

Rep. N. 2437

COMUNE DI TUGLIE

(Provincia di Lecce)



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DELLA SALA POLIFUNZIONALE
SITA NEL COMPLESSO SCOLASTICO DI VIA GENOVA -
PERIODO ANNI SEI.**

L'anno duemilaventi, addì venti del mese di ottobre (20.10.2020) nella
Residenza Municipale di Tuglie sita in Piazza M. D'Azeglio,
avanti a me Dott. Giacomo Mazzeo, Segretario Generale del Comune
di Tuglie, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in
forma pubblica amministrativa, si sono costituiti:

a) **Ing. Flavio Causo**, nato a Tuglie (LE) il 03.12.1964, che dichiara di
intervenire in questo atto esclusivamente in nome, per conto e
nell'interesse del **Comune di Tuglie**, codice fiscale 82000530756, che
rappresenta nella sua qualità di responsabile del Settore "Edilizia-
Urbanistica-Patrimonio", di seguito nel presente atto denominato
semplicemente «locatore»;

2) **Società KAIROS ITALIA S.r.l.** con sede legale in Lecce, Via dei
Salesiani 25 C.F./P.IVA 03820400756, qui rappresentata dal Sig.
ALEMANNO ALESSANDRO FRANCESCO, nato a Mesagne (BR) il
04.10.1991 e residente in Cavallino (LE) alla via F. Casotti n. 30 - C.F.
LMN LSN 91R 04F 152W, in qualità di Amministratore Unico della
Società.

I predetti componenti, della cui identità personale e capacità giuri-
dica sono personalmente certo, con questo atto convengono quanto
segue:

Premesso

che a seguito di regolare procedura aperta la Società Kairos S.r.l. è



Giacomo Mazzeo

[Firma]

[Firma]

risultata aggiudicataria della concessione in locazione della Sala Polifunzionale sita in Tuglie nel complesso scolastico di via Genova, per la durata di anni sei, come da determina dirigenziale di aggiudicazione definitiva adottata dal Responsabile del Settore "Edilizia-Urbanistica-Patrimonio" in data 29.09.2020 R.G. n. 414.

Si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il Comune di Tuglie concede in locazione alla Società KAIROS S.r.l. che accetta, la Sala Polifunzionale sita nel complesso scolastico di via Genova di Tuglie, distinta catastalmente al foglio 2, particella n. 563 sub 1, nell'ala destra del Plesso C, composta dai seguenti 11 vani come da mappa catastale qui richiamata ma non materialmente allegata: ingresso, sala videoconferenze, aula polifunzionale, servizi igienici distinti per uomini con relativo antibagno e wc, donne con antibagno e 2 wc, addetti con antibagno, e wc disabili, **per la durata di anni sei dalla data odierna.** Il canone annuo di locazione, di importo pari ad € **7.446,00** (settemilaquattrocentoquarantasei/00) oltre IVA se dovuta, sarà pagato al domicilio del locatore in numero di sei eguali rate bimestrali anticipate con decorrenza dalla consegna effettiva dell'immobile. Oggetto della locazione è altresì l'attrezzatura in dotazione dell'immobile, la cui descrizione e quantificazione è contenuta in un apposito elenco qui richiamato ma non materialmente allegato.

Art. 2) Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative al servizio di riscaldamento, la tassa per la rimozione dei rifiuti, quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978 e le relative spese di voltura.

Art. 3) Il mancato o parziale pagamento, entro i termini e con le modalità di legge, di una rata del canone d'affitto o delle quote per gli

oneri accessori, come pure la mutata destinazione dell'uso dei locali, produrranno, *ipso jure*, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del conduttore ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

Art. 4) Le parti convengono che il canone sarà automaticamente assoggettato, ogni anno, ad aggiornamento nella misura del 75% della variazione determinata dall'ISTAT rispetto all'anno precedente, senza necessità di apposita richiesta da parte del locatore.

