

CONTRATTO di LOCAZIONE

Contratto: GI 6949 500023

ROMA , 3 LUG. 2006 .

LOCATRICE

La GENERALI PROPERTIES S.P.A. società soggetta alla direzione e coordinamento della Assicurazioni Generali S.p.A., con sede legale in TRIESTE - VIA MACHIAVELLI, 4 - codice fiscale n.00209720325 - di seguito detta "LOCATRICE", qui rappresentata dalla GENERALI PROPERTIES ASSET MANAGEMENT S.P.A., società soggetta alla direzione e coordinamento della Assicurazioni Generali S.p.A., che agisce in forza della procura autenticata dal notaio Furio Gelletti di Trieste, in data 24/06/2002 Rep. N.16898, registrata a Trieste il 26/06/2002 n.2988 serie 1, conferitale dalla LOCATRICE per la gestione e l'amministrazione del patrimonio immobiliare della stessa e che nel presente atto è rappresentata dall'amministratore dello stabile in cui si trova l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione dott. ing. PERNA FRANCESCO munito di procura autenticata dal notaio dott. FURIO GELLETTI DI TRIESTE in data 05/06/2006 rep. n° atto registrato a Trieste il n°... 3169..... serie ... 1.....

CONDUTTORE

CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO
Partita IVA: 80143490581
Sede legale VIA DELLA PISANA,1301 ROMA (RM)

Legalmente rappresentata da:

CECINELLI NAZARENO
Cod.Fisc.: CCNNZR45C28D003B
nato a CORI (LT) il 28/03/1945

La LOCATRICE concede in locazione al CONDUTTORE, che accetta senza alcuna riserva, le porzioni immobiliari descritte al successivo punto A. Il presente contratto di locazione è regolato dai patti e dalle condizioni di seguito elencati, nonché contenuti nelle condizioni generali - parte seconda - e negli allegati ivi richiamati e che ne formano parte integrante.

A) OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Immobile di ROMA (RM)
P.LE CARAVAGGIO

Uso: AUTORIMESSA - ENTE PUBBLICO

Planimetrie : 1
Colore contorno: giallo

B) DECORRENZA, DURATA E SCADENZA

IL CONDUTTORE

LA LOCATRICE

Inizio: 01/07/2006 Scadenza: 30/06/2012 Durata: 6 anni

C) CANONE

Importo annuo:

Euro 3.000,00

(TREMILA E 00/100)

Rateazione : TRIMESTRALE

Pagamento: ANTICIPATO

Importo rata : Euro 750,00

Data prima applicazione revisione ISTAT: 01/07/2007

D) SPESE ED ONERI

- Oneri accessori

- Spese riscaldamento

- Spese condizionamento

E) DEPOSITO CAUZIONALE

Importo: Euro

da corrispondere secondo le modalità previste dall'articolo 2 dell'allegato n.2 al contratto di locazione.

IL CONDUTTORE

LA LOCATRICE

ALLEGATO N.2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE USO BOX/POSTO AUTO

CLAUSOLE CONTRATTUALI FISSE

Art. 1 - PAGAMENTO - Il «CONDUTTORE» si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni nonché degli importi dovuti ai sensi di quanto previsto al successivo art. 8 il primo giorno del trimestre di competenza, secondo le modalità stabilite dalla «LOCATRICE».

Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi 20 (venti) giorni dalla data di scadenza della rata cui il pagamento si riferisce, darà diritto alla «LOCATRICE» di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Il mancato puntuale pagamento sia del canone che degli oneri di cui all'art. 8 del presente contratto costituirà immediatamente in mora il «CONDUTTORE» a carico del quale, sulle somme non corrisposte, decorreranno gli interessi moratori in misura pari all'interesse legale maggiorato di 5 punti percentuali cui dovrà aggiungersi ogni altra spesa sostenuta dalla «LOCATRICE» per il recupero del proprio credito. Rimane comunque salvo il diritto della «LOCATRICE» alla risoluzione del contratto col conseguente risarcimento di ogni maggiore danno dalla medesima subito.

Il pagamento non potrà venire ritardato o sospeso dal «CONDUTTORE» per alcuna ragione o motivo, salvo restando il separato esercizio delle proprie eventuali ragioni.

