

**CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE D'IMMOBILE  
AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO**

---

La **RELEASE S.p.A.**, con sede legale in Milano, Viale Fulvio Testi 75, appartenente al Gruppo Banco BPM S.p.A. e soggetta all'attività di direzione e coordinamento del Banco BPM S.p.A. iscritta presso l'Ufficio Registro delle Imprese di Milano con il Codice Fiscale e numero d'iscrizione 06707060965, società partecipante al Gruppo IVA Banco BPM Partita IVA 10537050964, R.E.A. numero \_\_\_\_\_, capitale sociale di euro 430.488.26100 interamente versato, ivi appartenente al gruppo Bancario Banco BPM S.p.A., qui rappresentata dal \_\_\_\_\_, domiciliato presso la sede della Società, munito dei poteri in forza di atto di delega a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ repertorio n. \_\_\_\_ Raccolta \_\_\_\_\_, registrato a \_\_\_\_\_ in data \_\_\_\_\_ al n. \_\_\_\_\_ serie \_\_, (di seguito denominata anche "**Promittente Locatrice**")

**e**

La **REGIONE LAZIO**, C.F. 80143490581, con sede in Roma, alla Via Cristoforo Colombo n. 212, codice fiscale 80143490581, in persona del \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il giorno \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica ove in appresso, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Direttore della Direzione Regionale Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio della Regione Lazio, giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale in data \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, così come modificata dalla successiva deliberazione \_\_\_\_\_, n. \_\_\_\_\_, pubblicata nel bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. .... in forza dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1; (di seguito indicata come "**Promittente Conduttrice**" e, congiuntamente definite le "**Parti**")

**PREMESSO che:**

a. La **Promittente Locatrice** è proprietaria di un complesso immobiliare a destinazione direzionale ubicato nel Comune di Roma Via Anagnina n. 203 e costituito da numero 13 fabbricati cielo terra con annessa area esterna, il tutto contraddistinto dai numeri A1, A2, B1, B2, B3, B4, B5, B6, C1, C2, A5a, A5b, A5c e identificato nel catasto Fabbricati del Comune di Roma a:

- foglio 1007, mappale 327, sub. 1, categoria catastale D/8 (A1);
- foglio 1007, mappale 327, sub. 2, categoria catastale D/8 (A2);
- foglio 1007, mappale 326, sub. 1, categoria catastale D/8 (C2);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 2, categoria catastale D/8 (B3);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 3, categoria catastale D/8 (B2);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 4, categoria catastale D/8 (B6);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 5, categoria catastale D/8 (B5);

- foglio 1007, mappale 203, sub. 6, categoria catastale D/8 (B4);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 7, categoria catastale D/8 (B1);
- foglio 1007, mappale 203, sub. 501, categoria catastale D/8 (A5a, A5b, A5c);
- foglio 1007, mappale 325, sub. 501 (bene comune non censibile) (C1).

(di seguito definito unitariamente il “**Complesso Immobiliare**”);

