



Servizio Appalti e Contratti

Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

OGGETTO: Contratto disciplinante la locazione per uso diverso da quello abitativo dei locali ubicati in Monopoli, al piano terra di Via L. Einaudi, civico 20, da destinare ad uffici comunali dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio.

L'anno duemiladieci, il giorno quattro, del mese di giugno, negli uffici del Servizio Appalti e Contratti del Comune di Monopoli.

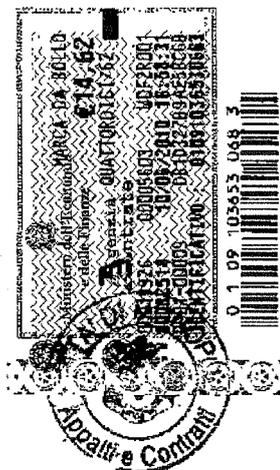
Avanti a me dott. Pietro D'Amico, Vice Segretario Generale del Comune di Monopoli, giusta decreto sindacale n.28, prot.n.30882 del 19/11/2004, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune stesso si sono costituiti:

- da una parte il dott. Francesco Spinozzi, nato a Fasano (Br), l'1 agosto 1970, Dirigente dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio del Comune di Monopoli, domiciliato per la funzione presso la sede comunale di Via Garibaldi n.6, che nel presente atto interviene in nome, per conto e nell'esclusivo interesse dell'Ente rappresentato, numero di codice fiscale e di partita I.V.A. dichiarato 00374620722;
- dall'altra parte la sig.ra Addolorata Pignatelli, nata ad Alberobello (Ba), il 9 aprile 1943, residente in Monopoli (Ba), alla Via Martiri della Resistenza n.16, numero di codice fiscale dichiarato PGN DLR 43D49 A149 S, che nel presente atto interviene nel proprio interesse.

Io Ufficiale Rogante sono certo dell'identità personale delle parti stipulanti.

PREMESSO:

- che con determinazione n.825 del 12/4/2010, il Dirigente dell'Area Or-



p. Il Comune di Monopoli - Conduttore - Il Dirigente dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio (dott. Francesco Spinozzi)

Il Localore (sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario Generale (dott. Pietro D'Amico)



Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

ganizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio assumeva in locazione per la durata di sei anni, per uso diverso da quello abitativo, i locali ubicati in Monopoli, al piano terra di Via L. Einaudi civico 20, di proprietà della sig.ra Addolorata Pignatelli, da destinare ad uffici comunali della stessa A.O. II;

- che con suddetta determinazione n.825 del 12/4/2010, il Dirigente della A.O. assumeva, tra l'altro, gli impegni di spesa relativi alla locazione in questione a valere il bilancio comunale;
- che è intenzione delle parti come sopra costituitesi di tradurre in contratto la reciproca volontà di obbligarsi;

Articolo 1 (Oggetto del contratto. Divieto di sublocazione) – La sig.ra Addolorata Pignatelli, da ora in poi indicata più brevemente con il termine *locatore*, cede in locazione al **Comune di Monopoli**, come in premessa rappresentato, da ora in poi indicato con il solo termine *conduttore*, che dichiara di assumerli in locazione per sede degli uffici comunali dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio, alle condizioni precisate nel presente contratto, i locali di sua proprietà ubicati in Monopoli, al piano terra di Via L. Einaudi civico 20, individuati in catasto al foglio 11, particella 797, sub. 1, categoria C/2, classe 6, per una superficie di mq. 52, rappresentati nella planimetria catastale qui allegata in fotocopia sotto la **lettera A**.

Rimane espressamente stabilito fra le parti che l'immobile concesso in locazione giammai potrà essere sublocato.

Articolo 2 (Esecuzione interventi di adeguamento funzionale dei loca-

p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Sforzini)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario Generale
(dott. Pietro D'Amico)





Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

li) – Il conduttore provvederà ad eseguire direttamente i lavori di adeguamento funzionale dei locali concessi in locazione ad uso degli uffici comunali consistenti, sommariamente, nell'apertura di porte interne di collegamento con altri adiacenti locali dell'A.O. II, sistemazione impianto dati informatici e telefonici di rete, nonché, dell'impianto elettrico ed altri eventuali interventi di adeguamento alla specifica destinazione d'uso dell'immobile da parte del conduttore.

