

Reg. Anno 2005
posto per diritti di
steria L. 1406/45
dato 06.12.2005
L'ECONOMO COM.LE

COMUNE DI CORATO

(Prov. Di Bari)

REP. N. 1413



CONTRATTO DI LOCAZIONE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilacinque, il giorno 05 del mese di Ottobre, nella
Residenza Municipale avente accesso da P.zza Matteotti civ.sette.

Innanzitutto me dott. Luigi D'Introno, Segretario Generale del Comune di
Corato, abilitato alla rogazione dei contratti nell'interesse dell'Ente, a
norma dell'art. 97 - comma 4 - lett. c) D. Lgs. 267/2000.

SONO PRESENTI I SIGNORI:

1) **Dott.ssa Maria Fiore**, nata a Corato il 17.12.1936 e domiciliata per
la sua funzione presso il Comune, Dirigente del Settore Affari Generali
del Comune di Corato, abilitata alla firma dei contratti del settore de
quo, ai sensi dell'art.107 - comma 3- lett.c) del D. Leg.vo 267 del
18.8.2000, nonché dell'art.82 - comma 1- dello Statuto vigente del
Comune di Corato, la quale dichiara di agire in nome, per conto e
nell'interesse dell'Amministrazione Comunale che rappresenta. C.F.:
83001590724.

2) **M. R. P. DI MASI Antonio** nato a Caposele (AV) il 12.04.1944 ed
ivi residente al viale Santuario, nella qualità di legale rappresentante
dell'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore, con
sede legale in Napoli alla P.tta S. Alfonso e S. Antonio a Tarsia n° 12,
cod. fisc. n° 80044080630.

REGISTRATO A TRANI 14 OTT. 2005
N. 1622 SERIE 1
PAGATE EURO 567,72 (CINQUECENTO SESSANTA SETTE / 100)
DI CUI € — PER IMPOSTA DI TRASCRIZIONE
€ — PER CATASTO
IL DIRETTORE
(Dott.ssa Fiore Maria)



PREMESSO

Che l'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore, così come sopra generalizzato, è proprietario di un convento sito in Corato alla via Castel del Monte, articolato in tre piani della superficie complessiva di mq. 1.500 circa;

Che il Comune di Corato ha fatto richiesta di locazione del solo piano terra di detto convento, per le esigenze della locale Scuola Materna;

Che l'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore, così come sopra generalizzato, ritenendo di dover venire incontro alle esigenze socio-pedagogiche dei piccoli discenti coratini, ha accettato di buon grado la concessione in locazione del piano terra del detto convento alle condizioni indicate nella determina dirigenziale n. 221 del 3.10.2005 - Settore Affari Generali che viene allegata in stralcio al presente atto, sotto la lett. "A", per farne parte integrante e sostanziale.

Tutto ciò premesso, fra le parti innanzi specificate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La premessa è parte integrante del presente contratto, ed accettata dalle parti, ne costituisce il primo patto.

ART. 2

L'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore concede in locazione al Comune di Corato, così come rappresentato, che accetta di prenderli in locazione, i locali siti al piano terra del convento Redentorista sito in Corato alla Via Castel del Monte, così come specificati ed individuati nell'allegata planimetria (All. "B"), che



sottoscritta dalle parti, costituisce parte integrante del presente contratto, locali che vengono contornati in colore giallo.

ART. 3

Al conduttore non è concesso il diritto di recesso anticipato ai sensi dell'art. 27 ultimo comma della legge sulle locazioni.

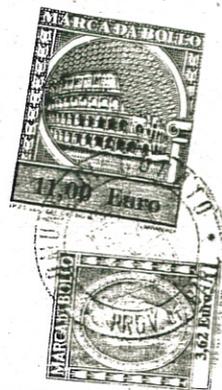
ART. 4

La durata della locazione è stabilita in anni sei, con decorrenza dall'1 gennaio 2006 e scadenza il 31 dicembre 2011.

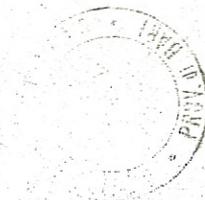
Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per altri sei anni, salvo che venga data disdetta da una delle parti a mezzo di lettera raccomandata da inviarsi all'altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione.

ART. 5

Il canone della locazione, in virtù degli scopi sociali dell'Ente locatore è stabilito ed accettato dalle parti in annui Euro 28.200,00 (ventottomiladuecento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 2.350,00 (duemilatrecentocinquanta/00) ciascuna, entro il quinto giorno di ciascun periodo di riferimento presso il domicilio del locatore, che ne rilascerà regolare ricevuta. Il predetto pagamento potrà essere effettuato anche a mezzo versamento su conto corrente postale o bonifico bancario. Il conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e delle spese di cui all'art. 9, L. 392/1978, ove esistenti e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.



