

COMUNE DI VIBO VALENTIA

Rep. n. 279

OGGETTO: Locazione di immobile da adibire ad edificio scolastico –
Porzione “a” - **CUP E49J22000440004 – CIG 9303627BDE**

SCRITTURA PRIVATA

L'anno duemilaventidue (2022) il giorno 05 (cinque) del mese di agosto 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 dell'Area 3 - Settore 5 - Infrastrutture, Manutenzioni, Reti e Protezione Civile, giusto Decreto Sindacale n° 5 del 29 giugno 2021, di seguito nel presente atto denominato semplicemente " Locatario o parte Conduttrice"

e

2) il sig. **Antonino Stuppia** (C.F.: STPNNN33P02H941A), nato a San Gregorio d'Ippona (VV), il giorno 02 settembre 1933, il quale dichiara di intervenire nella presente scrittura privata in qualità di legale rappresentante della società “Gemini S.a.s. di Stuppia Antonino & C.”, con sede legale in Vibo Valentia, Via G. De Francesco, iscritta nel Registro delle Imprese di Vibo Valentia, codice fiscale e numero di iscrizione 02116840790 - REA: VV 150824, di seguito denominato "Proprietario o parte Locatrice”



Premesso:

- che il Comune di Vibo Valentia ha proceduto mediante manifestazione di interesse ad effettuare una ricognizione di immobili al fine di verificare la sussistenza di uno o più immobili di proprietà privata da acquisire in locazione da destinare temporaneamente ad uso scolastico e attività correlate per l'anno Scolastico 2021/2022;

- che con Determinazione dirigenziale n. 772 del 15/06/2021, è stato approvato l'Avviso pubblico per manifestazione d'interesse, finalizzata alla ricerca in locazione di immobili da adibire ad edificio scolastico ed i relativi allegati;

- che con Determinazione Dirigenziale n. 1338 del 15/10/2021 (n. 384/2021 del Registro del Settore 5 - Infrastrutture Reti Protezione Civile), si è stabilito, tra l'altro:

1) di omologare i verbali di gara, redatti in data 02/07/2021 e in data 07/07/2021;

2) di ritenere idonei e sufficienti, in quanto soddisfano pienamente i requisiti richiesti, i locali offerti dalla Società "Gemini S.a.s. di Stuppia Antonino & C.", che ha proposto la locazione dell'immobile sito in Vibo Valentia, lungo la Strada SS. 18, in località "Valle di Pietra Intonata", per una superficie complessiva di circa 3.240,00 mq - Canone Annuo complessivo offerto per l'immobile di €. 385.560,00 oltre 36,25 €/mq per il piazzale esterno adibito a parcheggio e/o attività sportiva;

- che con determinazione dirigenziale n° 1201 del 05/07/2022 (n. 264/2022 del Registro del Settore 5 - Infrastrutture Reti Protezione Civile), si procedeva all'aggiudicazione definitiva dell'immobile oggetto del presente

contratto, in favore della Società “Gemini S.a.s. di Stuppia Antonino & C.”,
con un Canone Annuo complessivo pari ad €. 329.103,00 (euro
trecentoventinovemilacentotré/00) (già ridotto del 15%) oltre IVA,
comprensivo del piazzale esterno;

- che il contratto ha la durata di anni due eventualmente rinnovabile;
- che alla spesa complessiva necessaria per la locazione del primo anno di
€. 401.505,70 (di cui €. 329.103,00 per locazione ed €. 72.402,66 per IVA),
si farà fronte nel modo seguente:
 - € 200.752,85 con i fondi di cui alla Missione 04; Programma 07; Titolo 1
Macroaggregato 03; Capitolo 4735 Bilancio 2022;
 - € 200.752,85 con i fondi di cui alla Missione 04; Programma 07; Titolo 1
Macroaggregato 03; Capitolo 4735 Bilancio 2023;
- che il Comune si obbliga, altresì, ad impegnare la spesa complessiva
necessaria per la locazione anche per il secondo anno;
- che con nota prot. d’ingresso n. 3582 del 25/01/2022, è stata richiesta
all’Ufficio Territoriale del Governo di Vibo Valentia (VV), la comunicazione
antimafia, ai sensi del D.Lgs.159/2011 e s.m.i., relativa alla Società “Gemini
S.A.S. di Stuppia Antonino & C.”, mediante consultazione della Banca Dati
Nazionale Antimafia (B.D.N.A.);
- che, pertanto, in assenza di comunicazione prefettizia antimafia, si procede
alla stipula del presente contratto, sotto condizione risolutiva;
- che è stato acquisito, con prot. INPS 30807741, regolare certificato DURC
relativo alla Società “Gemini S.A.S. di Stuppia Antonino & C.”, valido sino
al 05 agosto 2022 e depositato agli atti del Comune.

