

## CONTRATTO di LOCAZIONE



Contratto: GI 6949 500011

ROMA , .....

## LOCATRICE

La GENERALI PROPERTIES S.P.A. con sede legale in TRIESTE - VIA MACHIAVELLI, 4 - codice fiscale n.00209720325 - di seguito detta "LOCATRICE", qui rappresentata dalla G.G.I. GRUPPO GENERALI IMMOBILIARE 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. DEL GIUSTO FRANCO munito di procura autenticata dal notaio dott. FURIO GELLETTI DI TRIESTE in data 26/07/2002 rep. n°17028/3298 A atto registrato a Trieste il 31/07/2002 n°3656 serie 1.

## CONDUTTORE

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



IL CONDUTTORE

Legalmente rappresentata da:

CIULLA GIUSEPPE ALDO  
Cod.Fisc.: CLLGPP39M04G273I  
nato a PALERMO (PA) il 04/08/1939

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)  
VIA DEL GIORGIONE 18/26

Uso: ENTE PUBBLICO TERRITORIALE

Planimetrie : 1  
Colore contorno: giallo

## B) DECORRENZA, DURATA E SCADENZA

Inizio: 01/03/2003 Scadenza: 28/02/2009 Durata: 6 anni

LA LOCATRICE

C) CANONE

Importo annuo:

Euro 124.800,00

(CENTOVENTIQUATTROMILAOTTOCENTO E 00/100)

Rateazione : TRIMESTRALE Pagamento: ANTICIPATO

Importo rata : Euro 31.200,00

Data prima applicazione revisione ISTAT: 01/03/2004

D) SPESE ED ONERI

- Oneri accessori

Acconto annuo di competenza: Euro 13.800,00

Rata (rateazione come da canone): Euro 3.450,00

- Spese riscaldamento

Acconto annuo: Euro 6.600,00

Rata (rateazione come da canone): Euro 1.650,00

- Spese condizionamento

Acconto annuo: Euro 4.440,00

Rata (rateazione come da canone): Euro 1.110,00

E) DEPOSITO CAUZIONALE

Importo: Euro 20.800,00 (ventimilaottocento/00)

da corrispondere secondo le modalità previste dall'articolo 24 dell'allegato n.2 al contratto di locazione.



IL CONDUTTORE

LA LOCATRICE



ALLEGATO N° 2 AL CONTRATTO DI LOCAZIONE  
USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

CLAUSOLE CONTRATTUALI FISSE

20 MAR. 2003

li \_\_\_\_\_

Art. 1 - ONERI ACCESSORI - SPESE DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO - CONDIZIONAMENTO - Sono interamente a carico del «CONDUTTORE», per le quote di competenza, le spese relative alla fornitura, gestione ed ordinaria manutenzione di tutti i servizi e parti comuni dell'immobile dove le porzioni immobiliari oggetto del presente contratto si trovano ubicate. Così, in via meramente esemplificativa, quelle per il servizio di pulizia e disinfestazione e/o derattizzazione delle parti comuni, per il servizio di vigilanza, per il servizio di portierato, per il funzionamento dell'ascensore, per la fornitura dell'acqua calda e/o fredda, dell'energia elettrica, del gas, per lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, per la manutenzione dell'antenna televisiva centralizzata, per l'asporto delle immondizie dai luoghi di raccolta, per sgombero neve, per la manutenzione delle superfici a verde, di citofoni o videocitofoni, di apriporta e quant'altro ancorchè non espressamente menzionato. Sono inoltre interamente a carico del «CONDUTTORE» per le quote di competenza, le spese sostenute dalla «LOCATRICE» per i servizi - ove esistenti - di riscaldamento/raffrescamento/condizionamento.

Il «CONDUTTORE» è tenuto a corrispondere, a titolo di acconto, alla «LOCATRICE», per le spese che quest'ultima sosterrà per tali servizi una somma minima pari a quella risultante dal consuntivo precedente, con facoltà della «LOCATRICE» di richiedere, a titolo di acconto, un maggior importo in funzione di eventuali variazioni intervenute nel costo dei servizi, salvo conguaglio che dovrà essere versato entro 60 giorni dalla richiesta della «LOCATRICE».