Art. 5) L'immobile locato, in tutto od in parte, può essere oggetto di sub-locazione temporanea o comodato, previa autorizzazione espressa da parte del locatore.

Art. 6) Il conduttore dichiara di aver esaminato i locali oggetto di locazione e di averli trovati in buono stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 del C.C.; il conduttore si impegna altresì a non apportare alcuna modifica ai locali nonché agli impianti senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione senza alcun compenso, fatta comunque salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese del conduttore.

Art. 7) Il conduttore dichiara di aver esaminato tutte le attrezzature/arredi in dotazione dell'immobile e le accetta nello stato in cui si trovano; ogni eventuale onere per la messa a punto e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse rimane a carico dell'affittuario.

Art. 8) Le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 del C.C. ed ogni altra riguardante tutti gli impianti di pertinenza esclusiva dell'immobile locato e precisamente elettrici (suonerie, fili, citofono, ecc.) idraulici (rubinetti, vasche, lavandini, sifoni, termosifoni, condizionatori, ecc.) serramenti,



Primo / nota

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Primo / nota

Handwritten signature

tende, tapparelle (comprese cinghie, rulli, cardini, vetri, ecc.), ecc. sono a carico del conduttore. E' riservata al locatore la facoltà di visitare o di far visitare, durante il corso della locazione, i locali affittati ed eseguirvi, sia all'interno che all'esterno, innovazioni, riparazioni, impianti e lavori in genere, senza obbligo di compenso anche se le opere durassero oltre venti giorni e non avessero carattere di urgenza, rinunciando con ciò l'inquilino al disposto degli artt. 1582, 1583, 1584 del C.C.

Art. 9) Dal giorno della comunicazione della disdetta o nel caso in cui il proprietario intendesse vendere lo stabile o l'unità immobiliare locata, l'inquilino dovrà lasciare visitare i locali agli aspiranti, dalle ore 14 alle ore 16 nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì, non festivi, sotto pena del risarcimento dei danni.

Art. 10) Ove nel corso della locazione venga dichiarata la non usabilità o l'inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, il locatore, per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto, dovrà solo restituire la parte della pigione anticipatagli, proporzionalmente al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni, anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art. 1578 del C.C.

Art. 11) Il conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti da fatto doloso o colposo, omissioni o colpa di terzi e segnatamente per i furti con o senza scasso, per i danni che eventualmente potessero verificarsi nei locali per umidità, invasione od infiltrazione d'acqua anche meteorica, nonché per rigurgito di fogna. Parimenti il locatore è esonerato da ogni responsabilità per l'eventuale scarsità o mancanza dell'acqua, del gas o dell'energia elettrica e per la mancata fornitura di qualsiasi servizio, ivi compreso il riscaldamento,



giacca. p...

Ch

AA

anche se dovuto a guasti degli impianti o ritardi nella riparazione degli stessi.

Art. 12) A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il conduttore dichiara di eleggere domicilio presso l'immobile locato anche nel caso che egli in seguito più non lo occupi.

Art. 13) Le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni e risoluzioni, nonché le tasse, soprattasse di bollo e le spese di esazione e quietanza, sono a carico del conduttore.

Art. 14) Ai fini fiscali si esprime l'opzione per l'imponibilità ad IVA.

Art. 15) Il conduttore dichiara di conoscere ed accettare, come parte integrante del presente contratto, tutte le condizioni contenute nel bando di gara per la locazione dell'immobile

Art. 16) La somma a cauzione depositata dal conduttore sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali. Questo deposito dovrà essere ricostituito in caso di suo utilizzo e, a richiesta di una delle parti, potrà essere aumentato o diminuito proporzionalmente al variare del canone di locazione.

Art. 17) Durante il periodo di locazione, l'eventuale disdetta, alle condizioni del bando di gara, dovrà essere comunicata, a mezzo di raccomandata, tre mesi prima della rinuncia all'affitto.

