

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

oooooooooooooooooooooooooooo

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 28 GIU. 2001

=====

ADDI' **28 GIU. 2001** NELLA SEDE DEL CONSIGLIO REGIONALE, IN VIA DELLA PISANA, 1301 - ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	GARGANO	Giulio	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	IANNARILLI	Antonello	"
ARACRI	Francesco	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
AUGELLO	Andrea	"	SAPONARO	Francesco	"
CIARAMELLETTI	Luigi	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
DIONISI	Armando	"	VERZASCHI	Marco	"
FORMISANO	Anna Teresa	"			

ASSISTE IL VICE SEGRETARIO Dott. Adolfo Papi.
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE-ARACRI-CIARAMELLETTI-ROBILOTTA-VERZASCHI-

DELIBERAZIONE N° 867

OGGETTO: IMMOBILE DI PROPRIETA' REGIONE LAZIO EX ISTITUTO NAZIONALE UMBERTO E MARGHERITA DI SAVOIA, SITO IN ROMA - VIA DELLA MERCED
N. 52 - INTERNO 9. AUTORIZZAZIONE ALLA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO
DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO CON MAZZA BRUNO.



OGGETTO: Immobile di proprietà della Regione Lazio ex Istituto Nazionale Umberto e Margherita di Savoia, sito in Roma - Via della Mercede, 52 - int. 9. Autorizzazione alla stipula del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo con MAZZA BRUNO.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore al Personale, Demanio, Patrimonio ed Informatica;

VISTA la legge 15.05.1997 n. 127;

PREMESSO che, a seguito della soppressione ^{DELLA} Istituzione Umberto e Margherita di Savoia, la Regione Lazio é subentrata, tra l'altro, nella proprietà di un immobile, facente parte di un complesso immobiliare, sito in Roma, Via della Mercede, 52 - int. 9;

DATO ATTO che detto immobile, è stato concesso in locazione dall'Istituto Nazionale Umberto e Margherita di Savoia, dante causa dell'Ente Regione, al Signor MAZZA BRUNO, con contratto stipulato in data 1° FEBBRAIO 1970;

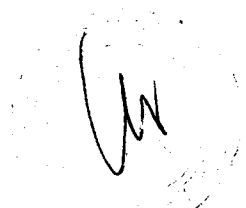
RILEVATO che l'Ente, in sede di ricognizione degli immobili, ai loro utilizzatori ha richiesto un adeguamento dei canoni, in assenza di un interesse specifico a chiederne il rilascio;

CONSIDERATO che il Sig. MAZZA BRUNO non ha a suo tempo, accettato i criteri di determinazione di detti canoni, in quanto la loro entità non è stata ritenuta rapportata ai valori di mercato;

CONSIDERATO che con propria deliberazione è stato conferito mandato al settore Avvocatura per procedere giudizialmente nei confronti dell'interessato, onde ottenere il rilascio dell'immobile in questione e che, attualmente il procedimento è giunto alla fase esecutiva di rilascio;

RILEVATO che il conduttore ha, nel tempo, sia per iscritto che per via breve espresso la volontà di addivenire alla stipula di un nuovo contratto con effetto immediato purché **nella determinazione del canone si tenesse** conto della natura dell'attività svolta e dei redditi percepiti da tale attività;

RAVVISATA la convenienza dell'Ente Regione a pervenire ad una immediata soluzione della controversia, pur nella salvaguardia degli interessi dell'Ente;



CONSIDERATO che il Sig. MAZZA BRUNO svolge attività imprenditoriale artigianale;

RILEVATA l'importanza attuale delle attività artigianali nell'economia regionale e nazionale, sia per lo sviluppo economico del Paese che per la creazione di nuovi posti di lavoro;

CONSIDERATA l'esistenza di normative, anche comunitarie, che prevedono la promozione e lo sviluppo della piccola imprenditorialità, con incentivi e finanziamenti, le quali peraltro non tengono conto dei costi fissi che comunque tali imprese devono sostenere, anche in presenza di variazioni negative della domanda sui mercati;

RITENUTO pertanto, necessario accogliere, alla luce di quanto sopra, l'istanza del Sig. MAZZA BRUNO, utilizzatore dell'immobile sito in Roma, Via della Mercede, 52 - int. 9-, rendendo meno onerosi fra i detti costi, quelli relativi ai canoni di locazione richiesti precedentemente dall'Ente Regione Lazio;

VISTA la perizia tecnica pervenuta il 22.05.2001 n. 27357 del Prof. Franco LEOMPORRA il quale, valutati tutti i fattori ha determinato il possibile canone di locazione di L. 800.000 mensile relativo all'immobile di Via della Mercede, 52 - int. 9 -, per la fattispecie inerente al Signor MAZZA BRUNO;

VISTA la disponibilità del Sig. MAZZA BRUNO ad accollarsi l'onere totale dei lavori di ristrutturazione dell'immobile detto, anche per la parte di competenza dell'Ente Regione, senza alcuna rivalsa successiva;

RITENUTO pertanto, opportuno autorizzare il Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi, a stipulare nuovo contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo con il Sig. MAZZA BRUNO, per l'immobile sito in Roma, Via della Mercede, 52 int. 9 e per un canone di L. 800.000, al fine di assicurare la continuità delle attività svolte dal conduttore, le quali hanno una notevole rilevanza economico-artigianale; per l'effetto, ogni precedente richiesta concernente l'entità del canone sarà ritenuta nulla e di nessuna efficacia;