Per il periodo intercorrente dalla data di decorrenza del presente contratto di locazione e quella di elaborazione dei primi consuntivi spese e relative ripartizioni per oneri accessori, riscaldamento e - ove presenti - raffrescamento o condizionamento, l'acconto annuo di competenza è quello indicato al punto D) del presente contratto di locazione.

Il «CONDUTTORE» si impegna inoltre sin d'ora al rimborso degli eventuali oneri, ancorchè qui non specificatamente indicati, per i quali la normativa presente e futura dovesse prevedere la possibilità per la «LOCATRICE» di ottenere il rimborso totale o parziale dal «CONDUTTORE».

IL CONDUTTORE si impegna a stipulare con gli enti interessati i contratti per fornitura di luce, asportazione dei rifiuti solidi ed a pagare direttamente agli stessi enti le relative periodiche bollette per i servizi goduti.

Art. 2 - QUOTE DI COMPETENZA - Le quote di competenza relative alle spese di cui al precedente articolo 1 sono quelle esposte nell'allegato n° 1 del presente contratto di locazione che il «CONDUTTORE» approva ed espressamente accetta.

La «LOCATRICE», qualora ne dovesse emergere l'esigenza, si riserva il diritto di adeguare le quote di ripartizione delle suddette spese, dandone tempestiva e motivata comunicazione al «CONDUTTORE». Le nuove quote, così determinate, saranno applicate a decorrere dall'esercizio successivo a quello della comunicazione dell'intervenuta variazione.

Art. 3 - PAGAMENTO - Il «CONDUTTORE» si impegna ad effettuare il pagamento dei canoni, nonchè degli importi dovuti per i servizi previsti al precedente articolo 1) ONERI ACCESSORI - SPESE DI RISCALDAMENTO-RAFFRESCAMENTO-CONDIZIONAMENTO del presente contratto, ivi compresi gli eventuali conguagli, il primo giorno del trimestre di competenza a mezzo banca indicata dalla «LOCATRICE», o secondo le diverse modalità stabilite dalla «LOCATRICE» stessa. Qualora la «LOCATRICE» ritenesse di modificare le modalità di pagamento sarà tenuta a darne comunicazione scritta al «CONDUTTORE» con anticipo non inferiore a giorni 30 rispetto alla data prevista per il primo pagamento da effettuare con le nuove modalità. Il mancato o ritardato pagamento totale o parziale del canone o delle altre spese sopradette, trascorsi 20 giorni dalle convenute scadenze, darà diritto alla «LOCATRICE» di chiedere la risoluzione del contratto, come per legge, oltre al risarcimento degli eventuali danni.

Il pagamento deve risultare dalla quietanza rilasciata dalla «LOCATRICE» o da un suo rappresentante. In caso di ritardato pagamento del canone e di quant'altro dovuto il «CONDUTTORE» sarà tenuto, anche senza l'intimazione di cui all'art. 1219 Codice Civile, a corrispondere gli interessi moratori da calcolarsi ad un tasso pari al tasso ufficiale di sconto in essere al momento in cui la mora si è verificata maggiorato di 5 punti percentuali, cui verranno aggiunte le eventuali altre spese sostenute dalla «LOCATRICE». 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.

Ove i versamenti del «CONDUTTORE» non fossero imputati ad una specifica causale, la «LOCATRICE» è autorizzata ad imputarli, secondo il suo prudente apprezzamento, ai titoli che riterrà più opportuni e ciò anche in deroga ai criteri previsti nell'art. 1193 secondo comma del Codice Civile.

Art. 4 - REVISIONE DEL CANONE - Il canone di locazione a partire dall'inizio del secondo anno della locazione sarà aggiornato annualmente, con le modalità previste dalla legge e nella misura massima prevista dalla normativa vigente, sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati o di altro indice che per legge allo stesso dovesse sostituirsi.

Ai fini della determinazione della revisione si procederà a raffrontare l'indice del mese immediatamente antecedente a quello di inizio del periodo il cui canone deve essere sottoposto a revisione, con l'indice del mese immediatamente antecedente all'inizio della precedente annualità.

