

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";

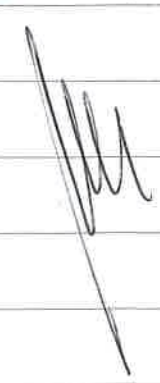
E

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 con Determinazione Dirigenziale n.1611 del 05.08.2022 di 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 della per la durata dal 01.09.2022 al 15.06.2023 da destinare a sedi periferiche dell'Istituto Comprensivo I Circolo Cassino "Di

M & DR RETAIL SRL  
Via Virgilio n. 45  
03043 Cassino (FR)  
Tel. 0776/611111



C\_C034 - - 1 - 2022-09-13 - 0053513

Biasio", nonché è stata impegnata la spesa complessiva di € 115.000,00

IVA compresa;

- che con Determina Dirigenziale n.1863 del 12.09.2022 è stato

rettificato l'importo e l'impegno di spesa della locazione passiva dei

locali, sopra descritti, assunti con Determinazione Dirigenziale n.1611

del 05.08.2022, per un importo complessivo di € 125.000,00 IVA compresa.

- 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 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 733,05 mq ubicata tra il piano terra, il piano

primo ed il piano secondo dell'immobile, così suddivisi:

- n. 6 aule e n. 1 aula docenti al piano primo di superficie

complessiva pari a 266,20 mq circa;

- n.2 aule al piano secondo di superficie pari a 87,15 mq circa,

M & DR RETAIL SRL  
Via Virgilio, 45  
03043 CASSINO (FR)  
Tel. 0776513009

- n.1 palestra al piano secondo di superficie 80,75 mq;
- n.1 aula per sostegno al piano secondo di superficie 19,10 mq;
- n.2 servizi igienici ubicati al piano primo di superficie 40,15 mq;
- n.1 servizio igienico ubicato al piano secondo di superficie 20,60 mq;

Sono altresì compresi nella locazione:

- le zone comune di pertinenza (come spazi di percorrenza, ingressi, scale, ecc.) di superficie pari a 219,10 mq circa;
- l'uso dell'area esterna per attività sportiva all'aperto, garantendo il divieto di accesso ai veicoli.
- la copertura internet (wireless) messa a disposizione dalla parte locatrice, fermo restando a carico del conduttore di tutto l'aspetto tecnico per usufruire del servizio.

**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 & D P ITALIA SRL  
 Via ...  
 09020 ... (FR)  
 Tel. 0776/313650



**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.

**Art. 4 - DURATA**

Il presente contratto avrà la durata di nove mesi e mezzo a decorrere dal 01.09.2022 con termina il 15.06.2023. 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

M & DR DETAIL SRL  
Via Vittorio 15  
03043 Cassino (FR)  
P.IVA 02-0641802  
Tel. 0776/315650

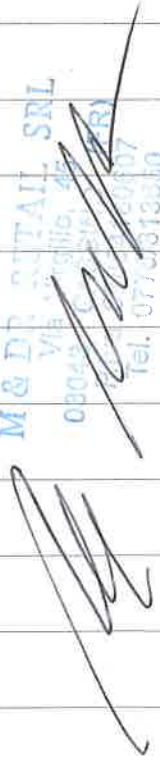
sottoscrizione del presente contratto, ne fornisce esplicitamente il  
consenso.

**Art. 6 - CANONE**

Il canone di locazione annuo è pattuito in € 125.000,00  
(centoventicinquemila/00) comprensivi di IVA nella misura di Legge con  
esclusione di canoni di energia elettrica, del riscaldamento, acqua,  
immondizia, connessione ad internet. Il conduttore si obbliga a  
corrispondere detta somma in nove mensilità e mezzo anticipate, da  
pagarsi entro e non oltre il giorno 5 di ogni due mesi, mediante  
versamento sul conto corrente n. IT76 Q 01030 74370 000000819710  
intestato al locatore presso l'Istituto di Credito MONTE PASCHI DI SIENA  
(le rate bimestrali saranno emesse il 01/09/2022, 01/11/2022,  
01/01/2023, 01/03/2023, 01/05/2022).

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. Allo stesso modo  
se il tempo delle attività didattiche fosse allungato oltre il termine  
previsto dell'10 giugno 2023, gli spazi saranno usati per attività  
organizzate dal Comune stesso, e si procederà alla ripartizione delle

M & D D. SUTTAI SRL  
VIA ...  
03044 ...  
tel. 0776313330





spese così come sopra indicato.

