

REP. 10312

SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA PER IL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO

Con la seguente scrittura privata, da valere ad ogni effetto e conseguenza di Legge, il giorno 03 del mese febbraio dell'anno 2014, nella sede Comunale in Corso Garibaldi n° 58 in Foggia, sono presenti:

1. **COMUNE DI FOGGIA**, con sede al corso Garibaldi 58, rappresentato dall'ing. Fernando Biagini, dirigente del Servizio Lavori Pubblici che dichiara d'intervenire in questo atto nel nome e per conto del Comune di Foggia stesso per dare esecuzione alla determina dirigenziale n. 37/2014, esecutiva ai sensi di Legge (il "Conduttore");

e

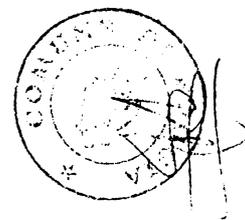
2. **CO.I.M. S.r.l.**, in persona del rappresentante legale, Sig. Zammarano Raffaele, con sede in Foggia, al C.so Roma 204, numero di iscrizione al Registro delle Imprese n. 161618 e Codice Fiscale n. 02005630716, partita I.V.A. 02005630716, capitale sociale versato € 80.000,00(ottantamila) (il "Locatore"),

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto

1. Il Locatore, nella qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in Foggia alla P.zza P. Pio, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'"Immobile"), composto da 6 piani fuori terra (P.t e 5 piani superiori) e 2 piani interrati, aventi rispettivamente una superficie di m². 8.455 [di cui m² 4.580 destinata ad archivi e m² 3.875 destinati uffici .L'immobile sarà iscritto al Catasto Fabbricati a lavori ultimati e i dati saranno comunicati prima della formale consegna dell'immobile.
2. Il predetto immobile ha una funzionalità autonoma rispetto agli altri locali dell'intero edificio e fa parte di uno stabile condominiale .

CO.I.M. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA



2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. *il conduttore*, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali, di cui il Conduttore ha preso visione;

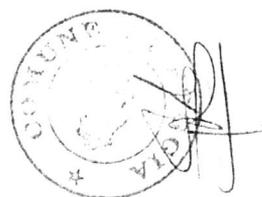
Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile sarà destinato esclusivamente ad uso uffici ed archivi al servizio del Tribunale di Foggia e della Procura della Repubblica di Foggia.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
3. Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati e saranno realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e al D.Lgs. 81/08 e DPR 151/2011 e le applicabili norme UNI e CEI.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni 6 (sei) rinnovabili con inizio dalla data di presa in consegna dei locali risultante da apposito verbale. La consegna dell'immobile potrà avvenire entro (sei) mesi a far data dalle indicazioni definitive sulle ripartizioni interne e destinazione d'uso dei locali fornite dal conduttore o da chi lo utilizzerà. In detto periodo il conduttore potrà accedere all'immobile e fornire le indicazioni utili per una migliore funzionalità degli spazi.
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti. Il Conduttore è comunque esentato dalla remissione in pristino dei locali, sempreché non siano state apportate dal conduttore modifiche nel periodo della locazione.

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA



3. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione, da pagarsi con periodicità trimestrale fino alla riconsegna dell'Immobile, aggiornato annualmente – su richiesta del Locatore – nella misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

4. Al momento della consegna dell'immobile sarà stipulato, un contratto ricognitivo di verificata condizione ai sensi dell'art. 19 del D.P.R. n. 131/86.

Articolo 4 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Il Conduttore è autorizzato a cedere in uso l'Immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta al Locatore, ad altri Enti o Uffici della Pubblica Amministrazione o a soggetti esercenti attività accessorie alla propria.

Articolo 5 – Recesso

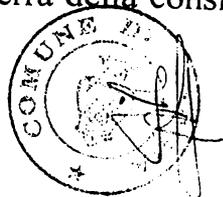
1. Trascorsi sei mesi dalla data di consegna dell'immobile, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. con un preavviso di almeno sei mesi.

