



## *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO  
ZES ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE

**DECRETO n. 11 del 18.05.2023**

**OGGETTO:** Contratto di locazione con la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari per la sede della ZES Adriatica Interregionale Adriatica Puglia-Molise, sue modificazioni ed integrazioni – Approvazione e impegno di spesa.

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO**

**VISTO** il decreto-legge 20 giugno 2017, n. 91, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2017, n. 123, con successive modificazioni, recante “Disposizioni urgenti per la crescita nel Mezzogiorno”;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 3 settembre 2019, con il quale è stata istituita, ai sensi dell’art. 4, comma 5, del decreto-legge n. 91 del 2017, la Zona Economica Speciale Adriatica interregionale nelle Regioni Puglia e Molise;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 26 aprile 2022 (reg.to dalla Corte dei Conti in data 27 maggio 2022 al n.1347), con il quale l’ing. Manlio Guadagnuolo è stato nominato Commissario straordinario del Governo della Zona economia Speciale (ZES) Adriatica interregionale Puglia-Molise;

**VISTO** l’art. 4, comma 7-*quater* del D.L. 91/2017, secondo il quale “L’Agenzia per la Coesione territoriale fornisce inoltre supporto ai singoli Commissari mediante personale tecnico e amministrativo individuato ai sensi dell’articolo 7, comma 6, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, dotato di idonee competenze, al fine di garantire efficacia e operatività dell’azione commissariale, nonché mediante il finanziamento delle spese di funzionamento della struttura e di quelle economali. A tale fine nonché ai fini di cui al comma 6-bis è autorizzata la spesa di 4,4 milioni di euro per l’anno 2021 e di 8,8 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2022 al 2034”;

**VISTO** l’Accordo operativo ai sensi dell’art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra l’Agenzia per la Coesione Territoriale e il Commissario straordinario del Governo per la Zona Economica Speciale Adriatica interregionale Puglia-Molise stipulato in data 23 gennaio 2023 per lo svolgimento delle attività di interesse comune finalizzate a garantire l’efficacia e l’operatività dell’azione commissariale, nonché alla definizione delle modalità di finanziamento delle spese di funzionamento della struttura e di quelle economali connesse alle attività in capo alla ZES, sia nell’ambito di quanto previsto nel progetto



## *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO  
ZES ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE

intitolato “*Zone Economiche Speciali (ZES) a sostegno dello sviluppo territoriale*”, ammesso a finanziamento con nota AlCT prot. n. 9401 del 19 luglio 2021 - CUP E11B21003180005 – finanziato a valere sulle risorse del Programma Complementare al PON “*Governance e Capacità Istituzionale 2014-2020*” sia nell’ambito delle future iniziative che interesseranno la ZES nel suo complesso;

**VISTO** che nel succitato Accordo si precisa che nell’ambito del progetto “*Zone Economiche Speciali (ZES) a sostegno dello sviluppo territoriale*”, per il quale l’ACT riveste il ruolo di soggetto beneficiario, è prevista la copertura delle spese di funzionamento di tutte le Zone Economiche Speciali fino alla scadenza del progetto;

**VISTO**, altresì, che la spesa complessivamente autorizzata per ciascuna ZES è *pari ad € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) per l’anno 2021, e pari a € 1.100.000,00 (euro unmilionecentomila/00) per ciascuno degli anni dal 2022 al 2034;*

**ATTESO** che nell’Allegato 1 del predetto Accordo, parte integrante dello stesso, rubricato “*Quadro finanziario*”, sono riportate le somme destinate al funzionamento della ZES Adriatica, tra cui le spese relative al funzionamento della sede (canone di locazione e utenze varie);

**VISTO** l’atto integrativo all’Accordo operativo ai sensi dell’art. 15 della legge n. 241 del 1990 per il funzionamento della ZES Adriatica interregionale Puglia-Molise, sottoscritto dal Commissario straordinario in data 26 aprile 2023 e dal Direttore Generale f.f. dell’ACT il 3 maggio 2023, con il quale è prevista una procedura alternativa di pagamento delle spese sostenute dal Commissario straordinario del Governo al fine di garantire continuità all’azione amministrativa della ZES;

**TENUTO CONTO** che, parallelamente alle attività di gestione ed evoluzione del nuovo sportello unico digitale ZES, sono previste azioni di supporto e di affiancamento territoriale nelle quali è importante la cooperazione delle Camere di Commercio con i Commissari Straordinari delle ZES e che, per lo svolgimento delle attività istituzionali, il Commissario straordinario del Governo, sentita l’Agenzia per la Coesione, ha individuato in una porzione dell’immobile della Camera di Commercio di Bari, la sede della ZES Adriatica interregionale Puglia-Molise;

