



Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

OGGETTO: Contratto per la concessione in locazione per la durata di venti anni di un immobile adibito a "Chiesa Rurale" con annesso fondo rustico e relative pertinenze ubicato in agro di Monopoli, alla Contrada Cristo delle Zolle, per la realizzazione del Progetto Integrato per lo svolgimento di attività culturali nel Borgo Rurale di "Cristo delle Zolle". P.O.R. Puglia 2000/2006 – Asse Prioritario II – Risorse Culturali – Fondo FEOGA – Sezione Orientamento – Misura 2.2 "Tutela e valorizzazione del patrimonio rurale".

L'anno duemilasette, il giorno ventinove, del mese di maggio, negli Uffici della Sezione Appalti e Contratti del Comune di Monopoli.

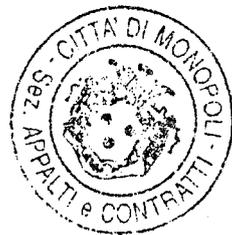
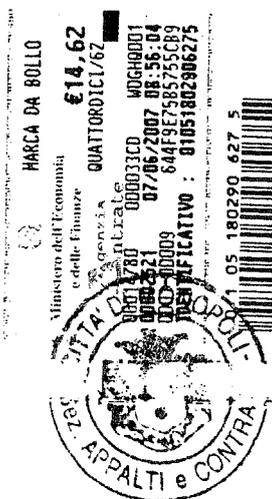
Avanti a me dott. Giovanni Porcelli, Segretario Generale del Comune di Monopoli, autorizzato a rogare gli atti nella forma pubblica amministrativa nell'interesse del Comune stesso si sono costituiti:

- da una parte il dott. Giovanni Stama, nato a Monopoli, il 18 gennaio 1954, Dirigente della 5^a Ripartizione Cultura, Pubblica Istruzione, Servizi Sociali, Sport, Turismo e Spettacolo 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 il sig. Francesco Pertosa, nato a Monopoli (Ba), il 16 luglio 1931, ivi residente alla Via Canonico del Drago n. 26, numero di codice fiscale dichiarato PRT FNC 31L16 F376 T, che nel presente atto interviene nel proprio interesse.

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Porcelli)





Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

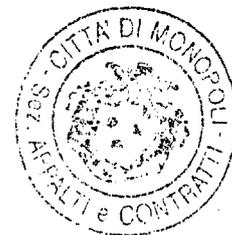
Io Ufficiale Rogante sono certo dell'identità personale delle parti.

PREMESSO:

- che con deliberazione n.54 del 13/9/2006, esecutiva nei modi di Legge, il Consiglio Comunale approvava, tra l'altro, il Progetto Integrato per lo svolgimento di attività culturali nel Borgo Rurale di "Cristo delle Zolle ed aderiva, allo scopo di conseguire gli obiettivi del progetto stesso e nell'ambito dei Progetti Integrati Settoriali, al P.O.R. Puglia 2000/2006 – Asse Prioritario II – Risorse Culturali – Fondo FEOGA – Sezione Orientamento – Misura 2.2 "Tutela e valorizzazione del patrimonio rurale", al fine di conseguire un finanziamento di € 350.000,00;

- che la predetta deliberazione il Consiglio Comunale approvava lo schema di contratto di concessione in uso, di durata ventennale, della Chiesa Rurale "Cristo delle Zolle", sita nella nell'omonima contrada, con annesso fondo rustico e relative pertinenze, di proprietà del sig. Francesco Per-tosa, da adeguare a contenitore culturale, alle condizioni precisate nell'atto de quo, e demandava, fra gli altri, al Dirigente della 5^a Ripartizione Cultura, Pubblica Istruzione, Servizi Sociali, Sport, Turismo e Spettacolo (da ora in poi indicato solo con il termine "Dirigente della 5^a Ripartizione") l'adozione di ogni ulteriore provvedimento gestionale come per Legge;

- che con determinazione n.140 del 15/5/2007 il Dirigente della 5^a Ripartizione, fermo restando il contenuto delle clausole negoziali approvato con la citata deliberazione consiliare di indirizzo n. 54 del 13/9/2006, considerata la natura del rapporto, la durata ed il valore, rettificava il no-



Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stema)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Per-tosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Rocelli)



Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

men iuris del contratto in relazione alla effettiva volontà delle parti stipulanti ed alla finalità pubblicistica dell'acquisizione del bene, ne modificava la forma in quella pubblico-amministrativa prevedendo l'assunzione in locazione da parte del Comune, per la durata di vent'anni, del cespite immobiliare di cui si tratta, per l'identico scopo, prezzo e regolamentazione del rapporto fra le parti, nel rispetto, altresì, delle vigenti norme in materia di imposta di registro da applicare a siffatto contratto;