#### 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

M & DR RETAIL SRL  
03040 Via Magliolo  
P.IVA 03050103040  
Tel. 0777/641977 (FF)

Il conduttore si impegna a rimborsare al locatore il 75% (settantacinqueper cento) dell'importo dell'intera bolletta relativa alle utenze (luce, acqua, gas e immondizia) riferite al complesso delle Suore Stimmatine, con esclusione degli interessi per ritardato pagamento della stesse 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. Sono incluse ai fini del rimborso le imposte e le tasse indirette legate al possesso dello stabile, relativamente alla parte locata.

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.

M & DR RETAIL SRL  
Via Virgilio, 45  
03043  
Tel. 0776/310880



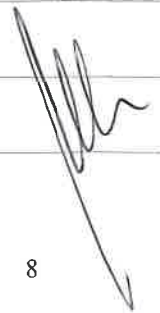
**Art. 10 - DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE**

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

M & DR RETAIL SRL  
03043 Via V. Veneto, 45  
P.IVA 02455410567  
Tel. 07761313650





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

M & DR RETAIL SRL  
Via V. Veneto, 45  
03049 Viterbo (VT) (FR)  
Tel. 0776/313680



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 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

  
**M & DR RETAIL SRL**  
03043 Via Villino, 45  
CASSINO (FR)  
Tel. 0776/313650

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, 12.09.2022

Letto confermato e sottoscritto

**IL CONDUTTORE**

Ing. Mario Iastoria

**IL LOCATORE**

M&DR

Il Legale Rappresentante

Sig. Michele De Rosa  
M & DR SRL  
Via Virgilio, 45  
03043 CASSINO (FR)  
P.Iva 02554180507  
Tel. 0776/313650