**VISTA** la Deliberazione n. 44 del 10 giugno 2022, con cui la Giunta della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari ha approvato la bozza del canone di locazione che prevede un canone di € 15.000,00 annui, nonché una quota di spese, ripartite in base ai metri quadrati occupati,



## *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO  
ZES ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE

pari ad € 2.500,00 mensili per spese di elettricità, acqua, pulizia e sanificazione, vigilanza, tassa rifiuti, manutenzione;

**VISTA** la nota del 29 giugno 2022, inviata a mezzo mail in pari data, con cui il Commissario straordinario del Governo, riscontrando la comunicazione prot. n. 0013125 del 23 giugno 2022 dell'Agencia per la Coesione Territoriale, ha dettagliato parere di congruità del canone di locazione e delle spese, oggetto della proposta di contratto, rilevando, a tal fine, una elevata economicità del costo sulla base di una valutazione, eseguita parametrando i dati dell'Osservatorio immobiliare (OMI) consultabili sul sito dell'Agencia delle Entrate, secondo la quale *“l'importo della locazione misurata su una media tra il valore minimo ed il valore massimo (7,3 e 10,8), ovvero 9,05, moltiplicato per i mq locati, ovvero 440, porta ad un risultato pari ad € 3.982 al mese”*, di tre volte superiore a quello proposto dalla C.C.I.A.A. di Bari pari ad € 1.250 mensili, risultando quest'ultimo, senza alcun dubbio, congruo;

**VISTO** che il Commissario straordinario del Governo della ZES Adriatica interregionale, ing. Manlio Guadagnuolo, attese le indicazioni ricevute dall'Agencia per la Coesione Territoriale il 19 agosto 2022 a mezzo e-mail, in data 23 agosto 2022 ha sottoscritto digitalmente il contratto con la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari (controfirmato digitalmente dal Presidente della C.C.I.A.A. il 29 agosto 2022) avente per oggetto la locazione di *“(…) porzione dell'immobile di Corso Cavour 2 - e precisamente la zona a piano terra - nel lato delimitato da angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est - per un totale di circa 440 mq lordi come di seguito individuato ed evidenziato nell'allegata planimetria (...)”*, di cui all'allegato 1 del presente decreto, per una durata di anni 6 (sei) con decorrenza 1 settembre 2022, al canone annuo di € 15.000,00 da corrisondersi in rate semestrali posticipate, unitamente ad € 2.500,00 mensili per spese di energia elettrica, consumo di acqua, pulizia e sanificazione, tassa rifiuti, vigilanza, manutenzione, oneri telefonici, e trasmissione dati;

**VISTA** la Deliberazione n. 86 del 09 settembre 2022, con cui la Giunta della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari ha proposto di apportare modifiche/integrazioni al contratto di locazione;

**VISTO** che il Commissario straordinario del Governo della ZES Adriatica interregionale, ing. Manlio Guadagnuolo, ha sottoscritto digitalmente in data 22 febbraio 2023, il contratto con la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari che modifica, integra e sostituisce il precedente



## *Presidenza del Consiglio dei Ministri*

COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO  
ZES ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE

(firmato digitalmente dal Presidente della C.C.I.A.A. il 6 febbraio 2023) di cui all'allegato 2 del presente decreto;

**VISTO** il verbale di consegna dei locali avvenuta in data 01 settembre 2022;

**VISTA** la nota prot. 0066811/U del 28 settembre 2022, con cui la C.C.I.A.A. ha trasmesso a mezzo pec ricevuta dell'avvenuta registrazione del contratto di locazione con contestuale emissione del mandato di pagamento PAGO PA di € 183,00, quale quota del 50% del costo della predetta registrazione, pari ad € 366,00, giusta art. 12 del contratto di locazione (*“La registrazione del contratto è effettuata dall'Ente locatore ed è a carico di entrambe le parti nella misura del 50%”*);

**VISTO** il D.L. 24 febbraio 2023, n. 13 “Disposizioni urgenti per l'attuazione del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) e del Piano nazionale degli investimenti complementari al PNRR (PNC), nonché per l'attuazione delle politiche di coesione e della politica agricola comune” ed in particolare dell'art. 50 “Disposizioni per il potenziamento delle politiche di coesione e per l'integrazione con il PNRR” che ha soppresso l'Agenzia per la Coesione Territoriale attribuendo l'esercizio delle relative funzioni “al Dipartimento per le politiche di coesione della Presidenza del Consiglio dei Ministri, che succede a titolo universale in tutti i rapporti attivi e passivi al predetto ente e ne acquisisce le risorse umane, strumentali e finanziarie con conseguente incremento della dotazione organica della Presidenza del Consiglio dei Ministri, a decorrere dalla data che sarà stabilita dall'apposito decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri;

