



COMUNE DI CAVE

Città Metropolitana di Roma Capitale

Determina II DIPARTIMENTO

Responsabile dott.ssa GALIZIA ALESSANDRA

Determina n. 71 del 27/12/2019

Pubblicata il 30/12/2019 al n. 641 del Registro Generale

Oggetto:

Approvazione schema di contratto per locazione ex capannone multifunzionale.

IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO

- **Visto** il Decreto Legislativo in data 18.8.2000, n. 267 con il quale è stato approvato il Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali;
- **Visti** in particolare, gli artt. nn. 107, comma 3 lett. D), 110 151, comma 4 e 183, commi 1 e 9;
- **Visto** l'art. 66 dello Statuto del Comune di Cave approvato con atto del Consiglio Comunale n. 11/01, il quale prevede l'adozione di atti di gestione anche con rilevanza esterna da parte dei Responsabili di Settore;
- **Visto** il Regolamento di Contabilità approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 22/12/2015;
- **Visto** il Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, approvato con deliberazione della G.C. n. 154 del 13.07.2008, e successive modifiche ed integrazioni;
- **Visto** il Regolamento comunale per la concessione di immobili comunali a terzi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 2 dell'8/02/2007;
- **Visto** il decreto del Sindaco n. 4 del 28/05/2019 con il quale è stato attribuito l'incarico dirigenziale del II Dipartimento – Area Economica Finanziaria – Tributi - Demanio e Patrimonio alla Dott. ssa Alessandra Galizia;
- **Vista** la deliberazione del Consiglio Comunale n.14 dell' 11/03/2019 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione 2019 - 2021;
- **Vista e richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 60 del 23/04/2019 con la quale è stato approvato il piano esecutivo di gestione per il triennio 2019/2021;
- **Vista e richiamata** la deliberazione di Giunta Comunale n. 152 del 29/11/2019 con la quale l'Amministrazione comunale ha espresso la direttiva di dare esecuzione alla comunicazione di recesso dall'associazione temporanea di imprese della Ipi, protocollo numero 6952 dell'11/06/2019 e contestuale subentro della Eos nella prosecuzione del rapporto contrattuale per la concessione dell'immobile comunale denominato ex capannone multifunzionale;
- **Considerato che** con la determinazione delle nuove condizioni per quanto attiene al canone mensile ed alla durata si è operata la ricontrattualizzazione del debito residuo derivante dal contratto in essere;
- **Visto** l'articolo 192 del Tuel che prevede l'adozione di una determinazione a contrattare da parte del responsabile del servizio ai fini della stipula del contratto;

- **Visto** l'allegato schema di contratto di locazione dell'immobile comunale, denominato ex capannone multifunzionale, allegato alla presente determinazione;
Ritenuto di procedere alla conseguente approvazione

DETERMINA

Di stabilire che la premessa si intende qui integralmente trascritta ed approvata;

1. Di approvare lo schema di contratto di locazione dell'immobile comunale denominato ex capannone multifunzionale alla Ditta Eos srl con sede legale in Roma Via Appia Nuova 868 P.I. 07672171001 per la durata di sei anni e per un canone mensile di euro 1.338,88;
2. Di dare atto che con il nuovo contratto si annulla e sostituisce il contratto stipulato in data 07/04/2017;
3. Di dare atto che ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. n. 267/2000, il contratto verrà stipulato mediante scrittura privata e per quanto attiene alle clausole contrattuali si rinvia all'allegato schema;
4. Di procedere alla stipula del contratto di cui sopra.
5. Di stabilire che la presente non comporta impegno di spesa.

IL RESPONSABILE DEL II DIPARTIMENTO
(Dott.ssa Alessandra Galizia)

Articolo di Bilancio

Capitolo

Anno Capitolo

Codice

Somma stanziata

Note

Rif. Proposta Settoriale

Visto del Servizio Finanziario e Contabile

Visto per il parere di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria espressa ai sensi dell'art. 151 - comma 4° - del Decreto Legislativo 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

Si esprime parere favorevole

Il Responsabile del Servizio

PUBBLICAZIONE

Copia della presente è stata pubblicata all'Albo Pretorio Online dell'Ente dal e così per 15 giorni consecutivi.
Num. Registro Pubblicazioni: .