Poiché al momento della revisione potranno non essere ancora note le variazioni del canone dovute per effetto della clausola di aggiornamento sopra prevista, la «LOCATRICE» si riserva sin d'ora di richiedere gli eventuali conguagli in epoca successiva.

Art. 5 - FINE DELLA LOCAZIONE - Qualora una delle parti contraenti non abbia dato disdetta all'altra, a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno, consegnata all'Ufficio P.P.T.T., almeno dodici mesi prima della scadenza della locazione, il contratto s'intenderà tacitamente rinnovato come per legge. Durante il periodo di preavviso il «CONDUTTORE» dovrà permettere per quattro ore al giorno la visita dei locali ai nuovi aspiranti in orario da concordare.

Art. 6 - RECESSO ANTICIPATO - Qualora ricorrano i presupposti e le condizioni di cui all'art. 27 ultimo comma della Legge 392/78, il «CONDUTTORE» potrà recedere dal contratto, con preavviso di almeno 6 mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata. In tale eventualità peraltro il «CONDUTTORE» sarà tenuto a rimborsare alla «LOCATRICE» i costi dalla stessa sostenuti per adattare l'immobile alle esigenze del «CONDUTTORE», fermo comunque l'obbligo di corrispondere il canone dovuto per l'intero periodo di preavviso.

Art. 7 - SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE - Fatto salvo quanto previsto all'art. 36 della Legge 392/78 in materia di locazione e subloca-





zione d'azienda, è fatto espresso divieto al «CONDUTTORE» di sublocare, in tutto o in parte, la cosa locata e di cedere in qualsiasi forma ad altri il suo contratto, nonchè di consentire, a qualsivoglia titolo, l'utilizzo di quanto oggetto del presente contratto a chiechessia. L'inosservanza del presente patto determina inadempimento contrattuale e consente alla «LOCATRICE» di chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1453 Codice Civile.

**Art. 8 - USO DEI LOCALI - MANUTENZIONI - RIPARAZIONI -** Il «CONDUTTORE» si obbliga ad usare la cosa locata da buon padre di famiglia e senza recare molestia agli altri conduttori ed ai vicini in genere. Egli è obbligato a mantenere l'ente locato in perfetto stato di conservazione, sicchè sono ad esclusivo suo carico, e ciò anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 Codice Civile, tutte le riparazioni compresa l'eventuale sostituzione delle apparecchiature deteriorate, degli impianti idrici, igienici e sanitari, di riscaldamento, acqua, gas, elettrici ed altri come pure le riparazioni delle serrande avvolgibili e dei serramenti di porte e finestre, compresa la sostituzione dei vetri.

Non provvedendovi il «CONDUTTORE», la «LOCATRICE» avrà la facoltà di fare eseguire tali riparazioni a spese del «CONDUTTORE» stesso. Il «CONDUTTORE» nell'uso dei locali e dei servizi comuni dovrà osservare ogni prescrizione di legge e/o dei regolamenti delle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque multa o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Dovrà altresì osservare le disposizioni contenute nel «Regolamento per gli inquilini» adottato dalla «LOCATRICE», del quale ha avuto conoscenza e che trovasi a disposizione degli inquilini stessi nell'ingresso dello stabile.

In particolare si impegna a non installare antenne radiotelevisive di qualunque tipo e genere. Inoltre si impegna a non tenere per nessun motivo depositi di materiale infiammabile od esplosivo ed a non destinare uno o più locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità o al decoro dell'edificio.

Il «CONDUTTORE» dichiara che i mobili e quant'altro introdurrà nei locali di cui trattasi sono di sua piena ed esclusiva proprietà e che non li asporterà senza il consenso della «LOCATRICE».