Rimane espressamente stabilito che tutti gli oneri e le spese per l'esecuzione degli interventi di adeguamento di cui innanzi, nonché quelli dell'eventuale ripristino, sono ad intero ed esclusivo carico del conduttore.

Articolo 3 (Durata, decorrenza e scadenza della locazione. Consegna)

- L'immobile in questione viene assunto in locazione per la durata di sei anni, con decorrenza della locazione dal giorno 1° giugno 2010 e con scadenza il giorno 31 maggio 2016.

Alla scadenza il contratto potrà essere rinnovato nei modi e termini previsti dall'art.28, della Legge 27/7/1978, n.392, successive modificazioni ed integrazioni, previa adozione di atto formale da parte del conduttore in conformità alle vigenti disposizioni normative in materia.

Il conduttore si riserva la facoltà di recedere in qualsiasi momento della locazione, previo preavviso di almeno sei mesi da comunicare al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il conduttore è già stato immesso nella detenzione del bene concesso in locazione e di occuparlo compiutamente dall'1/6/2010, giusta verbale in pari data di consegna delle chiavi di accesso agli atti della Sezione Eco-



p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Spinozzi)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)
Pignatelli Addolorata

Il Vice Segretario Generale
(dott. Pietro D'Amico)



Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

nomato Provveditorato, con ciò escludendosi qualsiasi ulteriore onere e formalità in ordine alla consegna dello stesso da parte del locatore.

Articolo 4 (Corrispettivo della locazione. Aggiornamento annuale. Deposito cauzionale) – Il canone di locazione mensile iniziale è determinato di comune accordo in € 480,00 (diconsi Euro quattrocentottanta/00), corrispondente al canone annuale iniziale di € 5.760,00 (diconsi Euro cinquemilasettecentosessanta/00).

Il canone di locazione suddetto sarà soggetto con decorrenza dal tredicesimo mese di locazione, alle variazioni determinate dall'ISTAT, da determinarsi nella misura stabilita dall'art.32, della Legge 27/7/1978, n.392 successive modificazioni ed integrazioni.

A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, il conduttore costituisce una cauzione stabilita nella somma di € 960,00 (diconsi Euro novecentosessanta/00) pari a due mensilità del canone, produttiva di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno. Il deposito cauzionale così costituito verrà reso al termine della locazione, previa verifica sia dello stato dell'unità immobiliare sia dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

Il canone di locazione ed il deposito cauzionale saranno corrisposti al locatore con l'osservanza dei termini e delle modalità pattuite al successivo articolo 5.

Articolo 5 (Termini e modalità di pagamento del canone e del deposito cauzionale) – Il corrispettivo della locazione sarà liquidato al locatore a mezzo bonifico bancario, in rate trimestrali anticipate, fatta eccezione



p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area
Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Spinuzzi)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario Generale
(dott. Pietro D'Amico)



Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

del canone riferito alla prima mensilità di giugno 2010 che sarà liquidato unitamente al trimestre riferito alle mensilità di luglio, agosto e settembre 2010; contemporaneamente sarà versato il corrispettivo stabilito a titolo di deposito cauzionale.

Il canone riferito al periodo dall'1/6/2010 fino al 30/9/2010, pari, complessivamente ad € 1.920,00 (diconsi Euro millenovecentoventi/00), unitamente al deposito cauzionale di € 960,00 (diconsi Euro novecentosessantamila/00) saranno liquidato al locatore nel termine di trenta giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del presente contratto.

Le successive rate trimestrali del canone di locazione saranno liquidate al locatore anticipatamente entro il giorno **quindici** dei mesi di ottobre, gennaio, aprile e luglio cui si riferisce la rata stessa.

Articolo 6 (Disciplina degli interventi di manutenzione e delle spese di funzionamento. Quote condominiali) – Fatto salvo quanto pattuito al precedente articolo 2 in merito all'esecuzione di lavori di adeguamento funzionale, le riparazioni e gli interventi di ordinaria manutenzione, in base alle vigenti Leggi in materia di locazione ed alle consuetudini locali, sono posti a carico del conduttore; sono poste, invece, a carico del locatore le spese per le opere di straordinaria manutenzione.

Le spese relative alle utenze interne (luce, acqua, forza motrice, riscaldamento, telefono e quant'altro), nonché, quelle relative ai servizi (pulizia, raccolta rifiuti solidi urbani e quant'altro) sono a carico del conduttore.

