



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 23 FEB. 1999

ADDI' 23 FEB. 1999

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

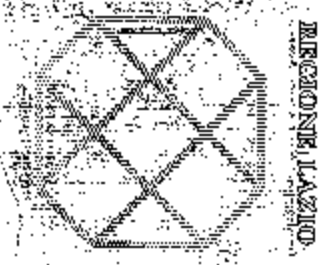
BADALONI	Pietro	Presidente	GIASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
AMATI	Matteo	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
BONADONNA	Salvatore	"	MARCONI	Angelo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	MITA	Michela	"
FEDERICO	Maurizio	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Gaccione
..... CHISSIS

ASSENTI: PIZZUTELLI

DELIBERAZIONE N° 433

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' REGIONALE SITO IN PONTINIA (LT) P.ZZA INDIPENDENZA 18 E VIA CAVOUR 3, CONCESSO A SOSCIA FILOMENA



OGGETTO: Approvazione del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo relativamente all'immobile di proprietà regionale sito in Pontinia (LT) P.zza Indipendenza 18 e Via Cavour 3, concesso a Soscia Filomena

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive - Demanio - Patrimonio - Economato;

VISTA la Legge del 15.5.1997 n. 127;

CONSIDERATO che la Regione Lazio è proprietaria di immobili siti in Pontinia (LT) di provenienza ex O.N.C. adibiti ad uso diverso da quello abitativo;

RILEVATO che, in esecuzione della delibera di Giunta regionale n. 8201 del 25.10.94, si è proceduto alla stipula del contratto di locazione, che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, relativo all'immobile sito in Pontinia (LT) P.zza Indipendenza 18 e Via Cavour 3, concesso a Soscia Filomena;

RITENUTO, pertanto, necessario procedere all'approvazione del contratto di locazione sopracitato;

all'unanimità

DELIBERA

- ...Di approvare il contratto di locazione stipulato in data 3.02.99 che si allega e forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, relativamente ai locali siti Pontinia (LT) P.zza Indipendenza 18 e Via Cavour 3 concessi alla Sig.ra Soscia Filomena, in esecuzione della delibera di Giunta Regionale n. 8201 del 25.10.1994.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge del 15.05.1997 n. 127.

AP162/gt

IL PRESIDENTE : F.to PIETRO BADALONI

IL SEGRETARIO : F.to Dott. Severio GUCCIONE

01 MAR. 1999

ALLEG. alla DELIB. N. ⁴³⁸.....

DEL 23 FEB 1999



3 FEB 1999

CONTRATTO DI LOCAZIONE REDATTO IN DATA

Con la presente scrittura privata la REGIONE LAZIO, in persona dell'Assessore pro-tempore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive, Francesco Cioffarelli - C.F. 80143490581, dom.to per la carica in Roma Via R.R.Garibaldi n. 7, concede in locazione alla Sig.ra SOSCIA Filomena nata a Pontinia (LT) il 26.2.1949 - C.F. SSC FMN 49B66 G865Y, dom.ta in Latina Via Milano n. 16, l'immobile sito in Pontinia (LT) - P.zza Indipendenza, 18 e Via Cavour, 3 di mq. 29-38, riportato in catasto al fg. 64 part. 46 sub 5P-6 cat. C/1, ai seguenti patti e condizioni:

L'ASSESSORE
Francesco CIOFFARELLI

ART. 1 - USO

L'immobile si concede ad uso esclusivo di tabaccheria con divieto assoluto di qualsiasi altra attività non espressamente autorizzata dall'Ente locatore. L'eventuale cambiamento della destinazione convenuta, anche se parziale, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto, salvo il risarcimento del danno subito.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6, (art. 27 L. 392/78), con inizio dal 1.02.99, e, pertanto, andrà a scadere il 31.01.2005. Il rapporto, alla prevista scadenza, si rinnoverà di ulteriori 6 anni, in assenza di disdetta, da effettuarsi con Raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa, a norma degli artt. 28 e 29

COPIA CONFORME



della L. 392/78. Alle successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso delle parti, esclusa quindi la tacita riconduzione. L'eventuale permanenza del conduttore nell'immobile oltre la scadenza del contratto sarà considerata senza titolo, anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo, e legittimerà l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione, salvi in ogni caso il diritto al risarcimento dei maggiori danni sofferti. L'indennità giornaliera di occupazione in caso di ritardata riconsegna dei beni locati, in ordine all'esecuzione e tempestività della quale solo il conduttore deve farsi parte diligente, sarà pari ad 1/30mo della rata mensile del canone di locazione, aggiornato ai sensi dell'art. 5 del presente contratto. Resta impregiudicato il rimborso delle spese accessorie, derivanti dalla presente locazione, sostenute dall'ente locatore fino alla data dell'effettiva riconsegna.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene convenuto fra le parti in complessive L. 11.481.120 (undicimilioniquattrocentottantunomilacentoveventilire) e verrà pagato in rate mensili anticipate di L. 956.760 (novecentocinquantaseimilacinquecentosessantilire) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese. Tale termine ha carattere essenziale per cui il



conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori di cui all'art. 9 L. 392/78, oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate scadute.