Art. 2 - DEPOSITO CAUZIONALE - Il deposito cauzionale infruttifero costituito a garanzia delle obbligazioni derivanti dal presente contratto e la cui misura è precisata al punto E) dello stesso, sarà restituito a locazione finita, dopo averne dedotto quanto eventualmente ancora dovuto dal «CONDUTTORE» a qualsiasi titolo in base al presente contratto, ivi compresa la rifusione alla «LOCATRICE» degli eventuali danni verificatisi, accertati in contraddittorio e quantificati in sede di verbale di riconsegna.

Le parti si riservano la facoltà di convenire, in sostituzione del deposito, altra forma di garanzia.

Art. 3 - REVISIONE DEL CANONE - Le parti convengono che, in caso di rinnovo tacito del presente contratto, il canone di cui al punto C) sarà assoggettato automaticamente e senza necessità di preventiva richiesta da parte della «LOCATRICE» ad aggiornamento in misura pari al 100% (cento per cento) della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati pubblicato dall'ISTAT o di altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi. Ai fini della determinazione della revisione si procederà a raffrontare l'indice del secondo mese immediatamente antecedente a quello di inizio del periodo il cui canone deve essere sottoposto a revisione, con l'indice del secondo mese immediatamente antecedente all'inizio della precedente annualità.

Art. 4 - FACOLTÀ DELLA LOCATRICE DI SOSTITUIRE CON ALTRO IL BOX O POSTO AUTO - Il «CONDUTTORE» è tenuto ad occupare esclusivamente il posto auto o box che gli verrà assegnato dalla «LOCATRICE» la quale, inoltre, si riserva la facoltà di sostituire detto posto auto/box con altro analogo durante la locazione.

Art. 5 - APERTURA E CHIUSURA PORTE - Il «CONDUTTORE» dovrà aprire e chiudere accuratamente le porte, i cancelli e gli altri sistemi di chiusura dell'ingresso ogni qualvolta entrerà od uscirà dallo stabile.

Art. 6 - DIRITTO DI RITENZIONE E DIRITTO DI RIMOZIONE - Il «CONDUTTORE», inoltre, prende particolarmente atto che è assolutamente vietato sostare con autovetture di qualsiasi tipo o anche con altri veicoli nei posti auto o nei box, eventualmente liberi e non concessi in locazione al «CONDUTTORE» stesso, nonché nelle aree a cortile, nei viali di accesso e comunque nelle zone private tutte circostanti il fabbricato, nonché sulle rampe o nei passaggi di accesso alle autorimesse. Nell'accettare espressamente tali limitazioni il «CONDUTTORE» riconosce il buon diritto della Società locatrice, in caso di inosservanza:

- a) a far rimuovere a spese del «CONDUTTORE» i veicoli che venissero trovati in sosta nelle zone vietate sopraddette ed a depositarli presso una autorimessa o parcheggio aperti al pubblico; in questo caso il «CONDUTTORE», oltre che esonerare espressamente la «LOCATRICE» per i danni che potessero derivare al proprio veicolo, riconosce il diritto di ritenzione del veicolo sino a quando non saranno corrisposte alla «LOCATRICE» le seguenti somme:
- Euro 8 al giorno a titolo di penalità per ogni giorno di sosta abusiva nelle zone vietate, sino al giorno della rimozione;
 - Euro 78 a forfait per le spese di rimozione;

- Euro 8 al giorno a forfait per le spese di deposito, nel caso il veicolo venisse depositato presso un'autorimessa o parcheggio a pagamento;
- oppure:
- b) a bloccare con apposita attrezzatura le possibilità di movimento del veicolo; in questo caso il «CONDUTTORE» riconosce il diritto di ritenzione del veicolo sino a quando non verranno corrisposte alla «LOCATRICE» le seguenti somme:
 - Euro 26 a forfait per le spese di bloccaggio del veicolo;
 - Euro 8 al giorno a titolo di penalità per ogni giorno di sosta abusiva nelle zone vietate, sino al giorno in cui, pagate le predette somme, non verrà disposto lo sblocco.