COMUNE DI CAVE

OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

L'anno duemiladiciannove , addì _____ in Cave presso la sede municipale, con la presente scrittura privata fatta in triplice copia originale, da valere a tutti gli effetti di legge tra le parti:

1) - L'Amministrazione comunale di Cave, con sede in Piazza Garibaldi 6 – cod. fiscale 02078610587

- rappresentato ai fini della stipula del presente contratto dalla _____, (di seguito indicata come Comune o Locatore;

2) Eos srl denominato conduttore con sede legale in Roma (RM) via Appia Nuova n.868, Codice fiscale

e partita iva 07678171001 in persona

del.....

.....

Premesso che:

- In data 16/01/2011 è stata costituita A.T.I. (associazione temporanea di imprese) tra le società IPI

“Ingegneria per l’Industria società a responsabilità limitata” e EOS srl per atto pubblico redatto dal

Notaio Giorgio Giorgi rep. N. 101872 racc. 24685;

- In data 07/04/2011 il Comune di Cave ha concesso in locazione ad uso non abitativo l’immobile sito in

via dell’Artigianato alla ATI IPI-Eos in seguito ad aggiudicazione di gara pubblica;

- Il contratto di locazione repertorio 5723 del 07/04/2011 registrato presso Agenzia delle Entrate di

Pelatestina aveva una durata di anni 6 con opzione di rinnovi triennali;

- L’amministrazione comunale con comunicazione prot. 15982 del 31/12/2013 concordava la

decorrenza del contratto di affitto a far data dal 01/01/2012 con relativo scomputo dei pagamenti

pregressi;

- Con deliberazione di Giunta Comunale n. 121 del 03/10/2018 l’amministrazione stabiliva il nuovo

canone di locazione in euro 1.200,00 mensili sino al 07/04/2020 alla luce dell’utilizzo per l’archivio di

	una porzione del capannone;	
	- In data 11/06/2019 con protocollo 6952 veniva comunicato il recesso da parte dell'IPI srl dall'ATI,	
	congiuntamente con la dichiarazione da parte della EOS S.r.l. come unica società rimanente dell'ATI di	
	possedere i requisiti richiesti in fase di gara;	
	- con delibera di Giunta n. 152 del 29/11/2019 l'Amministrazione dava esecuzione alla comunicazione	
	del recesso dell'Ati Ipi – Eos e al subentro della Eos srl nel nuovo contratto alle condizioni richiamate	
	nella stessa, demandando agli uffici presposti l'adozione degli atti per la stipula del contratto;	
	- con determinazione del II Dipartimento n. del veniva approvato lo schema del presente	
	contratto;	
	- le parti di comune accordo stabiliscono che il presente contratto annulla e sostituisce il contratto	
	richiamato in premessa con il presente atto;	
	Tutto ciò premesso e richiamato parti integranti e sostanziali del contratto, le parti di comune accordo	
	convengono e stipulano quanto segue:.....	
	ART. 1 – OGGETTO DEL CONTRATTO - Il Comune di Cave, di seguito denominato “Locatore”	
	concede in locazione alla Eos srl, denominato conduttore, con sede legale in Roma (RM) via Appia	
	Nuova n.868, Codice fiscale e partita iva 07678171001 il seguente immobile ad uso non abitativo:	
	capannone multifunzionale sito in Cave via dell'artigianato snc inserito in mappa al foglio 9 p.lla 924	
	come da allegata planimetria (Allegato n. 1), con esclusione del locale evidenziato nella planimetria	
	adibito ad archivio comunale, rispetto al quale è precluso al conduttore e a terzi soggetti l'accesso al	
	suddetto locale salvo i casi di manifestata necessità ed urgenza che dovessero intervenire nel corso del	
	suddetto rapporto.	
	ART. 2 – DESTINAZIONE D'USO - Le parti convengono, per l'intera durata del contratto,	
	l'immutabilità della destinazione per lo svolgimento delle attività professionali del conduttore.	
	ART. 3 – DURATA E RESTITUZIONE DEL BENE - La locazione di cui al precedente art. 1 ha	
	durata di anni 6 (sei) con decorrenza dalla sottoscrizione del presente atto ed alla scadenza potrà essere	