Per gli eventuali impianti centralizzati e spese condominiali, il conduttore provvederà direttamente al pagamento degli oneri di propria esclusiva



p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio (dott. Francesco Minozzi)

Il Localore (sig.ra Addolorata Pignatelli)

Pignatelli Addolorata

Il Vice Segretario Generale (dott. Pietro D'Amico)

Pietro D'Amico



Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

competenza, in base alle quote millesimali, all'amministratore del con-
dominio, nel rispetto del vigente regolamento.

Il conduttore si riserva la possibilità di apporre sugli immobili (anche
all'esterno) insegne, bacheche o altro indicanti i servizi pubblici svolti
nei locali in questione, nel rispetto delle norme in vigore.

Il locatore garantisce il conduttore dalle molestie o diritti o pretese di ter-
zi, nonché dà garanzia che i locali concessi sono esenti da gravami, im-
pedimenti ed oneri a qualunque titolo, pregiudizievoli per il pieno e paci-
fico godimento e la completa disponibilità degli stessi nell'ambito della
presente locazione.

Il conduttore è costituito custode degli immobili e delle pertinenze, eso-
nerando il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che
possano derivare al locatore stesso, ovvero a terzi, da fatto, omissione o
colpa del conduttore, di dipendenti del conduttore e di terzi in genere.

Il locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità per danni
da rotture e manomissioni per furto, restando a carico del conduttore o-
gni alea in relazione a detti eventi.

Articolo 7 (Definizione delle controversie) – Per eventuali controversie
che potessero insorgere in dipendenza della presente locazione, le parti
dichiarano di riconoscere competente il Foro di Bari ed eleggono il pro-
prio domicilio presso le rispettive sedi in premessa precisate.

Le parti escludono espressamente il ricorso al giudizio arbitrale.

Articolo 8 (Obblighi diversi del locatore e del conduttore) – Il locatore
garantisce, durante la locazione, il pacifico godimento dell'immobile lo-

p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area
Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Spinuzzi)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario/Generale
(dott. Pietro D'Amico)





cato per le finalità pubbliche cui é destinato.

Il conduttore si impegna nel corso del rapporto di locazione ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel godimento dell'immobile locato ed il servirsene per l'uso pubblico innanzi determinato.

Durante la locazione il conduttore potrà apportare miglioramenti o addizioni all'immobile locato solo con il consenso scritto del locatore. In tal caso il conduttore non avrà diritto ad alcuna indennità, ed alla scadenza del rapporto locatizio, tutte le migliorie e/o addizioni resteranno acquisite definitivamente, nello stato di fatto in cui verseranno, a titolo gratuito al locatore.

Il conduttore si impegna a restituire i locali assunti in locazione, le pertinenze e gli impianti relativi, nello stato medesimo in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso degli stessi, in conformità al presente contratto.

Il conduttore si impegna, inoltre, alla scadenza del contratto, a restituire i locali di che trattasi sgombri da ogni cosa.

Il locatore è consapevole che i locali concessi in locazione, le pertinenze e gli impianti relativi, sono destinati dal conduttore a sede degli uffici comunali dell'A.O. II Attività Finanziarie e Patrimonio e, pertanto, in virtù di tale specifico uso è previsto un notevole afflusso di persone/utenti, che verrà, comunque, disciplinato dal conduttore in base all'orario regolamentare di svolgimento delle attività d'ufficio.

Articolo 9 (Spese di registrazione ed oneri contrattuali) – Il presente contratto sarà registrato ai sensi di Legge a cura del conduttore che forni-

p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area
Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Spinozzi)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario Generale
(dott. Pietro D'Amico)





Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

rà al locatore semplice copia fotostatica dell'atto con l'avvenuta registrazione presso il competente Ufficio Finanziario.

L'imposta di registro e di bollo sono a carico delle parti contraenti per la giusta metà.

L'importo relativo all'imposta di registro sarà anticipata dal conduttore, salvo il rimborso da parte del locatore; le operazioni di conguaglio dare/avere saranno effettuate al momento della liquidazione della prima rata utile del canone di locazione.

Ai soli fini della liquidazione dei diritti di segreteria le parti attribuiscono al presente contratto il valore complessivo di € 34.560,00 (diconsi Euro trentaquattromilacinquecentosessanta/00).

Articolo 10 (Modifica del contratto) – Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo che mediante documento scritto.