Tutto ciò premesso tra le parti si conviene e si stipula quanto segue:



ART. 1 (Premesse)

Tutto quanto sopra riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto al pari della documentazione depositata agli atti del Comune.

ART. 2 (Oggetto e destinazione)

Il sig. Antonino Stuppia, legale rappresentante della Società "Gemini S.a.s. di Stuppia Antonino & C.", come sopra rappresentata, concede a titolo di locazione, a corpo, al Comune di Vibo Valentia, rappresentato dal Responsabile del Settore, dott. Domenico Libero Scuglia, la porzione dell'immobile denominata "a", sito in Vibo Valentia, lungo Strada SS. 18, in località "Valle di Pietra Intonata", identificata catastalmente al foglio 55, particella 226, sub 20 e sub 23, oltre un piazzale esterno scoperto comune alle porzioni "b" e "c", di mq 3.200,00, identificato catastalmente come corte delle particelle 226, sub 20, 21 e 22, per un canone annuo pari ad un terzo del canone totale annuo attribuito con determinazione dirigenziale n. 1201 del 05/07/2022, così come individuato e descritto nelle planimetrie catastali depositate agli atti del Comune;

La parte conduttrice dichiara, e la parte locatrice ne prende contezza, che i locali dell'immobile di cui al presente atto, saranno adibiti a sede provvisoria delle Scuole comunali stabilite dal Comune di Vibo Valentia e, in parte, a sede degli uffici del Centro per l'Impiego di Vibo Valentia.

Al riguardo il locatore dichiara che, relativamente a tale immobile, strutturato su tre piani fuori terra, oltre un seminterrato non oggetto di locazione, è stata depositata SCIA di Agibilità prot. n. 311566/2022, completa degli allegati che qui si intendono integralmente riportati e

trascritti.

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti fanno esplicito riferimento ai documenti di gara, che fanno parte integrante del presente atto, anche se non materialmente allegati, alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 3 (Durata)

La locazione ha la durata di anni due eventualmente rinnovabile, ai sensi delle norme coordinate degli artt. 42 e 27, legge 392 del 27/07/1978, con decorrenza dal 19/07/2022, giusto verbale di consegna del 19/07/2022, agli atti del Comune e terminerà il 19/07/2024.

La locazione potrà essere rinnovata alle stesse condizioni per ulteriori anni due ove non intervenga disdetta – da una delle parti – da intimare almeno sei mesi prima, mediante preavviso trasmesso a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ai sensi dell'art. 29 della L. 392/1978.

Alla scadenza della durata del contratto eventualmente rinnovato, il contratto, in ogni caso, alla data del 19/07/2024, cesserà, salvo la stipula di un rapporto contrattuale *ex novo*.

ART. 4 (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. Il recesso in ogni caso decorre a far data dal 30 giugno di ogni anno scolastico.

ART. 5 (Canone pagamenti)

Il canone di locazione, per la porzione dell'immobile locato (denominato "a"), è pari ad un terzo del canone totale annuo, attribuito con



determinazione dirigenziale n. 1201 del 05/07/2022 e, pertanto, viene quantificato in €. 109.701,00 (euro centonovemilasettecentouno/00) oltre IVA (già ridotto del 15%) comprensivo del piazzale esterno.