2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Articolo 6 – Canone – Domiciliazione bancaria e Fatturazione

1. Il canone globale annuo di locazione viene fissato in Euro 773.430,00 (settecentosettantatremilaquattrocentotrenta/00), oltre I.V.A. se dovuta, al netto della riduzione del 15%, ai sensi dell'art. 3, comma 6 del d.l. n. 95 del 6 luglio 2012. Il valore di locazione è stato diversamente determinato rispetto alla offerta presentata a seguito dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse, pubblicata dall'A.C. il 29.03.2013, avendo accolto il locatore la richiesta della Commissione di Manutenzione di anettere la superficie ubicata al piano terra della consistenza netta

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71021 FOGGIA



di mq. 201,48. Il maggiore importo è stato determinato applicando il valore unitario di €/mq.mese 7,62 (inferiore ai valori OMI) così rinveniente dall'offerta presentata dalla Ditta CO.IM. srl in sede di avviso pubblico. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata.

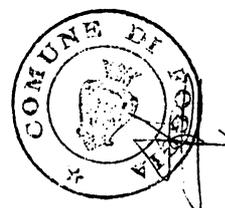
2. Il canone annuale sarà corrisposto in quattro rate trimestrali anticipate di pari importo. La prima tranches sarà corrisposta alla data di consegna dell'immobile.

3. I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore al momento della sottoscrizione del presente contratto o trasmesso anche successivamente ed in ogni caso almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza del pagamento. A tal fine il Locatore si impegna a comunicare un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, e le relative coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento (IBAN).

4. Ogni eventuale variazione dei dati sopra indicati dovrà essere comunicata all'Amministrazione Comunale nei termini sopra specificati e mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo art. 17. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al conduttore, i pagamenti da questa effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

5. Qualora il Locatore sia tenuto ad emettere fattura, il canone è liquidato dall'Amministrazione Comunale previa presentazione di fatture trimestrali intestate a: **CO.I.M. S.r.l.**, in persona del rappresentante legale, Sig. Zammarano Raffaele,

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71124 FOGGIA



con sede in Foggia, al C.so Roma 204, numero di iscrizione al Registro delle Imprese n. 161618 e Codice Fiscale n. 02005630716, partita I.V.A..

Il pagamento delle fatture avverrà entro 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla data di ricezione delle fatture e comunque non prima che siano decorsi 15 (quindici) giorni dalla scadenza dei termini di cui al punto 2.

Articolo 7 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

1.a) E' ammessa la cessione dei crediti maturati dal locatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale a condizione che:

I) il contratto di cessione venga stipulato mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e che lo stesso, in originale o in copia autenticata, venga notificato all'Amministrazione Comunale;

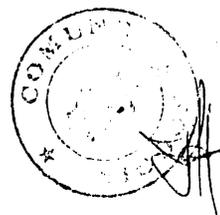
II) l'Amministrazione Comunale non rifiuti la cessione con comunicazione, per raccomandata con ricevuta di ritorno, al cedente e al cessionario entro 45 (quarantacinque) giorni dalla notifica della cessione stessa;

III) il cessionario sia un Istituto Bancario o un intermediario finanziario disciplinato dalle leggi in materia bancaria o creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa. L'Amministrazione Comunale in caso di notificazione della cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al presente contratto.

IV) l'atto di cessione faccia espresso riferimento al presente contratto di locazione;

Qualora al momento della notifica della cessione del credito il locatore risulti, ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. n. 602 del 29 settembre 1973, inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari ad almeno € 10.000,00 (diecimila/00), l'Amministrazione Comunale si riserva il diritto, e il locatore espressamente accetta, di opporsi alla cessione, la quale resterà inefficace nei suoi

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA



confronti. L'opposizione potrà essere esercitata mediante semplice comunicazione scritta al locatore.

Per consentire la verifica ex art. 48 bis del D.P.R. n. 602/73, l'atto di cessione dovrà essere corredato dall'esplicito consenso del locatore cedente al trattamento dei dati personali per l'assolvimento delle finalità indicate nel su citato articolo, in conformità a quanto indicato nella circolare n. 29 dell'8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tale consenso potrà essere conferito secondo il fac-simile "Allegato A" unito alla circolare medesima.

b) Il Locatore garantisce che non perverranno al Conduttore notificazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente Contratto, fintanto che i crediti non siano divenuti certi e liquidi e quindi non prima dell'emissione della fattura.

