

ORIGINALE

COMUNE DI CORATO

(Prov. di Bari)

REP. N. 1535

0 1 05 166755 698 0

Ministero degli enti locali
e delle Regioni
e Province

Comune di Corato

11/12/2006

€ 14,00

MARCA DA BOLLO

COMUNE DI CORATO

CONTRATTO LOCAZIONE DI VANI SITI AL 2° PIANO DEL
CONVENTO IN VIA C. DEL MONTE DI PROPRIETA' DELL'ENTE
PROVINCIA NAPOLETANA CONGREGAZIONE SS. REDENTORE.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasei, il giorno 24 del mese di Novembre, nella
Residenza Municipale avente accesso da P.zza Matteotti civ.sette.
Innanzi a 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.: n.

83001590724.

13 DIC. 2006

REGISTRATO A TRANI

N. 1583 SERIE 1

PAGATE EURO 76372/SETECEMOTTANTAYDE/22

DI CUI € PER IMPOSTA DI TRASCRIZIONE

€ PER CATASTO

AL CAPO UFFICIO

[Signature]

Dott. M. Mengo



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.

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 su tre piani della superficie complessiva di mq. 1.500 circa;

Che il Comune di Corato conduce già in locazione, con contratto rep. n. 1413 del 5.10.2005, registrato a Trani al n. 1622, il solo piano terra di detto convento, quale sede della locale Scuola Materna;

Che il Comune di Corato, in sinergia con la Provincia di Bari, al fine di poter far fronte alle urgenti necessità di reperire, in Corato, ulteriori contenitori scolastici ripetutamente richiesti dal Dirigente scolastico del Liceo " A. Oriani ", favorire il diritto allo studio, evitare gravi disagi alla popolazione studentesca del predetto Liceo ed incrementare la disponibilità di aule e strutture scolastiche, ha richiesto, alla Congregazione SS. Redentore, di poter assumere in locazione una porzione di detto Convento;

Che l'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore, così come sopra generalizzato, ritenendo di dover venire incontro alle esigenze socio-pedagogiche dei discenti coratini, ha accettato di buon grado la concessione in locazione del secondo piano di detto convento,

alle condizioni indicate nella determina dirigenziale n° 306 del 23.11.2006 Settore Affari Generali, allegata in stralcio al presente atto, sotto la lett. "A", per farne parte integrante e sostanziale e, ponendo quale " conditio sine qua non " che unico interlocutore contrattuale fosse il Comune di Corato in quanto lo stesso Ente è già titolare di contratto di locazione di porzione dell'immobile de quo.

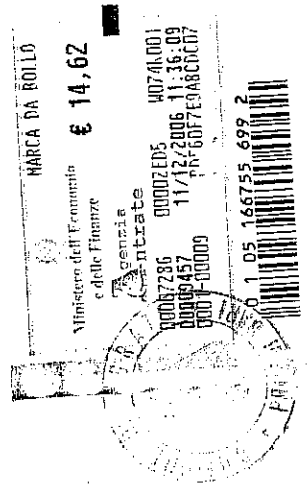
Che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 3, lett. b) nonché punto 5 dell'art. 8 della legge 11 gennaio n. 23, la competenza in merito alla fornitura, alla manutenzione ed ai contratti in locazione degli immobili di proprietà privata adibiti a sedi di Istituti e scuole di istruzione secondaria superiore sono di competenza delle Province.

Che, stante la difficoltà di reperire, nel territorio di pertinenza del Comune di Corato, contenitori scolastici di adeguate ed apposite dimensioni in possesso di particolari requisiti tecnico-strutturali e per le motivazioni esposte in premessa, questo Comune anche in considerazione del particolare tipo di interlocutore contrattuale (Ente religioso), ha determinato di procedere, in deroga alla L. 23/96 e di comune accordo con la competente Provincia di Bari, di assumere in locazione la porzione di immobile di cui al presente atto.

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.



Ente Provincia Napoletana
Congregazione SS. Redentore
Il Legale Rappresentante
P. Antonio Di Arco

Two handwritten signatures in black ink, one above the other, corresponding to the names in the stamp above.

ROLLO
62
741.06
35.48
380586

51

Art. 2

★ L'Ente Provincia Napoletana Congregazione SS. Redentore, nella persona M.R.P. DI MASI ANTONIO, concede in locazione al Comune di Corato, nella qualità di legale rappresentante, che rimane l'unico interlocutore, e per esso, in deroga alla L. 23/96, alla Provincia di Bari, giusta convenzione da stipularsi tra la stessa ed il Comune di Corato, che accetta di prenderli in locazione, i locali siti al secondo piano del convento Redentorista sito in Corato alla Via Castel del Monte, **della estensione di mq. 559** comprensivi della scalinata ad uso esclusivo del piano locato così come specificati ed individuati nella allegata planimetria (All. "B"), che sottoscritta dalle parti costituisce parte integrante del presente contratto.

