



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

.....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 03/07/2007

=====

ADDI' 03/07/2007 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

KARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARELLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMFILI	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Yario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	ZANUCCI	Raffaele	"
CIANI	Fabio	"	RODANO	Giulia	"
COSTA	Silvia	"	TIBALDI	Alessandra	"
DE ANGELIS	Francesco	"	VALENTINI	Caricla	"
DI STEFANO	Marco	"	ZARATTI	Filiberto	"
FICHERA	Daniele	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** OMISSIS

ASSENTI: BATTAGLIA - CIANI - COSTA - DI STEFANO - TIBALDI - VALENTINI

DELIBERAZIONE N. 493

Oggetto:

Autorizzazione alla stipula del contratto di locazione a canone ricognitorio per l'immobile sito in Roma, Via Pietro Cossa n. 41, nr. 6 da destinarsi alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee Legislative delle Regioni e delle Province Autonome.



OGGETTO: autorizzazione alla stipula del contratto di locazione a canone ricognitorio per l'immobile sito in Roma, Via Pietro Cossa n. 41, int. 6 da destinarsi alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee Legislative delle Regioni e delle Province Autonome.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle 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 modifiche 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";
- 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;
- VISTA a deliberazione della Giunta regionale del 2 maggio 2006 n. 257 relativa alla approvazione dell'Inventario dei beni immobili regionali;
- ATTESO che l'immobile di Via Pietro Cossa n. 41, int. 6, è riportato nel predetto inventario come unità immobiliare destinata ad uso diverso da quello abitativo del patrimonio disponibile;
- ATTESO che, di fatto, il bene è utilizzato dalla Conferenza delle Assemblee legislative delle Regioni e delle Province autonome e che detto utilizzo non è stato mai formalizzato con la stipula di un contratto di locazione;
- RICHIAMATO l'art. 532 del Regolamento regionale n. 1/2002 che disciplina le modalità di locazione, affitto, uso degli immobili appartenenti al patrimonio disponibile regionale;



493 - 3 LUG. 2007 *llg*

- RICHIAMATO** inoltre, l'art 536 del citato Regolamento regionale n. 1/2002, che attribuisce alla Commissione tecnica di cui all'art. 532, la competenza di stabilire il prezzo di stima degli immobili;
- PRESO ATTO** che l'incarico della citata Commissione tecnica è scaduto il 24 gennaio 2007;
- PRESO ATTO** della nota dell'8 maggio 2007, prot. n. 59220 con la quale il direttore della Conferenza ha trasmesso lo statuto e la richiesta di locazione dell'immobile in argomento;
- RITENUTO** che occorre comunque quantificare il canone di locazione dell'immobile sito in Roma via Pietro Cossa n. 41, int. 6 per procedere alla stipula del contratto con la Conferenza dei Presidenti delle Assemblee legislative delle Regioni e delle Province Autonome delle Regioni;
- RITENUTO** pertanto di dover consultare, al fine di disporre di dati attendibili ed oggettivi, la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che, in relazione alla classificazione catastale dell'immobile ed alla zona in cui è ubicato stabilisce il valore della locazione espresso in euro/mq x mese;
- QUANTIFICATO** che il valore di mercato, riferito al secondo semestre dell'anno 2006, della locazione dell'immobile sito in Roma, Via Pietro Cossa n. 41, int.6, composto da 10 vani con una superficie pari a 200 mq., è quantificato dall'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) in :
- | | |
|----------------|------------------|
| valore minimo | euro 59 mq/mese |
| valore massimo | euro 70 mq/mese; |
- PRESO ATTO** dei sopra indicati valori di mercato e ritenuto di dover applicare un valore medio, pari ad euro 65 mq/mese che, moltiplicato per 200, determina in euro 13.000,00 il canone mensile di locazione applicabile all'immobile;
- TENUTO CONTO** del ruolo prestigioso svolto dalla Conferenza in quanto organismo di valorizzazione del ruolo istituzionale delle Assemblee delle Regioni e delle Province autonome nonché sede di riferimento del Coordinamento della Difesa Civica regionale, dei Comitati Regionali per le Comunicazioni, delle Commissioni regionali per le Pari Opportunità e del Garante dei Minori e/o dell'Infanzia e Adolescenza;
- RICHIAMATA** l'art. 52 della legge regionale 17 febbraio 2005 n. 9, così come modificato dall'art. 20, comma 2 della legge regionale 28 aprile 2006 n. 4, che prevede la possibilità di dare in locazione i beni immobili del proprio patrimonio disponibile per un canone ricognitorio non inferiore al dieci per cento di quello determinato sulla base dei comuni valori di mercato;



493 - 3 LUG. 2007 *ly*

RITENUTO

pertanto di dover concedere in locazione alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee legislative delle Regioni e delle Province autonome l'immobile sito in Roma, Via Pietro Cossa n. 41, int. 6, ad un canone mensile ricognitorio di euro 1.300,00 pari al dieci per cento del valore di mercato;