La somma appena specificata verrà versata in quattro rate trimestrali posticipate a far tempo dalla decorrenza contrattuale, previa presentazione di regolare fattura.

L'aggiornamento del canone è regolato dall'art. 32 legge 392/1978, come modificato dall'art.1 comma sexies della legge 5/4/1985 n.118.

In particolare, a partire dal secondo anno, su richiesta della proprietà, il canone verrà aggiornato nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT e dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La suddetta richiesta potrà essere proposta per tutti gli anni successivi da parte del locatore.

ART. 6 (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. 7 (Tracciabilità dei flussi finanziari)

a) il locatore espressamente assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari relativi al presente contratto ai sensi dell'art. 3 della Legge 136 del 13 agosto 2010 e s.m.i.;

b) si prevede una clausola risolutiva automatica nel caso in cui eventuali transazioni dovessero essere eseguite senza avvalersi di intermediari di cui all'art 11, comma 1, lett. a) e b), Decreto legislativo n. 231/2007, vale a

dire Banche o Poste italiane S.p.A.-.

d) i pagamenti devono obbligatoriamente riportare il codice CUP E49J22000440004 ed il codice CIG 9303627BDE assegnati all'intervento.

ART. 8 (Oneri accessori)

L'Amministrazione conduttrice provvederà, nell'immediatezza, a perfezionare direttamente ed a proprio nome la stipula dei 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.

A tal fine, il Comune di Vibo Valentia, Settore 5, con pec del 19/07/2022, ha richiesto alla Full Gas la voltura del contratto di luce e gas attualmente intestato alla Gemini S.a.s. e ancora con pec del 19/07/2022, il Comune di Vibo Valentia, Settore 5, ha richiesto alla Società PARAVIA la voltura della licenza di esercizio dell'ascensore.

Il Comune, inoltre, si impegna ad effettuare la voltura del Certificato di Prevenzione incendi, a seguito di deposito della SCIA antincendio al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco da parte della Gemini S.a.s..

ART. 9 (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.

Il locatore ha già provveduto a depositare tutte le certificazioni necessarie, compreso l'Attestato di Qualificazione Energetica, con la SCIA di Agibilità prot. n. 311566 /2022, citata in premessa.

Parimenti sono a carico del locatore le eventuali ulteriori opere per la messa in sicurezza dell'edificio richieste o prescritte dalle Autorità competenti, 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 delle certificazioni alla loro scadenza, detti lavori ed adempimenti saranno eseguiti direttamente dall'Amministrazione che deterrà i relativi costi dal canone di locazione.

ART. 10 (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 che abbiano il carattere dell'amovibilità (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 dell'immobile rispetto allo stato dell'immobile stesso risultante dal verbale di consistenza e consegna, stilato in data 19/07/2022 e depositato agli atti del Comune, unitamente a tutti i suoi allegati, che qui si intendono richiamati e trascritti, tra cui le riprese video su supporto informatico (CD) e le fotografie riportanti lo stato dei luoghi ed il funzionamento degli impianti.

ART. 11

(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. 12 (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. 13 (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. 14 (Spese di contratto)

Le spese del presente atto, comprese quelle di registrazione, sono a carico del locatore.

ART. 15 (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. 16 (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 Qualificazione Energetica, relativa alla suddetta unità immobiliare, redatta in data 02/07/2022 dal Tecnico abilitato, Ing. Marcello Sacchinelli, e depositata agli atti della SCIA di agibilità.

ART. 17 (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. 18 (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. 19 (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 dalle parti, per cui a conferma lo sottoscrivono con firma autografa.

- PER LA PARTE LOCATRICE: **Sig. Antonino Stuppia** in qualità di legale rappresentante della Società "Gemini S.a.s. di Stuppia Antonino & C."

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

data 05/08/2022



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. Antonino Stupia** in qualità di legale rappresentante della Società "Gemini S.a.s. di Stupia Antonino & C."

Antonino Stupia

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

data 05/08/2022



REGISTRATO A VIBO VALENTIA
il giorno 22/08/2022 al N. 1448
ca. 31 Esatte 1.087,00

