

**COMUNE DI VIBO VALENTIA**

**Rep. n. 349**

**OGGETTO:** Locazione dell'immobile sito in via San Domenico Savio e via Bellavista/Cavour - Vibo Valentia, adibito ad uso scolastico. Anno 2023-24 - Proroga del contratto di locazione - CIG: A00AA9ED09 -

**SCRITTURA PRIVATA**

L'anno duemilaventitre (2023) il giorno 19 (diciannove) del mese di ottobre presso la Sede Municipale del Comune di Vibo Valentia, in piazza Martiri dell'Ungheria

**TRA**

1) il dott. **Domenico Libero Scuglia** (C.F.: SCGDNC67L13F537W), nato a Vibo Valentia (VV), il giorno 13 Luglio 1967, il quale dichiara di intervenire nella presente scrittura privata esclusivamente, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vibo Valentia (partita IVA 00302030796), in qualità di Dirigente, giusto Decreto Sindacale n° 7 del 14 settembre 2023, di seguito nel presente atto denominato semplicemente " Locatario o parte Conduttrice"

**E**

2) la sig.ra **Nicoletta Maria Catena** (C.F.:NCLMCT62D47Z133M), nata a Winterthur (CH) il 07/04/1962 e residente in Vibo Valentia, Via Monsignor Onofrio Brindisi, n. 47, la quale dichiara di intervenire in questo atto, in qualità di legale rappresentante della Società a Responsabilità Limitata denominata "URBAMER S.R.L.", con sede legale in Vibo Valentia, Via S. Ruba, n. 5, iscritta nel Registro delle Imprese di Vibo Valentia, codice fiscale e numero di iscrizione 02411640796, di seguito denominata "Proprietario o



parte Locatrice”

**Si conviene e si stipula quanto segue, premettendo:**

- che con determinazione dirigenziale n° 772 del 15.06.2021, è stato approvato l'Avviso pubblico per manifestazione d'interesse, finalizzata alla ricerca di locazione di immobili da adibire ad edificio scolastico;
- che con determinazione dirigenziale n. 1338 del 15.10.2021, sono stati omologati i verbali di gara del 02.07.2021 e del 07.07.2021, ritenendo idonei e sufficienti, per le esigenze temporanee dell'Amministrazione, i locali offerti dalla ditta Urbamer S.r.l.;
- che con determinazione dirigenziale n. 1381 del 25.10.2021, è stata dichiarata efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del D.Lgs. 50/2016, la determinazione n. 1338 del 15.10.2021, e si è proceduto alla locazione dell'immobile di via San Domenico Savio e via Bellavista/Cavour - Vibo Valentia (VV), offerto dalla ditta Urbamer S.r.l.;
- che con contratto di locazione Rep. n° 251 del 26.10.2021, sono stati regolamentati i rapporti tra le parti contraenti, per l'Anno scolastico 2021/2022, stabilendo che il canone annuo complessivo, è pari ad € 157.200,00 (euro centocinquantesette miladuecento/00) oltre IVA (già ridotto del 15%) oltre spese condominiali ordinarie annue di € 3.275,24 (euro tremiladuecento settantacinque/24);
- che l'art. 2, del succitato contratto, prevede il rinnovo fino alla data del 30.06.2023, agli stessi patti e condizioni, per ulteriori due anni, ove non intervenga disdetta da parte della proprietà, trasmessa con raccomandata A/R entro sei mesi prima;
- che durante il periodo di validità del contratto, non è intervenuta alcuna

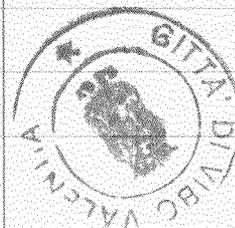
disdetta da parte della ditta Locatrice, pertanto, il contratto rep. n° 251 del 26.10.2021, è stato rinnovato tacitamente fino alla data del 30.06.2023;

- che non essendo avviata la procedura di locazione di immobili, e constatata la carenza di strutture idonee da adibire ad uso scolastico, si rende necessario e urgente individuare una sede idonea da destinare ad uso scolastico, per far fronte alle esigenze temporanee dell'Amministrazione e garantire l'apertura delle scuole in condizioni di sicurezza;