Articolo 11 (Rinvio alle norme complementari) – Per tutto quanto non espressamente previsto o regolato dal presente contratto, le parti rinviando alle norme del Codice Civile ed alla ulteriore vigente legislazione speciale in materia di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione.

Richiesto, io Ufficiale rogante ho ricevuto il presente contratto, del quale ho personalmente dato lettura alla parti contraenti e che le medesime a mia domanda riconoscono conforme alla loro volontà.

Dopo di che il presente contratto, che si compone di otto pagine dattiloscritte per intero oltre due righe della nona pagina senza le firme e la formula per la sottoscrizione espressa delle clausole onerose, dattiloscritte

p. Il Comune di Monopoli – Conduttore – Il Dirigente dell'Area
Organizzativa II Attività Finanziarie e Patrimonio
(dott. Francesco Pinozzi)

Il Locatore
(sig.ra Addolorata Pignatelli)

Il Vice Segretario Generale
(dott. Pietro D'Amico)





Servizio Appalti e Contratti

Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

to da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e responsabilità, unitamente alla planimetria catastale allegata della quale gli stipulanti prendono visione e verificano l'esattezza, viene firmato dalla parti contraenti e da me Ufficiale Rogante.

per IL COMUNE DI MONOPOLI

IL DIRIGENTE DELL'AREA ORGANIZZATIVA II
ATTIVITA' FINANZIARIE E PATRIMONIO

(dott. Francesco Spinuzzi)



IL LOCATORE

(sig.ra Addolorata Pignatelli)

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

UFFICIALE ROGANTE

(dott. Pietro D'Amico)





Servizio Appalti e Contratti
Repertorio n.6307/Raccolta-Anno 2010 del 4 giugno 2010

SOTTOSCRIZIONE CLAUSOLE ONEROSE

Le parti dichiarano di accettare in modo specifico, ai sensi dell'art. 1341, secondo comma, del Codice Civile, i seguenti articoli: 1 (Oggetto del contratto. Divieto di sublocazione); 2 (Esecuzione interventi di adeguamento funzionale dei locali); 4 (Corrispettivo della locazione. Aggiornamento annuale. Deposito cauzionale); 5 (Termini e modalità di pagamento del canone e del deposito cauzionale); 6 (Disciplina degli interventi di manutenzione e delle spese di funzionamento. Quote condominiali) ed 8 (Obblighi diversi del locatore e del conduttore).

per IL COMUNE DI MONOPOLI

IL DIRIGENTE DELL'AREA ORGANIZZATIVA II

ATTIVITA' FINANZIARIE E PATRIMONIO

(dott. Francesco Spinozzi)

IL LOCATORE

(sig.ra Addolorata Pignatelli)

CITTA' DI MONOPOLI
PROV. DI BARI

Questa cartolina è valida
solo se è stata
ricevuta da un
funzionario della
Città di Monopoli
in servizio in
questo ufficio o per
altro ufficio
della Città di Monopoli
per i quali la
presente cartolina
è valida.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

UFFICIALE ROGANTE

(dott. Pietro D'Amico)

2 AGO. 2010

IL FUNZIONARIO DEL SERVIZIO
APPALTI E CONTRATTI
(Dott.ssa Maria CAZZOLLA)