Art. 18) Su richiesta scritta della società conduttrice, da inoltrarsi almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale, il Comune di Tuglie concederà un ulteriore periodo di locazione della durata di anni 6 (sei). In questo caso il canone sarà rivalutato con valori da determinarsi sulla base dei prezzi medi di libero mercato praticati nella zona, fermo restando quanto convenuto all'art. 4 del presente contratto in materia di rivalutazione monetaria e di adeguamento ISTAT.



Manu per actz

[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

[Firma manoscritta]

Art. 19) Le parti si danno reciprocamente atto che il conduttore ha ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica dell'immobile. L'attestato di prestazione energetica si allega al presente atto sotto la lettera a) ed è ancora in corso di validità, dichiarando l'Ing. Causo, in questa sede, che, ai fini di quanto previsto dall'art.6, comma 5, del D. Lgs: 192/2005 smi., nel periodo intercorrente dalla data di sua emissione a quella odierna, l'immobile di che trattasi non è stato interessato da interventi di ristrutturazione o riqualificazione che abbiano modificato la classe energetica "D" dell'edificio.

Art. 20) A garanzia degli impegni assunti con il presente contratto o previsti negli atti da questo richiamati, Il conduttore ha prestato apposita cauzione definitiva mediante assegno circolare non trasferibile n. 3503816719-00 emesso dalla banca INTESA SAN PAOLO in data 06/10/2020, per l'importo di euro 3.723,00, pari al 50% dell'importo del presente contratto.

E richiesto io Segretario del Comune ho ricevuto il presente contratto del quale ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

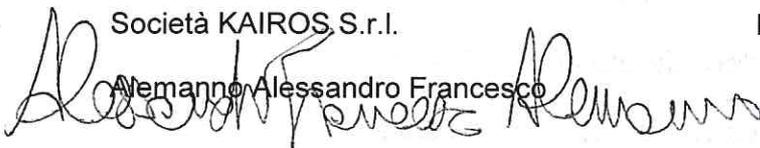
Dopo di che il contratto viene firmato dai Signori contraenti e da me Segretario Rogante.

Questo contratto, scritto da persona di mia fiducia, consta di pagine cinque oltre la sesta sin qui.

Il conduttore

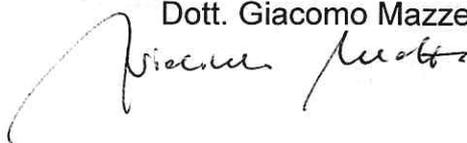
Società KAIROS S.r.l.

Alessandro Francesco Alessandri



Il Segretario generale

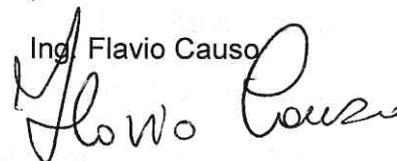
Dott. Giacomo Mazzeo



Per il Comune

Il Responsabile del Settore

Ing. Flavio Causo



ALL. "A"



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validità	10 Anni
Riferimenti catastali	foglio 2 ptc 563 sub 2		
Indirizzo edificio	Via Genova - plesso C scuola elementare		
Nuova Costruzione <input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà/Affitto <input checked="" type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input type="checkbox"/>	

Proprietà	COMUNE DI TUGLIE	Telefono	0833.596521
Indirizzo	Via Genova - plesso C scuola elementare	Email	



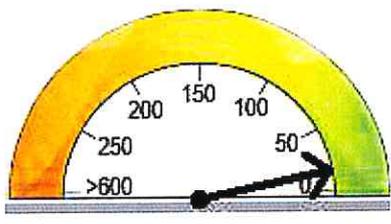
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: D

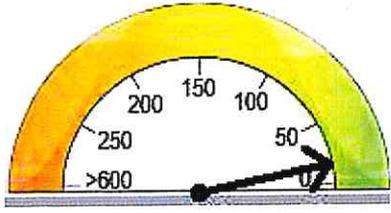
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI

