



## RINNOVAZIONE CONTRATTO DI LOCAZIONE

C.I.G. Z4B257E468

Iscritto al repertorio dei contratti privati n. 1-2019 del 19 aprile 2019

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge i sottoscritti:

- dott. Simeone di Cagno Abbrescia, c.f. DCGSMN44D01G291J, nato a Palo del Colle (BA) il 01°/04/1944 e residente in Bari alla Via Calefati n°133; sig.ra Amalia di Cagno Abbrescia, c.f. DCGMLA50A60A662J, nata a Bari il 20/01/1950, residente in Roma Via Bruxelles n°34, ciascuno per le proprie unità immobiliari,

(come da atto di divisione ereditaria per Notaio Galli stipulato il 27/02/2018 come da dichiarazione degli stessi proprietari dell'8/04/2018) d'ora innanzi denominati "Locatori";

- il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari, ove è ubicato alla Piazza Massari n.6, c.f. 93012720723, in persona del Segretario Generale dott.ssa Anna Mongelli, d'ora innanzi denominato "Conduttore",

### PREMESSO CHE

A) Attualmente il Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, sede di Bari, è ubicato all'interno di unità immobiliari di proprietà dei sigg.ri di Cagno Abbrescia Simeone e Amalia, siti in Bari alla Piazza Massari n.6/14 e Corso Vittorio Emanuele n.133 in forza del seguente contratto n.1/2013 del 23 aprile 2013 scadente il 30 aprile 2019 - registrato il 26/4/2013 al n.10999 serie 3 all'Agenzia delle Entrate di Bari per le seguenti unità immobiliari:

1. per i locali adibiti ad archivi ubicati al piano terra e interrato e censiti al catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 88 - p.lla 219 - sub. 32,51,61,62 e 64, per una consistenza complessiva di mq. 850 circa.
2. appartamenti adibiti a uffici, al piano primo, all'ammazzato sul piano primo, piano secondo e ammezzato sul piano secondo, censiti al catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 88 p.lla 219 sub. 29 e 48, per una consistenza complessiva di mq. 1835 circa.
3. appartamento adibito ad ufficio ubicato al piano terzo e censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 88 p.lla 219 sub. 26, per una consistenza di mq. 150 circa.

B) Con nota n. 859 del 09/04/2018 il Conduttore ha comunicato all'Agenzia del Demanio - Filiale di Bari la scadenza del contratto 1/2013 al 30 aprile 2019, chiedendo di verificare la disponibilità di immobili demaniali e/o patrimoniali presso cui ospitare la propria Sede.

C) Con nota 858 del 09/04/2018 il Conduttore ha chiesto alla Regione Puglia, alla Città Metropolitana di Bari ed al Comune di Bari ai sensi dell'art. 1, comma 439 della legge 311/2004 la disponibilità di immobili da destinare a sede degli uffici del T.A.R. Puglia Bari.

D) Con note nn.860 e 1639 rispettivamente del 09/4/2018 e 06/07/2018, il Conduttore



ha chiesto ai locatori di verificare la disponibilità a formulare una proposta di valutazione per la rinnovazione del contratto.

E) Con nota n. 2018/6738 del 20/04/2018, l'Agenzia del Demanio – Filiale di Bari comunicava l'indisponibilità di immobili demaniali e/o patrimoniali all'uso richiesto, sulla base del quadro esigenziale trasmesso dal Conduttore.

F) Con nota n. 108 del 17/04/2018 la Regione Puglia comunicava la indisponibilità di immobili da destinare a sede del TAR.

G) Con nota n. 103304/2018 del 17/04/2018 il Comune di Bari comunicava la indisponibilità di immobili da destinare a sede del TAR.

H) Con nota n. 52431 del 23/04/2018 la Città Metropolitana di Bari comunicava la indisponibilità di immobili da destinare a sede del TAR.

I) Con nota del 03/10/2018 i Locatori comunicavano al Conduttore la loro disponibilità alla rinnovazione del contratto in scadenza ad un canone annuo di € 361.560,00 (Trecentosessantunomilacinquecentosessanta /00).

L) A seguito di quanto statuito dall'art. 2, comma 222 e seguenti della legge n.191 del 23/12/2009 e della direttiva del Segretario Generale della G.A. n. 3126 del 19/02/2016 il Conduttore con nota 2299 dell'8/10/2018 ha formalmente richiesto all'Agenzia del Demanio – Filiale di Bari la prescritta valutazione sulla proposta contrattuale formulata dai locatori con nota del 03/10/2018.