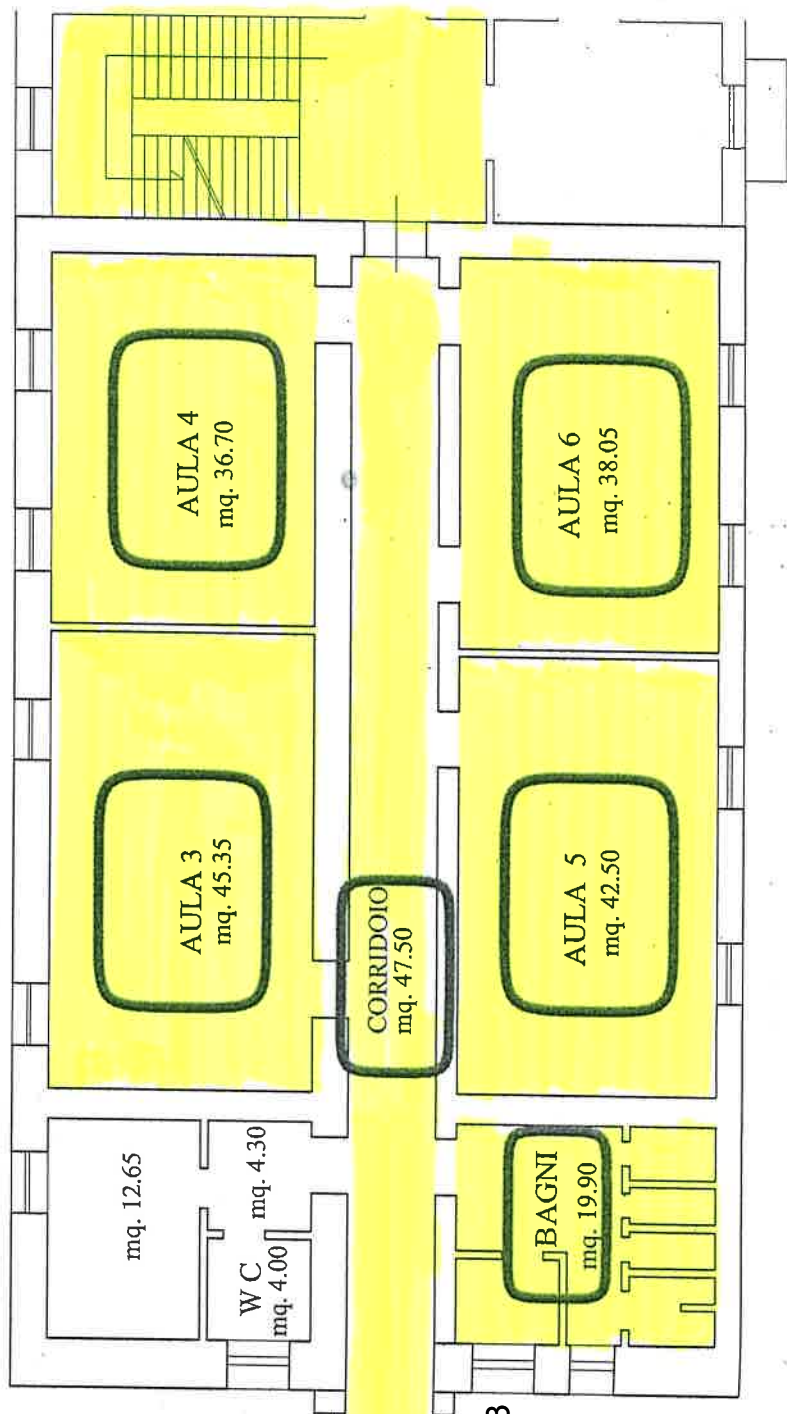
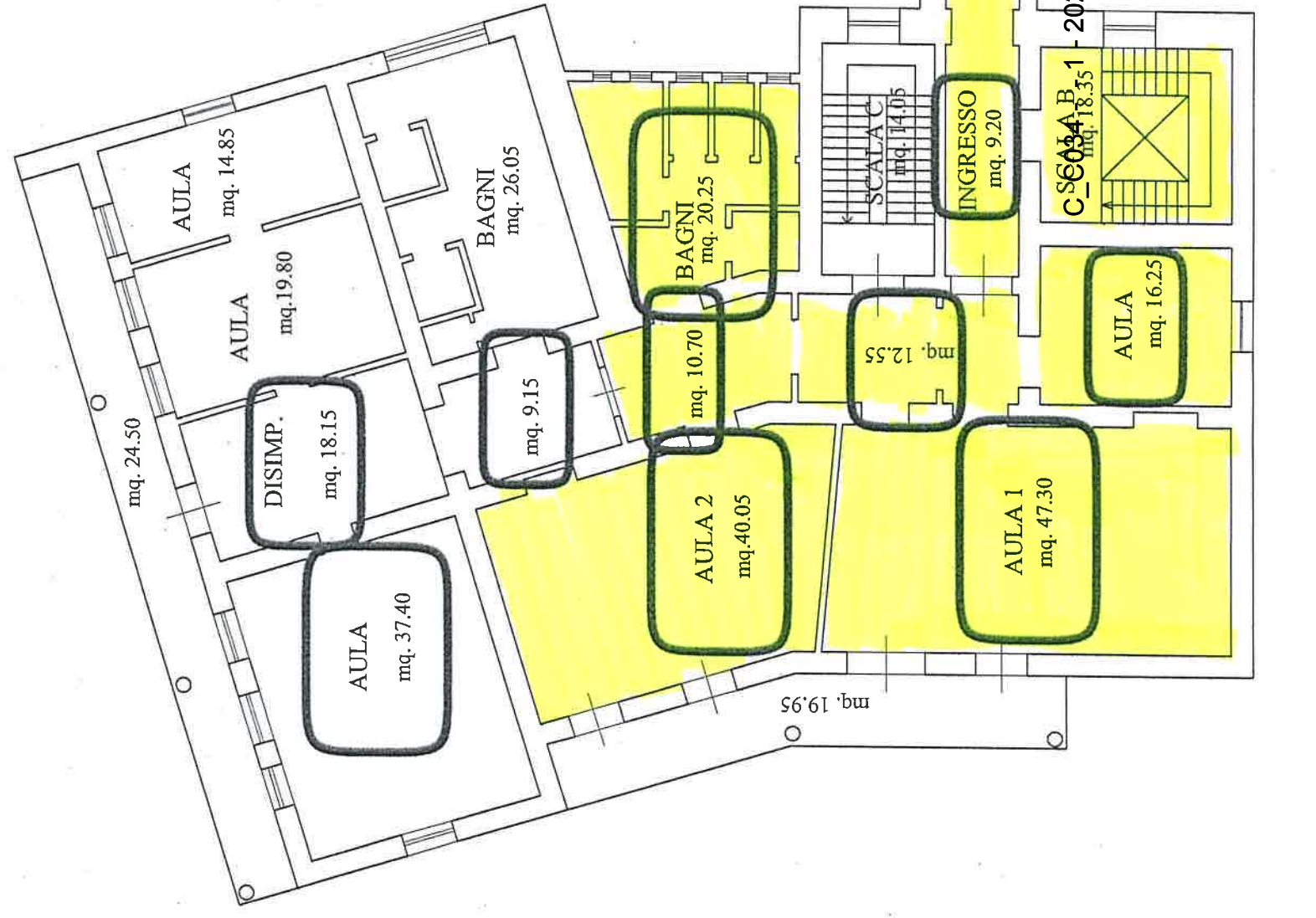
C\_C034 - - 1 - 2022-09-13 - 0053513