Il «CONDUTTORE» dichiara, ai fini di quanto previsto negli artt. 34 e 35 e seguenti della legge 392/78, che i locali destinati ad uffici e magazzini non verranno utilizzati per attività che comportino contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

**Art. 9 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI - DECRETO LGS. 19.9.94 n. 626 -** Il «CONDUTTORE» con il ritiro delle chiavi prende consegna, ad ogni effetto di legge, dei locali oggetto del presente contratto. Il «CONDUTTORE» dichiara di aver visitato i locali suddetti e di averli trovati in buono stato locativo in particolare per quanto riguarda gli impianti idrici, igienici, di riscaldamento, gli infissi e serramenti. Il «CONDUTTORE» dichiara altresì di essere perfettamente a conoscenza dello stato di fatto e di diritto in cui detti locali si trovano, di trovarli adatti all'uso convenuto nel presente contratto e di esonerare la «LOCATRICE» da ogni e qualsiasi obbligo ad effettuare adattamenti di sorta. In particolare il «CONDUTTORE» riconosce che l'immobile oggetto del presente contratto ha caratteristiche tali da essere adattabile alle necessità ed alle prescrizioni poste a carico del datore di lavoro per la tutela della salute e la sicurezza dei propri dipendenti dal Decreto Lgs. 19.9.94 n. 626 e successive modifiche ed integrazioni. In considerazione di quanto predece, il «CONDUTTORE» si impegna ad eseguire a propria cura e spese gli interventi necessari per garantire il rispetto della normativa suddetta. Resta espressamente convenuto che tutti gli interventi sugli impianti ed in generale sull'immobile che il «CONDUTTORE» effettuerà - previo benestare della «LOCATRICE» - ai sensi del presente contratto non potranno essere intesi come miglioria od addizione ai sensi degli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile, in quanto di tali oneri, a carico del «CONDUTTORE», le parti ne hanno espressamente tenuto debito conto in sede di determinazione del canone di locazione. Inoltre per i medesimi motivi, il costo o il valore dei lavori eseguiti non potrà essere dedotto a titolo di compensazione totale o parziale di danni arrecati all'immobile condotto in locazione, nè imputato a canone o rimborso per oneri accessori, spese o quant'altro connesso con la locazione. Alla data di cessazione del contratto il «CONDUTTORE» consegnerà puntualmente alla «LOCATRICE» i locali in buono stato locativo sotto pena di risarcimento dei danni.

**Art. 10 - LICENZA DI ESERCIZIO -** Il «CONDUTTORE» si obbliga ad ottenere e rinnovare la licenza di esercizio, nei casi in cui questa sia richiesta dalle vigenti leggi e regolamenti, in particolare dovrà provvedere a fare eseguire, a sua cura e spese, tutti gli speciali lavori od opere, che le Autorità ingiungessero per concedere o per non ritirare le relative licenze. Il fatto del rifiuto della licenza di esercizio o il ritiro della stessa non infirmerà gli obblighi che il «CONDUTTORE» si è assunto col presente contratto, ma potrà costituire presupposto di recesso anticipato ai sensi del precedente articolo 6.

**Art. 11 - MIGLIORIE - ADDIZIONI - INNOVAZIONI -** È vietato al «CONDUTTORE» di fare addizioni e di apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali senza il consenso scritto della «LOCATRICE». In ogni caso tutti i miglioramenti o mutamenti, fissi od infissi, compresi gli impianti elettrici, di riscaldamento, ecc. - anche se autorizzati - rimarranno per patto espresso a beneficio della «LOCATRICE», senza che per ciò il «CONDUTTORE» possa pretendere rimborso od indennizzo qualsiasi, nè possa levarli di posto. Resta però riservato alla «LOCATRICE» il diritto di chiedere che i locali siano rimessi nel pristino stato a spese del «CONDUTTORE», salvo che la «LOCATRICE», in sede di autorizzazione, non abbia rinunciato a tale suo diritto.