UFFICIO TECNICO ERARIALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
CATASTO EDILIZIO URBANO

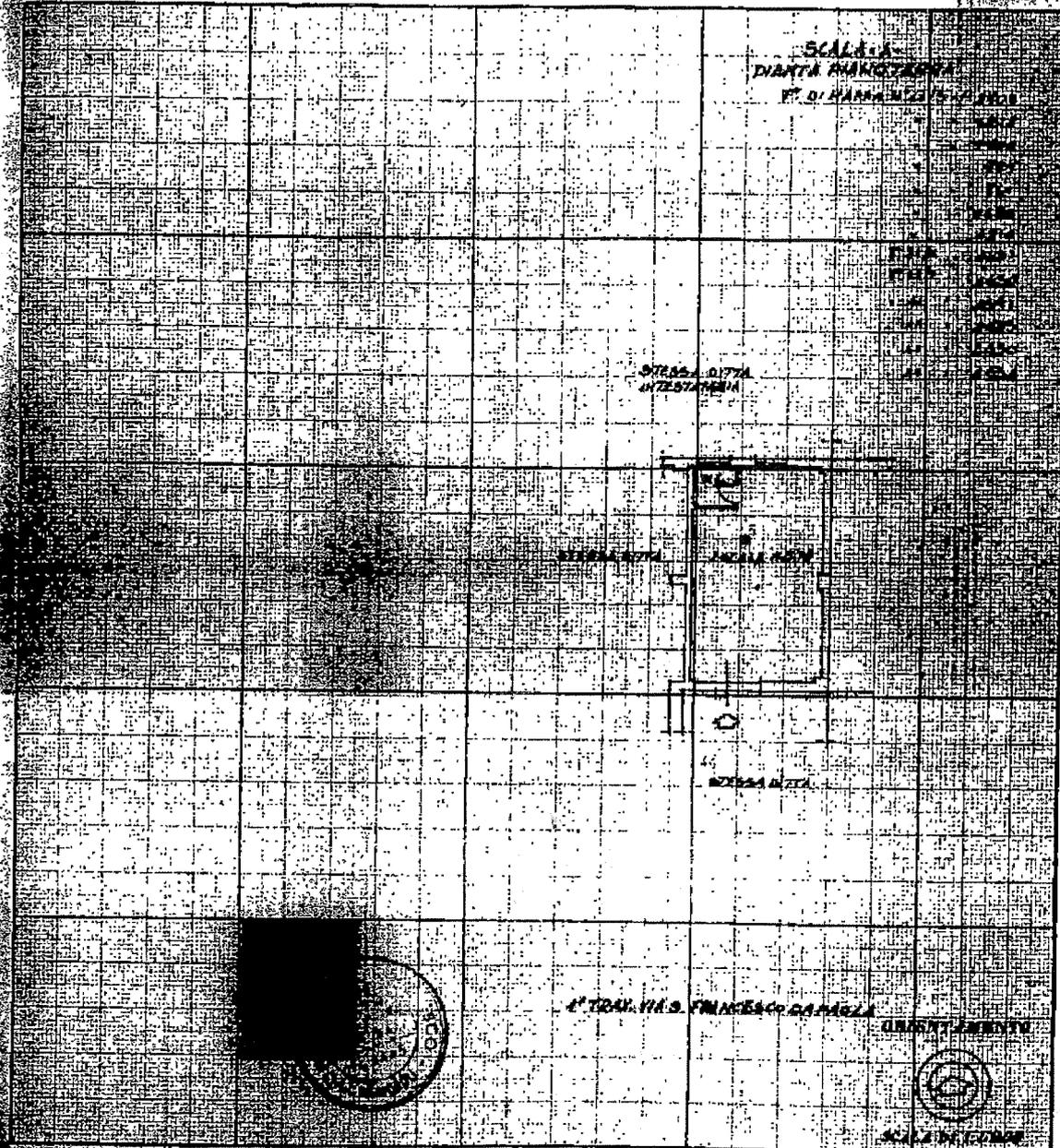
(R. DECRETI N. 12008 18 APRILE 1968, N. 619)

Comune di **MONOPOLI**

Via **1° TRAM. VIA S. FRANCESCO**

Proprietà **LUIGI NATA A MONOPOLI (L. 19/10/1930, F.O. IV, RESIDENTE IN VIA P.P. MANGHISI N° 29)**

Relativa alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **BARI**



SCALA: 1:1000
 Pianta Architettonica
 P. di **MONOPOLI**

STAZIONE D'UFFICIO
 ANTESTATIENIA

STAZIONE D'UFFICIO
 ANTESTATIENIA

STAZIONE D'UFFICIO
 ANTESTATIENIA

1° TRAM. VIA S. FRANCESCO
 ANTESTATIENIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

Compilata dal **GEOM. FRANCESCO NUOVOLO**
 (Titolo, nome e cognome del compilatore)

Inscritto all'Albo dei **GEOMETRI**

della Provincia di **BARI** N° **1466**

DATA **8 NOV 1977**

Firma: *Francesco Nuovo*

pro

Proprietario Oddolò Antonio

Francesco Nuovo

Allegato **A** al Contratto
 Rep. n° **6307** del **06.06.2010**



Ministero dell'Economia e delle Finanze
 Agenzia Entrate
 CODICE FISCALE: 0000000000
 DATA: 10/06/2010 18:58:47
 IDENTIFICATIVO: 0001006530039