L'ASSESSORE
Francesco GIOFFARELLI

Il conduttore prende atto che il mancato pagamento del canone mensile e/o rimborso degli oneri accessori danno luogo alla sua automatica costituzione in mora, anche agli effetti del pagamento degli interessi, senza necessità di diffida. Nell'ipotesi di ritardo - colpevole o incolpevole - nel pagamento della rata mensile del canone e di quanto altro dovuto in forza del presente contratto sono dovuti a partire dalle date di scadenza, gli interessi legali, ai sensi dell'art. 1282 C.C., nella misura vigente al momento. Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante versamento su c/c 24307001, intestato all'ENTE REGIONE LAZIO, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7 - 00145 ROMA. La prova del pagamento è costituita unicamente dalla esibizione della ricevuta di versamento.

Scorciato

ART. 4 - RISOLUZIONE PER MOROSITA'

Per effetto di quanto enunciato al precedente articolo 3, il conduttore riconosce che la mancata corresponsione delle somme anzidette nei tempi convenuti costituirà titolo per procedere allo sfratto per morosità.

COPIA CONFORME



ART. 5 - AGGIORNAMENTO CANONE

Le parti convengono che il canone di locazione sia aggiornato ai sensi delle vigenti disposizioni legislative ed eventuali future modificazioni e/o integrazioni nella misura massima consentita. In assenza di norme di legge cogenti e vigenti, nel corso del rapporto di locazione, le parti convengono che il canone dall'1.02.2000 sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, in conformità del disposto art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, come modificato dalla L. 5 aprile 1985 n. 118 art. 1 comma 9 sexies.

I contraenti convengono che l'adeguamento del canone dovrà essere effettuato con le decorrenze pattuite a prescindere dalla richiesta del locatore.

Parimenti, qualora venissero eseguite - a cura e spese dell'ente locatore - sull'immobile opere di natura straordinaria necessarie alla sua conservazione, il canone in corso sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati.

ART. 6 - ONERI ACCESSORI

Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui al precedente art. 3, le spese per i servizi comuni, servizi di cui gode l'unità immobiliare locata,



secondo gli importi comunicati di volta in volta dalla parte locatrice medesima, salvo conguaglio.

ART. 7 - STATO DI IDONEITA'

L'ASSESSORE
Francesco GIOFFARELLI

Si soprassiede alla consegna formale dell'immobile in quanto il medesimo è già in possesso del conduttore. Al riguardo il conduttore dichiara di avere esaminato attentamente l'attuale situazione di fatto in cui si trova l'immobile, di non aver riscontrato vizi, per cui da' atto che l'unità immobiliare locata si trova in buono stato locativo e di manutenzione ed idoneo all'uso convenuto. Esonera, quindi, l'ente locatore, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 C.C..

ART. 8 - STATO LOCATIVO

Le parti convengono che, ove nel corso della locazione, si rendessero opportuni o necessari lavori di adattamento e/o di miglioria, gli stessi potranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore, previo consenso scritto della parte locatrice e con l'osservanza delle modalità e cautele dalla medesima fissate, nonché sotto la sorveglianza e secondo le eventuali prescrizioni che potranno essere impartite in sede di esecuzione dall'Organo Tecnico di manutenzione della locatrice stessa.

Nell'ipotesi di esecuzione senza che sia stato osservato quanto convenuto nel comma precedente, la parte locatrice potrà pretendere la restituzione in pristino, oltre al

Bozza

COPIA CONFORME



risarcimento degli eventuali danni, ovvero ritenere le opere senza compenso alcuno. Anche se la parte locatrice abbia dato il proprio consenso scritto, nessun compenso, non convenuto preventivamente, sarà dovuto al conduttore per i lavori di adattamento e/o di miglioria.

In ogni caso, la parte locatrice, per quanto attiene alle opere di adattamento, si riserva il diritto di chiedere, al termine della locazione, la messa in pristino a cura del conduttore.