Art. 7 - DIVIETI - È fatto divieto al «CONDUTTORE»:

- a) di cedere il contratto di locazione ovvero di sublocare o di dare in comodato a chicchessia (parenti ed affini compresi) lo spazio avuto in locazione;
- b) di ingombrare con casse, imballaggi o comunque occupare il cortile ed i luoghi comuni;
- c) di effettuare prove del motore o il lavaggio della macchina;
- d) di usare segnalazioni acustiche e provocare rumori che possano disturbare gli inquilini;
- e) di usare fiamme libere e comunque di depositare sostanze infiammabili o combustibili all'interno del locale dato in locazione o negli spazi di uso comune;
- f) di effettuare riparazioni o manutenzioni dell'autovettura;
- g) di parcheggiare più di un autoveicolo per posto assegnato.

Art. 8 - SPESE ACCESSORIE A CARICO CONDUTTORE - Nel caso il rimborso spese oneri accessori non fosse fissato a forfait, ma a titolo di acconto, la somma indicata al punto D) del presente contratto di locazione, sarà oggetto di conguaglio annuale a consuntivo della gestione.

Sono a carico del «CONDUTTORE» le spese e gli oneri relativi a: servizio portierato, servizio di pulizia parti comuni, servizio di disinfestazione e derattizzazione parti comuni, sgombero neve, spurgo pozzi neri, illuminazione, trasporto e smaltimento rifiuti solidi, manutenzione ordinaria parti comuni ed eventuali giardini, nonché tutte le spese sostenute dalla «LOCATRICE» per l'esercizio e la manutenzione ordinaria degli impianti e dei servizi di cui è dotato l'immobile.

Art. 9 - SERVIZIO DI PORTIERATO - Qualora nello stabile vi sia il servizio di portierato, la «LOCATRICE» si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni ovvero nei turni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali, e di eventualmente sopprimere il servizio di portierato sostituendolo con adeguati mezzi meccanici.

Art. 10 - DEROGA ALL'ART. 1193 C.C. - In deroga all'art. 1193 C.C. la «LOCATRICE» avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi del «CONDUTTORE», indipendentemente dalle eventuali diverse indicazioni del «CONDUTTORE» stesso. Fra due debiti egualmente antichi, il pagamento è imputabile anzitutto agli oneri accessori e all'IVA.

Art. 11 - RISOLUZIONE IPSO IURE DEL CONTRATTO PER MORA NEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO - Il mancato pagamento anche parziale di una sola rata della pigione o delle quote per i servizi nonché del conguaglio decorsi 20 (venti) giorni dalla scadenza, produrrà ipso iure ai sensi dell'art. 1456 C.C. la risoluzione del contratto per fatto o colpa del «CONDUTTORE» ed il conseguente risarcimento dei danni oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Art. 12 - DIVIETO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE - I locali devono essere destinati all'uso esclusivo indicato in premessa. Qualsiasi, anche parziale, mutamento di destinazione è tassativamente vietato, con diritto della «LOCATRICE» di dichiarare al «CONDUTTORE», ai sensi dell'art. 1456 C.C., di avvalersi della risoluzione ipso iure del contratto, in qualsiasi momento sia stato rilevato tale mutamento.

Art. 13 - DIVIETO DI INNOVAZIONI O MODIFICHE - Il «CONDUTTORE» si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali, nonché agli impianti tutti senza il preventivo consenso scritto della «LOCATRICE». I miglioramenti e le addizioni di qualsiasi natura eseguite dal «CONDUTTORE», resteranno a favore della «LOCATRICE» al termine della locazione, senza alcun compenso anche se autorizzati. Salva, in ogni caso, rimane la facoltà della «LOCATRICE» di pretendere la restituzione dei locali nel pristino stato in danno ed a spese del «CONDUTTORE».

Art. 14 - ESONERO DI RESPONSABILITÀ - Il «CONDUTTORE» è costituito custode della cosa locata. È direttamente responsabile verso la «LOCATRICE» e verso i terzi per danni causati per sua colpa.

Il «CONDUTTORE» esonera espressamente la «LOCATRICE» da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero provenirgli da fatto doloso e colposo di altri inquilini, nonché per fatto, omissione e colpa del portiere o di terzi, e ugualmente per furti con o senza scasso. Ed inoltre per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari, ed in particolare per quelli causati da nubifragi, umidità, allagamenti, rotture o rigurgiti di fogne, tubazioni, ecc. nei locali affittati, nonché da umidità, insalubrità, stitlicidio, o da allagamento nei locali seminterrati, interrati o cantinati. Il «CONDUTTORE» dichiara di essere a conoscenza che i locali ubicati ai piani interrati e seminterrati, sono attraversati da tubazioni di

scarico di acque bianche e nere. In relazione al potenziale pericolo di allagamento si impegna a non depositare in tali locali merce di pregio ed, in ogni caso, a predisporre tutti gli accorgimenti possibili atti ad evitare il danneggiamento delle merci depositate.

