



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

CONFERENZA REGIONALE

ESTRATTO DAL PROCEEDO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 15/05/2007

=====

ADDI' 15/05/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, S' E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSE' COMPOSTA:

MARRASCO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPILI	Mario	Presidente	NICHETANGHELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NERI	Luigi	"
BAIACCLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	SCIANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIAMBI	Alessandra	"
DE ANGIOLIS	Francesco	"	VALENTINI	Daniela	"
DI SIGRANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniela	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Lorenzo Antonio COZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: COSTA MANDARELLI - RANUCCI

DELIBERAZIONE N. 302

Oggetto:

Locazione immobile di proprietà della Regione Lazio ad uso diverso da quello abitativo, ubicato in Roma, Via di Parione n. 34/35, alla società Dal Forno s.r.l. di R. Volpatti & C. Approvazione dello schema di contratto.



302 15 MAG. 2007 *llz*

OGGETTO: Locazione immobile di proprietà della Regione Lazio ad uso diverso da quello abitativo, ubicato in Roma, Via di Parione n. 34/35, alla società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C. Approvazione dello schema di contratto.



LA GIUNTA REGIONALE

Su proposta dell'Assessore Risorse Umane, Demanio e Patrimonio;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio, approvato con Legge Statutaria 11 novembre 2004, n. 1;

VISTA la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6, e successive modificazioni ed integrazioni recante "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";

VISTO il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale";

VISTO l'art. 532, comma 1 e comma 3, del citato regolamento regionale n. 1/2002 ai sensi del quale i beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale, non classificati di edilizia residenziale pubblica, possono essere dati in affitto, in locazione o in uso a titolo oneroso con decreto del Direttore del Dipartimento competente in materia di patrimonio, previa Deliberazione di indirizzo della Giunta e che alla determinazione del canone provvede la Giunta, sentita la Commissione Tecnica nominata ai sensi dell'art. 536 del medesimo regolamento regionale;

VISTA la legge 27 luglio 1978, n. 392 Titolo I, Capo II, inerente la disciplina della locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione;

PREMESSO che la Regione Lazio ha acquisito la proprietà del complesso denominato "Compendio Nardini" dalla Comunione delle Asl Lazio con deliberazione della Giunta regionale n. 1036 del 24 ottobre 2003 e che, in particolare, l'immobile ubicato in Roma, via di Parione nn. 34/35 è pervenuto nel patrimonio regionale già detenuto dalla società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C.;

CONSIDERATO che con Deliberazione del 2 maggio 2006, n. 257 la Giunta regionale ha approvato il primo inventario dei beni immobili della Regione Lazio, nel quale sono compresi tra i beni appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione Lazio i seguenti immobili costituenti il complesso denominato "Compendio Nardini", così composto:

- "Collegio Nardini" - Via del Parione nn. 34/35 - 36 - 37 - 38/39;
- "Palazzo Nardini" - Via del Governo Vecchio nn. 36 - 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42;

PRESO ATTO della Deliberazione della Giunta regionale n. 767 del 31 ottobre 2006 con la quale le unità immobiliari costituenti il complesso denominato "Collegio Nardini", ubicati in Via di Parione nn. 34/35 - 36 - 37 - 38/39, sono state classificate nella categoria dei beni appartenenti al patrimonio disponibile della Regione Lazio;

CONSIDERATO che con deliberazione della Giunta regionale n. 647 del 3 ottobre 2006, al fine di valorizzare il patrimonio regionale, è stata autorizzata, ai sensi dell'art. 532, comma 1 del regolamento regionale n. 1/2002, la locazione degli immobili a uso diverso da quello abitativo di proprietà regionale;



302 15 MAG. 2007 *Lu*

ATTESO che, in particolare, l'immobile ubicato in Roma, Via di Parione nn. 34/35 è classificato al catasto del Comune di Roma nella categoria C/1 e pertanto rientra tra gli immobili a uso diverso da quello abitativo da concedere in locazione come previsto nella deliberazione d'indirizzo della Giunta regionale da ultimo citata;

CONSIDERATO che la società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C. detiene l'immobile ubicato in Roma, via di Parione nn. 34/35, versando un corrispettivo alla proprietà non adeguato al valore di mercato dell'unità immobiliare stessa;