	rinnovata per analogo periodo, solamente a seguito di adozione di apposito atto deliberativo e/o	
	determina dirigenziale da parte del Comune di Cave e salvo che una delle parti non comunichi, a mezzo	
	di lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima della scadenza, la propria volontà di disdire il contratto.	
	Il Locatore potrà comunque recedere anticipatamente dal contratto qualora disponga di utilizzare per	
	altri scopi istituzionali l'immobile in questione dando ai Conduttori un avviso di 6 (sei) mesi a mezzo di	
	lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.	
	La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 27/12/2019 al 27/11/2025 e si intenderà	
	rinnovato per altri 6 anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore la disdetta del	
	contratto ai sensi dell'art. 28 della legge 392/78 da recapitarsi a mezzo lettera raccomandata o posta	
	elettronica certificata (PEC) contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei mesi prima	
	della scadenza contrattuale.	
	I Conduttori hanno facoltà di recedere anticipatamente dal presente contratto, ai sensi dell'art. 27, 7°	
	comma, della legge 392/1978, con preavviso di almeno mesi 6 (sei) da recapitarsi a mezzo lettera	
	raccomandata o posta elettronica certificata (PEC)	
	ART. 4 – DIVIETO DI SUBLOCAZIONE - E' vietata la sublocazione dell'immobile e cessione	
	anche parziale del contratto. E' vietato il mutamento della destinazione d'uso.	
	ART. 5 – CANONE - Il canone mensile di locazione viene fissato in euro 1.338,88	
	(millecentotrentotto/88) da corrispondere, entro e non oltre il giorno dieci del mese successivo sul	
	conto corrente bancario intestato al Comune di Cave (salvo diverse disposizioni comunicate dal	
	locatore). A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, il Conduttore versa al	
	Locatore, che, con la firma del presente ne rilascia quietanza, una somma di € 2.677,76 (pari a due	
	mensilità) a titolo di deposito cauzionale. Il Locatore ed il Conduttore convengono di comune accordo	
	che non sono dovuti gli interessi legali sul deposito cauzionale versato, che risulterà essere quindi	
	infruttifero. Tale deposito verrà restituito al termine della locazione o tenuto a scomputo dei canoni	
	finali del contratto previa verifica dello stato dell'unità immobiliare; sarà invece incamerato dal	

	Locatore, salvo risarcimento del maggior danno, nel caso in cui il Conduttore si renda inadempiente	
	anche ad uno solo dei doveri del contratto con l'obbligo dell'immediata ricostituzione pena la	
	immediata risoluzione del contratto. Il Conduttore non potrà per alcun motivo ritardare o sospendere il	
	pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto al Locatore in forza del presente contratto e non potrà	
	far valere alcuna eccezione se non dopo il pagamento delle rate scadute. Le parti di comune accordo	
	convengono che il mancato pagamento del canone per più di tre mesi da ciascuna scadenza predetta,	
	comporterà la risoluzione del contratto. In caso di reiterata violazione (per almeno due volte) delle	
	clausole contrattuali, la locazione potrà essere risolta anticipatamente di diritto, previa contestazione	
	scritta da parte del locatore, per grave inadempimento a danno e spese dei Conduttore stessi. Il	
	Conduttore è tenuto, in ogni caso, al pagamento degli interessi di mora sulle somme non corrisposte	
	nella misura dell'interesse legale, decorrenti dalle citate scadenze e fino al giorno in cui avviene il	
	pagamento stesso.	
	ART. 6 – AGGIORNAMENTO CANONE - Il canone mensile di cui al precedente articolo, sarà	
	aggiornato annualmente su richiesta del Locatore, con aggiornamento a partire dal 2° anno sulla base	
	della variazione dell'indice ISTAT.	
	ART. 7 – SPESE DI GESTIONE - Sono poste ad esclusivo carico del Conduttore le spese per energia	
	elettrica, riscaldamento, acqua, telefoniche e per la pulizia dell'immobile, ossia tutte le spese ordinarie	
	relative alla gestione ed uso dell'immobile ivi comprese eventuali imposte, tasse e tributi di qualsiasi	
	natura.	
	ART. 8 – IMPEGNI TRA LE PARTI IL Conduttore dichiara di aver preso atto che l'immobile è in	
	buono stato di manutenzione ed esente da difetti che possano influire sul godimento e si obbliga a	
	riconsegnarlo al Locatore, alla scadenza del contratto, nello stesso stato in cui è stato consegnato, previo	
	accertamento effettuato da tecnici di fiducia di entrambe le parti. Il Conduttore si impegna inoltre a	
	rendere idoneo l'immobile per lo svolgimento dell'attività, ottenendo altresì le dovute autorizzazioni	
	comunali e sanitarie, a proprie cure e spese.	