EMISSIONI DI CO2
13.13 KgCO₂/m³ * anno

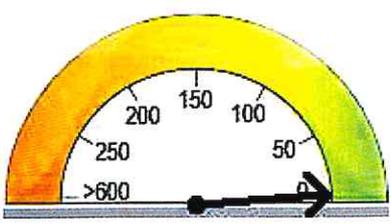
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
kWh/m³ * anno



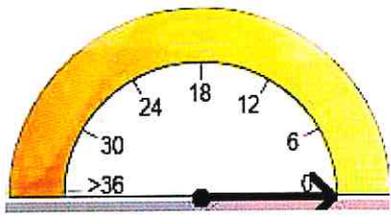
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
19.45 kWh/m³ * anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
19.45 kWh/m³ * anno



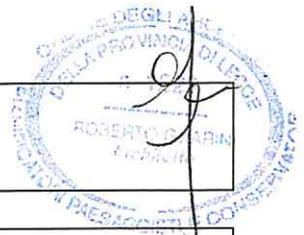
PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
6.51 kWh/m³ * anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
0.00 kWh/m³ * anno

Firma

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)



5. Metodologie di calcolo adottate

Norme Uni/TS 11300

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anni)
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		



PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE

.....kWh/ m³ anno

....(< 10 anni)

7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	[X]	Raffrescamento	[]	Acqua calda sanitaria	[X]
--	---------------	-----	----------------	-----	-----------------------	-----

	<5.29 kWh/mc anno			Rif. Legislativo: 16.80 kWh/m³ anno
	<8.40 kWh/mc anno			
	<12.24 kWh/mc anno			
	<16.80 kWh/mc anno			
	<20.63 kWh/mc anno	19.45 kWh/mc anno		
	<27.58 kWh/mc anno			
	<38.36 kWh/mc anno			
	>38.36 kWh/mc anno			

Pravica

AA

AA

8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI							
8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 Illuminazione	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPi)	19.45	Indice energia primaria (EPacs)	0.00	Indice energia Primaria (EPill)	
Indice energia primaria limite di legge		Indice energia primaria limite di legge (D.Lgs. 192/05)	12.43			Indice energia limiti di legge	
Indice involucro (Epe, invol)	6.51	Indice involucro (Epi, invol)	15.53	Fonti rinnovabili	0.00	Fonti rinnovabili	
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto (η_{gg})	79.85				
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	0.00				

9. NOTE	

10. EDIFICIO				
Tipologia edilizia	tipica del luogo per uso scolastico			Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva	muratura portante			
Anno di costruzione	anni 60	Numero di appartamenti		
Volume lordo riscaldato V (m ³)	683.97	Superficie utile m ²	165.83	
Superficie disperdente S (m ²)	587.65	Zona climatica/GG	C / 1078.00	
Rapporto S/V	0.86	Destinazione d'uso	E.7	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Pompa di Calore
	Potenza nominale (KW)		Combustibile	Elettricità
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (KW)		Combustibile	
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (KW)		Combustibile	
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (KWh _e /KWh _t)			
Illuminazione	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (KW)			



P. Guarini

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico		
Indirizzo		Telefono/e-mail
Progettista/i impianti		
Indirizzo		Telefono/e-mail

AA

P. Guarini

13. COSTRUZIONE

Costruttore		
Indirizzo		Telefono/e-mail
Direttore/i dei lavori		
Indirizzo		Telefono/e-mail

AA

14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente Organismo pubblico	Tecnico abilitato <input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	Organismo/Società
Nome e cognome/ Denominazione	ROBERTO GUARINI		