- che l'immobile di via San Domenico Savio e via Bellavista/Cavour 89900 Vibo Valentia (VV), di proprietà della società URBAMER S.r.l., oltre ad essere ubicato nelle vicinanze delle scuole da trasferire, risulta idoneo e sufficiente ad ospitare le attività scolastiche e possiede tutti i requisiti di legge per assolvere alle necessità dell'Ente per far fronte alle esigenze temporanee dell'Amministrazione;

- che, pertanto, in assenza di alternative, è possibile derogare il principio di rotazione di cui all'art. 49 del D.Lgs. 36/2023, procedendo al prolungamento del contratto in essere con la società URBAMER S.r.l., per garantire la continuità delle attività scolastiche nello stesso ambiente riducendo i disagi di un eventuale trasloco, della volturazione dei contratti di fornitura ed i conseguenziali costi finanziari ed amministrativi che ne deriverebbero;

- che con determinazione dirigenziale n° 1708 del 08/09/2023, si è stabilito di procedere alla proroga della locazione dell'immobile, sito in via San Domenico Savio e via Bellavista/Cavour 89900 Vibo Valentia (VV), di proprietà della società URBAMER S.r.l., con sede legale in Via Santa Ruba, 5 - 89900 Vibo Valentia (VV) - P.IVA: 02411640796, che si è resa disponibile a prolungare il contratto di locazione, sino al 30.06.2024, agli



stessi patti e condizioni stabiliti dal contratto Rep. n° 251 del 26.10.2021, per un canone di locazione annuo complessivo, pari ad € 157.200,00 (euro centocinquantasettemiladuecento/00) oltre IVA (già ridotto del 15%) oltre spese condominiali ordinarie annue di € 3.275,24 (euro tremiladuecento settantacinque/24);

- che alle somme necessarie si farà fronte con i fondi di cui alla Missione 04, Programma 07, Titolo 1, Macroaggregato 03, Capitolo 4731, Bilancio 2023/2024.

### **Tutto ciò premesso**

Fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 (Oggetto e destinazione)**

1) la sig.ra Nicoletta Maria Catena, legale rappresentante della Società a Responsabilità Limitata denominata "URBAMER S.R.L.", con sede in via S. Ruba n. 5 – 89900 Vibo Valentia, come sopra rappresentata, concede, a titolo di locazione al Comune di Vibo Valentia, rappresentato dal Responsabile del Servizio Tecnico Comunale, l'immobile sito in Vibo Valentia, Via San Domenico Savio snc, e via Bellavista/Cavour piano terra, dati catastali Foglio 25, p.lla 1033 sub 35 (categoria C3 – rendita 580,29) – sub 37 (categoria C3 – rendita 580,29) – sub 106 (categoria C3 – rendita 240,88) – parte del sub 107 (categoria C3 – rendita 109,49) - sub 110 (categoria C3 – rendita 246,35) – parte del sub 111 (categoria C3 – rendita 104,01) - sub 98 (categoria C2 – rendita 24,79) – sub 108 (categoria D1 – rendita 3.670,00), così come individuato e descritto nella relazione tecnica e planimetria depositata agli atti del Comune;

2) L'Amministrazione conduttrice dichiara, e la locatrice prende atto, che i

locali dell'immobile di cui al presente atto, saranno adibiti a sede provvisoria delle scuole comunali stabilite dal Comune di Vibo Valentia.

In proposito il locatore dichiara che l'immobile, è sito al piano terra censito al NCEU del Comune di Vibo Valentia, al foglio 25, p.lla 1033 sub 35 – 37 – 106 – parte 107 - 110 – parte 111 – 98 - 108 e, così come emerge dal certificato prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Vibo Valentia e depositato agli atti del Comune, è idoneo all'uso cui è destinato nel caso di specie ad edificio scolastico.

Il locatore dichiara, inoltre, che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in piena conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle leggi n.46/90, n.13/89, nonché al D.lgs. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno esplicito riferimento ai documenti di gara, che fanno parte integrante del contratto rep. n. 251 del 26 ottobre 2021, alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia.

#### **ART. 2 (Durata)**

1) La locazione ha durata di mesi 10, ai sensi delle norme coordinate degli artt. 42 e 27, legge 392 del 27.7.1978, con decorrenza dal 01.09.2023 e terminerà il 30.06.2024.

Il contratto, alla data del 30.06.2024, cesserà, salvo la stipula di un rapporto contrattuale *ex novo*.