**RAVVISATA** pertanto la necessità di impegnare la somma complessiva di **€271.098,00 (duecentosettantunomilazeronovantotto/00)**, prevista per tutta la durata del contratto di locazione (anni 6), la cui copertura finanziaria rinviene dall'art. 4, comma 7-*quater* del D.L. 91/2017 e dall'Accordo operativo ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra l'Agenzia per la Coesione Territoriale e il Commissario straordinario del Governo per la Zona Economica Speciale Adriatica interregionale Puglia-Molise stipulato in data 23 gennaio 2023 e del relativo atto integrativo del 3 maggio 2023;

### **DECRETA**

per le motivazioni espresse nelle premesse del presente decreto:



## Presidenza del Consiglio dei Ministri

COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO  
ZES ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE

**DI APPROVARE** il contratto di locazione stipulato tra il Commissario straordinario di Governo e la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari, C.F. 80000350720, con sede in Bari al Corso Cavour n. 2, P.IVA 02517930729, in persona del Presidente quale legale rappresentante *pro tempore* dott. Alessandro Ambrosi (di cui all'allegato 1 del presente decreto) in data 29 agosto 2022 per la locazione della porzione dell'immobile di Corso Cavour 2 - e precisamente la zona a piano terra - nel lato delimitato da angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est - per un totale di circa 440 mq lordi, per la durata di anni sei, con decorrenza 1° settembre 2022, al costo annuo di € 15.000,00 a titolo di canone da corrisondersi in rate semestrali posticipate, ed € 2.500 mensili per spese di energia elettrica, consumo di acqua, pulizia e sanificazione, tassa rifiuti, vigilanza, manutenzione, oneri telefonici, e trasmissione dati;

**DI APPROVARE**, altresì, il contratto tra il Commissario straordinario di Governo e la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Bari stipulato il 22 febbraio 2023, che modifica, integra e sostituisce il precedente contratto di locazione stipulato in data 29 agosto 2022;

**DI IMPEGNARE** la somma complessiva di **€271.098,00 (duecentosettantunomilazeronovantotto/00)**, prevista per tutta la durata del contratto di locazione (anni 6), la cui copertura finanziaria rinviene dall'art. 4, comma 7-*quater* del D.L. 91/2017 e dall'Accordo operativo ai sensi dell'art. 15 della legge n. 241 del 1990 tra l'Agenzia per la Coesione Territoriale e il Commissario straordinario del Governo per la Zona Economica Speciale Adriatica interregionale Puglia-Molise stipulato in data 23 gennaio 2023 e del relativo atto integrativo del 3 maggio 2023;

**DI NOTIFICARE** il presente provvedimento all'Agenzia per la Coesione territoriale ai fini dei consequenziali adempimenti contabili *ex Lege*;

**DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul sito del Commissario straordinario del Governo della ZES Adriatica interregionale Puglia-Molise.

Bari, 18 maggio 2023

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO**  
**( ing. Manlio Guadagnuolo )**

## **CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO**

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di legge

tra

- ◆ **CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI BARI**, C.F. 80000350720, con sede in Bari al Corso Cavour n. 2, P.IVA 02517930729, in persona del Presidente quale legale rappresentante *pro tempore* dott. Alessandro Ambrosi, nato a Bari il ██████1/1952, CF. MBRLSN52A06A662Q (Ente "**Locatore**")

e

- ◆ **COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO DELLA ZONA ECONOMICA SPECIALE (ZES) ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE, IN SIGLA COMMISSARIO STRAORDINARIO DELLA ZES, C.F. 96533760581**, in persona del Commissario Straordinario del Governo, Ing. Manlio Guadagnuolo, nato a Lamezia Terme (CZ) il 16/01/1967, C.F. GDG MNL 67A16 F888K, elettivamente domiciliato per la carica in Roma, presso l'Agenzia per la Coesione Territoriale ("**Conduttore**");

### **PREMESSO CHE**

la CCIAA di Bari è unica proprietaria dell'immobile sito in corso Cavour n. 2, iscritto in catasto al foglio 93, numero 139, subalterno 1 cat. B04, classe 03; che la Giunta camerale con deliberazione n. 44 del 10 giugno 2022, alle cui motivazioni integralmente si rinvia, ha deciso di locare una porzione del Palazzo camerale, e precisamente la zona a piano terra-nel lato delimitato da

angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est- per un totale di circa 440 mq all'uopo approvando il presente contratto.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

### **Articolo 1 – Oggetto**

1. La CCIAA di Bari, in seguito denominata Ente Locatore, nella qualità di unico proprietario, dell'immobile sito in corso Cavour n. 2, avente i dati catastali summenzionati, concede in locazione al Commissario straordinario della ZES, in seguito denominata Conduttore, che accetta, la porzione dell'immobile di Corso Cavour 2 - e precisamente la zona a piano terra - nel lato delimitato da angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est - per un totale di circa 440 mq lordi - come di seguito individuato ed evidenziato nell' allegata planimetria, controfirmata dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'“Immobile”).
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.
3. Il conduttore, al momento della consegna del bene locato, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.