Indirizzo	VIA PLEBISCITO N. 87	Telefono/e-mail	arch. robertoguarini@infinito.it
Titolo	ARCH	Ordine/Iscrizione	1222
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt.359 e 481 del c.p. il sottoscritto dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero di non coinvolgimento diretto o indiretto con i produttori dei materiali e dei componenti dell'edificio da certificare nonche' rispetto ai vantaggi che possano derivarne al richiedente, che in ogni caso non deve essere ne' coniuge ne' parente fino al quarto grado del sottoscritto.		
Informazioni aggiuntive			



15. SOPRALLUOGHI	
1)	
2)	
3)	

16. DATI IN INGRESSO	
Progetto energetico <input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio <input type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità	

17. SOFTWARE			
Denominazione	TermiPlan 2013 v4.0	Produttore	Analist Group Srl
Dichiarazione di rispondenza garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Certificazione di conformità alle norme UNI/TS 11300-1:2008+EC1, UNI/TS 11300-2:2008+EC1 e UNI/TS 11300-4:2012 n° 037 del 22/05/2013 in base al regolamento di applicazione fornito dal Comitato Termotecnico Italiano (CTI).			

Data emissione 25/02/2014

Firma del Tecnico



Handwritten signature and notes on the right margin.

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA'

Art. 47 D.P.R 28 Dicembre 2000, n°445 – Senza Autentica di Sottoscrizione

Il/La sottoscritto/a **ROBERTO GUARINI** nato/a **TUGLIE** Provincia **LE**

il **23/12/1972** Residente in **TUGLIE**

Provincia **LE** in Via/Piazza **VIA PLEBISCITO N. 87**

Codice Fiscale **GRNRRT72T23L462N** nella sua qualità di Tecnico abilitato all'esercizio della professione di Certificatore Energetico.

Consapevole delle sanzioni amministrative dell'art. 71 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di quelle previste dall'art. 12 del Decreto Legge del 3 agosto 2013, n. 90 e s.m.i.

Consapevole delle sanzioni penali, nel caso di dichiarazioni non veritiere e falsità negli atti, richiamate dall'art.76 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n.445

DICHIARA

ai sensi dell'articolo 15 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, così come modificato dal Decreto Legge 3 agosto 2013, n. 90, che

- l'Attestato di Prestazione Energetica
- l'attestato di Qualificazione Energetica
- la Relazione Tecnica di progetto attestante la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo di energia degli edifici e dei relativi impianti termici
- la dichiarazione di conformità delle opere realizzate rispetto al progetto e alle sue eventuali varianti, ed alla relazione tecnica
- il rapporto di controllo dell'impianto

riferito all'unità catastale nel comune di **TUGLIE** foglio **2** ptc **563** sub **2** di proprietà del Sig./a **COMUNE DI TUGLIE**

è reso sotto forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Il/La sottoscritto/a dichiara inoltre di essere informato/a, ai sensi del D.Lgs n°196/2003 (codice in materia di protezione dei dati personali) che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Data

Timbro e firma del Tecnico

Li, **25/02/2014**

ROBERTO GUARINI

Documentazione allegata

Fotocopia di documento valido di identità – art. 38 del D.P.R. n°445/2000



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



Mano

Cognome **GUARINI**

Nome **ROBERTO**

nato il **23-12-1972**

(atto n. **37** p. **1** S. **A**)

a **TUGLIE (LE)**

Cittadinanza **ITALIANA**

Residenza **TUGLIE (LE)**

Via **MART. DI MARCINELLE N.4**

Stato civile **-----**

Professione **ARCHITETTO**

CONNOTATI E CONTRASSEGNI SALIENTI

Statura **1,79**

Capelli **CASTANI**

Occhi **CASTANI**

Segni particolari **-----**

Firma del titolare *Roberto Guarini*

Tuglie (Le) li **01-06-2011**

Impronta del dito indice sinistro

N. SINDACO

Mano



LECCE
Registrato a ~~Giulio~~ il 17/11/20 al N. 147/5 Serie F
Esatte £. € 892/52 di cui - invim. £. ✓ - trascriz. £.

TUGLIE, 17/11/20