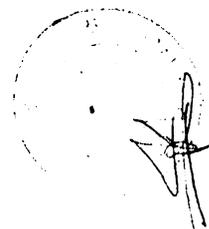
c) La comunicazione di cessione deve pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

d) Il Locatore si impegna a individuare un unico cessionario in relazione all'intero fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore. Saranno ammesse soltanto cessioni di credito relative al singolo trimestre.

2. a) Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore. Tuttavia il pagamento effettuato nei confronti del mandatario avrà effetto liberatorio del Conduttore.

b) Il Locatore si impegna altresì a non conferire mandati all'incasso, ancorché "irrevocabili", relativi a crediti – derivanti dal presente Contratto – che non siano ancora certi e liquidi.

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA

A handwritten signature is written over a circular stamp. The stamp contains some illegible text, possibly a date or a reference number.

- c) Il Locatore potrà conferire, in relazione al fatturato semestrale emesso nei confronti del Conduttore, un unico mandato da qualificarsi espressamente – nella comunicazione al Conduttore – quale mandato “irrevocabile”.
- d) Successive revoche non accompagnate da esplicito consenso del mandatario non produrranno effetti nei confronti del Conduttore che effettuerà il pagamento a favore del primo mandatario, salva la facoltà del Conduttore di sospendere il pagamento ai sensi di quanto previsto al successivo paragrafo 7.3.
- e) La comunicazione di conferimento di mandato “irrevocabile” all’incasso deve, in ogni caso, pervenire al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento e indicare espressamente il codice IBAN sul quale deve essere effettuato il pagamento.
3. a) In tutti i casi in cui – in conseguenza del succedersi di comunicazioni relative al soggetto cui deve, ovvero non deve, essere effettuato il pagamento delle fatture emesse dal Locatore nei confronti del Conduttore, nonché di pignoramenti e sequestri del credito – il Conduttore ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento è facoltà del Conduttore stesso sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno fino a quando l’Autorità Giudiziaria, adita dai soggetti interessati, abbia statuito in merito.
- b) Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento a loro favore.

Articolo 8 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l’utilizzo dell’Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. Il Conduttore si obbliga a pagare le spese per i servizi comuni facenti carico all’Immobile, limitatamente agli oneri accessori di cui all’art. 9 L.S. 392/1978.

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
74121 FOGGIA



3. Il Locatore delega il Conduttore ad intervenire in sua vece alle assemblee del condominio di cui è parte l'Immobile, per discutere e deliberare in merito ai soli servizi facenti carico al Conduttore stesso.

4. Il Locatore dovrà realizzare a proprie cure e spese secondo le indicazioni del Conduttore:

- a) idonea recinzione di separazione tra i percorsi di accesso agli Uffici Giudiziari rispetto agli accessi alle altre zone non locate;
- b) tramezzature interne, impianti, finiture e quant'altro necessario per dare l'opera finita come da allegato Capitolato tecnico.

Articolo 9 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. a) Al Conduttore è concessa la facoltà di eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'Immobile finalizzate ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze specifiche, nonché di eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi (quali, a titolo esemplificativo, inferriate, reti, parasassi, sistemi di allarme).

b) Resta peraltro inteso che il Conduttore dovrà sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore il progetto relativo ai lavori indicati nel precedente paragrafo suscettibili di alterare in misura significativa la configurazione funzionale dell'Immobile.

c) Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto al precedente punto b), resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'Immobile nello *status quo ante* ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 3.2.

2. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne (anche pubblicitarie), cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.

3. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati.

4. Si confermano le proposte migliorative per gli scaffali metallici nei locali archivi di idonea altezza e l'impianto fotovoltaico al piano copertura di potenza, pari ad almeno 50 Kw con fornitura di energia elettrica all'Amministrazione Comunale scontata del 20% rispetto a quanto fissato dall'A.E.E.G.

Articolo 10 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del Locatore.
3. Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere che gli competono di cui l'Immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 11 – Assicurazione

1. 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 tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del Conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.
2. Il Locatore si impegna a stipulare sull'Immobile una polizza "All Risks" con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto.