### **Articolo 2 – Destinazione e divieto di sublocazione**

1. L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell'Ufficio del Commissario straordinario della ZES.

2. Il conduttore non può sublocare, né totalmente né parzialmente, l'immobile locato, né può concedere a terzi il godimento dello stesso, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso né può cedere ad altri il presente contratto.

### **Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni sei con inizio dal 1° settembre 2022. L'ente si riserva sin d'ora la facoltà di cui all'art. 29 comma 1 lett. B della legge 392/1978, previa manifestazione di volontà espressa da comunicare per iscritto a mezzo pec almeno dodici mesi prima della scadenza. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto
1. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti ed il conduttore dovrà restituire l'immobile locato sgombero da persone e cose.
2. L'Ente locatore si riserva, per ragioni di pubblico interesse adeguatamente motivate, la facoltà di recesso immediato dal contratto, con conseguente obbligo per il conduttore di sgomberare l'immobile locato da persone e da cose entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della richiesta scritta. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione.

### **Articolo 4 – Recesso del conduttore**



1. Trascorsi sei mesi dalla data della stipula, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante missiva a mezzo pec con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 5.

#### **Articolo 5 – Canone di locazione**

1. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro **15.000,00 (quindicimila/00) da versare in rate semestrali posticipate**. Oltre al canone di locazione il conduttore dovrà versare mensilmente la cifra di Euro **2.500,00 (duemilacinquecento/00)** per le spese relative alla gestione della porzione di immobile comprendenti– le spese di energia elettrica, consumo di acqua, pulizia e sanificazione, tassa rifiuti, vigilanza, manutenzione, oneri telefonici, e trasmissione dati, ecc. Tali spese saranno soggette ad eventuale conguaglio - attivo o passivo-annuale.
2. I canoni saranno pagati a mezzo avvisi **PAGO PA** predisposti dall'Ente locatore.
3. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice Istat calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese

successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata e/o PEC.

#### **Articolo 6 – Mancato o Ritardato pagamento del canone**

1. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone pattuito. Il mancato pagamento del canone pattuito determinerà, ipso iure, la risoluzione del contratto e costituirà immediatamente in mora il conduttore ai fini della maturazione degli interessi di legge

#### **Articolo 7 – Manutenzione ordinaria e migliorie**

1. Il Conduttore si obbliga, a sua cura e spese, a conservare la porzione di immobile di proprietà camerale con la diligenza del buon padre di famiglia.
2. Ogni miglioria e/o addizione che non possa essere rimossa in qualunque momento non potrà essere apposta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'Ente locatore.
3. Le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore. Si specifica che trattandosi di immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/04 non è possibile effettuare alcuna modificazione dell'immobile che non sia approvata dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

#### **Articolo 8– Assicurazione**

1. Il conduttore esonera espressamente l'Ente locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possono derivare dall'uso dalla porzione dell'immobile locato. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria

compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica e per le cose in consegna e custodia nonché per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

#### **Art. 10 - Impossibilità di utilizzo**

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 60 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.
2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a sei mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

#### **Articolo 11 – Controversie**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Bari

#### **Articolo 12 – Registrazione**

Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. La registrazione del contratto è effettuata dall'Ente locatore ed è a carico di entrambe le parti nella misura del 50%.

### **Articolo 13 – Trattamento dati personali**

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali” e successive modifiche ed integrazioni e dell’art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), si autorizza al trattamento dei dati personali e le parti dichiarano che tutti i dati contenenti nella presente scrittura saranno utilizzati esclusivamente per gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

### **Articolo 14 – Modificazioni contrattuali**

Ogni modificazione e/o integrazione del presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere approvata se non mediante atto scritto.

### **Articolo 15 – Comodato d'uso degli arredi**

Il locatore, su richiesta del conduttore, si riserva la facoltà di concedere in uso eventuali arredi già esistenti negli uffici camerali.