Le parti convengono, altresì, che i lavori di miglioria, su richiesta del conduttore, potranno essere eseguiti anche a cura e spese della parte locatrice, sempreché quest'ultima abbia manifestato all'uopo, espressamente e preventivamente, il proprio consenso; in tale ipotesi, dovrà essere stipulato apposito atto aggiuntivo per l'integrazione del canone locativo a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori a norma dell'art. 5, ultimo capoverso del presente contratto.

ART. 9 - RIPARAZIONI

In deroga agli artt. 1576 e 1609 C.C. ed a tutte le altre disposizioni di legge, sono a carico del conduttore tutte indistintamente le riparazioni di piccola ordinaria e straordinaria manutenzione, comprese quelle derivanti da caso fortuito, forza maggiore o vetustà ed escluse quelle relative agli impianti tutti. Restano a carico dell'ente locatore solo le seguenti riparazioni, tassativamente



indicate: al tetto, ai muri esterni, ai solai, all'ascensore, all'impianto di riscaldamento centrale, se gestito dalla parte locatrice, purché gli inconvenienti non siano stati cagionati da cattivo uso o negligenza da parte del conduttore. Si conviene, che non provvedendo la parte conduttrice alla esecuzione dei lavori di propria competenza, la locatrice, dopo averla all'uopo invitata con lettera raccomandata, concedendole un termine ragguagliato all'urgenza e, comunque, non superiore a giorni trenta, resta facultata, in caso di inottemperanza, a far eseguire direttamente le opere manutentorie, addebitando alla parte conduttrice medesima ogni spesa sostenuta. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C. il conduttore non ha diritto a pretendere alcun risarcimento dei danni ove per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'interno dello stabile o in parte di esso, ivi compresa l'unità immobiliare oggetto del presente contratto, risulti limitato l'uso o il godimento della cosa locata.

L'ASSESSORE
 Francesco CIOFFARELLI

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten signature]

ART. 10 - CONSERVAZIONE IMMOBILE

La parte conduttrice si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine della locazione in buono stato locativo, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. Si impegna, altresì, a denunciare alla parte locatrice qualunque mutamento che comporti una diminuzione

COPIA CONFORME



del valore, nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e ne contesti la proprietà.

Il conduttore è costituito custode dell'immobile e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile.

Il conduttore è obbligato a consentire, previa intese e in ogni tempo, la visita del locale ai tecnici incaricati dalla parte locatrice.

ART. 11 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE

E' fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché cedere a terzi il contratto di locazione.

E' fatto ancora divieto al conduttore di cedere, anche a titolo gratuito, o di sottoporre ad altro onere o vincolo in tutto o in parte, la cosa locata.

Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della parte locatrice.

ART. 12 - FURTO

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il conduttore. In caso di furto tentato o consumato l'Ente è esonerato da qualsiasi responsabilità anche quando il furto stesso sia stato reso possibile o agevolato da mancanza o negligenza, anche grave, o addirittura da dolo del portiere o di altri dipendenti di esso Ente,

ovvero da altri conduttori o da terzi in genere.

ART. 13 - ASSICURAZIONI

Il conduttore provvederà direttamente alle assicurazioni relative all'attività esercitata ed ai relativi impianti gestiti, sollevando il locatore da ogni responsabilità in ordine ad eventuali infrazioni alle vigenti norme, anche di pubblica sicurezza ed incolumità, che regolano l'attività. Il locatore non assume responsabilità alcuna in ordine all'eventuale mancato rilascio della licenza di esercizio, se dovuta, da parte delle competenti autorità.

ART. 14 - ESONERO DA RESPONSABILITA'

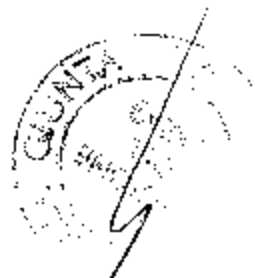
Il conduttore esonera il locatore, espressamente e nel modo più ampio, anche in deroga alle norme di legge, da ogni responsabilità anche di tipo extra contrattuale per:

a) danni, diretti o indiretti, derivanti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, di dipendenti di esso Ente medesimo, di altri conduttori o di terzi in genere;

b) danni comunque determinati da nubifragi, allagamenti, rottura e/o rigurgito di fogne e tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazione di acqua o liquami, comunque causati; inconvenienti derivati dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nello stabile;

c) danni conseguenti a danneggiamento o furto - consumato o tentato - ad opera di chicchessia di autoveicoli, anche

COPIA CONFORME
Sell



autorizzati, parcheggiati nelle autorimesse.