#### **ART. 3 (Recesso)**

E' fatta salva, tuttavia, la facoltà da ambo le parti, di rescissione anticipata del contratto da intimarsi almeno sei mesi prima, mediante preavviso



trasmesso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ART. 4 (Canone pagamenti)**

Il canone di locazione per i locali dell'immobile locato, è stabilito in €. 157.200,00 (euro centocinquantasettemiladuecento/00) oltre IVA (già ridotto del 15%), oltre spese condominiali ordinarie annue di €. 3.275,24 (euro tremiladuecentosettantacinque/24).

La somma appena specificata verrà versata in due soluzioni: il 50% entro il 31/12/2023, il restante 50% entro il 30/06/2024, previa emissione di regolare fattura.

La società "URBAMER S.R.L." assumerà su di sé l'onere del versamento al condominio.

#### **ART. 5 (Interessi)**

In caso di pagamento dei corrispettivi dovuti oltre i termini, in attuazione a quanto previsto dall'art. 5, comma 1 del D.lgs. 231/2002, il Comune sarà tenuto a corrispondere interessi per ritardato pagamento, nella misura ivi prevista.

#### **ART. 6 (Oneri accessori)**

L'Amministrazione conduttrice provvederà a stipulare direttamente a proprio nome i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas etc., in conformità alle proprie specifiche esigenze o alla voltura degli stessi se già esistenti.

#### **ART. 7 (Manutenzione)**

Gli oneri di manutenzione ordinaria sono a carico dell'Amministrazione conduttrice secondo quanto previsto dagli artt.1576, 1583, 1584, 1609 e 1621 C.C.

Gli oneri derivanti dalla straordinaria manutenzione e quelli relativi ai lavori di adattamento ed adeguamento dell'immobile e degli impianti, ove si rendessero necessari per il variare della normativa al fine di conservare la sicurezza e l'idoneità dell'edificio all'uso convenuto tra le parti di pubblico ufficio, sono a carico del locatore. Parimenti sono a carico del locatore le eventuali ulteriori opere per la messa in sicurezza dell'edificio, richieste o prescritte dalle Autorità competenti, nonché le spese per il rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi e dell'Attestato di Certificazione Energetica alla rispettiva scadenza.

Qualora il locatore non provveda tempestivamente all'esecuzione delle manutenzioni straordinarie, delle opere e degli interventi innanzi indicati, nonché al rinnovo del Certificato di Prevenzione incendi e dell'Attestato di Certificazione Energetica, detti lavori ed adempimenti saranno eseguiti direttamente dall'Amministrazione che deterrà i relativi costi dal canone di locazione.

#### **ART. 8 (Modifiche, miglioramenti, aggiunte)**

L'Amministrazione conduttrice avrà facoltà, inoltre, di fare eseguire, a proprie cure e spese, con il preventivo benestare scritto del locatore, ogni opera che dovesse rendersi necessaria per un migliore uso dei locali da parte delle Scuole ivi destinate.

L'Amministrazione conduttrice, in relazione ai predetti lavori, si esonera dalla riduzione in pristino (al momento della riconsegna dei locali), restando acquisiti al locatore i miglioramenti e le addizioni senza che ciò comporti indennizzo a favore dell'Amministrazione.

A tale norma faranno eccezione le migliorie apportate dall'Amministrazione

*Qual*

*Moe*



che abbiano il carattere dell'amovibilità (climatizzatori, arredi, etc.), per le quali l'Amministrazione conduttrice resterà sempre e comunque proprietaria; in tali casi sarà facoltà dell'Amministrazione conduttrice rimuovere a propria cura e spese dette migliorie senza che il locatore possa avanzare pretesa alcuna.

Al termine della locazione l'Amministrazione conduttrice si impegna a consegnare l'immobile nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, essendo tenuta in difetto al risarcimento di ogni tipo di danno provocato. All'atto della riconsegna sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consistenza al fine di accertare lo stato dello stesso.

#### **ART. 9**

##### **(Divieto di sublocazione – Responsabilità conduttore – Obbligo di stipula di polizza assicurativa)**

E' fatto espresso divieto all'Amministrazione conduttrice di sublocare in tutto o in parte l'immobile locato o di cedere ad altri il presente contratto.

L'Amministrazione conduttrice è costituita custode dell'immobile locato ad ogni effetto di legge. Essa risponde della perdita e del deterioramento dello stesso, anche se derivanti da incendio o se cagionati da terze persone.