M) con nota del 16/10/2018 prot. n. 2018/18127 l'Agenzia del Demanio – Filiale di Bari ha comunicato che la proposta dei locatori di rinnovo contrattuale per ulteriori anni sei – appare in linea con i principi di contenimento della spesa pubblica per le locazioni passive.

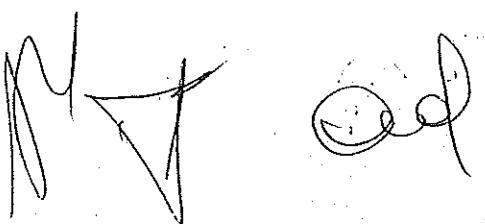
N) Con nota prot. n. 2406 del 17/10/2018 il Conduttore ha chiesto al Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa formale autorizzazione alla rinnovazione del contratto di locazione e coerente copertura finanziaria per il sessennio di validità contrattuale (01/05/2019 – 30/04/2025) di € 2.169.360,00 (duemilionicentosessantannovemilatrecentosessanta/00).

O) Con nota del 22/10/2018 prot. 15415, il Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa ha concesso il nulla osta alla sottoscrizione del rinnovo del contratto di locazione in scadenza al 30/04/2019, ponendo a carico dei futuri esercizi finanziari la copertura dell'obbligazione da assumere.

P) Con nota del 26/10/2018 prot. 2494, il Conduttore procedeva a comunicare ai Locatori l'accettazione della proposta di rinnovazione del contratto pervenuta dai Locatori in data 03/10/2018.

TANTO PREMESSO

Le parti,



## CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

### Art. 1) Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### Art. 2) Oggetto

Agel Locatori con il presente atto di rinnovazione, procedono a rinnovare il contratto di locazione al Conduttore, i locali appresso indicati, siti in Bari alla Piazza Massari 6/14 e Corso Vittorio Emanuele n.133.

A) foglio 88 p.la 219 sub.29 - due appartamenti al primo piano con accesso dai civici n. 6 e 14 di Piazza Massari, resi intercomunicanti, di cui il primo composto da 7 vani, salone, 6 servizi, e ripostigli ed il secondo composto, da ingresso, 3 camere, salone, corridoio, passaggio, wc, vano ex cucina, altro passaggio, anti bagni, bagno di servizio e con annesso parziale piano ammezzato sul primo piano composto da un disimpegno, 2 camere, 2 passaggi, 2 bagni, di proprietà di Cagno Abbrescia Amalia;

B) foglio 88 p.la 219 sub 48 - intero secondo piano con accesso dai civici n. 6 e 14 di Piazza Massari, composto di 30 vani, salone, 8 servizi, ripostigli e con annesso parziale piano ammezzato sul secondo piano, costituito da disimpegno, 3 vani e 2 bagni, di proprietà di Cagno Abbrescia Simeone;

C) foglio 88 p.la 219 sub 32 - locali al piano terra e interrato con accesso dal civico n.133 di Corso Vittorio Emanuele, il locale sito al piano terra è comunicante con quelli situati al piano interrato, di proprietà di Cagno Abbrescia Amalia;

D) foglio 88 p.la 219 sub 89 (ex 51) - locale al piano interrato, con accesso dal civico n. 14 di Piazza Massari, di proprietà di di Cagno Abbrescia Simeone;

E) foglio 88 p.la 219 sub 61, 62 e 64 - locali al piano interrato, con accesso dai civici n.6 e 14 di Piazza Massari, di proprietà di Cagno Abbrescia Simeone per i sub 61 e 64 e di Amalia di Cagno Abbrescia per il sub.62;

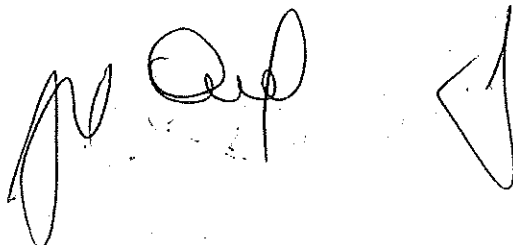
F) foglio 88 particella 219 sub 76 (ex 26) - appartamento al terzo piano con accesso dal civico n.6 di Piazza Massari, composto da 4 vani, 2 bagni, 1 ripostiglio e corridoio, di proprietà di Cagno Abbrescia Amalia;

I locali ai punti C, D e E) sono tutti comunicanti tra loro.

I beni sono locati unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.

I Locatori garantiscono che sui beni non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità degli stessi.