F. Olivi
Antonio Spataro
Moro



ART. 6

Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno senza bisogno di formale richiesta da parte del locatore, secondo le integrali variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

ART. 7

I locali oggetto della locazione saranno consegnati nelle condizioni di manutenzione ed adeguamento all'uso cui sono destinati, in virtù dei lavori che il locatore andrà a realizzare appositamente sulla base delle prescrizioni tecniche formulate dallo stesso Comune di Corato e del progetto definitivo e relativo computo metrico, da questo approvati ed autorizzati, che firmati dalle parti sono depositati agli atti del Comune, anche se non allegati e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto. Il conduttore dichiara di conoscere lo stato dei locali affittati e di trovarli, anche per effetto dei citati lavori di adeguamento a realizzarsi, in ottimo stato di manutenzione, conformi al progetto definitivo e relativo computo metrico da esso approvati ed autorizzati, adatti al proprio uso ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi li frequenta, e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato. Nulla potrà eccepire il conduttore circa la tipologia dei lavori da eseguirsi per l'adeguamento, avendone preventivamente approvato il progetto definitivo e relativo computo metrico. Il conduttore si assume espressamente la diretta responsabilità della gestione dei locali e della richiesta delle autorizzazioni e licenze necessarie per lo svolgimento dell'attività nonché dell'esecuzione di tutti

i lavori di adeguamento dei locali alle normative vigenti, che si dovessero rendere necessari per l'ottenimento e/o il rinnovo delle autorizzazioni e licenze, esonerando, per ciò, espressamente il locatore da ogni responsabilità per il mancato concedimento e/o rinnovo delle predette autorizzazioni e licenze.

ART. 8

Ogni aggiunta che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione non potrà essere fatta dal conduttore, senza il preventivo consenso scritto del proprietario. Restano a carico del conduttore le riparazioni e gli interventi di ordinaria manutenzione, cioè quelle relative a impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, agli infissi, al rivestimento dei muri e dei soffitti, alla pavimentazione. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore, salvo rimborso.

Art. 9

In caso di riparazioni urgenti, che siano a carico del locatore, il conduttore deve darne avviso al locatore ed in caso di rifiuto dello stesso può eseguirle a proprie spese, salvo rimborso.

ART. 10

Sono a carico del conduttore il costo del riscaldamento e le spese di gas, luce, acqua, per le quali il conduttore si farà carico a propria cura e spesa di effettuare tutti gli allaccia alle predette utenze.

ART. 11

Il conduttore dovrà al termine della locazione restituire i locali unitamente ai vari impianti, servizi ed accessori, in piena ed incondizionata efficienza.

ART. 12

I locali oggetto della locazione dovranno essere adibiti esclusivamente ad ospitare n° 6 classi di scuola materna e relativi servizi. E' vietato adibire i locali ad uso diverso da quello qui previsto, senza il consenso scritto del locatore. E' fatto espresso divieto al conduttore, senza il consenso scritto dell'ente locatore, di sublocare o cedere a terzi in tutto od in parte, sia pure gratuitamente, i locali oggetto della locazione, come pure cedere od affidare a terzi la gestione od il godimento degli stessi locali, senza il consenso scritto dell'ente locatore. L'inadempimento della presente clausola da parte del conduttore, consentirà al locatore la risoluzione del contratto, valendo la presente come clausola risolutiva espressa.

ART. 13

Per tutte le migliorie e addizioni nonché per tutti i lavori di adeguamento, gli interventi tecnici ed economici, e le modifiche, trasformazioni ed adeguamenti sia volontari che imposti dalla normativa vigente e futura, che verranno eseguiti, anche con la tolleranza e/o con il consenso del locatore, quest'ultimo avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi espressamente il conduttore sin d'ora. In caso contrario, il conduttore avrà l'obbligo, a semplice richiesta del locatore, anche nel corso della locazione, del ripristino a proprie spese. Ciò poiché si è già tenuto conto di tali migliorie, addizioni e lavori nella determinazione del canone di locazione annuo. La presente clausola rappresenta condizione



essenziale ed irrinunciabile, senza della quale il contratto non sarebbe stato concluso dalle parti.

ART. 14

Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione di terzi.

ART. 15

Il conduttore si obbliga a consentire al locatore, o a chi lo rappresenta, di visitare previa determinazione di specifici giorni ed orari i locali oggetto della locazione.

ART. 16

Rimane convenuto che qualsiasi inosservanza dei patti contrattuali, darà luogo ipso jure e ipso facto alla risoluzione del presente contratto. La prevista risoluzione di diritto del contratto è condizione essenziale, senza della quale non sarebbe stato concluso.

ART. 17

Tutte le spese del presente contratto (registrazione e diritti) sono a carico del locatore e del conduttore in parti uguali, mentre le spese di bollo sono a carico del conduttore.

ART. 18

Il locatore autorizza il Comune a trattenere le spese di propria spettanza per imposta di registro e diritti al pagamento del canone.

ART. 19

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti
esecutivi, il conduttore elegge domicilio presso la Sede Comunale in
Piazza Matteotti, 7.

ART. 20

Per ogni e qualsiasi controversia dovesse sorgere in relazione al
presente contratto, è competente il foro di Trani.

ART. 21

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle
disposizioni del C.C. ed alle norme vigenti.

Richiesto io Segretario ho rogato il presente atto che ho letto alle parti
che da me interpellate lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà
dispensandomi dalla lettura degli allegati.

Atto dattiloscritto su due fogli bollati occupati in otto facciate compresa
la presente fin dove scritta, viene sottoscritto e firmato in margine dalle
parti e me Segretario.

Mare Jon

F. Antonio Di Maria
Luigi Di Stefano