L'Amministrazione conduttrice esonera espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti, per fatto doloso o colposo, che a chiunque possono derivare dall'utilizzo dell'immobile.

L'Amministrazione conduttrice si impegna ad assicurare il bene locato, con primaria compagnia assicuratrice, per un massimale corrispondente al valore di mercato dell'edificio, con polizza globale contro i danni derivanti da incendio, scoppio ed altri rischi accessori concernenti e comunque attinenti

ai locali avuti in locazione, nonché per la responsabilità civile verso terzi.  
L'Amministrazione conduttrice s'impegna, altresì, ad assicurare le proprie merci e le proprie attrezzature contro i danni derivanti da incendi e da altri rischi accessori, nonché per la responsabilità civile verso terzi.

**ART. 10 (Domicilio legale)**

Agli effetti della esecuzione del presente contratto l'Amministrazione conduttrice dichiara di eleggere il proprio domicilio in Vibo Valentia (VV), presso la casa municipale, in piazza Martiri d'Ungheria.

**ART. 11 (Controversie)**

Ogni controversia inerente la validità, l'interpretazione, l'esecuzione e la risoluzione del presente atto sarà di competenza del Foro di Vibo Valentia. Per quanto non espressamente stabilito nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle norme del Codice Civile in materia di locazione, nonché alla normativa di cui alla legge 27 luglio 1978 n.392 e s.m.i. che disciplina le locazioni di immobili urbani, nonché a quella della legge e del regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.

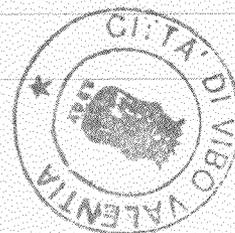
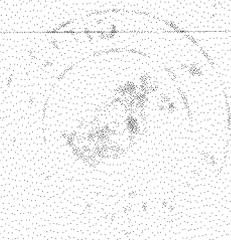
**ART. 12 (Spese di contratto)**

Le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico di entrambe le parti nella misura del 50%.

**ART. 13 (Comunicazione alle autorità di Polizia)**

Il locatore provvederà ad effettuare, nei termini e con le modalità di cui all'art.12 del D.L. 21 marzo 1978 n. 59, convertito in legge 18 maggio 1978 n.191, la comunicazione all'Autorità locale di Polizia.

**ART. 14 (Attestazione Energetica)**



Ai sensi della vigente normativa in materia di rendimento energetico degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005 e s.m.i., la parte conduttrice dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'Attestazione di Prestazione Energetica, relativa alla suddetta unità immobiliare, redatta in data 19/03/2020 dal Tecnico abilitato, Arch Giuseppe Baldo, e depositata agli atti.

#### **ART. 15 (Efficacia)**

Il presente contratto produce effetti vincolanti a carico di entrambe le parti dalla sua data di sottoscrizione, previa esplicita approvazione da parte degli organi preposti e previa dichiarazione di esecutività con apposito provvedimento.

#### **ART. 16 (IVA)**

Il presente contratto è soggetto ad IVA che sarà a totale carico del Comune e il locatore dichiara a tal fine di essere soggetto ad IVA.

#### **ART. 17 (Disposizioni finali)**

Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare quelle previste dalla legge 392/78 e s.m.i..

Il presente atto, che verrà registrato come per legge, viene letto e approvato e dalle parti, per cui a conferma lo sottoscrivono con firma autografa e digitale, in ottemperanza alla vigente normativa.

- PER LA PARTE LOCATRICE: **Sig.ra Nicoletta Maria Catena** in qualità di legale rappresentante della Società "URBAMER S.R.L."

*Nicoletta Maria Catena*

- PER LA PARTE CONDUTTRICE: **Dott. Domenico Libero Scuglia**



Data 19 ottobre 2023

A norma dell'art. 1341 codice civile, le parti, di comune accordo, previa lettura delle norme contenute nel presente contratto, dichiarano di approvare rinunciando fin d'ora ad ogni reciproca eccezione.

- PER LA PARTE LOCATRICE: **Sig.ra Nicoletta Maria Catena** in qualità di legale rappresentante della Società "URBAMER S.R.L."

*Nicoletta Maria Catena*

- PER LA PARTE CONDUTTRICE: **Dott. Domenico Libero Scuglia** *DS*

Data 19 ottobre 2023

