

**CONTRATTO di LOCAZIONE TRANSITORIA di PORZIONE DI  
IMMOBILE ad USO DIVERSO da quello ABITATIVO**

Il giorno 01 del mese di LUGLIO dell'anno 2019 tra le parti:

- **“SPES GIOIA S.p.A.** - in liquidazione con sede in Gioia del Colle (BA) alla Via G. D'Annunzio n. 76/78, iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Bari, codice fiscale e partita Iva n. 06245760720, in persona del Dott. Fabio Diomede, in qualità di Liquidatore e Legale Rappresentante della Società, in seguito indicata anche come “parte locatrice”;
- **“NAVITA S.r.l.”**, con sede in Modugno (Bari) alla via delle Margherite 34/C , iscritta nel Registro delle Imprese della C.C.I.A.A. di Bari, codice fiscale e partita Iva n. 07052080723, in persona del Sig Francesco Roca, nato a Bari (Ba) il 17/03/1975, in qualità di Amministratore Unico e Legale Rappresentante della Società, in seguito indicata anche come “ parte conduttrice”.

**Premesso che**

- a) SPES GIOIA S.p.A. è proprietaria dell'immobile ubicato in Gioia del Colle (Ba), in catasto al foglio di mappa n. 44, particella 1039, come illustrato nella piantina allegata al presente contratto (cfr. allegato A), da intendersi, pertanto, parte integrante formale e sostanziale dello stesso;
- b) è intenzione della “parte locatrice” concedere in locazione parte dell'immobile suddetto alla “parte conduttrice”, escludendo, in particolare, dall'intero complesso immobiliare le parti contrassegnate in piantina con il colore rosso;

c) sussiste la temporaneità e la transitorietà delle esigenze delle parti di concludere un contratto di locazione di natura transitoria.

Da un lato, infatti, la permanenza della Navita s.r.l. nella gestione dei servizi di raccolta e trasporto dei rifiuti presso il Comune di Gioia del Colle non ha, allo stato, un termine predefinito: con la sentenza n. 4544/2018 del Consiglio di Stato, Sez. V, pubblicata in data 25.7.2018, in accoglimento del ricorso in appello iscritto al n. di R.G. 4124/2017 proposto dalla Ecologia Falzarano s.r.l. avverso la sentenza del TAR Puglia, sede di Bari, Sez. I, n. 188/2017 e, dunque, in riforma della sentenza di primo grado, è stata dichiarata viziata la formazione del Raggruppamento temporaneo di Imprese aggiudicatario di gara, composto dalla Navita s.r.l. e da altre due società, per la presunta assenza, in capo a uno dei componenti di tale Raggruppamento, di un requisito di qualificazione professionale ritenuto necessario per la partecipazione alla gara indetta dall'Aro BA 5. Secondo la predetta pronuncia, l'Ente appaltante dovrebbe risolvere il contratto di appalto in corso con il Raggruppamento temporaneo di imprese di cui la Navita s.r.l. fa parte e quest'ultima, conseguentemente, dovrebbe cessare di svolgere i servizi di igiene ambientale presso i Comuni rientranti nell'ARO BA 5, tra cui quello di Gioia del Colle. Dall'altro lato, la SPES GIOIA S.p.A. - in liquidazione, che ha in programma la vendita dell'immobile, ha la necessità di non spogliarsi del suo godimento per la durata ordinaria prevista per la locazione di immobili ad uso non abitativo.

d) Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e

la documentazione relativa all'attestazione della prestazione energetica degli edifici.

Tutto ciò premesso, da ritenersi parte integrante del presente documento, si conviene e stipula quanto segue.

- 1) la SPES GIOIA S.p.A. concede in locazione alla società "NAVITA S.r.l.", che accetta, la porzione di immobile suddetta, ad eccezione della parte individuata in colore rosso nella planimetria allegata sub "A";
- 2) Il canone di locazione per la porzione di immobile locata viene stabilito in euro 2.500,00 (duemilacinquecentoeuro/00) mensili, oltre iva come per legge, che la società conduttrice si obbliga a corrispondere nel domicilio della locatrice, entro il giorno 10 di ogni mese La locatrice dichiara di voler optare per l'imponibilità ai fini IVA del presente contratto di locazione che sconterà, altresì, l'imposta di registro nella misura dell'uno per cento.
- 3) A titolo di deposito cauzionale la parte locatrice tratterrà la somma di € 2.500,00 (duemilacinquecento/00) di cui è già in possesso in virtù del rapporto locatizio precedentemente intercorso con la Navita s.r.l. Detta somma sarà restituita alla conduttrice all'avvenuta riconsegna dei locali e non potrà mai essere imputata in conto canoni.
- 4) La locazione transitoria avrà durata dal 01/07/2019 al 31/12/2019, non rinnovabile, salvo disdetta da proporsi, a mezzo p.e.c., da ciascuna delle parti con 30 giorni di anticipo rispetto alla scadenza contrattuale. È espressamente prevista la facoltà di recesso da parte del conduttore in qualsiasi momento, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978. Anche la parte locatrice avrà facoltà di recedere anticipatamente, sempre nel rispetto

delle tempistiche dettate dalla normativa anzidetta.