### **Articolo 16– Disciplina applicabile**

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si fa rinvio alle disposizioni del codice civile e delle leggi in materia, in quanto applicabili.

Si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, planimetria firmata dalle parti.

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

la Locatrice Corso Cavour 2

la Conduuttrice

presso l'Agenzia della Coesione territoriale Roma

Letto approvato e sottoscritto

Bari,

Il Locatore

Il Conduuttore

**CCIAA BARI**

**Commissario straordinario della ZES**

**Dott. Alessandro Ambrosi**

Firmato digitalmente da: AMBROSI ALESSANDRO  
Data: 29/08/2022 16:05:31



Firmato digitalmente da:

**GUADAGNUOLO MANLIO**  
*Manlio Guadagnuolo*

Firmato il 23/08/2022 17:27

Seriale Certificato: 618401

Valido dal 21/07/2021 al 21/07/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. il Locatore approva specificamente per

iscritto i seguenti articoli: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 ,15,16

Il Locatore

Il Conduuttore

**CCIAA BARI**

**Commissario straordinario della ZES**

**Dott. Alessandro Ambrosi**

Firmato digitalmente da: AMBROSI ALESSANDRO  
Data: 29/08/2022 16:06:21



Firmato digitalmente da:

**GUADAGNUOLO MANLIO**

Firmato il 23/08/2022 17:28

Seriale Certificato: 618401

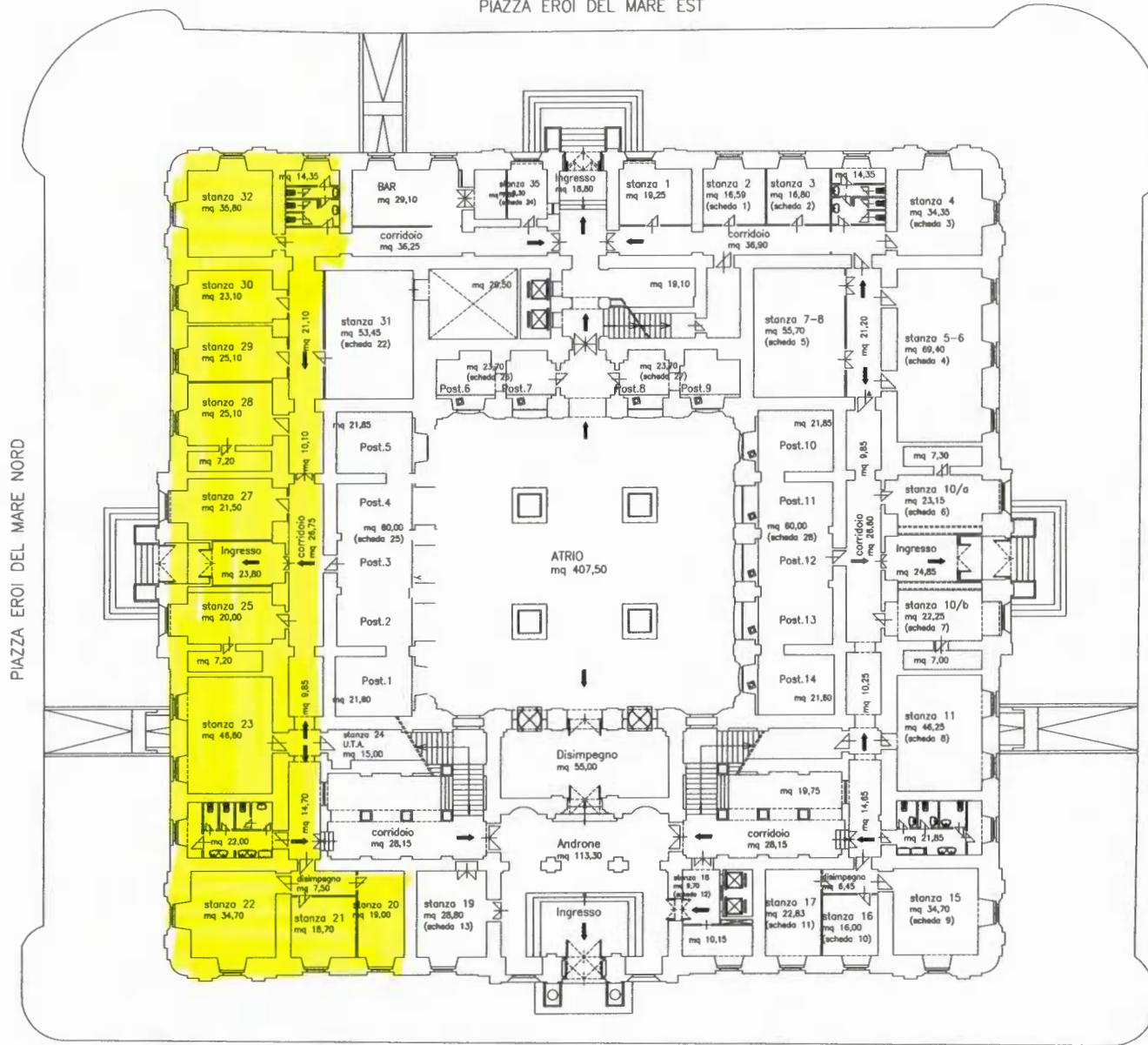
Valido dal 21/07/2021 al 21/07/2024

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

# CAMERA DI COMMERCIO DI BARI

## PIANO TERRA

PIAZZA EROI DEL MARE EST



PIAZZA EROI DEL MARE NORD

VIA SABINO FIORESE

CORSO CAUVOUR



**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO UFFICIO**  
**(modificato giusta Deliberazione di Giunta n. 86 del 09.09.2022)**

Con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di legge

tra

- ◆ **CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI BARI**, C.F.80000350720, con sede in Bari al Corso Cavour n. 2, P.IVA 02517930729, in persona del Presidente quale legale rappresentante *pro tempore* dott. Alessandro Ambrosi, nato a Bari il 06/01/1952, CF. MBRLSN52A06A662Q (Ente "**Locatore**")

e

- ◆ **COMMISSARIO STRAORDINARIO DEL GOVERNO DELLA ZONA ECONOMICA SPECIALE (ZES) ADRIATICA INTERREGIONALE PUGLIA-MOLISE, IN SIGLA COMMISSARIO STRAORDINARIO DELLA ZES, C.F. 96533760581**, in persona del Commissario Straordinario del Governo, Ing. Manlio Guadagnuolo, nato a Lamezia Terme (CZ) il 16/01/1967, C.F. GDG MNL 67A16 F888K, elettivamente domiciliato per la carica in Roma, presso l'Agencia per la Coesione Territoriale "**Conduttore**";

**PREMESSO CHE**

- la CCIAA di Bari è unica proprietaria dell'immobile sito in corso Cavour n. 2, iscritto in catasto al foglio 93, numero 139, subalterno 1 cat. B04, classe 03;