**Art. 12 - VISITA - RIPARAZIONI -** La «LOCATRICE» si riserva il diritto di far visitare dai propri incaricati i locali oggetto della locazione e di eseguire, sia all'esterno che all'interno, tutte le riparazioni e le opere necessarie a giudizio insindacabile di essa «LOCATRICE». Nei casi di eccezionale urgenza la «LOCATRICE» è fin da ora espressamente autorizzata ad accedere nei locali, anche in assenza del «CONDUTTORE», per provvedere alle opere ed interventi necessari. Allo scopo di evitare lo scasso della porta d'ingresso, il «CONDUTTORE» si obbliga a indicare il nominativo di una persona di sua fiducia domiciliata nella stessa città presso la quale, in caso di sua assenza, sono depositate le chiavi di accesso all'unità. Qualora la «LOCATRICE» dovesse porre in vendita l'unità immobiliare locata, il «CONDUTTORE» dovrà permettere la visita dell'unità stessa almeno due volte alla settimana per almeno due ore al giorno, esclusi i giorni festivi.

**Art. 13 - ASSICURAZIONE -** Il «CONDUTTORE» si impegna ad assicurarsi contro i danni dell'incendio, furto, rischio locativo, cristalli, nonchè per la responsabilità civile e contro gli altri rischi accessori concernenti e comunque attinenti ai locali avuti in locazione e ai mobili di cui i locali stessi dovranno essere forniti a norma dell'art. 1608 Codice Civile preferibilmente, a parità di condizioni, presso la «ASSICURAZIONI GENERALI - Società per Azioni».

**Art. 14 - MANLEVA -** Il «CONDUTTORE» è costituito custode della cosa locata; in caso di furti con effrazione e scasso il «CONDUTTORE» dovrà provvedere, a sua cura e spese, alle riparazioni e conseguenti lavori di ripristino della cosa locata. Il «CONDUTTORE» esonererà espressamente la «LOCATRICE» da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti dolosi o colposi di altri inquilini o di terzi, nonchè dei portinai o altro personale di servizio. Il «CONDUTTORE» dichiara di essere a conoscenza che i locali sono attraversati da tubazioni di acque bianche e nere, di acqua condotta e di riscaldamento ed esso «CONDUTTORE» manleva la «LOCATRICE» da qualsiasi responsabilità per danni che si verificassero anche nei locali terreni e sotterranei in seguito ad allagamenti, rotture di colonne di scarico, umidità o qualsiasi altra causa, ove tali eventi non siano determinati da vizi dell'immobile. Il «CONDUTTORE» si obbliga altresì a tenere sollevata ed indenne la «LOCATRICE» da eventuali danni derivanti dall'uso del gas, dell'acqua, dell'elettricità, nonchè dalla caduta di serramenti lasciati aperti nelle giornate di



vento. Fatto salvo quanto previsto dal precedente art. 8 del presente contratto, è fatto obbligo al «CONDUTTORE» di segnalare tempestivamente alla «LOCATRICE» tutte quelle situazioni che dovessero verificarsi all'interno dell'unità locata, suscettibili di provocare danni in assenza di interventi di competenza della «LOCATRICE». Il «CONDUTTORE» si obbliga a rispondere puntualmente dei danni causati dai propri familiari, dipendenti e da tutte le persone che egli ha ammesso temporaneamente nei locali.

Art. 15 - DIVIETI - Il «CONDUTTORE» prende atto che è assolutamente vietato entrare con veicoli di qualsiasi tipo nelle aree a cortile, nei viali d'accesso e comunque nelle zone private circostanti i fabbricati, così come è vietato far sostare veicoli di sorta in tali zone, a meno di non essere locatari di un posto auto, nel quale caso la facoltà di accesso al cortile è consentita esclusivamente per l'utilizzo del posto auto assegnato.

Il «CONDUTTORE» autorizza sin d'ora la «LOCATRICE» a provvedere, tramite ditta specializzata, alla rimozione forzata del proprio autoveicolo sia nel caso che, non essendo locatario di posto auto, abbia introdotto abusivamente il proprio veicolo, sia nel caso che, pur essendo locatario del posto auto, abbia parcheggiato il proprio autoveicolo al di fuori dello spazio assegnato. In relazione a quanto precede, il «CONDUTTORE» si obbliga a rimborsare alla «LOCATRICE» l'onere connesso alla rimozione e custodia del veicolo rimosso. Qualora l'immobile fosse dotato di cancelli ad apertura automatica, il «CONDUTTORE» si impegna 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 persone o cose, in caso di anticipata chiusura od apertura dello stesso.