Articolo 12 – Stato dell'Immobile

CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA



Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.

Articolo 13 – Diritto di prelazione e di riscatto

In espressa deroga all'art. 41 della Legge 27.7.78, n. 392, è riconosciuto al Conduttore il diritto di prelazione all'acquisto, di riscatto e di prelazione in caso di nuova locazione, ai sensi di quanto disposto dagli artt. 38, 39 e 40 della citata legge.

Articolo 14 – Opzione di acquisto

1. Il Locatore concede al Conduttore il diritto di acquistare l'Immobile dallo stesso Locatore entro la data di conclusione del Contratto, comunicando la propria intenzione a mezzo di lettera raccomandata a.r. sei mesi prima della scadenza contrattuale.
2. Il prezzo dell'Immobile viene fin d'ora accettato nell'importo di €. 17.875.960,00, (diciasettemilioniottocentottantacinquemilanovecentosessanta), aggiornato rispetto all'importo indicato in offerta in base alla nuova superficie locata aumentata di mq 201,48 richiesta dalla Commissione di Manutenzione. Se il conduttore attiva l'opzione di acquisto entro il 4° trimestre del 2° anno di locazione saranno scomputati dal prezzo di vendita, così come fissato dalle parti, tutti i canoni nel frattempo corrisposti dall'Amministrazione Comunale. Se l'opzione è attivata oltre il secondo anno di locazione sarà dovuto l'intero importo.
3. Per tutto il periodo di locazione può essere esercitato il diritto di opzione all'acquisto da parte del conduttore e il Locatore si impegna a non alienare a terzi l'Immobile previa comunicazione al conduttore che, in ogni caso, avrà diritto, a parità di condizioni, alla prelazione.
4. Nel caso in cui sia esercitato il diritto di opzione, il relativo contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro sei mesi dalla data attivazione della opzione di acquisto, indipendentemente dalla data di termine della locazione.

CO/IM srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA



Art. 15 - Autorizzazioni e licenze

1. Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

2. Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti le apparecchiature e manufatti eventualmente installati a spese della Conduttrice.

Art. 16 - Impossibilità di utilizzo

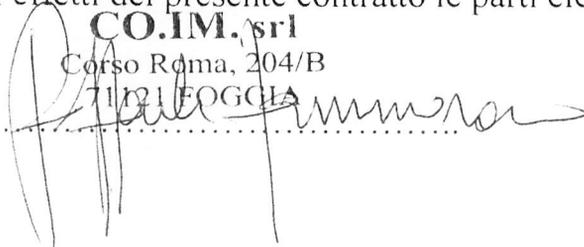
1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a dieci giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

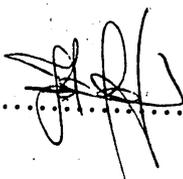
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a due mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo oltre all'indennizzo di tutti i danni rinvenienti dal mancato utilizzo dell'immobile.

Articolo 17 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in: Allegato 1

Il Locatore **CO.IM. srl**
Corso Roma, 204/B
71021 FOGGIA



Il Conduttore..... 

Articolo 18 – Controversie

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Foggia

Articolo 19 – Registrazione

Il presente Contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto è posto a carico delle parti come per legge.

Foggia,

Il Locatore
CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA


Il Conduttore 

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 9; 10; 13; 14; 16; 17; 18; 19

Il Locatore
CO.IM. srl
Corso Roma, 204/B
71121 FOGGIA

MUNICIPIO DI FOGGIA
Ai sensi del D.P.R. 28-12-2000, N. 445, è autentica la firma
del Sig. DIAGINI Remond
nato a FOGGIA il 23.01.1962
apposta in mia presenza, identificato con alcune
reunion
Foggia, addì 03 febbraio 2014



IL SEGRETARIO GENERALE



MUNICIPIO DI FOGGIA

Ai sensi del D.P.R. 28-12-2000, N. 445, è autentica la firma
del Sig. ZAMMARANO Raffaele
nato a FOGGIA il 05.04.1964
apposta in mia presenza, identificato con P. GUIDA
MTCF/FS 50819927
Foggia, addì 03 febbraio 2014



IL SEGRETARIO GENERALE

