

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 già vigente tra la società M & DR RETAIL Srl e il Comune di
Cassino un contratto di locazione di alcuni locali, registrato in data
07/10/2020, nell'immobile sito in Cassino corso della Repubblica, per
la durata di anni uno da destinare a sede periferica di aule scolastiche
del I e III istituto Comprensivo di Cassino;
- che successivamente alla stipula del suddetto contratto è emersa la

M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica 82
02854180607 CASSINO (FR)
P. IVA 02854180607
TEL. 0776/313350



necessità, da parte del Comune di usufruire di altre aule da destinare a scuola dell'infanzia;

- che la società M & DR RETAIL Srl ha a disposizione altre aule all'interno dello stesso plesso;

- 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 Stimmate", 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, i locali e

le aree esterne di cui alla planimetria allegata, che deve considerarsi

parte integrante e sostanziale del presente contratto. Resta

espressamente esclusa la facoltà del Comune di utilizzare (o di far

utilizzare agli alunni delle scuole ivi allocate) il percorso ludico

(c.d. baby-park) installato sull'area cortilizia, il cui uso resta

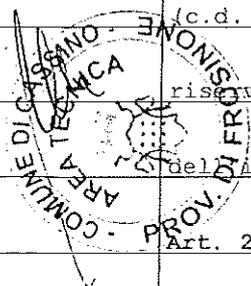
riservato in via esclusiva agli alunni iscritti alla scuola

dell'infanzia delle "Suore Stimmatine".

Art. 2 - USO

Il locatore, all'esito di approfondito esame della documentazione

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



tecnica e delle certificazioni amministrative e catastali fornite dal locatore, attesta la piena conformità della porzione di immobile oggetto del presente contratto 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

L'immobile viene consegnato attrezzato e arredato così come 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 durata fino al 31/10/2020 eventualmente prorogabile alle medesime condizioni. In tal caso il conduttore dovrà manifestare per iscritto tale volontà entro il giorno 15 di ogni eventuale altro mese. In caso contrario il conduttore rilascerà entro il 31/10/2020 i locali nello stesso stato di fatto e diritto in cui li ha ricevuti. 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

M & DR RETAIL SRL
C.s.r.l. della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
P.IVA 02854180607
Tel. 0774/313150



locazione. Le parti di danno atto che l'immissione in possesso è avvenuta dal 14/09/2020.

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.

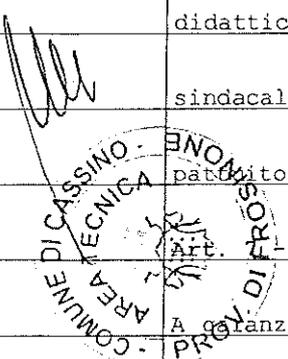
Art. 6 - CANONE

Il canone di locazione mensile è pattuito in € 5.000,00 (cinquemila/00) più IVA come per Legge onnicomprensivo di tutte le spese accessorie (utenze, pulizia, ecc.). Il conduttore si obbliga a corrispondere detta somma in una unica rata anticipata, da pagarsi entro e non oltre il giorno 10 del mese, mediante versamento sul conto corrente n. IT3800306974370100000010363 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 costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'art. 1455 c.c. e dell'art. 5 L. 392/1978. Resta inteso che, qualora nel corso della locazione dovessero esserci sospensioni straordinarie delle attività didattiche dovute ad eventuali provvedimenti nazionali o comunali o sindacali, permane l'obbligo del conduttore di versare il canone mensile pattuito.

Art. 7 - GARANZIE CONTRATTUALI

A garanzia del puntuale ed esatto pagamento del canone assunto con il

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



presente contratto, il conduttore si impegna a produrre polizza assicurativa per eventuali danni alle strutture pari a (una) mensilità del canone di locazione, della durata pari a quella della locazione.

Art. 8 - ONERI ACCESSORI

Eventuali 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. 9 - RIPARTIZIONE DELLE SPESE CORRENTI

M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica 82
03047 CASSINO (FR)
P.IVA 02654180607
Tel. 0776/312550



Si conviene tra le parti che le spese correnti relative alle utenze di luce e gas, sono comprese nel canone di locazione mensile stabilito all'art.6.

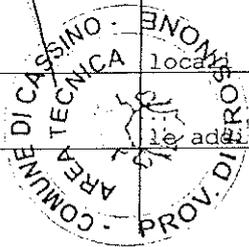
Art. 10 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

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

Il Conduttore s'impegna a non alcuna modifica, innovazione, o trasformazione ai locali oggetto del presente contratto nonché agli impianti tutti, né ad intraprendere lavori edilizi idonei 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 ripristino stato a spese del conduttore. I miglioramenti e le addizioni eventualmente eseguite dal conduttore in virtù di espressa

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



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. 12. 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 ha già trasmesso la polizza assicurativa con scadenza al 31.12.2020 e si impegna a fornire attestazione del rinnovo per l'anno 2021 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, compreso il mancato pagamento del premio.

Art. 13 - CONFORMITÀ IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA

Le parti dichiarano di conoscere quanto disposto dal D.M.22/01/2008 n.37

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



e successive modifiche ed integrazioni. Il Conduuttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Art. 14 - CONTROLLI

Il Conduuttore 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 Conduuttore.