- Una porzione del **Complesso Immobiliare** è attualmente sfitto e inutilizzato, e precisamente i fabbricati contraddistinti dai numeri: B1, B2, B4, B5, B6, A5a, A5b, A5c.
- la Regione Lazio, con determinazione dirigenziale 12 luglio 2016, n. G07990 della Direzione regionale “Programmazione economica, Bilancio, Demanio e patrimonio”, ha indetto una procedura ad evidenza pubblica volta all'acquisizione di proposte immobiliari nel comune di Roma funzionali a ricercare una soluzione logistica in cui riallocare, a condizioni più vantaggiose, le Direzioni ubicate negli immobili in locazione passiva;
- il relativo Avviso pubblico, con scadenza 30.09.2016, è stato pubblicato integralmente sul BUR, sul sito internet della Regione Lazio e sul sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato, nonché, per estratto, su quotidiani a tiratura nazionale e su quotidiani e periodici locali così da assicurare massima diffusione e trasparenza alla procedura in argomento;
- con successiva determinazione della medesima Direzione regionale 28 novembre 2016, n. G14026, è stata avviata l'ulteriore “procedura concorrenziale negoziata” a conclusione della quale, con nota prot. 40102 del 26.01.2017, ha rimesso alla Giunta stessa apposita Relazione sull'esito finale dell'istruttoria con relativa classificazione delle offerte pervenute, sia sotto il profilo economico che sulla base dell'analisi dei principali punti di forza e di debolezza delle stesse;
- la Giunta regionale, a conclusione della procedura sopra descritta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del citato r.r. n. 5/2012, nella seduta del 28 giugno 2017 ha ritenuto “opportuno rinviare alla nuova Amministrazione il compito di individuare le scelte più opportune” in merito alla riorganizzazione logistica dei propri uffici e, quindi, di non procedere all'esame della proposta di deliberazione succitata;
- successivamente all'insediamento della nuova legislatura, la Giunta regionale, con deliberazione 04 dicembre 2018, n. 761, ha preso atto degli esiti della procedura ad evidenza pubblica, sopra richiamata da cui risulta, quale proposta di locazione giudicata più idonea e vantaggiosa dal punto vista economico, quella presentata dal “Banco Popolare Release S.p.A. – Gruppo Banco Popolare” per gli immobili situati all'interno del Campus Ericsson di Roma sito in via Anagnina 221, autorizzando, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, la stipula del contratto di locazione degli immobili suddetti;
- per effetto di quanto sopra, la citata Direzione regionale, con nota prot.n. 807291 del

17.12.2018, comunicava a Release S.p.A. la suddetta deliberazione alla Società avviando, ai fini della successiva aggiudicazione, le procedure di controllo in ordine ai requisiti dichiarati dall'offerente in fase di gara;

- i. la Regione Lazio, con nota prot. n. 320683 del 24.04.2019, al fine di procedere alla stipula del contratto di locazione richiedeva all'Agenzia del Demanio, di esprimere il proprio giudizio in ordine alla congruità del canone offerto da Release S.p.A. ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall'art. 3, comma 6, della legge 135/2012 e dall'art. 21, comma 5, della legge regionale n. 4/2013.
- j. con nota 7441/CG del 03.05.2019 la suddetta Agenzia del demanio trasmetteva il suddetto parere dichiarando congruo il canone di locazione unitario a regime, contenuto nell'offerta presentata da Release S.p.A., pari ad € 10,00 mq/mese;
- k. per quanto sopra esposto, la Regione Lazio con nota prot. 354252 del 09.05.2019:
  - notificava a Release S.p.A. il suddetto parere di congruità richiedendo la formale accettazione della riduzione del canone a regime di € 10 mq/mese, in base al succitato art. 3, comma 6, l. 135/2012;
  - richiedeva di rideterminare le superfici oggetto di locazione, sulla base delle istruzioni contenute nel manuale edito dall'Agenzia delle Entrate e recante "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", ovvero secondo i criteri di cui al d.p.r. 23 marzo 1998, n. 138 tramite perizia tecnica asseverata;
- l. la **Promittente Condutrice**, avendo prima d'ora eseguito ogni e più opportuna verifica, anche attraverso l'esame della documentazione tecnica fornitagli dalla **Promittente Locatrice**, dichiara di ben conoscere ed accettare l'Immobile oggetto del presente contratto preliminare di locazione;

### **Tutto ciò premesso si conviene e si stipula quanto segue**

#### **1. Accettazione della premessa**

La premessa del presente atto è per accordo tra le Parti, parte integrante del presente contratto, le quali pertanto la accettano integralmente e ne assumono, a tutti gli effetti di legge, i relativi obblighi in essa espressi rispetto ai presupposti in essa esplicitati.

#### **2. Oggetto**

La presente scrittura costituisce il contratto preliminare di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo (in deroga alla L. 392/78, ex art. 79 co. 3 L. 392/78 aggiunto dall'art. 18 co. 1 DL 133/2014) e precisamente per riallocare alcuni uffici della REGIONE LAZIO nella città di ROMA.

Con la sottoscrizione del presente accordo, le Parti si obbligano a stipulare il definitivo contratto di locazione, in conformità al testo allegato alla presente (Allegato 1), entro la data stabilita nel successivo articolo 5.