### Art. 3) Destinazione d'uso



Per le unità immobiliari locate, già oggetto del contratto di locazione nelle premesse, permane la medesima destinazione ad uffici ed archivio del Tribunale Amministrativo Regionale per la Puglia, Sede di Bari.

**Art. 4) Durata - Recesso**

Agli effetti giuridici ed economici la locazione ha la durata di anni sei, con inizio dal 1° maggio 2019 e termine al 30 aprile 2025.

Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualunque momento e per qualsiasi motivo dal contratto di locazione, anche in caso di costruzione o di acquisto di edificio da parte dello Stato per l'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale.

In ipotesi di recesso è fatto obbligo al Conduttore di darne avviso ai Locatori, mediante lettera raccomandata da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, alla pec: [amaliadicagnoabbrescia@pec.it](mailto:amaliadicagnoabbrescia@pec.it); per il dr. Simeone di Cagno Abbrescia a mezzo raccomandata A.R. al domicilio via Calefati n. 133; tarba-segprotocolloamm@ga-cert.it

**Art. 5) Canone - Aggiornamento**

Il canone annuo complessivo di locazione - da corrispondersi in due rate semestrali posticipate di € 180.780,00 ciascuna - è stabilito in € 361.560,00 (Trecentosessantunomilacinquecentosessanta/00).

Come da comunicazione del 9 aprile 2019, il canone sarà liquidato direttamente ai singoli proprietari, come segue e sui c/c bancari dagli stessi indicati:

€ 198.463,00 (Centonovantottomilaquattrocentosessantatre/00) annuale, pari ad un canone semestrale di € 99.231,50, a favore di Simeone di Cagno Abbrescia,

€ 163.097,00 (Centosessantatremilanovantasette/00) annuale, pari ad un canone semestrale di € 81.548,50 a favore di Amalia di Cagno Abbrescia.

Ai sensi dell'art. 1, comma 9 sexies, della legge n.118/1985, il canone sarà aggiornato annualmente con riferimento al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, salvo casi d'inapplicabilità stabiliti da norme emanande.

**Art. 6) Modalità di pagamento**

Il pagamento del canone di locazione avverrà, mediante bonifico sui c/c di seguito indicati:

- codice IBAN IT06X0578704004014570043728 - Banca Apulia - Corso Vittorio Emanuele n.112, intestato a di Cagno Abbrescia Simeone;
- codice IBAN IT17G0306904013100000012397 - Banca Intesa - filiale di Bari, intestato a di Cagno Abbrescia Amalia;

previo accertamento della dichiarazione di non inadempimento rilasciata dalla Agenzia della Riscossione ai sensi dell'art. 48 bis del D.P.R. 29/9/1973, n. 602; per tali c.c. bancari, come

da dichiarazioni dell'8 aprile 2019, i locatori hanno indicato i soggetti e i codici fiscali di coloro che sono autorizzati o delegati ad operare su di esso ai sensi dell'art. 3 della legge 136/2010 - salvo diversa disposizione dei Locatori comunicata a mezzo raccomandata a/r o all'indirizzo di pec del Conduttore ([tarba-segrprotocolloamm@ga-cert.it](mailto:tarba-segrprotocolloamm@ga-cert.it))

Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questo effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

In tutti i casi in cui il Conduttore - in conseguenza del succedersi di comunicazioni dei Locatori o di terzi, pervenute nelle descritte modalità ovvero notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve ovvero non deve essere effettuato il pagamento di quanto dovuto - ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà del medesimo di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito in via definitiva.

I Locatori s'impegnano in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.

#### **Art. 7) Oneri accessori**

Il Conduttore è tenuto inoltre a corrispondere, con le stesse modalità, gli oneri accessori di cui all'art. 9 della legge n. 392/78, quantificati sulla base di rendicontazione periodica semestrale a consuntivo.

#### **Art. 8) Regime vincolistico dello stabile - Targhe**

I Locatori dichiarano che l'intero fabbricato denominato "Palazzo Conte Massenzio Filo delle Torre" è sottoposto a vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, già legge 1089/1939, giusta D.M. del 12/03/1955. Pertanto, le parti sono obbligate ad osservare la normativa in vigore per i beni di valore storico.

Al Conduttore è consentito apporre targhe esterne ai locali solo previo consenso scritto dei Locatori e salvo le autorizzazioni amministrative prescritte e i diritti dei terzi.

