

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 degli istituti scolastici di Cassino, in atti al protocollo n.31160 del 04.08.2020;

- Che la società M & DR RETAIL Srl è risultata aggiudicatrice dell'avviso, per la locazione, dell'immobile sito in Cassino corso della

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



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 Stimmate", 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;

- di voler procedere con stipula con la società M & DR RETAIL Srl del contratto di locazione di alcuni locali, nell'immobile sito in Cassino corso della Repubblica, per la durata di anni uno da destinare a sede periferica di sei aule scolastiche del I e III istituto Comprensivo di Cassino;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 1559 del 17.09.2020 dell'Area Tecnica del Comune di Cassino, sono stati approvati i verbali dell'avviso pubblico per manifestazione di interesse, e si è determinato di voler procedere con la stipula società M & DR RETAIL Srl per la locazione di alcuni locali, nell'immobile sito in Cassino corso della Repubblica, per la durata di anni uno da destinare a sede periferica di sei aule scolastiche del I e III istituto Comprensivo di Cassino;

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

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



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, un'area complessiva di circa mq 627,90 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.) ed oltre a 10 (dieci) posti auto scoperti nell'area cortilizia interna alla proprietà a servizio dei docenti e del personale di servizio, il tutto come meglio individuato nella planimetria allegata, che deve considerarsi parte integrante e sostanziale del presente contratto.

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.

M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
0288445007



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 1 (un) anno a decorrere dal 08/09/2020 eventualmente prorogabile di un altro anno, alle stesse condizioni, come previsto nell'avviso pubblico per manifestazione di interesse pubblicato 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

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



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 € 73.313,60 (settentatremilatrecentotredici/60) comprensivi di IVA nella misura di Legge. Il conduttore si obbliga a corrispondere detta somma in dodici rate mensili anticipate, da pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, mediante versamento sul conto corrente n. IT38Q0306974370100000010363 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. Le parti precisano che l'ammontare del canone è stato determinato moltiplicando la superficie dell'area locata (pari a mq 627,90) per la tariffa oggetto di aggiudicazione (€ 9,73 comprensiva di IVA), e moltiplicando il risultato ottenuto per i dodici mesi annui. 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. Allo stesso modo se il tempo delle attività didattiche

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



fosse allungato oltre il termine previsto dell'08 giugno 2021 o se nel periodo estivo e fino al termine del contratto di locazione, gli spazi saranno usati per attività organizzate dal Comune steso, si procederà alla ripartizione delle spese così come sopra indicato.

Art. 7 - GARANZIE CONTRATTUALI

A garanzia del puntuale ed esatto pagamento del canone assunto con il presente contratto, il conduttore si impegna a produrre polizza assicurativa per eventuali danni alle strutture pari a (due) mensilità del canone di locazione, della durata pari a quella della locazione.

Art. 8 - 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

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



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

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, restando in capo a quest'ultimo il pagamento esclusivo delle spese fisse di imposte e/o accise riportate in bolletta.

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.

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

- 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.

Art. 10 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

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



M & DR RETAIL SRL
C.so della Repubblica, 82
03043 CASSINO (FR)
P. IVA 02854180607

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

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. 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, ivi 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 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. 14 - CONTROLLI

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



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. 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 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 Conduttore 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

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



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.

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.

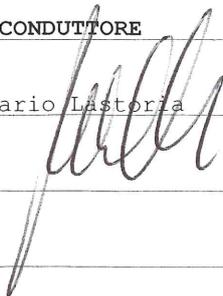
Ogni modifica o aggiunta al presente contratto dovrà risultare da scrittura, escludendosi tra le parti per patto espresso, ogni altro mezzo di prova.

Cassino, *23/09/2020*

Letto confermato e sottoscritto

IL CONDUTTORE

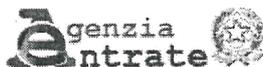
Ing. Mario Listoria



IL LOCATORE

Sig. Michele De Rosa

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



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO RICHIESTA DI
REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE E AFFITTO DI IMMOBILI (mod.RLI12)

In data 07/10/2020 alle ore 20:13 il sistema informativo dell'Agenzia
delle Entrate ha acquisito con protocollo 20100720131766653 il file
RLI12000000011839883

contenente 1 contratto di locazione, di cui
registrati: 1
scartati: 0

Il file e' stato trasmesso da:
codice fiscale : DNCMRC68M28D708S
cognome e nome : DI NUCCI MARCO

Per il pagamento delle imposte dovute per la registrazione dei contratti
di locazione contenuti nel file e' stato richiesto il prelievo automatico
su conto corrente bancario di euro 781,00.