CONSIDERATO

che la presente deliberazione non è soggetta alla procedura di concertazione con le parti sociali;

All'unanimità

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa che costituiscono parte integrante della presente deliberazione:

- 1) di concedere in locazione alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee legislative delle Regioni e delle Province autonome l'immobile sito in Roma, Via Pietro Cossa n. 41 int. 6, per un canone mensile ricognitorio stimato in euro 1.300/00 (milletrecento), pari al dieci per cento di quello determinato sulla base del valore medio di euro 65 mq x mese, ricavato dai valori riportati dall'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio-OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare);
- 2) di approvare l'allegato schema di contratto, parte integrante della presente deliberazione, tra la Regione Lazio e la Conferenza dei Presidenti delle Assemblee legislative delle Regioni e delle Province autonome;
- 3) di autorizzare il Direttore del Dipartimento istituzionale a procedere alla sottoscrizione del predetto contratto.

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



Schema contratto

9 LUG. 2007



in
N 012

ALLEG. alla DELIB. N. 493
DEL 3 LUG. 2007

ALLEGATO

SCHEMA CONTRATTO DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA PIETRO COSSA N.41, INT.6.

L'anno duemilasette addi del mese di, in Roma



TRA

Regione Lazio, con sede in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, C.F.:80143490581 nella persona del Direttore Vicario del Dipartimento Istituzionale nato a il, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, in seguito denominata "Locatore".

E

Conferenza dei Presidenti delle Assemblee Legislative delle Regioni e delle Province Autonome sede in Roma, Via Pietro Cossa n.41, nella persona del legale rappresentante....., domiciliato, munito dei necessari poteri per la stipula del presente atto, in seguito denominata "Conduttore"



SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto.

ARTICOLO 1 - OGGETTO

La Regione Lazio concede in locazione alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee Legislative delle Regioni e delle Province Autonome, come sopra rappresentata, l'immobile sito in Via Pietro Cossa n.41, distinto al catasto al foglio 149, particella 2869, sub 2. L'immobile si sviluppa su un unico livello ed è pari a circa mq.200.

ARTICOLO 2 - DESTINAZIONE - SUBLOCAZIONE

Il Conduttore dichiara di essere edotto che la porzione di immobile, è adibita ad uso diverso da quello abitativo. L'immobile di cui sopra è concesso in locazione per consentire alla Conferenza dei Presidenti delle Assemblee Legislative delle Regioni e delle Province Autonome, nella sua qualità di Conduttore, di espletare le attività connesse allo svolgimento delle funzioni previste dallo Statuto istitutivo della Conferenza stessa. Il Conduttore non potrà sublocare in tutto o in parte l'immobile, non potrà concederlo in comodato anche a titolo gratuito, nonché cedere a terzi il contratto di locazione. Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della parte locatrice. La violazione dei divieti di cui sopra comporterà la risoluzione *ipso jure* del presente contratto ed il diritto del locatore di richiedere l'immediato rilascio dell'immobile oltre al risarcimento del danno. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore dalle conseguenze derivanti dal ritardato o mancato rilascio di eventuali autorizzazioni da parte delle competenti Amministrazioni in ordine all'esecuzione di lavori che si rendessero necessari per lo svolgimento delle attività che il Conduttore stesso intende e/o dovesse intraprendere nei locali affittati.

ARTICOLO 3 - DURATA

La locazione ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/78 avrà la durata di anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto e conseguente presa in possesso dell'immobile formalizzata con apposito verbale che, unito al presente contratto di locazione, ne costituirà parte integrante.

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. 29 della legge n. 392/78, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di disdetta.

ARTICOLO 4 - CANONE

Ai sensi dell'art. 52 della legge regionale 17 febbraio 2005 n.9, così come modificato dall'art.20 c. 2 della legge regionale 28 aprile 2006 n. 4, il canone, in considerazione delle specifiche attività di interesse istituzionale svolte dal Conduttore, corrisponde ad un canone ricognitorio pari al 10% del canone di mercato così come stabilito dalla Giunta regionale con deliberazione..... del ed è pertanto fissato in € 1.300,00 (Euro milletrecento/00) mensili, oltre eventuali spese accessorie, da pagarsi in rate mensili entro il giorno 5 del mese di riferimento. Decorso il termine massimo di tolleranza di 15 giorni dalla scadenza convenuta, il Conduttore si intenderà in mora, e quindi senza alcun preavviso, costituito in mora, per tutti i conseguenti effetti di legge.