Art. 15 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI

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

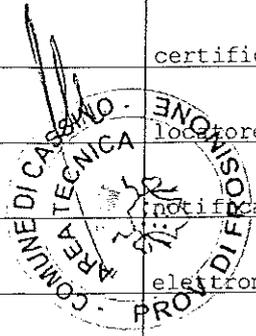
Art. 16 - SPESE

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 Conduuttore 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 mdr-retail@blupeccom.com.


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



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 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.

M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
P. Iva 02854180607
Tel. 0776/343659

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, 16/10/2020

Letto confermato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Ing. Mario Mastropia

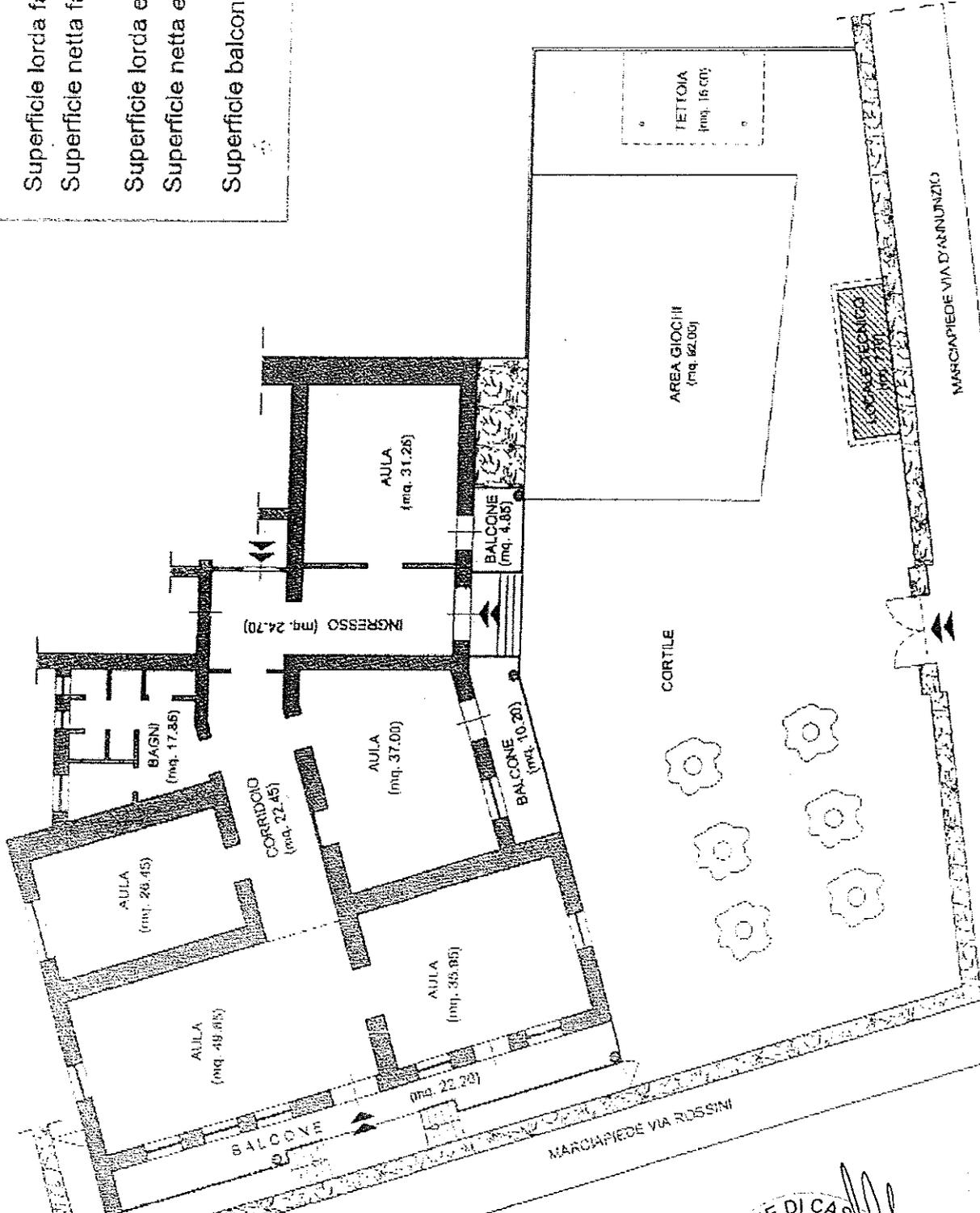
Sig. Michele De Rosa



M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
P. Iva 02854180607
Tel. 0776/343659

Superficie lorda fabbricato = mq. 325.00
 Superficie netta fabbricato = mq. 245.50
 Superficie lorda esterna = mq. 479.00
 Superficie netta esterna = mq. 439.00
 Superficie balconi = mq. 37.25

M & DR RETAIL SRL
 C.so della Repubblica, 82
 03043 CASSINO (FR)
 P. IVA 02854/180607
 Tel. 0776/313650



Geometra **Flavio Pomponio**
 Geom. **FLAVIO POMPONIO**

Pianta piano terreno H = 3.75 m. (scala 1:200)