#### **Art. 9) Stato manutentivo - Idoneità all'uso**

Il Conduttore dichiara di aver esaminato i beni concessi in locazione e di averli trovati adatti al proprio uso, in discreto stato di manutenzione ed esenti da difetti. Alla cessazione del rapporto si obbliga a restituirli nelle medesime condizioni descritte nei verbali di consegna, tenuto conto della normale usura riferita al particolare immobile, edificato verso la fine del secolo XIX.

Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, l'immobile verrà restituito ai Locatori previa redazione, in contraddittorio tra le parti, del relativo verbale attestante lo stato

manutentivo del bene.

**Art. 10) Innovazioni - Miglioramenti - Addizioni**

Il Conduttore non potrà apportare innovazioni e addizioni alla cosa locata senza la preventiva autorizzazione scritta dei proprietari. I locatori s'impegnano a prestare il relativo consenso entro quindici giorni dal ricevimento della relativa richiesta, prodotta in forma scritta dal Conduttore. Il consenso s'intenderà prestato qualora entro il medesimo termine i Locatori non comunichino contrarie determinazioni.

Alla fine della locazione, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c., i Locatori avranno comunque diritto di ritenere le modifiche, migliorie o addizioni realizzate, comprese quelle espressamente consentite, senza versamento di alcuna indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.

**Art. 11) Riparazioni - Adeguamenti**

A norma degli artt. 1576 e 1609 C.C. sono a carico del Conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria (tinteggiature, ecc.) delle porzioni locate e tutte le riparazioni di piccola manutenzione. Qualora non vi provveda, i Locatori potranno farle eseguire direttamente addebitando la relativa spesa al Conduttore.

Secondo quanto previsto dall'art. 1576 C.C., sono a carico dei Locatori le spese di manutenzione straordinaria e gli interventi di trasformazione, modifica, innovazione prescritti dalle leggi, pure in relazione alle esigenze operative del Conduttore, ad un ottimale e funzionale utilizzo dell'immobile, delle strutture e degli impianti.

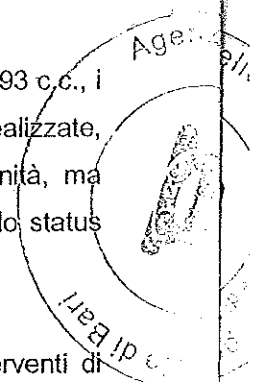
In caso d'inadempimento da parte dei Locatori degli oneri a loro carico, il Conduttore potrà provvedervi d'ufficio, dietro preavviso salvo caso di assoluta urgenza, e potrà trattenere sui canoni di locazione futuri l'importo delle spese che avrà sostenuto, impregiudicata ogni ulteriore richiesta di risarcimento dei danni.

**Art. 12) Impossibilità di utilizzo**

In caso d'impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile in locazione, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza ai Locatori e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a trenta giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

**Art. 13) Divieto d'ingresso e sosta di veicoli**

È severamente vietato a chiunque (Locatori, Conduttore, personale dipendente, utenti, ecc.) introdurre o lasciare in sosta temporanea veicoli di qualsiasi genere negli androni dei portoni, salvo limitate e motivate esigenze previamente comunicate all'altro contraente.



Three handwritten signatures are present at the bottom of the page. The first is a stylized 'V' or 'F' shape. The second is a cursive signature. The third is another cursive signature.

**Art. 14) Custodia della cosa locata- Danni - Polizza assicurativa**

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata. Pertanto è direttamente responsabile verso i Locatori e i terzi per i danni arrecati allo stabile da fatto doloso o colposo proprio o di propri dipendenti, ovvero da ogni altro abuso o incuria nell'uso e/o nella manutenzione ordinaria dei beni.

Viceversa è a carico dei Locatori il premio di assicurazione contro gli incendi, senza che, in caso di sinistro, possa essere avanzata alcuna pretesa nei confronti del Conduttore.

**Art. 15) Esclusione di responsabilità**

Il Conduttore esonera espressamente i Locatori da qualunque responsabilità per caso fortuito, calamità naturali, eventi atmosferici, fatto accidentale doloso o colposo proprio o altrui.

Esonera altresì i Locatori da ogni responsabilità in caso di malfunzionamento o d'interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla loro volontà, comunque non dovute a colpa grave nella conduzione e manutenzione delle parti comuni.

**Art. 16) Normativa di prevenzione e sicurezza**

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le prescrizioni a carattere normativo disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali è stato locato l'immobile, nonché ogni disposizione per la sicurezza sui luoghi di lavoro e la prevenzione danni, infortuni e incendi.