TENUTO CONTO che con nota prot. n. 155729 del 19 dicembre 2006 la Commissione Tecnica regionale ha trasmesso alla Direzione regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato la determinazione del valore locativo della porzione di immobile del Compendio Nardini - Via di Parione n. 34/35, quantificato in € 4.007,50 (quattromilasette/50) mensili;

RITENUTO pertanto necessario procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione con la società già detentrica dell'immobile citato al canone di locazione determinato dalla Commissione Tecnica regionale, al fine di perseguire l'obiettivo di mettere a reddito il patrimonio regionale;

CONSIDERATO che la Società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C. ha provveduto a sanare tutte le morosità accumulate nei confronti della Regione Lazio, dovute dal mese di settembre 2004 fino al mese di aprile 2007 per la detenzione dell'immobile citato;

VISTO lo schema di contratto avente ad oggetto la locazione dell'immobile di proprietà regionale, facente parte del Compendio Nardini, ubicato in Roma - Via di Parione n. 34/35, che fa parte integrante del presente atto;

TENUTO CONTO che il presente provvedimento non è soggetto alla procedura di concertazione con le Parti Sociali,

all'unanimità

DELIBERA

Le premesse costituiscono parte integrante della presente deliberazione:

1. di concedere in locazione immobile di proprietà della Regione Lazio ad uso diverso da quello abitativo, ubicato in Roma, Via di Parione n. 34/35, alla società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C.;
2. di approvare il canone di locazione così come determinato dalla Commissione Tecnica regionale, quantificato in € 4.007,50 (quattromilasette/50) mensili;
3. di approvare lo schema di contratto per la locazione dell'immobile di proprietà della Regione Lazio ad uso diverso da quello abitativo, di cui al punto 1, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
4. di demandare gli atti gestionali conseguenti al Direttore del Dipartimento Istituzionale.



SCHEMA
CONTRATTO

IL PRESIDENTE: F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPI

23 MAG. 2007



1. G. alla DELIB. N. 302
1.5.MAG.2007



**SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
UBICATO IN ROMA – VIA DI PARIONE 34/35 INSERITO NEL COMPLESSO
IMMOBILIARE “COLLEGIO NARDINI”**



L'anno duemilasette addì del mese di....., in Roma

TRA

Regione Lazio, Dipartimento Istituzionale Direzione Regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato, con sede in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, C.F.:80143490581 nella persona del Direttore del Dipartimento Istituzionale , nato a , il domiciliato per la carica ove sopra, in seguito denominata “**Locatore**”-----

E

Società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C., con sede in Roma, Corso Vittorio Emanuele II, n. 187, P. IVA e C.F. 06619261008 nella persona del socio accomandatario e rappresentante legale , domiciliato per la carica presso la sede sociale, munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto, in seguito denominata “**Conduttore**”-----

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ARTICOLO 1 –OGGETTO

La Regione Lazio concede in locazione alla Società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C., come sopra rappresentata, l'immobile sito in Roma, Via di Parione n. 34/A-35, al piano terra con due ingressi su strada, composto dai seguenti ambienti: cucina, forno, locale avventori, due WC (superficie calpestabile mq. 59,66 circa), chiostrina (superficie a disposizione mq. 49,30 circa), locale cantina (superficie a disposizione mq. 43,48 circa) posta al piano SI a cui si accede tramite una porta posta nell'androne di accesso del complesso immobiliare “Collegio Nardini” ove è ubicato il locale in parola.

ARTICOLO 2 – USO – SUBLOCAZIONE

L'immobile di cui sopra è concesso in locazione per consentire alla società Dal Paino s.a.s. di R. Volpetti & C., nella sua qualità di Conduttore, di svolgere l'attività commerciale di ristorazione. Il conduttore dichiara che l'immobile verrà utilizzato per attività che comporta contatti diretti con il pubblico. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere preventivamente ed espressamente autorizzata per atto scritto dalla parte locatrice. E' fatto divieto al Conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché cedere a terzi il contratto di locazione, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 36 della legge 392/1978. E' fatto inoltre 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. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

ARTICOLO 3 - DURATA

La locazione ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 avrà la durata di anni 6 (sei), con inizio dalla data di sottoscrizione del presente atto.

Il presente contratto si rinnova tacitamente di sei anni in sei anni in assenza di disdetta da comunicarsi, a mezzo di lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 392/78. Alla prima scadenza, il diniego della rinnovazione del contratto è consentito al locatore soltanto se sussista una delle ipotesi di cui all'art.