### 3. Identificazione dell'immobile

La locazione avrà ad oggetto una porzione del **Complesso Immobiliare** sito nel Comune Roma, in Via Anagnina n. 203 e precisamente i seguenti fabbricati:

- Porzione di edificio cielo terra denominato A5b costituito da 6 piani fuori terra e un piano interrato avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 4.344 Mq e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 501, categoria catastale D/8;
- Porzione di edificio cielo terra denominato A5c costituito da 6 piani fuori terra e uno interrato avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 4.973 Mq e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 501, categoria catastale D/8;
- Porzione di edificio cielo terra denominato B1 costituito da 3 piani fuori terra e uno interrato avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 4.343 Mq e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 7 categoria catastale D/8;
- Porzione di edificio cielo terra denominato B4 costituito da 3 piani fuori terra avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 4.327 Mq e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 6, categoria catastale D/8;
- Porzione di edificio cielo terra denominato B5 costituito da un piano fuori terra e uno seminterrato avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 3.237 Mq e distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 5, categoria catastale D/8;
- Porzione di edificio cielo terra denominato B6 costituito da 3 piani fuori terra avente superficie commerciale omogeneizzata di circa 4.285 Mq distinto al catasto fabbricati del comune di Roma al foglio 1007, mappale 203, Sub. 4, categoria catastale D/8;

Ai fini della stipula del contratto definitivo di locazione, le parti fanno riferimento in via definitiva alle superfici commerciali oggetto di locazione a cui applicare il canone di locazione unitario fissato al successivo art. 6, così come ricalcolate a mezzo della perizia (Allegato 2) attenendosi alle istruzioni contenute nel manuale edito dall'Agenzia delle Entrate e recante "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rivelazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", ovvero secondo i criteri di cui al d.p.r. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Immobile è sito in un più ampio complesso immobiliare, la cui gestione è disciplinata dal "*Regolamento per l'uso delle parti comuni*", registrato all'Agenzia delle Entrate DP I Milano l'12.1.2016 serie 3 n. 166, che la **Promittente Conduttrice** dichiara di conoscere ed accettare.

Si dà atto al riguardo che è in corso la redazione di un nuovo Regolamento per la disciplina della gestione e dell'uso delle parti comuni, che la **Promittente Conduttrice** dichiara fin

d'ora di accettare, il quale individuerà i servizi di gestione, ivi compresi i servizi esternalizzati dalla proprietà, già presenti o da attivare, all'interno del Campus, i cui costi verranno sostenuti dalla **Promittente Condutrice** e versati separatamente dal canone di locazione sotto forma di "oneri condominiali", da quantificare e ripartire secondo i criteri e i millesimi previsti dal Regolamento medesimo. Tale Regolamento sarà fornito da **Promittente Locatrice** alla **Promittente Condutrice** onde essere allegato al contratto di locazione. Gli oneri condominiali saranno versati a mezzo di quote in acconto con le medesime modalità e scadenze del canone di locazione, salvo conguaglio di fine gestione.

#### 4. Conformità degli immobili

La **Promittente Locatrice**, come dichiarato nell'offerta, con la sottoscrizione del presente contratto preliminare, dichiara che gli immobili oggetto della locazione commerciale hanno destinazione d'uso compatibile con la funzione di "uffici strutturati" e che tale destinazione d'uso è legittima sotto il profilo urbanistico/edilizio, come risulta dal relativo titolo abilitativo (permesso di costruire, concessione edilizia, ecc.) e garantisce che alla data di consegna alla **Promittente Condutrice** gli immobili saranno:

- a) rispondenti alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- b) dotati di impianti tecnici e tecnologici adeguati e conformi alla vigente normativa;
- c) conformi alla vigente normativa in materia di igiene e superamento delle barriere architettoniche;

Prima della consegna di ciascun fabbricato, la **Promittente Locatrice** si obbliga, e previa richiesta ufficiale della **Promittente Condutrice**, a produrre la documentazione di seguito elencata in via esemplificativa ma non esaustiva:

- a) Elaborati grafici: piante, sezioni e prospetti aggiornate allo stato (in formato dwg);
- b) Planimetrie e visure catastali (aggiornate allo stato attuale);
- c) Titoli edilizi DIA/SCIA o altro;
- d) Pareri per vincoli di tutela paesaggistica e ambientale ove prescritti;
- e) Certificato di collaudo delle strutture;
- f) Indagine di vulnerabilità sismica dell'edificio;
- g) Autorizzazioni per l'imbocco in fogna o progetto impianto di depurazione;
- h) Progetto per abbattimento barriere architettoniche;
- i) Certificato di agibilità o corrispondente SCIA;
- j) Attestato di Prestazione Energetica (APE);
- k) Progetto degli impianti antincendio (idranti, napsi, sprinkler, estintori, illuminazione di emergenza e segnaletica anche luminosa) e piani di evacuazione;
- l) Relazione di verifica, prevenzione e sicurezza dai rischi ambientali (amianto, onde elettromagnetiche, ecc.);
- m) Certificato di prevenzione incendi o SCIA antincendio corredato da:

- Progetto antincendio con relativi impianti (idranti, naspi, sprinkler, estintori, illuminazione di emergenza e segnaletica anche luminosa)
- Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, riscaldamento, climatizzazione, idrosanitari, gas, ascensori e relativi progetti (ove prescritti), e relativi libretti di manutenzione;
- Dichiarazioni di conformità e di corretta posa in opera dei dispositivi di prevenzione incendi (porte REI; maniglioni antipánico; serrande tagliafuoco; prodotti antincendio ecc);
- Certificati di omologazione dei materiali e dei dispositivi di protezione attiva e passiva installati con relativa classi di resistenza al fuoco;
- Dichiarazione di un tecnico di prevenzione incendi attestante la classe di resistenza al fuoco della struttura portante, dei solai e delle partizioni antincendio.

### **5. Personalizzazioni**

Si dà atto che la **Promittente Condutrice** intende eseguire negli immobili oggetto di locazione interventi minori, finalizzati a rendere gli ambienti di lavoro rispondenti ai propri fabbisogni organizzativi e funzionali.

Trattasi di interventi di abbellimento e di finitura privi di alcuna incidenza sulle strutture e sulla consistenza degli immobili nonché sui relativi impianti, tali pertanto da non modificarne caratteristiche e prestazioni e da non richiedere la modifica delle relative certificazioni fornite dalla **Promittente Locatrice**.

Tali interventi potranno essere eseguiti dalla **Promittente Condutrice** contestualmente a quelli di cui all'art. 4 e/o successivamente alla consegna degli immobili da parte della **Promittente Locatrice**.

Oltre a quanto sopra previsto in merito alla esecuzione dei lavori finalizzati a rendere gli ambienti di lavoro rispondenti ai propri fabbisogni organizzativi e funzionali la **Promittente Condutrice** potrà realizzare ulteriori interventi di manutenzione ordinaria che saranno eseguiti dalla **Promittente Locatrice** contestualmente a quelli di cui sopra e saranno alla stessa rimborsati dalla **Promittente Condutrice** secondo le forme specificate nel presente articolo.

Per l'esecuzione di questi ultimi interventi, la **Promittente Condutrice** dovrà consegnare alla **Promittente Locatrice** i seguenti documenti:

- i. una planimetria di tutti i piani oggetto di locazione con il layout tecnico e funzionale;
- ii. i progetti di dettaglio;
- iii. il capitolato prestazionale e d'oneri dei componenti edilizi;
- iv. il computo metrico dei lavori, dei servizi e delle forniture.

La **Promittente Condutrice** si impegna inoltre a corrispondere alla **Promittente Locatrice** un acconto pari al 20% dell'importo lordo risultante dal computo metrico estimativo di cui al precedente punto iv, entro 5 [cinque] giorni dalla sottoscrizione del relativo ordinativo. Il

saldo dei lavori, costituito dall'importo effettivo derivante dalla gara posta in essere dalla **Promittente Locatrice**, al netto dell'acconto versato, sarà corrisposto, unitamente ad ogni altro onere e costo accessorio per servizi, competenze professionali, direzione lavori, piani di sicurezza, forniture ecc., dalla **Promittente Conditrice** alla **Promittente Locatrice** in una unica soluzione entro 10 [dieci] giorni dalla comunicazione del completamento dei lavori da parte di quest'ultima, sulla scorta del rendiconto dalla medesima fornito.

