

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

000200020000000000

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 7 GEN. 2005

ADDI' 7 GEN. 2005 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COSTITUITA:

STORACE	Francesco	Presidente	IANNARILUJ	Antonello	Assessore
SIMEONI	Giorgio	Vice Presidente	PRESTAGIOVANNI	Bruno	"
AUGELLO	Andrea	Assessore	ROBILOTTA	Donato	"
CLARAMELLETTI	Luigi	"	SAPONARO	Francesco	"
CIOCCHETTI	Luciano	"	SARACENI	Vincenzo Maria	"
FORMISANO	Anna Teresa	"	VERZASCHI	Marco	"
GARGANO	Giulio	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Tommaso NARFANI
.....OMISSIS

ASSENTI: STORACE - CIOCCHETTI - ROBILOTTA - VERZASCHI

DELIBERAZIONE N. 10-

OGGETTO:

Atto di indirizzo - Atto sui nuovi contratti di locazione immobili non agricoli di proprietà regionale - approvazione canoni e sceltone copripav.



Oggetto: Atto di indirizzo - stipula nuovi contratti di locazione immobili non abitativi di proprietà regionale - approvazione canoni e schema contratto.

LA GIUNTA REGIONALE

su proposta dell'Assessore al Personale, Demanio, Patrimonio e Informatica



VISTA la Delibera di Giunta n.379 del 21/04/2003, la quale ha autorizzato la stipula dei nuovi contratti di locazione per gli immobili regionali, di seguito descritti:

Immobile	f.gl - part - sub	Destinazione	Superf. mq	cat
Via Bateria Nomentana, 82 Roma	580 - 178 - 25	Vendita ricambi (p. int.) Ufficio (pT.)	591.00 30.00	C/6 C/3
Via dei Sommozzatori, 10 Roma	881 - 354 - 1	negozio retro	83.90 12.10	C/1
Via dei Sommozzatori, 12 Roma	881 - 354 - 2	negozio retro	22.40 21.60	C/1
Via dei Sommozzatori, 14 Roma	881 - 354 - 3	negozio retro	22.70 21.90	C/1
Via dei Sommozzatori, 16 Roma	881 - 354 - 4	negozio retro	22.7 22.20	C/1
Via dei Sommozzatori, 20 Roma	881 - 354 - 6	negozio retro	24.70 7.20	C/1
Via dei Sommozzatori, 22 Roma	881 - 354 - 7	negozio cucina	54.00 13.20	C/1

VISTO il verbale di sopralluogo, redatto in data 05/04/2004, dalla Commissione Tecnica, ai sensi dell'art. 532 del Regolamento Regionale n. 1/2002;

VISTE le relazioni tecniche estimative dell'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Roma - con gli importi dei canoni di locazione proposti per ciascun immobile, di seguito elencati:

Immobile	f.gl - part - sub	canone di locazione annuo
Via Bateria Nomentana, 82 - Roma	580 - 178 - 25	€ 53.244,00
Via dei Sommozzatori, 10 - Roma	881 - 354 - 1	€ 13.536,00
Via dei Sommozzatori, 12 - Roma	881 - 354 - 2	€ 5.820,00
Via dei Sommozzatori, 14 - Roma	881 - 354 - 3	€ 5.892,00
Via dei Sommozzatori, 16 - Roma	881 - 354 - 4	€ 5.928,00
Via dei Sommozzatori, 20 - Roma	881 - 354 - 6	€ 4.416,00
Via dei Sommozzatori, 22 - Roma	881 - 354 - 7	€ 9.360,00

CONSIDERATO che occorre approvare gli importi dei canoni di locazione, proposti dall'Agenzia del Territorio, ai sensi dell'art. 532 del R.R. n.1/2002 e che i nuovi contratti dovranno essere stipulati con i precedenti conduttori o gli aventi diritto, che hanno esercitato il diritto di prelazione;

RITENUTO necessario approvare lo schema dei contratti di locazione degli immobili sopra descritti, schema allegato e facente parte del presente atto;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge costituzionale 18.10.2001, n.3;

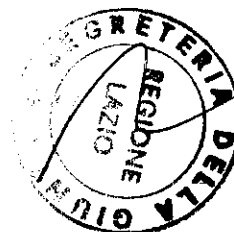
VISTA la legge regionale del 18.06.2002, n.6;

VISTO il Regolamento Regionale di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale n.1 del 06.09.2002;

