

REGIONE LAZIO

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	GNASCO	Romolo	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HEPMANEN	Giovanni	"
AMATI	Matteo	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
BONALONNA	Salvatore	"	MARRONI	Angelo	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	NETA	Michele	"
FEDERICO	Maurizio	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"

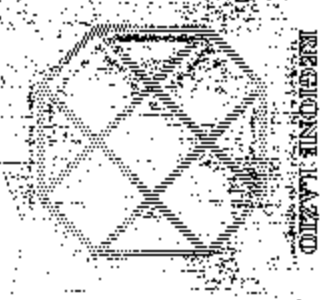
ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione
..... ONESSE

ASSERTE: Pizzutelli -

DELIBERAZIONE N° 434

OGGETTO: APPROVAZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO RELATIVAMENTE ALL'IMMOBILE DI PROPRIETA' REGIONALE SITO IN TERRACINA (LT), VIA CESARE BATTISTI 22, CONCESSO A ZERO FRANCO





OGGETTO: Approvazione del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo relativamente all'immobile di proprietà regionale sito in Terracina (LT), Via Cesare Battisti 22, concesso a Zero Franco

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 Terracina (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 Terracina (LT) - Via Cesare Battisti n. 22, concesso a Zero Franco;

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

all'unanimità

DELIBERA

- Di approvare il contratto di locazione stipulato in data 1.02.99 che si allega e forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, relativamente al locale sito in Terracina (LT) Via Cesare Battisti n. 22, concesso a Zero Franco, 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.

AP146/gt

IL PRESIDENTE : F.to PIETRO BADALONI

IL SEGRETARIO : F.to Dott. Severio GUCCIONE



14 FEB 1999

ALLEG. 66 DELIB. N. 434

DEL 23 FEB. 1999



CONTRATTO DI LOCAZIONE REDATTO IN DATA 1 FEB. 1999

Con la presente scrittura privata la REGIONE LAZIO, in

persona dell'Assessore pro-tempore alle Risorse e Sistemi Dr.

L'ASSESSORE
Francesco CIOFFARELLI

Riccardo Della Rocca- C.F. 80143490581, dom.to per la carica

in Roma Via R.R.Garibaldi n. 7 concede in locazione al Sig.

ZERO Franco nato a Ferrara il 17.3.34 - C.F. ZRE FNC

34C17D548T dom.to in B.go Hermada - Terracina - P.zza XXIV

Maggio 5, l'immobile sito in B.go Hermada - Via Cesare

Battisti, 22 riportato in catasto di Terracina al fg.173

part.lla 78 sub 6 cat. C/1 di mq. 25 ai seguenti patti e

condizioni:

ART. 1 - USO

L'immobile si concede ad uso negozio di BARBIERE, 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



Francesco

Zero

COPIA CONFORME

della Legge 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.2.381.700 (duemilionitrecentottantunomilasettecentolire) e verrà pagato in rate mensili anticipate di L. 198.475 (centonovantottomilaquattrocentosettantacinque) 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

L'ASSESSORE
Francesco GIOFFARELLI

disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o

eccezione se non dopo avere eseguito il pagamento delle rate

scadute.

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 Ressa Raimondi Garibaldi n. 7 - 00145

ROMA. La prova del pagamento è costituita unicamente dalla

esibizione della ricevuta di versamento.

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

COPIA CONFORME
[Signature]

procedere allo sfratto per morosità.

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'interesselegale 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.

L'ASSESSORE
Francesco GIOFFARELLI

ART. 7 - STATO DI IDONEITA'

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..

Gianni

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.

Ferrero

COPIA CONFORME

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 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 GIOFFARELLI



Samco

Zew

COPIA CONFORME

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 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,



COPIA CONFORME
[Handwritten signature]

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
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
quindianche 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

COPIA CONFORME
[Handwritten signature]

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 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. 3.613.937 (tremilioniseicentotredicimila/937) 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 18 rate mensili di L. 204.305

(duecentoquattromilatrecentocinque) 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

Zeno

S. Bruno



L'ASSESSORE

Francesco GIOFANELLI

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

Zeno

S. Bruno

COPIA CONFORME