IL DIRETTORE
Dott. Ing. Claudio A. Marnocchi

29 della legge n. 392/78, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di disdetta. Alla scadenza i locali dovranno essere riconsegnati personalmente alla parte locatrice. Nel caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice un'indennità per l'occupazione abusiva pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto, fatto salvo comunque il risarcimento del maggior danno. Resta salvo il diritto della parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

ARTICOLO 4- CANONE

Il canone di affitto è fissato in € 4007,50 (Euro quattromilasette/50) mensili da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4007,50 (Euro quattromilasette/50) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate scadute. La parte conduttrice prende atto ed espressamente accetta che il mancato pagamento del canone, nonché il mancato pagamento 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 nel pagamento della rata mensile del canone o di quanto altro previsto in forza del presente contratto, sono dovuti a partire dalla data di scadenza gli interessi legali ai sensi dell'art. 1282 c.c., nella misura vigente al momento, salvo il risarcimento del danno ulteriore.

ARTICOLO 5 - AGGIORNAMENTO

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta scritta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati. L'aumento conseguente all'aggiornamento dovrà essere corrisposto dal mese successivo a quello della richiesta.

ARTICOLO 6 - ONERI ACCESSORI

Le spese relative agli oneri accessori, ai sensi della vigente normativa (art. 9 legge n. 392/78), sono a carico del Conduttore e sono altresì a carico del Conduttore medesimo le spese relative alle utenze di qualsiasi genere.

ARTICOLO 7 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto, dovrà essere effettuato mediante versamento sul c/c postale n. 24307001 intestato a Regione Lazio - Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 - 00145 Roma, oppure mediante bonifico bancario sul c.c. n. 1/75 TESORERIA REGIONE LAZIO ABI 3002 BANCA DI ROMA CAB 03300 AGENZIA REGIONE, specificando la causale del versamento.

ARTICOLO 8 - MIGLIORIE E ADDIZIONI

Il Conduttore non potrà apportare innovazioni nello stabile senza il preventivo consenso scritto del locatore e, comunque, previa acquisizione delle prescritte preventive autorizzazioni da parte delle competenti autorità; le eventuali opere di miglioria ed addizioni fisse rimarranno acquisite al locatore senza obbligo di corrispondere indennità alcuna. Il Conduttore avrà facoltà di collocare, a proprie spese, all'esterno dell'immobile eventuali insegne nel rispetto della normativa vigente in materia.

Direzione Regionale Demanio,
Patrimonio e Provveditorato
IL DIRETTORE
Don. Ing. Claudio A. Mammocchi

ARTICOLO 9- MANUTENZIONI

Sono a carico del Conduttore le riparazioni di ordinaria e piccola manutenzione, quelle previste dall'art. 1576 del c.c., nonché tutte le riparazioni di carattere ordinario degli impianti e servizi di cui l'immobile è dotato. Non provvedendovi il Conduttore, il Locatore è espressamente autorizzato ad accedere nei locali affittati per ceguire i lavori addebitandone le relative spese al Conduttore stesso, salvo il diritto al risarcimento dei danni che fossero eventualmente derivati dal ritardo nell'esecuzione dei lavori in parola. Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c. la parte conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spesa qualora, per riparazioni necessarie e indifferibili, dovesse risultare limitato l'uso e il godimento della cosa locata.

ARTICOLO 10 - OBBLIGO DI CUSTODIA

Il Conduttore 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, 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 derivante da incendio, qualora non provi che l'evento non si è verificato per causa a lui non imputabile.

ARTICOLO 11 - ESONERO RESPONSABILITA' - DANNI

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore per i danni sia diretti che indiretti che potrebbero derivare da fatto od omissione colposa anche di terzi in genere. Il Conduttore dà inoltre atto che il Locatore non garantisce per i danni eventualmente causati da manomissioni per tentato o consumato furto, nubifragi, umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogne e da ogni altro inconveniente derivato dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata sia nello stabile.

ARTICOLO 12 - ASSICURAZIONI E AUTORIZZAZIONI

Il Conduttore provvederà direttamente alle assicurazioni relative all'attività esercitata e ai relativi impianti gestiti, sollevando il Locatore da ogni responsabilità in ordine a eventuali infrazioni alle vigenti norme, anche di pubblica sicurezza e incolumità, che regolano l'attività. Il Locatore non assume responsabilità alcuna all'eventuale mancato rilascio di autorizzazioni o licenze di esercizio, se dovuta, da parte delle competenti Autorità.

