importo dell'intera bolletta relativa alle utenze (luce, acqua, gas, immondizia, telefono e connessione ad internet) riferite al complesso delle Suore Stimmatine.

Detto importo sarà relativo all'importo comprensivo di tutti i consumi, gli oneri perequativi, le accise, l'iva e di qualsiasi altra voce contenuta nella bolletta. Il conduttore decurterà dal canone di



0 1 23 077194 403 3

0 1 23 077194 407 7



[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

locazione il 10% (dieci per cento) del corrispettivo dei consumi totali perché usufruiti dalle attività secondarie occupanti la parte non locata dello stabile: l'asilo nido e la dimora delle suore.

Le spese sopra indicate, detratta dal canone di locazione, saranno giustificate con la trasmissione al Locatore delle copie della bolletta e quietanza di pagamento effettuate dal Conduttore.

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, salvo l'obbligo del conduttore di corrispondere comunque il relativo canone pattuito. 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.

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



[Handwritten signature]



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. 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. salvo comunque il pagamento complessivo dell'intero contratto di locazione.

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 Condatore dichiara, inoltre, di aver ricevuto le 'informazioni e la documentazione in ordine alla rispondenza degli impianti dalla perizia asseverata del 22.11.2023 dell'Ing. Michele Cornacchione, tecnico incaricato della Società M&DR Retail srl, costituita dai seguenti elaborati:

- Perizia Asseverata;
- Strategia antincendio;
- Raccolta Certificazioni;
- Tav. 01 - Distribuzione Planimetrica protezioni attive e passive antincendio - Piano Terra;
- Tav. 02 - Distribuzione Planimetrica protezioni attive e passive antincendio - Piano Primo e Secondo;
- Tav. 03 - Distribuzione Planimetrica protezioni attive e passive antincendio - Piano Seminterrato e Copertura;
- Tav. 04 - Prospetti e visione di insieme del fabbricato;
- Progetto rete idrica antincendio;
- Dichiarazione di Rispondenza impianto gas metano e relative tavole allegate Tav. IG01, Tav. IG02 e Tav. IG03;
- Dichiarazione di Rispondenza degli impianti elettrici;
- Dichiarazione inerente i prodotti impiegati ai fini della reazione e della resistenza al fuoco e i dispositivi di apertura delle porte;
- Relazione calcolo carico incendio verifica tabellare resistenza



[Handwritten signature]



al fuoco;

- Valutazione del rischio di fulminazione;
- Relazione e Certificato di collaudo statico e Attestato di deposito del Certificato di Collaudo Prot. n. 2019-0000707336, posizione n. 67552 trasmesso a mezzo pec con nota prot. n. 66411 del 16.11.2023;

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 - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Eventuali malfunzionamenti riscontrabili nel corso della locazione causati da mancata manutenzione straordinaria e controlli necessari di qualsivoglia impianto, previa denuncia al locatore, tramite comunicazione a mezzo pec, del difetto di funzionamento, entro cinque giorni saranno quantificati in euro 150,00 per ogni giorno di disservizio e detratti direttamente dal canone di locazione.

Sebbene il presente contratto preveda la consegna differita della cosa locata, il prezzo come sopra convenuto s'intende bloccato. Rimarrà



0 1 23 077194 331 6



0 1 23 077194 406 6



[Firma manoscritta]



[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

pertanto fissato per tutta la durata del presente contratto in euro

769.910,40 escluso IVA

Art. 16 - SPESE

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

Art. 17 - 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 m-drretail@blupec.com.

Art. 18 - 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. 19 - 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



[Handwritten signature]



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. 20 - 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

M & DR RETAIL S.r.l.

Il Legale Rappresentante

Sig. Michele De Rosa



[Handwritten signature of Michele De Rosa]

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO TERRITORIALE DI CASSINO

Registrato a CASSINO il 28/02/2024

al n. 571 Serie 31 Costo € 3.541,59

(TRE MILA CINQUECENTO QUARANTUNO / 59)

[Handwritten signature]
(*) Firma in allegato del
Direttore Provinciale