Sara' resa disponibile un'ulteriore ricevuta con l'esito dell'addebito
effettuato dalla banca.

Si rilascia la presente ricevuta ai sensi dell'art.22, comma 4,
del Decreto Dirigenziale 31 luglio 1998 e successive modificazioni.

Li, 07/10/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di CASSINO
Codice Identificativo del contratto TJE20T002031000SJ

In data 07/10/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20100720131766653 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02854180607 e trasmessa da
DI NUCCI MARCO

Il contratto e' stato registrato il 07/10/2020 al n. 002031-serie 3T
e codice identificativo TJE20T002031000SJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : 1RETAIL
Durata dal 08/09/2020 al 07/09/2021 Data di stipula 23/09/2020
Importo del canone 73.313,60 n.pagine 11 n.copie 1
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

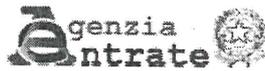
N.	CODICE FISCALE	RUOLO	N.	CODICE FISCALE	RUOLO
001	02854180607	A	001	81000310607	B

(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 781,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 733,00 Imposta di bollo 48,00

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. B1 Rendita cat. 18997,15
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di CASSINO Prov. FR
CORSO DELLA REPUBBLICA 82

Li, 07/10/2020



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

ELENCO DEI DOCUMENTI ACQUISITI E/O SCARTATI

PROTOCOLLO DI RICEZIONE : 20100720131766653

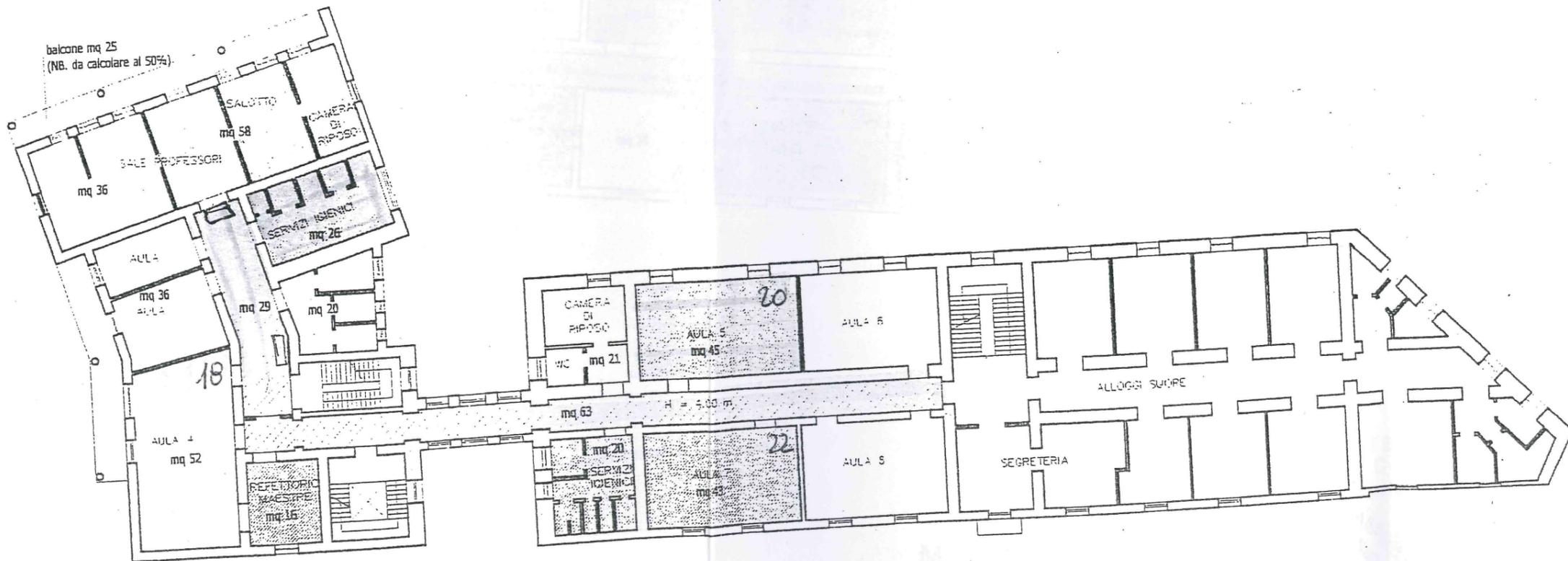
NOME DEL FILE : RL112000000011839883

TIPO DI DOCUMENTO : Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

DOCUMENTI ACQUISITI : 1

DOCUMENTI SCARTATI : 0

Esito	Protocollo documenti	Codice fiscale	Denominazione
acquisito	000001	02854180607	-----



