

COMUNE DI VIBO VALENTIA

Rep. n. 410

OGGETTO: Locazione dell'immobile sito in Via San Domenico Savio e Via Bellavista/Cavour - Vibo Valentia, adibito ad uso scolastico. Anno scolastico 2024/2025 - CIG: B44F01BF09 -

SCRITTURA PRIVATA

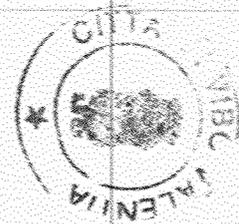
L'anno duemilaventiquattro (2024) il giorno 16 (sedici) del mese di dicembre presso la Sede Municipale del Comune di Vibo Valentia, in piazza Martiri dell'Ungheria

TRA

1) il Dott. Andrea Nocita, nato a Torino (TO), il 10/04/1979 (codice fiscale: NCTNDR79D10L219Q), il quale dichiara di intervenire nel presente atto esclusivamente, in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Vibo Valentia (numero di partita IVA 00302030796), in qualità di Dirigente, giusto Decreto Sindacale n. 31 del 31/10/2024, 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 presso la Camera di Commercio di Catanzaro Crotona e Vibo Valentia, in data 21/03/2001 - REA 155587 - Partita IVA 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 completato l'iter di gara, con contratto Rep. n. 251 del 26/10/2021, si è proceduto alla locazione dell'immobile di Via San Domenico Savio e Via Bellavista/Cavour - Vibo Valentia (VV), offerto dalla Società Urbamer S.r.l., per l'Anno scolastico 2021/2022, stabilendo che il canone annuo complessivo, è pari ad € 157.200,00 (euro centocinquantasette miladuecento/00) oltre IVA (già ridotto del 15%) oltre spese condominiali ordinarie annue di € 3.275,24 (euro tremiladuecentosettantacinque/24);
- che il contratto Rep. n. 251 del 26/10/2021, è stato rinnovato tacitamente fino alla data del 30/06/2023, come previsto dall'art. 2 dell'atto anzidetto;
- che con determinazione dirigenziale n. 1708 del 08/09/2023, si è proceduto alla proroga della locazione dell'immobile fino al 30/06/2024, alle medesime condizioni stabilite nel contratto Rep. n. 251 del 26/10/2021;
- che, con la Società Urbamer S.r.l., è stato stipulato regolare contratto, Rep. n. 349 del 19 ottobre 2023, registrato nei modi e nei termini di legge;
- che con determinazione dirigenziale n. 1250 del 06/06/2024, è stato approvato l'avviso di manifestazione di interesse per la formazione di un elenco di Operatori Economici interessati all'affidamento di Lavori, Servizi e Forniture, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. a), b), c), d) ed e) del D.lgs n. 36/2023;
- che, in data 11/11/2024, è stato invitato, tramite piattaforma telematica

TRASPARE Repertorio GEN 0001191/2024 del 11/11/2024, a formulare la propria offerta economica, l'Operatore economico Urbamer S.r.l., con sede in Vibo Valentia, Via Santa Ruba, 5 - P. IVA 02411640796, iscritto nell'elenco degli operatori economici nella categoria A.3 Edilizia - Residenza dell'Ente, istituito mediante l'utilizzo della piattaforma di e-procurement Traspare;

- che l'Operatore economico Urbamer S.r.l., ha presentato la propria offerta economica dell'importo di € 117.900,00 oltre I.V.A. al 22% oltre spese condominiali per € 2.456,43 senza I.V.A., per la locazione dell'edificio posto al piano terra, sito in Via San Domenico Savio e Via Bellavista/Cavour 89900 di Vibo Valentia (VV), 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, per il periodo di 9 (nove) mesi, eventualmente prorogabili per ulteriori 9 (nove);

- 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 dall'Ente per far fronte alle esigenze temporanee dell'Amministrazione;

- che sono state effettuate, con esito positivo, le verifiche in ordine ai requisiti di ordine generale, nonché di capacità professionale e tecnico-economica dichiarati, in sede di negoziazione, dall'Operatore economico Urbamer S.r.l.;

- che con determinazione dirigenziale n. 2589 del 05/12/2024, è stata



approvata la procedura sulla piattaforma Traspare, Repertorio GEN 0001191/2024 del 11/11/2024 e 0001198/2024 del 12/11/2024, e, conseguentemente, si è stabilito di procedere all'aggiudicazione della locazione dell'immobile, oggetto del presente contratto, in favore della Società "Urbamer S.r.l.", ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.lgs. 36/2023;

- che il contratto ha la durata di mesi 9 (nove), prorogabili per ulteriori nove mesi, fermo restando la facoltà di disdetta da parte dell'Ente di recedere dal contratto prima della scadenza stabilita, se i lavori di adeguamento strutturale antisismico ed adeguamento alle norme di sicurezza, igiene, agibilità e relativi impianti del vecchio plesso scolastico "G. Garibaldi", saranno portati a termine prima del periodo concordato;