Il «CONDUTTORE» si obbliga a fare rispettare i divieti, di cui al presente articolo, ai propri dipendenti nonché alle persone che dovesse ammettere temporaneamente nelle unità locate.

Art. 16 - SERVIZI - Il «CONDUTTORE» esonera la «LOCATRICE» da ogni responsabilità per le sospensioni e/o irregolarità dei servizi comuni di cui l'immobile è dotato (riscaldamento/raffrescamento/condizionamento, illuminazione, acqua, acqua calda, ascensore, ecc.) dovute a casi imprevisti e/o alla manutenzione degli impianti. La «LOCATRICE» si riserva il diritto di non fornire il servizio di vigilanza nei giorni di riposo del portiere e nelle festività infrasettimanali e si riserva altresì il diritto di sopprimere il servizio di portierato, sostituendolo con mezzi meccanici o affidando il servizio di vigilanza a terzi.

Art. 17 - DICHIARATA INABITABILITÀ - INAGIBILITÀ - INIDONEITÀ - Nel caso che successivamente alla stipulazione del presente contratto venisse dichiarata, dalle Autorità competenti, l'inabitabilità/inagibilità o l'inidoneità all'uso contrattuale dei locali concessi in locazione, è facoltà delle parti dichiarare risolto il contratto; in tale eventualità la «LOCATRICE» dovrà solo restituire la parte del canone di locazione anticipato proporzionale al periodo di mancato godimento, escluso ogni altro compenso ed ogni ragione di danno anche nell'ipotesi del 2° comma dell'art. 1578 Codice Civile.

Art. 18 - TARGHE - INSEGNE - SCRITTE - Fatta eccezione per gli immobili in cui ci siano degli spazi appositamente previsti dalla «LOCATRICE», è fatto divieto al «CONDUTTORE» di installare all'esterno delle unità immobiliari locate o all'interno se in posizione tale che sia visibile dall'esterno, targhe, insegne, scritte o simili di qualsivoglia natura.

Art. 19 - ELEZIONE DI DOMICILIO - A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il «CONDUTTORE» dichiara di eleggere domicilio nei locali a lui affittati e, ove egli più non li occupi o comunque più non li detenga, presso l'Ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

Art. 20 - OBBLIGO SOLIDALE - In quanto vi siano più «CONDUTTORI» tutti gli obblighi del presente contratto s'intendono da essi assunti solidalmente.

Art. 21 - DIVIETO DI APPORTARE MODIFICHE E MUTAMENTI D'USO - Il «CONDUTTORE» riconosce che l'unità immobiliare oggetto del presente contratto di locazione trova esatta rappresentazione nelle planimetrie di cui alle premesse, ed espressamente si impegna a non apportare modifiche di sorta all'unità immobiliare di cui trattasi ove a ciò non espressamente autorizzato in forma scritta dalla «LOCATRICE». I locali devono essere destinati all'uso esclusivo indicato nelle premesse. Qualsiasi, anche parziale, mutamento di destinazione è tassativamente vietato, con diritto della «LOCATRICE» di risolvere il contratto ipso iure ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, in qualsiasi momento sia stato rilevato tale mutamento.

Art. 22 - PARCHEGGIO AUTOVEICOLI - Qualora tra l'oggetto della presente locazione vi fossero dei box/auto e/o dei posti auto, fermi restando i divieti di cui al precedente articolo 15, il «CONDUTTORE» si impegna a non parcheggiare l'autoveicolo fuori dall'area consentita, a non depositare sulla stessa altri mezzi od oggetti di qualsiasi genere ed a chiudere gli eventuali cancelli di accesso. Il «CONDUTTORE» prende altresì atto che è vietato il parcheggio di autoveicoli alimentati a gas con densità superiore a quella dell'aria; tale divieto non si applica nei posti auto situati all'aperto. Il «CONDUTTORE» pertanto si impegna fin da ora per sé, dipendenti o terzi che dovesse ammettere temporaneamente nel posto o nei posti auto locatigli ad osservare le prescrizioni di cui al Decreto Ministeriale 1.2.1986 punto 10/6 avente ad oggetto "NORME DI SICUREZZA ANTINCENDI PER LA COSTRUZIONE E L'ESERCIZIO DI AUTORIMESSE E SIMILI" assumendo a proprio esclusivo carico ogni eventuale danno derivante dalla violazione della predetta norma. La «LOCATRICE» è espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità per qualsivoglia evento dannoso dovesse verificarsi a carico dell'autoveicolo parcheggiato nel posto auto in dipendenza di furto, incendio, atto vandalico, scontro, allagamenti o quant'altro non dipendente dalla volontà di essa «LOCATRICE».