- che con la predetta determinazione n.140 del 15/5/2007, il Dirigente della 5^a Ripartizione, in conformità all'art.192, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267, adottava la "cd. determinazione a contrarre", approvando lo schema di contratto ed assumeva i relativi impegni di spesa sul bilancio comunale per il pagamento delle imposte e diritti come per Legge, rivenienti dalla stipula dell'atto pubblico in questione;

- che le parti intendono tradurre in formale contratto la reciproca volontà di obbligarsi, previa ratifica e conferma della narrativa che precede, che dichiarano parte integrante del presente atto.

- tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto appresso:

Articolo 1 (Oggetto e scopo) - Il sig. Pertosa Francesco, proprietario-locatore, concede in uso al Comune di Monopoli-locatario, che accetta, il bene che qui di seguito si descrive:

immobile sito in agro di Monopoli, alla contrada Cristo delle Zolle, distinto al foglio di mappa n. 58, particelle:

- n.6 - fabbricato vani ex Chiesa, senza redditi;

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Porcelli)





Sezione Appalti e Contratti

Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

- n.72 - fabbricato rurale di are 3,20, senza redditi;
- n.73 - fabbricato rurale di are 1,23, senza redditi;
- n.74 - fabbricato rurale di are 0,40, senza redditi;
- n.75 - fabbricato rurale di are 0,42, senza redditi;
- n.76 - fabbricato rurale di are 0,19, senza redditi;
- n.77 - fabbricato rurale di are 0,16, senza redditi;
- n.5 - appezzamento di terreno di are 3,95; R.D. 2,65; R.A. 1,12;
- n.9 - appezzamento di terreno di are 9,00; R.D. 3,72; R.A. 2,79;
- n.78 - appezzamento di terreno di are 9,00; R.D. 3,78; R.A. 2,79;
- n.79 - appezzamento di terreno di are 8,15; R.D. 3,37; R.A. 2,53;
- n.97 - appezzamento di terreno di are 41,70; R.D. 17,23; R.A. 12,92;

il tutto meglio individuato ed evidenziato nella planimetria che, controfirmata dai contraenti, viene allegata in fotocopia al presente contratto sotto la **lettera A** formando parte integrante e sostanziale del presente atto. L'unità immobiliare, composta da cinque vani ed accessori, annessa al complesso edilizio oggetto del presente contratto, che resta nella disponibilità della proprietà, potrà, su espressa richiesta dell'Amministrazione, essere ricompresa nella presente locazione, a condizioni comunque inferiori a quelle attualmente in essere tra la proprietà e terzi.

Il bene concesso in locazione è in discreto stato di conservazione, esente da vizi, staticamente idoneo alla funzione convenuta tra le parti.

Il Comune di Monopoli si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, esclusivamente per gli scopi descritti nelle attività indicate nel Progetto Integrato di massima allegato in fotocopia al presente contratto

Il Dirigente della 5ª Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Rancelli)





Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

sotto la lettera B, approvato con deliberazione consiliare n.54 del 13/9/2006, che ne costituisce, debitamente sottoscritto dai soggetti stipulanti, parte integrante, impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti, se non con il consenso esplicito e scritto del locatore.

Il Comune di Monopoli - locatario si obbliga a conservare e custodire il bene con la dovuta diligenza; il proprietario - locatore esprime sin d'ora il consenso affinché il Comune di Monopoli possa concederne a terzi (enti, istituzioni, organismi pubblici e privati) il godimento e/o la gestione e/o l'uso temporaneo, sempre per finalità pubbliche e determinate dalla Amministrazione Civica della Città di Monopoli .

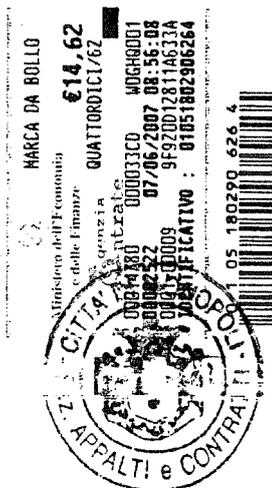
Il proprietario, ai fini e per gli effetti del conseguimento del finanziamento relativo al P.O.R. Puglia 2000/2006, Asse prioritario II – Risorse Culturali – Fondo Feoga – Sezione Orientamento – Misura 2.2 “Tutela e valorizzazione del patrimonio rurale, consegna - a titolo non oneroso - alla Civica Amministrazione del Comune di Monopoli (Bari), allo scopo della eventuale adozione, il progetto completo di recupero, valorizzazione e adeguamento alle attività di promozione della Chiesa e dell'area circostante nel Borgo Rurale redatto dall'Arch. Domenico Capitanio, con la espressa condizione che, qualora il progetto sia incluso nel P.O.R. Puglia, le spese, gli oneri di progettazione e di direzione dei lavori, conformemente al quadro economico allegato al progetto stesso – restino a carico del finanziamento conseguito.