- che alla spesa complessiva pari ad € 146.294,43, di cui € 117.900,00 per canone, € 25.938,00 per IVA, € 2.456,43 per spese condominiali, si può far fronte secondo le modalità riportate nella citata determinazione dirigenziale n. 2589 del 05/12/2024;

- che, a seguito di consultazione alla Banca Dati Nazionale Antimafia (B.D.N.A.), con nota prot. d'Ingresso n. 0052190 del 19/11/2024, l'Ufficio Territoriale del Governo di Vibo Valentia (VV), comunicava che, a carico dalla Società Urbamer S.r.l. e dei relativi soggetti di cui all'art. 85 del D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i., non sussistono le cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'art. 67 del medesimo D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.;

- che è stato acquisito, con prot. INPS 43450135, regolare certificato DURC relativo alla Società "Urbamer S.r.l.", valido sino al 07/03/2025 e depositato agli atti del Comune.

ART. 1 (Premesse)

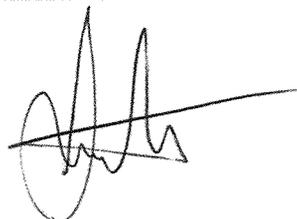
Tutto quanto sopra riportato in premessa costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto al pari della documentazione depositata agli atti del Comune.

ART. 2 (Oggetto e destinazione)

La Sig.ra Nicoletta Maria Catena, legale rappresentante della Società a Responsabilità Limitata denominata "URBAMER S.R.L.", come sopra raffigurata, concede, a titolo di locazione al Comune di Vibo Valentia, rappresentato dal Responsabile del Settore, Dott. Andrea Nocita, l'immobile sito in Vibo Valentia, Via San Domenico Savio snc, e Via Bellavista/Cavour piano terra, censito al NCEU del Comune di Vibo Valentia, al 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) La parte conduttrice dichiara, e la parte 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.

Al riguardo, 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 Proprietario 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, alle leggi statali e regionali ed ai regolamenti vigenti in materia.

ART. 3 (Durata)

1) La locazione ha durata di mesi nove, ai sensi delle norme coordinate degli artt. 42 e 27, legge 392 del 27/7/1978, con decorrenza dal 01/07/2024 e terminerà il 31/03/2025.

La locazione potrà essere rinnovata alle stesse condizioni per ulteriori nove mesi, fermo restando la facoltà di disdetta da parte dell'Ente di recedere dal contratto prima della scadenza stabilita, se i lavori di adeguamento strutturale antisismico ed adeguamento alle norme di sicurezza, igiene, agibilità e relativi impianti del vecchio plesso scolastico "G. Garibaldi", saranno portati a termine prima del periodo concordato.

Per la rinuncia al rinnovo del contratto, il locatario deve comunicare la propria intenzione, con lettera raccomandata da inviare al proprietario dell'immobile, almeno tre mesi prima della scadenza.

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.

ART. 5 (Canone pagamenti)

Il canone di locazione per i locali dell'immobile locato, è stabilito in € 146.294,43 (euro centoquarantaseimiladuecentonovantaquattro/43), così suddiviso:

€ 117.900,00 (euro centodiciassettemilanovecento/00) per canone;

€ 25.938,00 (euro venticinquemilanovecentotrentotto/00) per IVA;

€ 2.456,43 (euro duemilaquattrocentocinquantasei/43) per spese condominiali.

La somma appena specificata verrà versata in due soluzioni: il 50% entro il 31/12/2024, il restante 50% entro il 31/03/2025, previa emissione di regolare fattura.

La Società "Urbamer S.r.l." assumerà su di sé l'onere del versamento al condominio.

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 CIG B44F01BF09 assegnato all'intervento.

ART. 8 (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. 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. 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. 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 (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 dell'immobile stesso.

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 di entrambe le parti nella misura del 50%.

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 Prestazione Energetica, relativa alla suddetta unità immobiliare, redatta in data 19/03/2020 dal Tecnico abilitato, Arch Giuseppe Baldo, e depositata agli atti.

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)



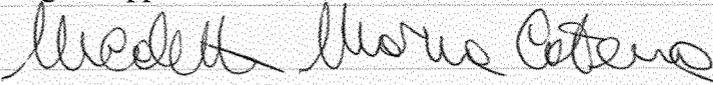
Il presente contratto è soggetto ad IVA che sarà a totale carico del Comune e il locatore dichiara a tal fine di essere soggetto ad IVA.

ART. 19 (Disposizioni finali)

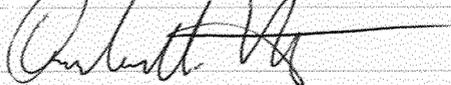
Per quanto non previsto dal presente contratto si applicheranno le vigenti disposizioni di legge in materia ed in particolare quelle previste dalla legge 392/78 e s.m.i..

Il presente atto, che verrà registrato come per legge, viene letto e approvato 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."



- PER LA PARTE CONDUTTRICE: **Dott. Andrea Nocita**





Data 16 dicembre 2024

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."



- PER LA PARTE CONDUTTRICE: **Dott. Andrea Nocita**



Data 16 dicembre 2024

