

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

18 MAG. 1999

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL _____

ADDI' **18 MAG. 1999** NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Succione.
 OMISSIS

ASSENTI: COSENTINO - DONATO - LUCISANO - META - PIZZUTELLI -

DELIBERAZIONE N° 2557

OGGETTO: Approvazione del contratto di locazione stipulato con il Dott. Michele Valeri e relativo all'immobile di provenienza ex ONC sito in localita' Isola Sacra del Comune di Fiumicino (Rm) - Via Redipuglia, 10 int. 3.



OGGETTO: Approvazione del contratto di locazione stipulato con il Dott. Michele Valeri e relativo all'immobile di provenienza ex ONC sito in località Isola Sacra del Comune di Fiumicino (RM) - Via Redipuglia, 10 - int. 3

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive;

VISTA la legge 15.05.1997 n. 127;

PREMESSO CHE:

- la Regione Lazio è subentrata ope legis all'ex ONC nella titolarità di beni immobili siti nel Comune di Fiumicino;
- tra i beni suddetti figura quello indicato in oggetto ubicato in Via Redipuglia, 10 - int. 3;
- l'appartamento di cui trattasi è attualmente condotto in locazione dal Dott. Michele Valeri, a seguito di contratto stipulato in data 11.6.96;

RILEVATO che, in esecuzione della delibera di Giunta Regionale n.7660 del 22.12.98, che ha autorizzato la rideterminazione del canone e la stipula di un nuovo contratto, in data 26.04.1999 si è proceduto alla stipula di un nuovo contratto di locazione della durata di anni 6 - che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione - con il Dr. Michele Valeri relativamente all'appartamento suddetto, sito in località Isola Sacra del Comune di Fiumicino - Via Redipuglia, 10 - int. 3;

RITEINUTO, pertanto, necessario procedere all'approvazione del contratto di locazione di cui trattasi;

all'unanimità

D E L I B E R A

- di approvare il contratto di locazione - che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione - stipulato in data 26.04.99 con il Dr. Michele Valeri relativamente all'appartamento di provenienza ex ONC sito in località Isola Sacra del Comune di Fiumicino - Via Redipuglia, 10 - int. 3;
- di prendere atto che il contratto di locazione suddetto, stipulato in esecuzione della delibera di G.R. n. 7660 del 22.12.98 annulla e sostituisce il precedente, sottoscritto in data 11.06.96 e registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma in data 19.11.96 al n.6/63539

Il presente provv.to non è soggetto a controllo ai sensi della legge 15.05.1997 n. 127

PS409/ts

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI
IL SEGRETARIO: Dott. SAVERIO GUCCIONE



0 1 GIU. 1999

ALLEG. alla DELIB. N. 2557
DEL 1 8 MAG. 1999

cur



CONTRATTO DI LOCAZIONE REDATTO IN DATA **26 APR. 1999**

Con la presente scrittura privata la REGIONE LAZIO, in persona dell'Assessore pro-tempore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive - C.F. 80143490581, domiciliato per la carica in Roma Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7 concede in locazione al Dott. Michele Valeri nato a Lido di Roma (Ostia) il 6.02.1957 - Codice Fiscale VLR MHL 57B06 H501U domiciliato in Via Redipuglia n.10, int. 3 l'unità immobiliare sita in Fiumicino - Via Redipuglia n. 10/3. La locazione é regolata dai seguenti patti:

L'ASSESSORE
Michele Valeri
Michele Valeri

Per copia *autografa*
Michele Valeri

ART. 1 - USO

L'immobile si concede ad uso promiscuo, in parte abitativo ed in parte per Studio Professionale, con divieto assoluto di qualsiasi altro utilizzo non espressamente autorizzato 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. L'Ente locatore é sollevato da ogni responsabilità nel caso in cui per effetto di legge o regolamenti comunali venisse precluso l'esercizio dell'attività per cui l'immobile viene concesso. Parimenti, l'Ente locatore non assume responsabilità alcuna in ordine all'eventuale mancato rilascio della licenza di esercizio, se dovuta, da parte delle competenti autorità.

Michele Valeri

ART. 2 - DURATA

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene convenuto fra le parti in complessive L. 5.820.000 (cinquemilioniottocentoventimila) e verrà pagato in rate mensili anticipate di L. 485.000 (quattrocentottantacinquemila) 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.

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

Per copia conforme all'originale





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.

L'ASSESSORE
Prodotto GIOFFARELLI

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.

Per copia conforme all'originale

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, anche per quanto concerne la sua specifica destinazione urbanistica, 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..



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.

L'ASSESSORE
GIUFFARÉ

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.

Per copia *del tutto* all'originale

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 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.

Per copia conforme all'originale



tempo posteriore alla risoluzione.