	ART. 9 – ESONERO DI RESPONSABILITA’ DEL LOCATORE - E’ esclusa ogni responsabilità	
	del Locatore per eventuali danni, a chiunque cagionati, derivanti dall’attività svolta nell’immobile. Il	
	Conduttore è altresì costituito custode dell’immobile affittato ed è pertanto, sia civilmente, sia	
	penalmente, responsabile per eventuali danni cagionati a terzi ed all’immobile stesso, derivanti dalla	
	loro negligenza o trascuratezza.	
	ART. 10 – ASSICURAZIONE - Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia	
	assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità	
	civile a copertura di danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai	
	fabbricati e al locatore, comunque riconducibili ai Conduttore per l’esercizio della propria attività.	
	ART. 11 – ACCESSO E SORVEGLIANZA - Il Conduttore consente l’accesso al bene da parte	
	del Locatore in qualsiasi momento e per gli accertamenti che si ritenessero opportuni, ai sensi del	
	D.P.R. 13.7.1998, n. 367. A tal fine, il medesimo si obbliga a concordare con il Locatore il giorno e	
	l’ora in cui consentire la visita.	
	ART. 12 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA - Sono a carico del Conduttore	
	tutti gli interventi riconducibili alla ordinaria manutenzione dell’immobile come definiti dal Codice	
	Civile. Sono a carico del Locatore gli interventi di straordinaria manutenzione.	
	ART. 13 – MIGLIORIE - Il Conduttore non potrà’ apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria	
	o addizione all’immobile locato, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Al Conduttore è	
	concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell’immobile	
	finalizzati ad adeguare lo stesso alle finalità dell’attività, previo consenso del Locatore. Eventuali	
	modifiche di particolari entità imposte da obiettive esigenze del conduttore dovranno essere	
	preventivamente autorizzate dall’Amministrazione Comunale, che si riserva la facoltà di	
	integrare il contratto con accordi particolari relativi agli investimenti per la manutenzione	
	straordinaria, anche con possibilità di ridurre od aumentare proporzionalmente l’affitto.	
	ART. 14 – REGISTRAZIONE Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del presente	

	contratto comprese quelle di registrazione e l'imposta di bollo sono a carico dei Conduttore.	
	ART. 15 – CLAUSULA RISOLUTIVA ESPRESSA - L'inosservanza di uno qualunque dei patti	
	contenuti nel presente contratto, produrrà la sua risoluzione immediata con tutte le conseguenze a carico	
	della parte inadempiente.	
	ART. 16 – DISPOSIZIONI FINALI - Per tutto quanto non riportato nel presente contratto, ad	
	eccezione di quanto - regolamentato per espressa volontà delle parti, le stesse fanno espresso riferimento	
	alle disposizioni del codice civile, alle leggi, agli usi ed ai regolamenti vigenti in materia.	
	Le Parti danno atto di essersi reciprocamente fornite tutte le informazioni di cui all'art. 13 del	
	Regolamento 2016/679/UE. In quest'ottica, i dati personali acquisiti nell'ambito del perfezionamento	
	del Contratto e nella fase precontrattuale saranno fatti oggetto di trattamento nel rispetto delle	
	disposizioni di cui al citato Regolamento per le sole finalità di gestione di queste fasi e, fatto salvo il	
	caso di eventuale contenzioso nonché il ricorrere di obblighi di legge, per il tempo della durata del citato	
	Contratto. Il trattamento dei dati personali in parola sarà effettuato, applicando adeguate misure di	
	sicurezza, con l'ausilio di strumenti automatizzati nonché in formato cartaceo ad opera di personale	
	espressamente autorizzato ovvero di fornitori terzi funzionalmente connessi all'esecuzione del Contratto	
	che opereranno quali Responsabili ovvero Titolari autonomi dei relativi trattamenti.	
	ART. 18 – ELEZIONE DOMICILIO – Ai fini del presente contratto le parti convengono di eleggere	
	il domicilio per il Comune di Cave presso la sede municipale e per il Conduttore presso la sede legale	
	Letto, accettato ed in conferma sottoscritto.	
	IL LOCATORE – per il Comune di Cave	
	Dott.ssa _____	
	IL CONDUTTORE	
	Dott. _____	
	Il Conduttore dichiara di approvare specificatamente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1341 e	
	1342 del codice civile le disposizioni contenute nei seguenti articoli: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13,	

14, 15

Cave, _____

Letto, accettato ed in conferma sottoscritto. -----

IL LOCATORE – per il Comune di Cave

Dott.ssa _____

IL CONDUTTORE

Dott. _____