ARTICOLO 5 - AGGIORNAMENTO CANONE

Ai sensi dell'art. 32 della legge n. 392/78 le parti convengono che il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, su richiesta scritta del locatore, nella misura del 75% della 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 - MESSA IN MORA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato pagamento anche di due rate consecutive del canone entro i termini come sopra convenuti comporta, una volta decorso il termine massimo di tolleranza di cui al precedente Art. 4, senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., all'incameramento a titolo di penale irriducibile del deposito cauzionale stabilito al successivo art. 17, al risarcimento dei maggiori danni derivanti dall'anticipata risoluzione della locazione per l'inadempienza del Conduttore. Il pagamento del canone di locazione non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del Locatore contestate dal Conduttore. Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazione eventuali crediti che a qualsiasi titolo il Conduttore vantasse nei confronti del Locatore. Eventuali pretese del Conduttore dovranno essere fatte valere separatamente, ed a tal fine, il Conduttore stesso rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore. Il Locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, quale ne sia la causale indicata dal Conduttore, a norma del 2° comma dell'art. 1193 c.c. senza necessità di inviare sollecito alcuno, riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento in primis agli interessi di mora maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.



ARTICOLO 7 - ONERI ACCESSORI

Sono a carico del Conduttore gli eventuali oneri accessori nella misura stabilita dall'art. 9 della legge 392/78. Sono altresì a carico del Conduttore le spese per le utenze di qualsiasi genere che a cura del Conduttore medesimo saranno installate nell'immobile locato.

ARTICOLO 8 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto, dovrà essere effettuato mediante versamento su c/c postale n. 24307001 intestato a Regione Lazio -Via Rosa Raimondi Garibaldi,7 -00144 Roma, oppure, a mezzo bonifico sul conto corrente bancario n. 1/75 -ABI 03002 - CAB 03300- Tesoreria della Regione Lazio, specificando la causale del versamento. Ogni variazione verrà comunicata con 15 gg. di preavviso sul canone da versare.

ARTICOLO 9 - MIGLIORIE ED ADDIZIONI

Il Conduttore eseguirà, a proprio esclusivo onere, tutti i lavori di ristrutturazione necessari a rendere l'immobile idoneo all'uso destinato, ivi compresi i lavori di adeguamento degli impianti alla normativa vigente, previa presentazione di apposito progetto al proprietario dell'immobile, il quale, dovrà esprimersi con parere vincolante e ciò anche nella fase di collaudo dei lavori. Tutte le opere di miglioramento apportate dal Conduttore si intendono comunque acquisite, alla scadenza della locazione, al patrimonio proprietario senza che il Conduttore possa pretendere compensi a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione, in espressa deroga degli artt. 1592 e 1593 c.c.



ARTICOLO 10 - MANUTENZIONE

Salvo quanto previsto dal precedente art. 7, il Conduttore si obbliga, in deroga agli artt. 1576 e 1609 c.c. ad eseguire a sua cura e spese, tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie di qualsiasi natura, nonché tutte le opere di restauro e manutenzione, restando a carico del Locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie.

ARTICOLO 11- OBBLIGO DI CUSTODIA

Il Conduttore si impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia ed a 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 si è verificato per causa a lui non imputabile.

ARTICOLO 12-ESONERO RESPONSABILITA'-DANNI - ASSICURAZIONI

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata ed esonera espressamente da ogni responsabilità 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.

Il Conduttore si obbliga a stipulare idonee polizze assicurative relative ai propri impianti, attrezzature e merci contro i rischi da incendio, responsabilità civile verso terzi.

ARTICOLO 13 - AUTORIZZAZIONI

Il Conduttore avrà facoltà di collocare, a proprie spese, sia all'esterno dell'immobile, sia sulle scale e negli anditi, targhe, stemmi e ferri porta bandiera, propri della natura istituzionale del Conduttore medesimo.

Rimane inteso che ogni spesa ed onere relativo alla manutenzione ed all'eventuale rinnovo di autorizzazioni e permessi relativi alle targhe, stemmi e ferri porta bandiera collocati, così come lo smantellamento e la rimozione degli stessi alla cessazione del presente contratto, saranno ad esclusivo carico del Conduttore.

ARTICOLO 14 - VISITE

Il Locatore, fino alla riconsegna, potrà visitare o far visitare l'immobile, previo avviso al Conduttore, per accertarne lo stato ed il buon uso.

ARTICOLO 15 - 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 16 - 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 fidejussione 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. La garanzia fidejussoria avrà validità pari alla durata del contratto di locazione.

ARTICOLO 17 - 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 oltre a corrispondere al Locatore l'importo della tassa di registro per l'anticipata risoluzione del contratto.

ARTICOLO 18 - 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 che verrà decurtata dal canone di locazione del mese successivo, 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 19 - RISOLUZIONE DI DIRITTO

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed indivisibile documento, pertanto si conviene espressamente 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 20 - RINVIO NORMATIVA VIGENTE

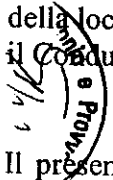
Per quanto non espressamente pattuito nel presente contratto le parti contraenti si riportano alle disposizioni del codice civile e alle nuove norme sulla locazione di immobili urbani. Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata se non a mezzo di atto scritto.

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



ARTICOLO 24 - 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 4,5,6,7,9,10,12,15,16,19.

Roma _____

IL CONDUTTORE

Roma _____

IL LOCATORE