Art. 23 - INADEMPIENZA - Le clausole di cui agli artt. 3) PAGAMENTO, 7) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE, 8) USO DEI LOCALI - MANUTENZIONI - RIPARAZIONI, 9) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI - DECRETO LGS. 19.9.94 n. 626, 10) LICENZA DI ESERCIZIO, 11) MIGLIORIE - ADDIZIONI - INNOVAZIONI, 12) VISITA - RIPARAZIONI, 13) ASSICURAZIONE, 15) DIVIETI, 18) TARGHE - INSEGNE - SCRITTE, 21) DIVIETO DI APPORTARE MODIFICHE E MUTAMENTI D'USO, 22) PARCHEGGIO AUTOVEICOLI, del presente contratto hanno carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione anche di una sola delle clausole suddette dà diritto alla «LOCATRICE» di dichiarare la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile. Anche l'infrazione alle norme del Regolamento, se contestata almeno due volte al «CONDUTTORE» mediante lettera raccomandata, darà alla «LOCATRICE» il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge.

Art. 24 - DEPOSITO CAUZIONALE - A garanzia dell'esatta osservanza del presente contratto il «CONDUTTORE» si impegna a versare alla «LOCATRICE», a titolo di deposito cauzionale, un importo la cui entità è indicata al punto E) del presente contratto di locazione. Detto importo sarà produttivo a partire dalla data di inizio del rapporto di locazione di interessi legali a favore del «CONDUTTORE» da corrispondersi alla fine di ogni anno previa effettuazione della ritenuta fiscale eventualmente prescritta. La cauzione non potrà mai essere imputata dal «CONDUTTORE» a pagamento del canone, nè degli oneri accessori. Essa sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali sempre che il «CONDUTTORE» risulti aver adempiuto le obbligazioni tutte nascenti dal presente contratto; in caso contrario la cauzione verrà, senza alcuna formalità, incamerata tutta o in





parte dalla «LOCATRICE» salvo il diritto di quest'ultima al risarcimento dei maggiori danni. Il deposito cauzionale potrà essere modificato annualmente a richiesta della parte interessata in proporzione alle variazioni e all'aggiornamento del canone comunque intervenuti. In sostituzione del deposito cauzionale in contanti è data la facoltà al «CONDUTTORE» di produrre a favore della «LOCATRICE», e sempre a titolo di deposito cauzionale, una fidejussione bancaria di Istituto di Credito di primaria importanza di pari importo di durata sei anni e tre mesi; tale fidejussione dovrà prevedere il rinnovo tacito ed automatico per ulteriori sei anni.

La fidejussione verrà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali semprechè il «CONDUTTORE» risulti aver adempiuto a tutte le obbligazioni nascenti dal contratto. In caso contrario la fidejussione verrà senza alcuna formalità attivata tutta o in parte dalla «LOCATRICE» salvo il diritto di quest'ultima al risarcimento dei maggiori danni. Il «CONDUTTORE» si obbliga inoltre a sostituire, entro e non oltre il termine di 6 (sei) mesi prima della scadenza degli iniziali 6 (sei) anni di locazione, la fidejussione di cui sopra con una nuova di pari durata per un importo pari a 3 (tre) mensilità del canone in atto alla data di scadenza dei primi 6 (sei) anni di locazione. Analogo obbligo fa carico al «CONDUTTORE» in caso di eventuali successivi rinnovi del contratto. In difetto la «LOCATRICE» potrà pretendere il versamento del deposito cauzionale in contanti nella misura stabilita, escutendo - al caso - la fidejussione a sue mani.