- la Giunta camerale con Deliberazione n. 44 del 10 giugno 2022, alle cui motivazioni integralmente si rinvia, ha deciso di locare una porzione del Palazzo camerale, e precisamente la zona a piano terra - nel lato delimitato da angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est- per un totale di circa 440 mq all'uopo approvando il presente contratto;
- con successiva Deliberazione n. 86 del 09.09.2022 sono state apportate modifiche/integrazioni al contratto di locazione.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrale e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Articolo 1 – Oggetto**

1. La CCIAA di Bari, in seguito denominata Ente Locatore, nella qualità di unico proprietario, dell'immobile sito in corso Cavour n. 2, avente i dati catastali summenzionati, concede in locazione al Commissario straordinario della ZES, inseguito denominata Conduttore, che accetta, la porzione dell'immobile di Corso Cavour 2 - e precisamente la zona a piano terra - nel lato delimitato da angolo con corso Cavour sino all'angolo con Piazza Eroi del mare est - per un totale di circa 440 mq lordi - come di seguito individuato ed evidenziato nell'allegata planimetria, controfirmata dalle Parti (d'ora in poi più brevemente l'“Immobile”).
2. Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o



personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

3. Il conduttore, al momento della consegna del bene locato, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia.
4. Il locatore garantisce che l'immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare al D.M. n. 37/08 e dl D. Lgs. 81/08.

#### **Articolo 2 – Destinazione e divieto di sublocazione**

1. L'immobile sarà destinato esclusivamente ad uso dell'Ufficio del Commissario straordinario della ZES.
2. Il conduttore non può sublocare, né totalmente né parzialmente, l'immobile locato, né può concedere a terzi il godimento dello stesso, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso né può cedere ad altri il presente contratto.

#### **Articolo 3 – Durata**

1. La durata della locazione dell'Immobile è di anni sei con inizio dal 1° settembre 2022. L'ente si riserva sin d'ora la facoltà di cui all'art. 29 comma 1 lett. B della legge 392/1978, previa manifestazione di volontà espressa da comunicare per iscritto a mezzo pec almeno dodici mesi prima della scadenza. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per le parti la possibilità di rinegoziare - espressamente - il rinnovo del contratto
2. Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di

riconsegna relativo allo stato dei locali e degli impianti ed il conduttore dovrà restituire l'immobile locato sgombero da persone e cose.