M & DR RETAIL SRL  
Via. Trillo, 45  
03043 CASANOVA (FR)  
P. IVA 0773348050





CAMPO SPORTIVO E AREA  
 ESTERNA PER ATTIVITA' SPORTIVA  
 ALL' APERTO, OGGETTO DI  
 LOCAZIONE



Pianta piano primo

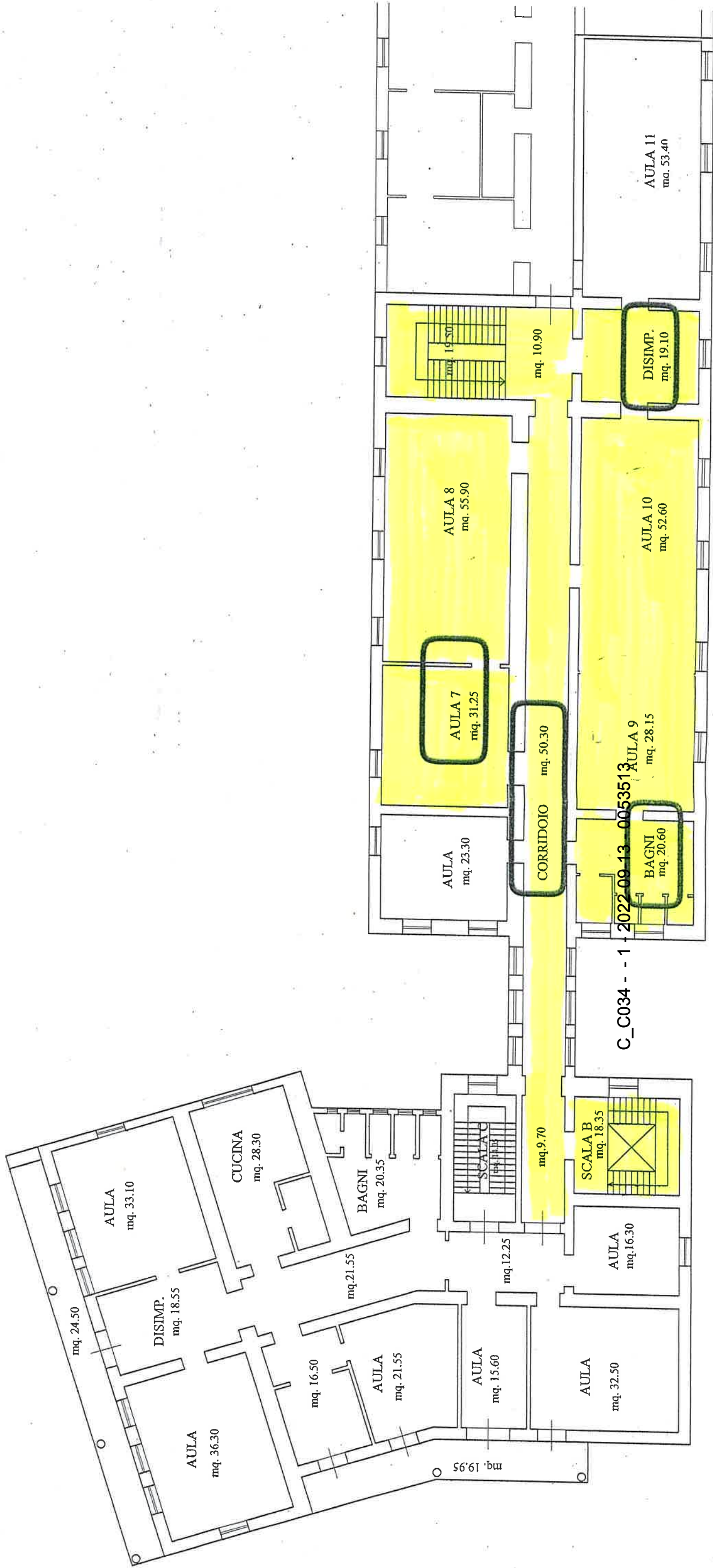
H = 3.75 m

AULE E SPAZI COMUNI  
 OGGETTO DI LOCAZIONE

*[Handwritten signature]*

M & DR RETAIL SRL  
 Via... 45  
 ... (PR)  
 Tel. 0776/313660





Pianta piano secondo

H = 4.00 m

**AULE E SPAZI COMUNI  
OGGETTO DI LOCAZIONE**

*[Handwritten signature]*

SA & DE DETAIL SRL  
Via Vercelli 45  
03010 Viterbo (FR)  
Tel. 0777/61318650