Art. 15 - RISOLUZIONE - Nel caso di dichiarata inagibilità o inidoneità all'uso contrattuale di tutti o parte dei locali, la «LOCATRICE», per l'eventuale conseguente risoluzione del contratto dovrà solo restituire la parte della pigione anticipata, proporzionale al mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danni anche nell'ipotesi del 2° capoverso dell'art. 1578 C.C..

Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO - Il «CONDUTTORE» si impegna a comunicare alla stipula del presente contratto il proprio domicilio, impegnandosi a comunicare tempestivamente alla «LOCATRICE» ogni successiva variazione.

Art. 17 - IMPOSTE, TASSE, SPESE DI CONTRATTO - Tutte le spese del presente contratto e delle sue eventuali rinnovazioni, le spese di bollo, quelle di esazione e quietanza, nonché l'IVA sulle fatture relative ai corrispettivi di locazione, sono a carico del «CONDUTTORE». Ove la «LOCATRICE» non fosse soggetto passivo di imposta il contratto sarà soggetto ad imposta di registro, il cui onere sarà per intero a carico del «CONDUTTORE».

Art. 18 - ESONERO DA RESPONSABILITÀ DELLA LOCATRICE - Qualora nell'edificio in cui è situata l'unità immobiliare locata esistessero cancelli ad apertura automatica, il «CONDUTTORE» si impegna per sé, suoi familiari, conviventi e dipendenti a non sostare nel raggio di azione del cancello ed a non attraversare l'ingresso mentre il cancello è in movimento, esonerando comunque espressamente la «LOCATRICE» da ogni responsabilità per danni a cose o persone.

Art. 19 - DIVIETO DI PARCHEGGIO PER AUTOVEICOLI ALIMENTATI A GAS - Il «CONDUTTORE» prende atto ed accetta che il parcheggio di autoveicoli alimentati a gas, avente densità superiore a quella dell'aria, è consentito soltanto nei piani fuori terra (delle autorimesse) non comunicanti con piani interrati, così come stabilito dalle vigenti "Norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili".

Pertanto, qualora oggetto del presente contratto di locazione fossero boxes e/o posti auto siti in piani entro terra, il «CONDUTTORE» si impegna fin da ora per sé, suoi familiari, conviventi, dipendenti e visitatori ad osservare le disposizioni di cui alle citate norme assumendo a proprio esclusivo carico ogni eventuale danno derivante dalla violazione delle predette norme.

Art. 20 - RINVIO - Per quanto altro non previsto dal presente contratto valgono le norme sulla locazione dei beni immobili fissate dal C.C.

Art. 21 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Qualunque modifica al presente contratto può avere luogo e può essere provata solo mediante atto scritto.

LA LOCATRICE

IL CONDUTTORE

Si dichiara di aver preso esatta visione delle condizioni di cui sopra ed in particolare di quelle contenute negli articoli:

1) PAGAMENTO, 2) DEPOSITO CAUZIONALE, 3) REVISIONE DEL CANONE, 4) FACOLTÀ DELLA LOCATRICE DI SOSTITUIRE CON ALTRO IL BOX O POSTO AUTO, 6) DIRITTO DI RITENZIONE E DIRITTO DI RIMOZIONE, 7) DIVIETI, 8) SPESE ACCESSORIE A CARICO CONDUTTORE, 10) DEROGA ALL'ART. 1193 C.C., 11) RISOLUZIONE IPSO IURE DEL CONTRATTO PER MORA NEL PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO, 12) DIVIETO MUTAMENTO DI DESTINAZIONE, 13) DIVIETO DI INNOVAZIONI O MODIFICHE, 16) ELEZIONE DI DOMICILIO, 18) ESONERO DA RESPONSABILITÀ DELLA LOCATRICE, 19) DIVIETO DI PARCHEGGIO PER AUTOVEICOLI ALIMENTATI A GAS. Dette clausole sono state rilette ed espressamente approvate dal «CONDUTTORE» ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del C.C..

IL CONDUTTORE