3. L'Ente locatore si riserva, per ragioni di pubblico interesse adeguatamente motivate, trascorsi sei mesi dalla stipula, la facoltà di recesso immediato dal contratto, con conseguente obbligo per il conduttore di sgomberare l'immobile locato da persone e da cose entro e non oltre 90 giorni dal ricevimento della richiesta scritta. Per ogni caso di ritardato rilascio il Conduttore sarà tenuto a pagare al Locatore un'indennità di occupazione corrispondente all'ultimo canone applicato in misura proporzionale al periodo di occupazione.

#### **Articolo 4 – Recesso del conduttore**

1. Trascorsi sei mesi dalla data della stipula, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante missiva a mezzo pec con un preavviso di almeno sei mesi.
2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 5.

#### **Articolo 5 – Canone di locazione**

1. Il canone annuo di locazione viene fissato in Euro **15.000,00 (quindicimila/00) da versare in rate semestrali posticipate**. Oltre al canone di locazione il conduttore dovrà versare mensilmente la cifra di Euro **2.500,00 (duemilacinquecento/00)** per le spese relative alla gestione della porzione di immobile comprendenti – le spese di energia

elettrica, consumo di acqua, pulizia e sanificazione, tassa rifiuti, vigilanza, manutenzione, oneri telefonici, e trasmissione dati, ecc. Tali spese saranno soggette ad eventuale conguaglio - attivo o passivo annuale.

2. I canoni saranno pagati a mezzo avvisi **PAGO PA** predisposti dall'Ente locatore.
3. Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice Istat calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo delle famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore da inoltrarsi tassativamente tramite raccomandata e/o PEC.

#### **Articolo 6 – Mancato o Ritardato pagamento del canone**

1. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone pattuito. Il mancato pagamento del canone pattuito determinerà, ipso iure, la risoluzione del contratto e costituirà immediatamente in mora il conduttore ai fini della maturazione degli interessi di legge.

#### **Articolo 7 – Manutenzione ordinaria e migliorie**

1. Il Conduttore si obbliga, a sua cura e spese, a conservare la porzione di immobile di proprietà camerale con la diligenza del buon padre di famiglia.
2. Ogni miglioria e/o addizione che non possa essere rimossa in qualunque

momento non potrà essere apposta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'Ente locatore.

3. Le attività di manutenzione ordinaria diverse da quelle di cui all'art.5, punto 1, saranno a carico del Conduttore. Si specifica che trattandosi di immobile vincolato ai sensi del D. Lgs. 42/04 non è possibile effettuare alcuna modificazione dell'immobile che non sia approvata dalla competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio.

#### **Articolo 8 – Assicurazione**

1. Il conduttore esonera espressamente l'Ente locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possono derivare dall'uso della porzione dell'immobile locato. Il Conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al Locatore, comunque riconducibili al Conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica e per le cose in consegna e custodia nonché per l'utilizzo delle strutture presenti negli edifici.

#### **Art. 10 - Impossibilità di utilizzo**

1. In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore

a 60 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.

2. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a sei mesi, il Conduttore avrà facoltà risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

#### **Articolo 11 – Controversie**

Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente Contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Bari.

#### **Articolo 12 – Registrazione**

Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro nei termini di legge. La registrazione del contratto è effettuata dall'Ente locatore ed è a carico di entrambe le parti nella misura del 50%.

#### **Articolo 13 – Trattamento dati personali**

Ai sensi del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modifiche ed integrazioni e dell'art. 13 del GDPR (Regolamento UE 2016/679), si autorizza al trattamento dei dati personali e le parti dichiarano che tutti i dati contenenti nella presente scrittura saranno utilizzati esclusivamente per gli adempimenti connessi al rapporto di locazione.

#### **Articolo 14 – Modificazioni contrattuali**

Ogni modificazione e/o integrazione del presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere approvata se non mediante atto scritto.

#### **Articolo 15 – Comodato gratuito d'uso degli arredi**

Il locatore, su richiesta del conduttore, si riserva la facoltà di concedere in uso eventuali arredi già esistenti negli uffici camerali.

#### **Articolo 16 – Disciplina applicabile**

Per tutto quanto non previsto dal presente contratto si fa rinvio alle disposizioni del codice civile e delle leggi in materia, in quanto applicabili.

Si allega, quale parte integrante e sostanziale del presente contratto, planimetria firmata dalle parti.