ART. 15 - RISOLUZIONE PER INAGIBILITA'

Il presente contratto si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità dichiarata dalle competenti autorità. In tal caso l'Ente è tenuto a restituire al conduttore soltanto la parte di canone eventualmente anticipata relativa al mancato godimento per il periodo di tempo posteriore alla risoluzione.

In ogni caso è escluso ogni diritto del conduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta.

ART. 16 - IMPUTAZIONI DEI VERSAMENTI.

Qualsiasi versamento eseguito dal conduttore, indipendentemente dalla dichiarazione di questo e quindi anche in deroga all'art. 1193 c.c., sarà imputato prima agli interessi e alle spese, anche legali, quindi ai costi sostenuti in forza del presente contratto per prestazioni accessorie, rimborsi similari ed infine ai canoni mensili scaduti e non pagati, a cominciare da quelli più antichi e ciò pure in difformità delle indicazioni apposte dal conduttore su bollettini di versamento in c/c che l'Ente periodicamente, per esigenze organizzative e di snellimento della riscossione, potrebbe direttamente inviare.

ART. 17 - SPESE CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del conduttore e della

parte locatrice in parti uguali. Alla suddetta registrazione dovrà provvedere il locatario, con esonero per il locatore da responsabilità derivanti da omessa registrazione. Le spese di bollo, nonché ogni altra spesa comunque connessa con il contratto stesso, sono invece a totale carico del conduttore.

ART. 18 - POLIZZA FIDEJUSSORIA

Il conduttore si impegna a produrre garanzia fidejussoria in alternativa o sostitutiva del deposito cauzionale di cui all'art. 11 della L. 392/78 per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto per un importo pari a 3 (tre) mensilità, salve eventuali integrazioni in relazione all'applicazione degli aggiornamenti di cui al precedente art. 5. Tale garanzia avrà validità per l'intera durata del contratto e dovrà essere rinnovata per uguale periodo in caso di proroga dello stesso.

ART. 19 - RISOLUZIONE DI DIRITTO

Si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 C.C., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

ART. 20 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazioni.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo

COPIA CONFORME



e non può essere approvata -- che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 21. -- OPERATIVITA' DEL CONTRATTO --

Il presente contratto mentre impegna il conduttore all'atto della stipulazione, diventerà obbligatorio per il locatore allorché sarà adottata e resa esecutiva la relativa delibera di approvazione.

ART. 22 - DEBITI PREGRESSI

I contraenti convengono che il rapporto instaurato con il presente atto costituisce novazione di un precedente contratto e che allo stato il conduttore è debitore dell'Ente locatore del complessivo importo di L.7.565.823 (settemilionicinquecentosessantacinquemila823) per conguagli canoni pregressi e per ogni altro onere comunque connesso al rapporto stesso.

In ordine a tale circostanza il conduttore dichiara di avere attentamente esaminato i conteggi, di averne riscontrato l'esattezza per cui si impegna ad effettuare il pagamento, con la maggiorazione di un interesse pari al 2,5% annuo a scalare in 36 rate mensili di L.217.817 (duecentodiciassettemila817) ciascuna.

Il conduttore dichiara altresì, e riconosce che l'importo di cui al presente articolo è ad ogni effetto da considerare canone di locazione, per cui il mancato pagamento di una sola rata conferisce all'Ente locatore titolo e diritto a

promuovere azione di sfratto per morosità.

IL CONDUTTORE

Piero Gibonini



PER LA PARTE LOCATRICE

L'ASSESSORE

Manfredo CIOFFARELLI

Il conduttore dichiara di aver letto gli artt. 1
(Risoluzione di diritto per mutamento anche parziale
destinazione), 2 (Rinnovo tacito), 7 (Esonero responsabilità
artt. 1578 e 1581 C.C.), 8 (Stato locativo), 9
(Riparazioni), 11 (Divieto di sublocazione o cessione), 12
(Esonero responsabilità per furto), 14 (Esonero
responsabilità varie), 15 (Risoluzione di diritto ed esonero
responsabilità per inagibilità), 20 (Modifiche
contrattuali), 22 (Debiti pregressi) del presente contratto,
sottoscritto in esecuzione della deliberazione di Giunta
Regionale n.8201 del 25.10.94, e di approvarli
specificatamente ed integralmente.

IL CONDUTTORE

Piero Gibonini

AP73c/ts



Copia Conforme