CONSIDERATO che la presente deliberazione non è soggetta a concertazione con le parti sociali;

per i motivi espressi nelle premesse

all'unanimità



DELIBERA

1) di approvare gli importi dei canoni di locazione di seguito elencati per ciascuno degli immobili regionali:

Immobile	f.gl - part - .sub	canone di locazione annuo
Via Batteria Nomentana, 82 - Roma	580 - 178 - 25	€ 53.244,00
Via dei Sommozzatori, 10 - Roma	881 - 354 - 1	€ 13.536,00
Via dei Sommozzatori, 12 - Roma	881 - 354 - 2	€ 5.820,00
Via dei Sommozzatori, 14 - Roma	881 - 354 - 3	€ 5.892,00
Via dei Sommozzatori, 16 - Roma	881 - 354 - 4	€ 5.928,00
Via dei Sommozzatori, 20 - Roma	881 - 354 - 6	€ 4.416,00
Via dei Sommozzatori, 22 - Roma	881 - 354 - 7	€ 9.360,00

2) di approvare l'allegato schema di contratto, per la stipulazione delle locazioni degli immobili di cui al precedente paragrafo;

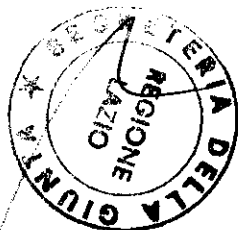
3) che il Direttore del Dipartimento Istituzionale predisporrà tutti gli atti di gestione conseguenti alla presente deliberazione, finalizzati alla stipulazione dei contratti di locazione degli immobili di cui al paragrafo 1).



C:\Documents and Settings\sgerardi\Doc

IL VICE PRESIDENTE: F.to Giorgio SIMEONI
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

10 GEN. 2005



AL PRESIDENTE

Francesco Storace

Luciano Ciocchetti

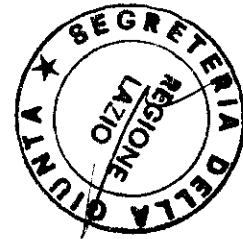
Donato Robliotta

Marco Verzaschi


C:\Documents and Settings\sgerardi\Doc

i. alla DL... 10
- 7 GEN. - 9

REG. CRON. n. del



CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La Regione Lazio, con sede in Roma, Via Cristoforo Colombo 212, C.F. 80143490581 in persona del Direttore Regionale della Direzione "Sistemi Informativi e Statistici, Provveditorato e Patrimonio", Dott..... nato a.....il....., domiciliato per la carica ove sopra, giusta delega del Direttore del Dipartimento Istituzionale Dott. disposta con atto n..... del..... in seguito indicato anche come locatore;-----

E

il sig....., nato a.....il....., ed ivi domiciliato alla C.F....., in seguito indicato anche come conduttore; -----

PREMESSO CHE

- la Regione Lazio è proprietaria di un immobile sito in Roma, in via....., costituito daidentificato al N.C.E.U. di Roma al foglio... - part.....- sub.....come da planimetria allegata; -----
- che detto immobile attualmente è occupato dal sig. in virtù di un contratto di locazione ad uso diverso di abitazione, stipulato tra la Regione Lazio e il sig.....in data.....e scaduto il....., a seguito di disdetta inviata il.....;-----

- che il sig.ha acquisito, in seguito, la titolarità del rapporto locativo in virtù di.....;

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1

Il locale sito in via....., come meglio descritto nelle premesse, viene concesso in locazione per svolgimento di attività di carattere commerciale e/o artigiana (purché compatibili con la sua destinazione urbanistica), con divieto assoluto di qualsiasi altra attività non espressamente autorizzata dall'Ente locatore. Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. 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

La locazione avrà durata di anni 6 (sei), con inizio dal.....e pertanto andrà a scadere il..... Il rapporto, alla prevista scadenza, si rinnoverà di un uguale periodo, in assenza di disdetta, da effettuarsi con lettera raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge n. 392/78. -----

ART. 3

Il prezzo della locazione è di €.....annui. Il canone verrà pagato in rate mensili anticipate di €....., ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese. Tale termine ha carattere essenziale, pertanto il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre i limiti stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il

pagamento delle rate scadute. Inoltre la parte conduttrice si impegna a corrispondere gli interessi legali in caso di mancato pagamento del canone di locazione di cui al presente articolo.-----