Il proprietario dichiara di impegnarsi a non avanzare ulteriori pretese finanziarie concernenti la consegna del predetto progetto ed autorizza, sin

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Bertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Porcelli)





Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

d'ora, il Comune di Monopoli ad utilizzarlo anche per tentativi di conseguimento di finanziamenti diversi da quello sopra indicato, sempreché finalizzati alla valorizzazione dell'immobile, dell'area circostante e del Borgo Rurale stesso.

Articolo 2 (Durata della locazione restituzione del bene) - Il presente contratto di locazione ha la durata di anni venti a far data dal giorno 15 settembre 2006; resta in facoltà dell'Amministrazione richiedere la proroga del contratto, entro sessanta giorni prima della sua scadenza, alle medesime condizioni vigenti al momento della scadenza dello stesso.

Il Comune di Monopoli, che ha ricevuto immediatamente dal 15 settembre 2006 in consegna il bene oggetto del presente contratto, si impegna a restituirlo alla scadenza senza che l'Amministrazione sia tenuta a ripristinare l'iniziale stato dei luoghi, salvo il normale deterioramento per effetto dell'uso e della vetustà.

Il Comune di Monopoli potrà recedere dal contratto di locazione e restituire il bene locatogli, anche prima della scadenza fissata al comma 1, in particolare in mancanza di conseguimento dei finanziamenti previsti, senza che il proprietario - locatore possa avanzare pretesa alcuna.

Il proprietario - locatore, invece, per nessun motivo, anche urgente ed imprevedibile, potrà esigere la restituzione del bene prima della scadenza.

Sono consentite migliorie necessarie a rendere il bene concesso in uso, idoneo alla realizzazione del Progetto Integrato di massima. Ulteriori mi-



Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stano)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Parcelli)



Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

giorie saranno possibili mediante l'intervento dello Stato, della Regione e di altri Enti Pubblici.

Eventuali interventi e/o opere che dovessero mutare sostanzialmente l'attuale stato dei luoghi, dovranno essere concordati tra il locatario ed il locatore.

Alla scadenza del contratto, tutte le opere realizzate dal locatario rimarranno acquisite dal locatore del bene.

Articolo 3 (Oneri) - Saranno a carico del locatario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e quant'altro necessario al regolare funzionamento della struttura. Gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari nel corso degli anni restano, invece, a carico del locatore.

Il Comune di Monopoli s'impegna a versare, annualmente, al proprietario - locatore la somma di € 15.000,00 (diconsi Euro quindicimila/00), soggetta ad aggiornamento ISTAT, quale canone di locazione a titolo di controprestazione per l'uso discrezionale del bene concesso in locazione. L'importo sarà corrisposto in rate semestrali anticipate.

Alla scadenza dei primi dieci anni di locazione, l'importo di cui innanzi sarà incrementato del 30% (trenta per cento), soggetto sempre ad aggiornamento ISTAT.

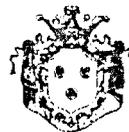
Ai fini della liquidazione dei diritti di segreteria dovuti come per Legge all'Ufficiale Rogante, le parti attribuiscono al presente contratto di locazione il valore complessivo di € 345.000,00 (canone annuale di locazione pattuito di € 15.000,00 per i primi dieci anni di locazione, più €

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Porcellì)





Sezione Appalti e Contratti

Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

19.500,00 quale canone annuale di locazione maggiorato del 30% per i residuali dieci anni di locazione).

Ai fini fiscali le parti precisano che il predetto canone annuale di locazione è ripartito per il 50% (cinquanta per cento) ai fabbricati e per il 50% (cinquanta per cento) ai terreni.

Di conseguenza, la base imponibile complessiva per il calcolo e la liquidazione in un'unica soluzione della predetta imposta riferita ai terreni per l'intera durata del contratto è pari ad € 172.500,00 (diconsi Euro centosettantaduemilacinquecento/00); la base imponibile annuale per i primi dieci anni di locazione per il calcolo e la liquidazione pro-anno dell'imposta di registro riferita ai fabbricati è pari ad € 7.500,00 (diconsi Euro settemilacinquecento/00).