PIANTA PIANO PRIMO scala 1:500
 Sup Lorda mq 1.143
 Sup Netta mq 840

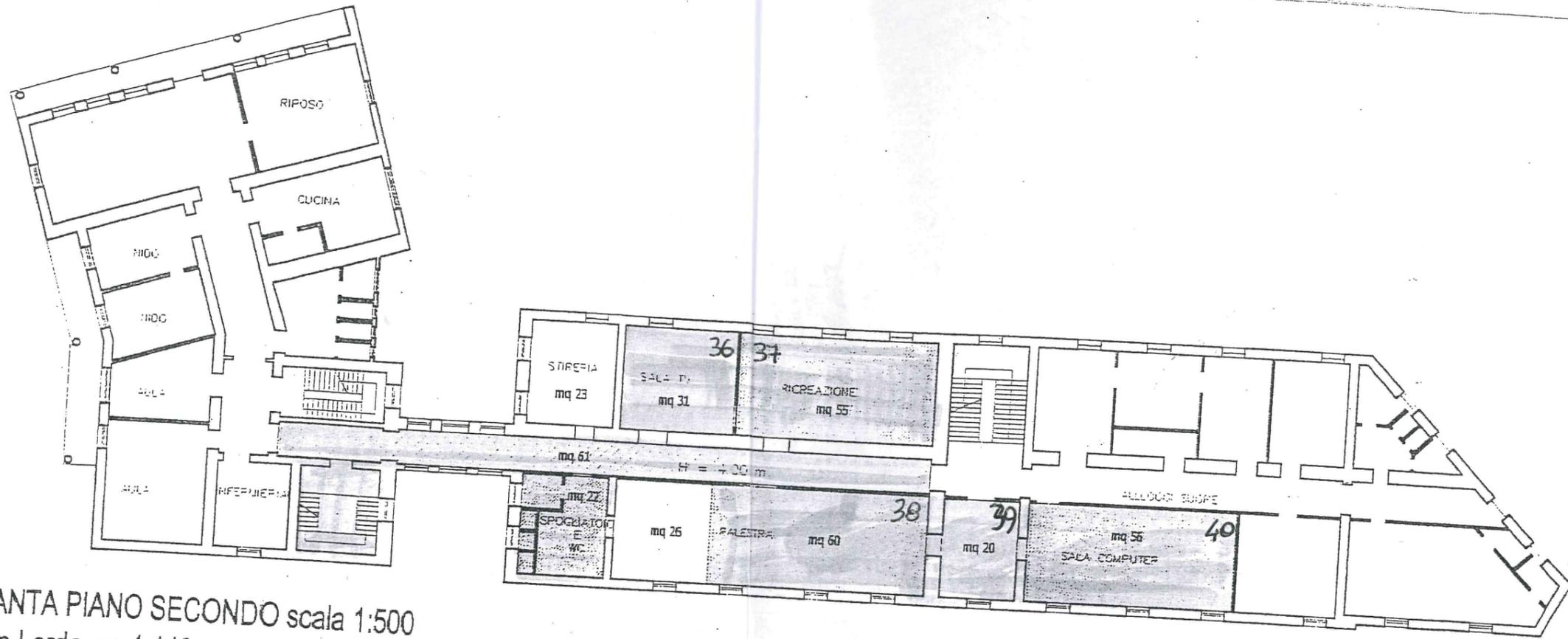
LOGGE

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

[Handwritten signature]



Sup Lorda mq 46



PIANTA PIANO SECONDO scala 1:500

Sup Lorda mq 1.143

Sup Netta mq 876

LOGGE

Sup Lorda mq 44

M & DR RETAIL SRL

C.so della Repubblica, 82

03043 CASSINO (FR)

P. Iva 02854180607

IL DIRIGENTE
AREA TECNICA
Dot. Ing. *Mario Maria*