5) E' fatto espresso divieto alla conduttrice di sublocare, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, o di cedere ad altri il suo contratto, o di mutarne, anche di fatto, la destinazione d'uso, o di esercitare altre attività commerciali e/o industriali senza il consenso scritto della locatrice.

6) La conduttrice dichiara di aver visitato i locali e di aver riscontrato la presenza di vizi evidenti determinati dall'obsolescenza/vetustà della struttura e dei relativi impianti ma che, comunque, non alterano l'idoneità all'uso convenuto.

7) La conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, alle pareti, ai pavimenti, ai serramenti, nonché agli impianti, senza il preventivo consenso scritto della locatrice. La conduttrice si obbliga a condurre l'immobile nel rispetto di ogni normativa di legge e a sostenere il 85% delle spese, da determinarsi a consuntivo, alla fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua e del riscaldamento. Rimane a carico della conduttrice la manutenzione ordinaria e le riparazioni, di carattere ordinario, da esperirsi nelle aree locate, dovute all'uso ed alla fornitura di ogni altro servizio comune. La locatrice è esonerata da ogni responsabilità verso terzi derivante dall'uso del bene da parte del conduttore o anche da fatti od omissioni attribuibili alla conduttrice e a terzi.

8) Sono altresì, a carico della conduttrice tutte le manutenzioni e riparazioni straordinarie che dovessero rendersi necessarie alla continuità di godimento dell'immobile locato. In particolare, la conduttrice provvederà ad anticipare gli importi relativi che verranno poi scomputati dal canone.

La parte conduttrice si obbliga a richiedere apposita autorizzazione alla parte locatrice per l'affidamento a imprese private delle lavorazioni e delle manutenzioni necessarie secondo le procedure richieste dal D.Lgs. n. 50/2016. In particolare, in caso di affidamento diretto, dovranno essere consultati almeno tre operatori specializzati nel settore aventi i requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. I lavori eseguiti in violazione di tale pattuizione non verranno riconosciuti dalla parte locatrice e non verranno scomputati dal canone di locazione.

9) La parte locatrice concede alla parte conduttrice e al personale dipendente della stessa la facoltà di utilizzare gli arredi ubicati all'interno dei locali locati (quali sedie e di scrivanie) nonché di sostare con i propri automezzi privati nelle aree scoperte antistanti la porzione di immobile locato, onde consentire le manovre di carico/scarico merci e il parcheggio degli automezzi, il tutto compatibilmente con la sistemazione complessiva delle ridette aree e senza, comunque, pregiudicare libertà di manovra e attività lavorative degli altri soggetti giuridici che occupano altre porzioni del medesimo immobile.

10) Alla scadenza del contratto i locali dovranno essere lasciati liberi ed in buono stato nella condizione in cui sono stati locati, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

11) Il presente contratto si risolverà di diritto nel caso di cessazione, per qualsivoglia ragione o causa, comprese eventuali circostanze legate a quanto esplicitato al punto c) delle premesse del presente contratto, della gestione, da parte della Navita s.r.l., dei servizi di igiene urbana e ambientale presso il Comune di Gioia del Colle.

12) Tutte le spese del presente contratto, ivi comprese le spese e le imposte per la registrazione, sono poste a carico di entrambi i contraenti in parti uguali.

13) Per qualunque contestazione relativa al presente contratto, foro competente è quello del Tribunale di Bari; all'uopo, la conduttrice elegge domicilio presso la propria sede legale.

14) Per quanto non previsto dalla presente scrittura, si fa riferimento alla normativa vigente in materia.

Allegati:

A- Piantina catastale area oggetto della locazione;

Letto, approvato e sottoscritto, li 1 luglio 2019.

La locatrice:

La conduttrice:

Ai sensi dell'art. 1341 del c.c. si approvano espressamente le pattuizioni contenute all'art. 3 - deposito cauzionale; art. 4 - recesso anticipato-; art. 5 - divieto di sublocazione; art. 8 manutenzione straordinaria - art. 11 - condizione risolutiva espressa; art. 13 - foro competente.

La conduttrice

Letto, approvato e sottoscritto, li 1 luglio 2019.