Articolo 4 (Diritto di prelazione) - Con la stipula del presente contratto, nel caso di vendita del bene oggetto della locazione, il proprietario-locatore riconosce il diritto di prelazione all'acquisto da parte del Comune di Monopoli.

Nel caso in cui il proprietario-locatore intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile oggetto del presente contratto di locazione, deve darne preventiva comunicazione al Comune di Monopoli con atto notificato a mezzo di ufficiale giudiziario.

Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe avvenire e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione.

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stano)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Parcelli)





Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario a mezzo di ufficiale giudiziario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

Articolo 5 (Disciplina del contratto) - Il presente contratto è disciplinato, per tutto quanto non previsto, dalle norme degli articoli del Codice Civile in materia di locazione, con espressa previsione di concedere l'uso del bene preso in locazione, ai soggetti individuati dal Comune di Monopoli in conformità a quanto previsto al precedente articolo 1.

Con la firma del presente contratto di locazione nella rituale forma pubblica amministrativa le parti dichiarano risolta la precedente scrittura privata avente ad oggetto la concessione in uso del cespite immobiliare innanzi precisato, stipulata in data 15/9/2006, ferma restando la decorrenza originaria, così come convenuto al precedente art.2, del rapporto negoziale con i relativi diritti ed oneri.

Articolo 6 (Spese) - Le spese del presente atto e tutte quelle accessorie, sono a carico del Comune di Monopoli.

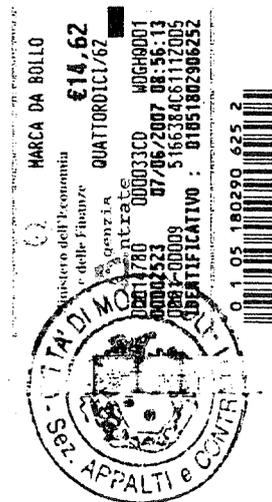
Richiesto, io Ufficiale rogante ho ricevuto il presente contratto, del quale ho personalmente dato lettura alla parti contraenti e che le medesime a mia domanda riconoscono conforme alla loro volontà, dispensandomi dalla lettura degli allegati dei quali prendono visione e confermano l'esattezza.

Dopo di che il contratto, che si compone di nove pagine dattiloscritte per intero oltre tre righe della decima pagina, senza le firme e la formula per

Il Dirigente della 5^a Ripartizione
(dott. Giovanni Stama)

Il proprietario - locatore
(sig. Francesco Pertosa)

Il Segretario Generale
(dott. Giovanni Porcelli)





Sezione Appalti e Contratti

Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

la sottoscrizione espressa delle clausole onerose, dattiloscritto da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione e responsabilità, unitamente agli allegati viene firmato dalle parti contraenti e da me Ufficiale Rogante.

per IL COMUNE DI MONOPOLI - LOCATARIO

IL DIRIGENTE DELLA 5^A RIPARTIZIONE

(dott. Giovanni Stama)

IL PROPRIETARIO - LOCATORE

(sig. Francesco Pertosa)

IL SEGRETARIO GENERALE

(dott. Giovanni Forcelli)





Sezione Appalti e Contratti
Repertorio n.5702/Raccolta Anno 2007 del 29 maggio 2007

SOTTOSCRIZIONE CLAUSOLE ONEROSE

Ai sensi degli articoli 1341 e 1342 del Codice Civile le parti dichiarano di aver letto gli articoli 1, 2, 3, 4 e 5 del presente contratto e di approvarli specificatamente.

per **IL COMUNE DI MONOPOLI - LOCATARIO**

IL DIRIGENTE DELLA 5^A RIPARTIZIONE

(dott. Giovanni Stama)

IL PROPRIETARIO - LOCATORE

(sig. Francesco Pertosa)

IL SEGRETARIO GENERALE

(dott. Giovanni Porcelli)



CITTA' DI MONOPOLI
(70043 Provincia di Bari)

E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
GOSTUITO DA N. 11 FOGLI..... ED
ALLEGAT. 1....., MUNIT. 1..... DELLE
PRESCRITTE FIRME, CHE RILASCIO IN
ESENZIONE DI BOLLO PER USO
INTERNO AMMINISTRATIVO O PER UNO
DEGLI USI PER I QUALI LA LEGGE NON
PRESCRIVE L'ASSOGGETTAMENTO ALL'
IMPOSTA DI BOLLO.

11 GIU. 2007

Monopoli, li.....

IL FUNZIONARIO SERVIZI GENERALI
(Dott.ssa Maria Cazzolla)