ART. 4

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante versamento sul c/c n.24307001 intestato alla REGIONE LAZIO – proventi beni demaniali e patrimoniali – Servizio Tesoreria – Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 – 00145 ROMA. La prova del pagamento è costituita unicamente dalla esibizione della ricevuta di pagamento.-----

ART. 5

Il canone di locazione a decorrere dal.....sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, in conformità del disposto dell'art. 32 della legge n. 392/78, come modificato dalla legge n. 118/85. 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 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

Le parti convengono che ove nel corso della locazione, si rendessero opportuni o necessari lavori di adattamento e/o miglioria, gli stessi potranno essere eseguiti a cura e spese del conduttore, dandone comunicazione all'Ente locatore, purché vengano osservate tutte le norme in materia urbanistica e vengano acquisite le necessarie autorizzazioni amministrative. In ogni caso l'Ente locatore, per quanto

attiene alle opere di adattamento eventualmente eseguite nel corso del rapporto, si riserva il diritto di chiedere al conduttore, al termine della locazione, la messa in pristino del bene locato, ovvero di trattenere per sé le migliorie apportate senza corrispondere alcun compenso.-----

ART. 7

In deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. e a tutte le altre disposizioni di legge sono a carico del conduttore tutte, indistintamente, le riparazioni di piccola manutenzione ordinaria e straordinaria, 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 del riscaldamento centrale, se gestito dal locatore, purché gli inconvenienti non siano stati cagionati da cattivo uso o negligenza del conduttore. Si conviene, che non provvedendo il conduttore alla esecuzione dei lavori di propria competenza, il locatore, dopo averlo invitato con lettera raccomandata, concedendogli un termine ragguagliato all'urgenza e comunque, non superiore a giorni trenta, ha facoltà, in caso di inottemperanza, di far eseguire direttamente le opere manutentorie, addebitando al conduttore 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. 8

Il conduttore si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarlo al termine della locazione in buon stato locativo, pena il

risarcimento dei danni. Si impegna, altresì, a denunciare al locatore 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 dell'immobile ai tecnici incaricati dal locatore.-----

ART. 9

Salvo quanto disposto dall'art.36 della legge n.392/78, è 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 del locatore.-----

ART. 10

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 di autorizzazioni o licenze di esercizio, se dovute, da parte delle competenti autorità.-----

ART. 11

Il conduttore esonera il locatore, espressamente e nel modo più ampio, anche in deroga alle norme di legge, da ogni responsabilità, compresa quella di tipo extracontrattuale, 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 autorizzati, parcheggiati nelle autorimesse.

ART. 12

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. 13

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 conto corrente postale che l'Ente periodicamente, per esigenze organizzative e di snellimento della riscossione, potrebbe direttamente inviare.-----

~~ART. 14~~ 

ART. 14

Si soprassiede alla consegna formale dell'immobile in quanto il medesimo è già in possesso del conduttore.-----

ART. 15

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Alla suddetta registrazione e al pagamento delle imposte annuali dovrà provvedere l'Ente locatore, con esonero per il conduttore da responsabilità derivanti da omessa registrazione o mancato versamento delle imposte suddette. Le spese di bollo, nonché ogni altra spesa comunque connessa con il contratto sono a totale carico del conduttore.-----

ART. 16

Per ogni eventuale controversia, attinente il presente contratto, sarà competente il foro di Roma.-----

ART. 17

Il conduttore si impegna a versare un deposito cauzionale o a produrre garanzia fidejussoria per l'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto, per un importo pari a tre mensilità del canone di locazione. La garanzia fidejussoria avrà validità un anno e si intende automaticamente rinnovata di anno in anno per tutta la durata effettiva del rapporto di locazione. Il deposito cauzionale deve essere effettuato su c/c postale n. 46581054 intestato alla Regione Lazio – Depositi cauzionali- presso la Tesoreria Regione Lazio, via R. Raimondi Garibaldi, 7 – 00145 Roma.-----

ART. 18

Si conviene espressamente, ai sensi dell'art.1456 cod.civ., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.-----

ART. 19

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si riportano alla normativa vigente. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 20

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile oggetto della locazione e, nel caso di abbandono e di altra causa di allontanamento, presso la Casa Comunale di Roma.-----

ART. 21

Il presente atto è esecutivo dalla data di stipula di tutte le parti contraenti e reso esecutivo a norma di legge.

Roma _____

Il conduttore



Roma _____

Il locatore

Il conduttore dichiara di accettare espressamente gli articoli 1-2-6-7-9-11-12-18 del presente contratto.

Roma _____

Il conduttore