#### 6. Valore del canone di locazione

Al fine della stipula del contratto definitivo di locazione, il canone mensile lordo per unità di superficie commerciale, al netto della riduzione prevista dall' art. 3, comma VI, D. Lgs. 95/2012, convertito in L. 135/2012 e ss.mm. si articola come segue:

Edificio	Consistenza risultante da perizia asseverata	Canone di locazione €/mq/mese					
		1 anno	2 anno	3 anno	4 anno	5 anno	6 anno
A5b	<b>4.344 mq.</b>	5,9	6,7	7,5	8,4	8,5	8,5
A5c	<b>4.973 mq.</b>	5,9	6,7	7,5	8,4	8,5	8,5
B1	<b>4.343 mq.</b>	4,6	6,3	7,1	8	8,5	8,5
B4	<b>4.327 mq.</b>	4,6	6,3	7,1	8	8,5	8,5
B5	<b>3.237 mq.</b>	4,6	6,3	7,1	8	8,5	8,5
B6	<b>4.285 mq.</b>	4,6	6,3	7,1	8	8,5	8,5

#### 7. Stipula del contratto definitivo di locazione, sua decorrenza e consegna degli immobili

Il contratto definitivo di locazione sarà sottoscritto dalle parti entro 3 mesi dalla stipula del presente contratto preliminare e dalla sua stipula decorrerà la relativa durata.

Dalla consegna di ciascun fabbricato, che sarà attestata a mezzo della sottoscrizione di apposito verbale ad opera delle parti, decorrerà l'obbligo di pagamento del relativo corrispettivo determinato ai sensi del precedente art. 6.

Gli impegni di cui al precedente art. 4 saranno riferiti a ciascun fabbricato alla data della relativa consegna.

#### 8. Divieto di cessione

È vietata ogni forma di cessione del presente contratto, a pena di risoluzione dello stesso ex art. 1456 c.c.

#### 9. Comunicazioni

Qualsiasi comunicazione ai sensi del o relativa al presente contratto dovrà essere effettuata per iscritto e sarà considerata valida:

- se eseguita nella forma specificamente indicata da singole disposizioni del presente Contratto, ovvero, in mancanza da tale specifica indicazione,
- se inviata mediante Posta elettronica certificata,

ed a condizione che sia indirizzata come segue:

quanto alla **Promittente Locatrice**:

quanto alla **Promittente Condutrice**:

Tali recapiti potranno essere modificati mediante apposita comunicazione scritta da inviarsi nelle forme sopra indicate.

#### **10. Autorizzazione al trattamento dei dati personali**

Le **Parti** si autorizzano reciprocamente sin da ora a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente contratto, ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D. Lgs. 196/2003 e successive modifiche.

#### **11. Dichiarazione di Ottemperanza al D.Lgs. n. 231/2001**

La **Promittente Locatrice** dichiara e dà atto della circostanza che, in ottemperanza a quanto disposto dal D.Lgs. n. 231/2001, recante la disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni in conseguenza dei reati commessi da esponenti aziendali o dipendenti nell'interesse o a vantaggio degli enti medesimi (di seguito anche il "Decreto"), la medesima Parte ha adottato un "Modello di organizzazione, gestione e controllo" (di seguito il "Modello") al fine di prevenire le fattispecie criminose espressamente previste nel Decreto.

Al riguardo, la **Promittente Locatrice** dichiara di non aver posto in essere, nell'ambito dell'operazione disciplinata dal presente contratto, azioni, comportamenti o pratiche che possano integrare, anche solo potenzialmente, le predette fattispecie criminose. In Particolare, la **Promittente Locatrice** dichiara di non essere stata condannata, con sentenza passata in giudicato, e/o di non essere stata rinviata a giudizio per alcuno dei reati di cui al Decreto, commessi o tentati, nell'interesse o a vantaggio delle medesime Parti da alcuno dei soggetti indicati nel richiamato Decreto.

La dichiarazione di cui al precedente comma viene rilasciata anche dalla **Promissaria Condutrice** che tuttavia dichiara di non aver adottato alcun modello di cui al D.Lgs 231/2001.

#### **12. Legge applicabile e giurisdizione**

Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana.

Per qualsiasi controversia derivante, connessa, dipendente e/o originata dal presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Milano.

Luogo e data

**Promittente Locatrice**

RELEASE S.p.A.

**Promittente Condutrice**

REGIONE LAZIO