**Art. 17) Ispezione dei locali**

I Locatori, con adeguato preavviso, potranno ispezionare, o far ispezionare da propri incaricati appositamente autorizzati, i locali affittati. Tre mesi prima del termine della locazione i Locatori potranno far visitare i locali pure a terzi, in ore e giorni da concordare con il Conduttore.

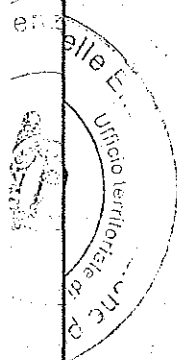
**Art. 18) Composizione amichevole di controversie - Clausola di media-conciliazione**

Al fine di comporre amichevolmente una controversia, anche se inerente il pagamento dei canoni, le Parti s'impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro quindici giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di dieci giorni.

In caso di mancata composizione, le parti, prima di adire l'autorità giudiziaria, dovranno esperire un tentativo di conciliazione presso un organismo specializzato nella mediazione, negoziazione o risoluzione dei conflitti, designato dai Locatori, che ne sopportano i relativi costi di funzionamento.

**Art. 19) Registrazione**

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Locatori. La registrazione verrà effettuata a cura e spese dei Locatori ai sensi dell'art. 55 penultimo comma del DPR 26 ottobre 1972 n.634.



7  
Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page. On the left, there is a signature that appears to be 'M.O.' with a small '7' above it. To the right, there is another signature, possibly 'S.P.', and a large, stylized mark that resembles a triangle or a large 'A'.

**Art. 20) Elezione di domicilio**

A tutti gli effetti, anche esecutivi, del contratto, i Locatori eleggono domicilio: Amalia di Cagno in Bari alla Piazza Massari n. 6, [amaliadicagnoabbrescia@pec.it](mailto:amaliadicagnoabbrescia@pec.it); per Simeone di Cagno Abbrescia Via Calefati 133; il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede sempre in Bari alla Piazza Massari n.6, con il seguente indirizzo pec: [tarba-segrprotocolloamm@gart.it](mailto:tarba-segrprotocolloamm@gart.it).

**Art. 21) Efficacia della rinnovazione del contratto - Efficacia delle clausole**

La presente rinnovazione del contratto è immediatamente efficace per i Locatori. Per il Conduttore l'efficacia è subordinata alle approvazioni degli organi di controllo e reso esecutivo a norma di legge, avuto anche riguardo alle determinazioni da assumere da parte del Segretariato Generale della Giustizia Amministrativa - Ufficio Centrale di Bilancio e Ragioneria per il riflesso finanziario che il costo della locazione comporterà sugli esercizi finanziari 2019/2025.

Le clausole qui convenute, sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali sopravvenute in materia di locazione, in quanto applicabili.

**Art. 22) Rinvio**

Per quanto non espressamente previsto in atto, i contraenti rinviano alle disposizioni del codice civile ed a quelle vigenti in materia di locazione, ove non derogate dalla normativa speciale sugli immobili storici soggetti a vincolo di tutela.

**Art. 23) Privacy**

I Locatori e il Conduttore sono autorizzati al trattamento dei reciproci dati personali in riferimento all'espletamento degli adempimenti strettamente connessi al rapporto di locazione (Regolamento UE 679/ 2016 - GDPR D.Lgs. n. 196/2003 e D.Lgs 101/2018).

**Art. 24) Originali della rinnovazione del contratto**

La presente rinnovazione del contratto è redatta in quattro esemplari identici sottoscritti dalle parti e composto ciascuno da n. 8 (otto) pagine compresa la presente.

Bari, 19 aprile 2019

LOCATORI

IL CONDUTTORE

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Anna Mongelli

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1341 c.c., le parti dichiarano di conoscere e approvare specificamente le clausole 11 (Innovazioni - Miglioramenti - Addizioni), 14 (Custodia della cosa locata - Danni - Polizza assicurativa), 15 (Esclusione di responsabilità), 18 (Composizione amichevole di controversie - Clausola di media-conciliazione).

LOCATORI

IL CONDUTTORE

Il Segretario Generale  
Dott.ssa Anna Mongelli



Atto registrato il 29/04/2019  
al n. 2913  
esatte € 7231,00  
Per il Direttore Provinciale

L'INCARICATO (\*)  
Dott.ssa Anna Maria Mongelli  
SCISCI

\* Firma su delega del Prefetto Provinciale Anna Maria Mongelli