Per tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in:

La locatrice Corso Cavour n. 2

La Conduttrice presso l'Agenzia per la Coesione Territoriale Roma

Letto approvato e sottoscritto

Bari,

Il Locatore

Il Conduttore

**CCIAA di Bari**

**Commissario Straordinario ZES**

**Dott. Alessandro Ambrosi**

**Ing. Manlio Guadagnuolo**

Firmato digitalmente da: AMBROSI ALESSANDRO  
Data: 06/02/2023 15:16:45

Firmato digitalmente da:  
GUADAGNUOLO MANLIO  
Firmato il 22/02/2023 10:21  
Seriale Certificato: 618401  
Valido dal 21/07/2021 al 21/07/2024



InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

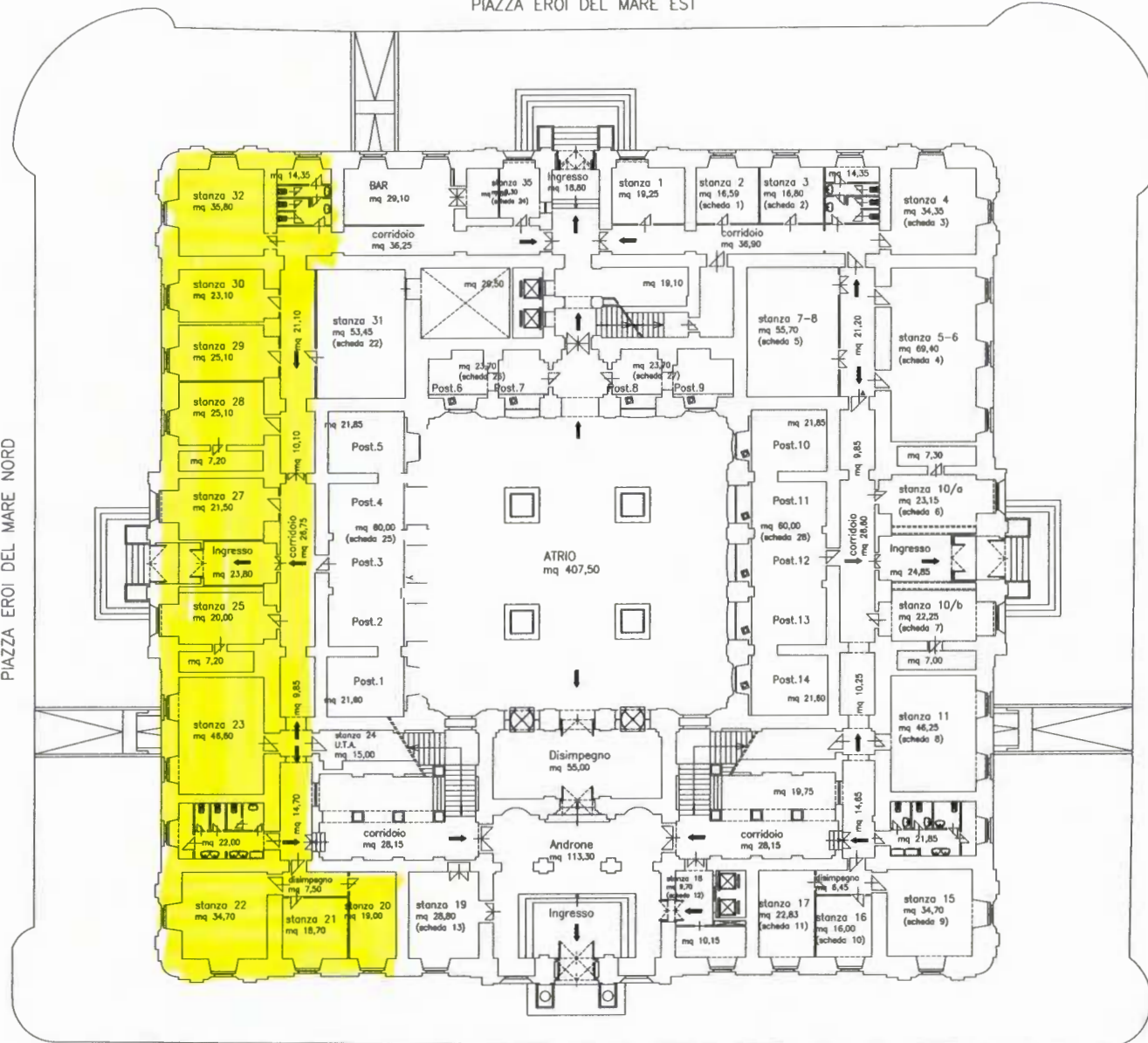
CAMERA DI COMMERCIO DI BARI

PIANO TERRA

PIAZZA EROI DEL MARE EST

PIAZZA EROI DEL MARE NORD

VIA SABINO FIORESE



CORSO CAUROU