RILEVATO che l'immobile in oggetto fa parte del patrimonio disponibile della Regione Lazio;

all'unanimità

DELIBERA

- 1) di autorizzare il Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi, in considerazione della particolare valenza sociale e occupazionale delle attività artigianali, a stipulare il contratto di locazione al Sig. MAZZA BRUNO

per l'immobile sito in Roma, Via della Mercede, 52 – int. 9 - alle seguenti condizioni:

- il contratto avrà la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 1° GIUGNO 2001;
 - il canone annuo é fissato in L. 9.600.000 (novemilioneisecentomila) da versare in rate mensili di L. 800.000 (ottocentomila);
- 2) di approvare lo schema di contratto di locazione come di seguito riportato;
 - 3) di demandare ad un successivo provvedimento la individuazione dei lavori di straordinaria manutenzione di competenza dell'Ente Regione e la quantificazione dell'onere che, pur a carico dell'Ente stesso, sarà accollato al conduttore;
 - 4) di delegare il Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi, alla formale sottoscrizione del predetto contratto ed ogni altro atto connesso e conseguente, ai sensi di legge e per quanto disposto nella presente deliberazione.
 - 5) Di autorizzare l'avvocatura Regionale ad interrompere il procedimento giudiziario in corso a carico del detto conduttore.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO NON È SOGGETTO A CONTROLLO AI SENSI DELLA LEGGE N. 121 DEL 15.5.97.

SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura privata la REGIONE LAZIO – C.F. 80143490581 -, in persona del Direttore del Dipartimento Risorse e Sistemi Dr. Vincenzo Sagnotti, nato a Roma, il 9.04.1943, domiciliato per la carica in Roma, Via R. Raimondi Garibaldi, 7 concede in locazione al Sig. MAZZA BRUNO nato a Roma, il 16.01.1936 – C.F. MZZ BRN 36A16 H5011 -, l'unità immobiliare sita in Roma alla Via della Mercede, 52 – int. 9 -;

La locazione é regolata dai seguenti patti:

ART. 1 - USO

L'immobile di Via della Mercede, 52 – int. 9 si concede ad uso esclusivo di laboratorio fotografico, con divieto assoluto, per l'immobile, di qualsiasi altra attività. 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.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), (articolo 27 L. 392/78), con inizio dal 1° GIUGNO 2001, e, pertanto, andrà a scadere il 31.05.2007. 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 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.

E' concessa al conduttore la facoltà di recedere dal contratto, anche prima della convenuta scadenza, con le modalità di cui all'art. 27 comma 7° della Legge 392/78.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene convenuto fra le parti in complessive L. 9.600.000 (novemilioneisecentomila) e verrà pagato in rate mensili anticipate di L. 800.000 (ottocentomila) 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 n. 24307001, intestato all'ENTE REGIONE LAZIO, Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 -

IL V. PRESIDENTE
G. SIMEONI

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

L'ASSESSORE

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 l'Ente locatore per 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 dal 1° giugno 2002 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'

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

IL V. PRESIDENTE
G. SIMEONI

manutenzione ed idoneo all'uso convenuto, fatti salvi gli interventi manutentivi di natura straordinaria, di urgente esecuzione, i quali saranno individuati con separato verbale. Il conduttore, quindi, esonera 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 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, sempre ch  quest'ultima abbia manifestato all'uopo, espressamente e preventivamente, il proprio consenso; in tale ipotesi, dovr  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 vetust  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.

Si conviene, che non provvedendo la parte conduttrice alla esecuzione dei lavori di propria competenza, la locatrice, dop  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 inottempe

ranza, 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.

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 responsa

bilità 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;

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, nonché le imposte annuali di registro, sono a carico del conduttore.

tore 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 oneri suddetti, a carico dell'Ente locatore dal canone di locazione. 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. 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 e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 21 DOMICILIAZIONE

- 1) Il conduttore: ai soli fini della esecuzione del presente contratto elegge domicilio presso l'immobile in oggetto sito in Roma alla Via della Mercede, 52 - int. 9 -, anche per quanto concerne la notifica di eventuali atti giudiziari fino alla data di validità del contratto stesso.
- 2) Regione Lazio: presso la sede in Roma, Via R. Raimondi Garibaldi, 7.

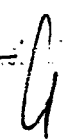
ART. 22- OPERATIVITA' DEL CONTRATTO


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.

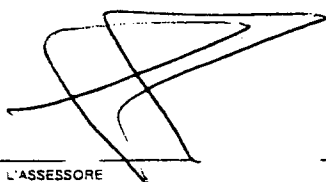
IL CONDUTTORE**PER LA PARTE LOCATRICE**

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

IL CONDUTTORE

_____ 

 004-01/gt



L'ASSESSORE

10

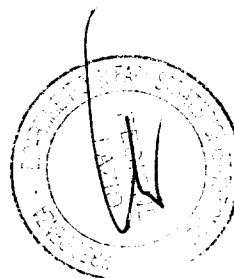
IL PRESIDENTE



IL SEGRETARIO DELLA GIUNTA

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI

IL VICE SEGRETARIO: F.to Dott. Adolfo PAPI



- 4 LUG. 2001