ARTICOLO 13 - DEPOSITO CAUZIONALE

Il Conduttore si impegna a versare un deposito cauzionale, per un importo pari a tre mensilità del canone di locazione. La somma depositata dal Conduttore in garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle leggi vigenti, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei locali e non potrà essere mai imputata in conto canoni.

ARTICOLO 14- POLIZZA FIDEJUSSORIA

A garanzia dell'adempimento delle obbligazioni tutte assunte con il presente contratto, ivi comprese quelle relative al pagamento dei canoni e degli oneri accessori, il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore, alla sottoscrizione del presente atto, una fideiussione bancaria per un importo pari a un anno di canone di locazione. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta della Regione Lazio.

Direzione Regionale Democ.
Patrimonio e Provv. Torara
IL DIRETTORE
Dott. Ing. Claudio A. Mammocchi

ARTICOLO 15- SPESE DI REGISTRAZIONE

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del Conduttore e del Locatore in parti uguali. L'onere della materiale registrazione del contratto ed il versamento annuale della relativa imposta è a carico del Conduttore salvo rimborso della metà della spesa da parte della Regione Lazio, previa esibizione della relativa ricevuta di versamento effettuato. Le spese di bollo, nonché ogni altra spesa comunque connessa con il contratto sono a totale carico del Conduttore.

ARTICOLO 16- RECESSO

Il Conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto con l'obbligo di comunicazione scritta con lettera raccomandata da inviare al Locatore almeno dodici mesi prima della data di rilascio dei locali. In tal caso il Conduttore corrisponderà sino al rilascio dei locali il canone, le spese accessorie e di riscaldamento oltre a corrispondere al Locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

ARTICOLO 17 - RISOLUZIONE DI DIRITTO

Si conviene espressamente ai sensi dell'art. 1456 c.c. che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite. Ove la risoluzione dipenda dal mancato adempimento del Conduttore, la Regione Lazio avrà diritto a pretendere una penale pari a tre mensilità del canone di locazione, fatto salvo il risarcimento del maggior danno.

ARTICOLO 18- RINVIO NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non espressamente pattuito nel presente contratto le parti contraenti si riportano alle disposizioni del codice civile e alle nuove norme sulla locazione di immobili urbani. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ARTICOLO 19- CONSEGNA IMMOBILE

Si soprassiede alla consegna formale dell'immobile in quanto il medesimo è già in possesso del Conduttore, il quale dichiara che l'immobile è in buono stato locativo e idoneo all'uso convenuto e lo accetta nello stato di fatto esistente. Il Conduttore si impegna a restituirlo parimenti al termine della locazione.

ARTICOLO 20- FALLIMENTO

In casi di fallimento del Conduttore il presente contratto si intenderà *ipso iure* automaticamente risolto. Pertanto salvo ogni altro diritto il locale dovrà essere prontamente riconsegnato.

ARTICOLO 21 - FORO COMPETENTE

Per qualunque contestazione che potesse sorgere nell'esecuzione del presente contratto, foro competente, unico ed esclusivo, sarà quello del domicilio del Locatore ovvero, in difetto, quello ove ubicato l'immobile concesso in locazione.

ARTICOLO 22- ELEZIONE DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, nonché per qualsiasi controversia dipendente connessa o comunque collegata alla locazione anche se relativa a tempi, atti e fatti successivi alla cessazione della locazione stessa, compresa la notifica degli atti esecutivi e ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore dichiara di eleggere domicilio nell'immobile oggetto della locazione e, nel caso di abbandono o di altra causa di allontanamento, presso la Casa Comunale ove è situato l'immobile locato.

Direzione Regionale Demanio,
Patrimonio e Provveditorato
II. DIRETTORE
Dott. Ing. Claudio A. Mannocchi

ARTICOLO 23- APPROVAZIONE

Il presente contratto impegna sia il Conduttore sia il Locatore dal momento della sottoscrizione dello stesso.

Roma _____

IL CONDUTTORE

Il Conduttore, previa rilettura, approva espressamente, a norma degli articoli 1341 e 1342 c.c. i seguenti articoli 2-3-4-7-12-13-14-17-20.

Roma _____

IL CONDUTTORE

Roma _____

IL LOCATORE



Direzione Regionale Demanio,
Patrimonio e Provveditorato

IL DIRETTORE

Dott. Ing. Claudio A. Mamocchi