L'accesso al secondo piano sarà possibile attraverso la realizzanda scala con annesso ascensore, di cui ai lavori in appresso indicati. L'attuale scalone interno del convento rimane a servizio esclusivo della comunità redentorista locale, la quale continuerà ad occupare stabilmente il piano primo del convento. Nel caso di oggettive necessità imposte dalla normativa vigente e solo in tale caso, il detto scalone potrà essere utilizzato quale scala di emergenza per la rapida evacuazione dei discenti; in tale eventualità, il conduttore dovrà predisporre tutti gli opportuni accorgimenti (a titolo di mero esempio: porta di emergenza dotata di allarme acustico) ed i dovuti controlli per evitare un uso diverso di tale scalone.

Art. 3

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

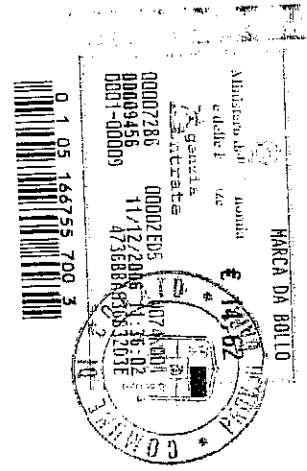
Art. 4

La durata della locazione è stabilita in anni sei, con decorrenza dall'1 gennaio 2007 e scadenza 31 dicembre 2012.

Il contratto si intenderà tacitamente rinnovato per soli 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, giusta relazione di stima del 21.11.2006, prot. 23234, allegata al presente atto, redatta dall'Ufficio Tecnico Comunale ed attestante la congruità del canone concordato, anche in virtù degli scopi sociali dell'Ente locatore e della notevole entità dei lavori di adeguamento di cui in appresso, è stabilito ed accettato dalle parti in anni Euro 39.000,00 (trentanovemila/00) da liquidarsi, in quattro rate trimestrali anticipate di Euro 9.750,00 (novemilasettecentocinquanta/00) ciascuna, (decorrenza 1° gennaio 2007 – 31 marzo 2007) riveniente dal prodotto, arrotondato per difetto, di € 5,91/mq/mese x mq 559 x 12, 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 con-



Ente Provincia Napoletana
Congregazione SS. Redentore
Il Legale Rappresentante
P. Antonio Di Masi

[Firma]
[Firma]

to 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. 392/78 e non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non dopo il pagamento delle rate scadute.

Art. 6

Il canone sarà automaticamente aggiornato ogni anno senza bisogno di formale richiesta da parte del locatore, secondo le variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nella misura non superiore al 75%.

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, ed anche se non allegati, 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 detti lavori di adeguamento, conformi alle normative vigenti e per questo 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 di consistenza di cui al verbale di consegna redatto, in duplice copia, in contraddittorio, al termine dei lavori da eseguirsi e

comunque entro il 1.1.2007 da tecnici del Comune di Corato e da rappresentanti della parte proprietaria. 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 cui essi sono destinati, 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 rilascio e/o rinnovo delle predette autorizzazioni e licenze.

Art. 8

Qualsiasi opera che non possa essere rimossa 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, la manutenzione ordinaria dell'ascensore e dei relativi impianti, nonché alla manutenzione ordinaria della realizzanda scala di accesso ai locali.

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 spese, di provvedere a tutti i contratti di somministrazione delle predette utenze.

Art. 11



Il conduttore dovrà, al termine della locazione, restituire i locali unitamente ai vari impianti, servizi ed accessori, nello stesso stato di consistenza dei luoghi di cui al verbale di presa in consegna eccetto il normale deperimento d'uso.

Art. 12

I locali oggetto della locazione dovranno essere adibiti esclusivamente ad ospitare classi scolastiche di ogni ordine e grado (scuole pubbliche: materne, elementari, medie di 1° e 2° grado) a servizio della comunità 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 per uso diverso da quello didattico, sia pure gratuitamente, i locali oggetto della locazione, come pure cedere

od affidare a terzi la gestione od il godimento degli stessi locali sempre per uso diverso da quello didattico, 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 la 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.

BOLLO

14,62

074K081

11:35:49

19680580

11

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

PI

Art. 15

Il conduttore si obbliga a consentire al locatore o a colui che 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 la quale non sarebbe stato concluso.

Art. 17

Le spese di registrazione 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

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. 19

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

Art. 20

Per quanto non espressamente previsto le parti fanno riferimento alle

disposizioni del C.C. ed alle norme vigenti.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del codice civile, dopo attente rilettura, le parti approvano specificatamente il contenuto degli articoli 1), 2), 3), 4), 5), 7) 8), 11) 12), 13) 14) e 16).

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 tre fogli bollati occupati in undici facciate

compresa la presente fin dove scritta, viene sottoscritto e firmato in

marginale dalle parti e me Segretario.

Ente Provincia Napoletana
Congregazione SS. Redentore
Il Legale Rappresentante
P. Antonio Di Masi

F. Antonio Di Masi

IL DIRIGENTE
della 1^a Sezione
Affari Generali e Amministrazione
Dott.ssa Maria FIORE

Maria Fiore

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. Ugo Di Stefano)

Ugo Di Stefano