Art. 25 - IMPOSTE - TASSE - FATTURAZIONE - Tutte le spese di bollo, di quietanza, di esazione fitti, ivi compresi i diritti di banca, nonché quelle inerenti il perfezionamento del contratto, come, per esempio, le provvigioni od altro, sono a carico del «CONDUTTORE», mentre l'imposta di registro, ove il presente contratto venga sottoposto a registrazione, sarà a carico della parte richiedente. Si precisa che avendo il presente contratto di locazione per oggetto un immobile che, ai sensi della vigente normativa, è considerato strumentale per natura, i corrispettivi dovuti dal «CONDUTTORE» per canoni e spese, verranno assoggettati ad I.V.A. ai sensi della vigente normativa; il «CONDUTTORE» sarà tenuto a versare alla «LOCATRICE» detta imposta contestualmente alla corresponsione delle singole rate di canone e degli altri corrispettivi. Per quanto riguarda la fatturazione la «LOCATRICE» dichiara, ed il «CONDUTTORE» ne prende atto, che si avvarrà della facoltà prevista dal Decreto del Ministero delle Finanze in data 30 maggio 1989 pubblicato sulla G.U. n. 129 del 5 giugno 1989. In caso di registrazione le parti richiedono la registrazione a tassa fissa.

Art. 26 - MODIFICHE AL CONTRATTO - Il presente contratto può essere modificato soltanto per atto scritto.

LA LOCATRICE



IL CONDUTTORE  
IL DIRETTORE  
DEL SERVIZIO

FUNZIONE AMMINISTRATIVA  
(Dr. Aldo CIULLA)  
IL DIRETTORE  
DEL SERVIZIO  
FUNZIONE AMMINISTRATIVA  
(Dr. Aldo CIULLA)

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, ed in particolare delle condizioni di cui agli artt.: 1) ONERI ACCESSORI - SPESE DI RISCALDAMENTO - RAFFRESCAMENTO - CONDIZIONAMENTO, 2) QUOTE DI COMPETENZA, 3) PAGAMENTO, 4) REVISIONE DEL CANONE, 5) FINE DELLA LOCAZIONE, 6) RECESSO ANTICIPATO, 7) SUBLOCAZIONE - COMODATO - CESSIONE, 8) USO DEI LOCALI - MANUTENZIONI - RIPARAZIONI, 9) CONSEGNA E RICONSEGNA DEI LOCALI - DECRETO LGS. 19.9.94 n. 626, 10) LICENZA DI ESERCIZIO, 11) MIGLIORIE - ADDIZIONI - INNOVAZIONI, 12) VISITA - RIPARAZIONI, 13) ASSICURAZIONE, 14) MANLEVA, 15) DIVIETI, 16) SERVIZI, 17) DICHIARATA INABITABILITÀ - INAGIBILITÀ - INIDONEITÀ, 18) TARGHE - INSEGNE - SCRITTE, 19) ELEZIONE DI DOMICILIO, 20) OBBLIGO SOLIDALE, 21) DIVIETO DI APPORTARE MODIFICHE E MUTAMENTI D'USO, 22) PARCHEGGIO AUTOVEICOLI, 23) INADEMPIENZA, 24) DEPOSITO CAUZIONALE, 25) IMPOSTE - TASSE - FATTURAZIONE, 26) MODIFICHE AL CONTRATTO, le cui clausole - rilette e approvate - vengono dal «CONDUTTORE» stesso accettate ad ogni conseguente effetto, ed in particolare ai sensi ed agli effetti degli artt. 1341 e 1342 Codice Civile.



UFFICIO DELLE ENTRATE ROMA 6  
Registrato in data 1/9/03  
al n. 1752 Serie 3 versato € 51,65  
€ Cinquantuno 11/65  
Il Dirigente dell'Area Servizi

IL CONDUTTORE

IL DIRETTORE  
DEL SERVIZIO  
FUNZIONE AMMINISTRATIVA  
(Dr. Aldo CIULLA)