In ogni caso é 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, nonché le imposte annuali di registro, sono a carico del conduttore e della parte locatrice in parti uguali. Alla suddetta registrazione e al pagamento delle imposte annuali dovrà provvedere il locatario, con esonero per il locatore da responsabilità derivanti da omessa registrazione o mancato versamento delle imposte suddette. Il conduttore é autorizzato a detrarre gli

Per copia conforme all'originale



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 - CONTRATTO PRECEDENTE

Il presente contratto, sottoscritto in esecuzione della deliberazione di G.R. n. 7660 del 22.12.98 annulla e sostituisce il precedente, sottoscritto in data 11.06.96 e registrato presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Roma al n. B/63539 in data 19.11.96.

IL CONDUTTORE



PER LA PARTE LOCATRICE

CASSESSORE
GIUSEPPE GIOFFRÈ

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), del presente contratto, sottoscritto in esecuzione della deliberazione di Giunta Regionale n. del e di approvarli specificatamente ed integralmente.

IL CONDUTTORE



Per copia conforme all'originale



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 22 DIC. 1998

ADDI' 22 DIC. 1998 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

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

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saveria Guccione
..... CHISSTE

GUASCO -

ASSENTI:

DELIBERAZIONE N° 4660

per copia conforme all'originale

Oggetto: Immobile di proprieta' Regione Lazio sito in Fiumicino (Rm)
Via Redipuglia n. 10 int. 3 - conduttore: Dr. Michele Valeri.
Autorizzazione alla rideterminazione del canone e stipula di un nuovo
contratto di locazione.



OGGETTO: Immobile di proprietà regionale sito in Fiumicino (RM) Via Redipuglia n. 10
int. 3. Conduttore: Dr. Michele Valeri. Autorizzazione alla rideterminazione
del canone e stipula di un nuovo contratto di locazione

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;

PREMESSO che:

- la Regione Lazio è proprietaria di beni immobili siti nel Comune di Fiumicino e provenienti dal disciolto Ente ONC;
- tra i beni suddetti figura quello in oggetto, concesso in locazione al Dr. Michele Valeri con contratto del 11.6.96 per utilizzo diverso da quello abitativo;
- il canone di locazione contrattualmente pattuito è pari a L. 750.000 mensili più ISTAT;

TENUTO CONTO che il canone suddetto è stato determinato sulla base di una perizia di stima redatta da un agente immobiliare;

RILEVATO che tale perizia aveva quantificato l'effettivo valore locativo in L. 540.000 mensili, ottenute mediante un calcolo comparato tra il 50% del valore di libero mercato ed il 50% del calcolo dell'equo canone (L. 392/78);

CONSIDERATO che, con nota del 7.08.98 il Dr. Michele Valeri ha avanzato richiesta al fine di ottenere una rideterminazione del canone di locazione per l'appartamento di cui trattasi;

RILEVATO che tale richiesta è fondata sulla circostanza che l'immobile è utilizzato per uso promiscuo, di cui due terzi ad uso abitativo ed un terzo ad uso studio professionale, nonché sul fatto che il fabbricato, di vecchia edificazione, è collocato in zona prettamente rurale e privo di impianto di riscaldamento;

CONSIDERATO che, l'effettivo utilizzo dell'immobile è quello indicato nella citata richiesta e poiché risulta meritevole di accoglimento la istanza proposta è necessario procedere alla rideterminazione del canone, con le medesime modalità adottate nella citata perizia di stima;

RILEVATO che, per tale motivo, il valore locativo dell'immobile, sulla base dell'utilizzo promiscuo riscontrato può essere così determinato:

FORMULA

50% valore locativo di libero mercato + 1/3 calcolo derivante dall'equo canone

CALCOLO

$(9.000.000 : 2) 4.500.000 + (3.960.000 : 3) 1.320.000 = 5.820.000/annuo = 485.000/mese$

RAWISATA, per tali motivi, l'opportunità di:

- di approvare la rideterminazione del canone di locazione relativo all'immobile di proprietà regionale sito in Fiumicino (RM) Via Redipuglia n. 10 int. 3 condotto in locazione dal Dr. Michele Valeri;
- di prendere atto che il nuovo canone, risulta pari a L. 485.000 mensili;
- di autorizzare a tal fine l'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive a sottoscrivere con il Dr. Michele Valeri un nuovo contratto di locazione per l'immobile in oggetto sulla base delle predette nuove condizioni economiche.

all'unanimità

DELIBERA

1. di approvare la rideterminazione del canone di locazione relativo all'immobile di proprietà regionale sito in Fiumicino (RM) Via Redipuglia n. 10 int. 3 condotto in locazione dal Dr. Michele Valeri;
2. di prendere atto che il nuovo canone, così come determinato in narrativa, risulta pari a L. 485.000 mensili;
3. di autorizzare a tal fine l'Assessore Regionale allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive a sottoscrivere con il Dr. Michele Valeri un nuovo contratto di locazione per l'immobile in oggetto sulla base delle predette nuove condizioni economiche.

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

IL PRESIDENTE : F.to PIETRO BADALONE

IL SEGRETARIO : F.to Dott. Saverio GUCCIONE

per copia conforme all'originale

Michele Valeri