

REPUBBLICA ITALIANA

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

Contratto di locazione del compendio immobiliare sito in Roma, via Flaminia 892, via Vitorchiano 4, già sede operativa del Dipartimento della protezione civile.

La società FINAMO S.r.l., con sede in Roma, in Via dei Mille, 1, Codice fiscale 07664230583, Partita IVA 01835011006, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. 07664230583, in persona del Legale rappresentante Dr. Roberto Amodei, nato a Roma il 15 luglio 1952, Codice fiscale MDARRT52L15H501P, pec: finamo@legalmail.it, di seguito denominata “Locatore”

E

La Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione civile – con sede in Roma, Via Ulpiano, 11, Codice fiscale 97018720587, in persona del dott. Gianfranco Sorchetti, delegato con decreto del Capo del Dipartimento n. 1040 di rep. del 15 aprile 2021, pec: protezionecivile@pec.governo.it, di seguito denominata “Conduttore”,

PREMESSO CHE

- il 14 maggio 2003 è stato stipulato il Contratto di locazione, rep. n.422, del compendio immobiliare in oggetto, per la durata di anni nove, rinnovato in data 18 giugno 2012 con decreto n. 2941 di rep., per ulteriori anni nove, in scadenza il 15 maggio 2021;
- con nota prot. RUS/16862 del 27 marzo 2019, il Dipartimento, nel ribadire l’indispensabilità per il corretto svolgimento delle attività di protezione civile di un’efficiente e funzionale sede operativa, si riservava di inoltrare all’Agenzia del Demanio una richiesta per avviare un’indagine di mercato, finalizzata all’acquisto di una nuova sede avente le necessarie caratteristiche logistiche e strutturali;
- i sopralluoghi tecnici effettuati congiuntamente all’Agenzia del Demanio presso alcuni

immobili demaniali disponibili, oltrechè conferiti al Fondo Immobili Pubblici, si sono rivelati infruttuosi, a causa della inadeguatezza dei luoghi rispetto al fabbisogno ed ai requisiti necessari alle esigenze del Dipartimento;

- con nota prot. n. RUS/25970 del 20 maggio 2019, il Dipartimento ha ribadito all’Agenzia del Demanio l’esigenza di reperire un immobile idoneo ad ospitare la propria sede operativa e che in mancanza di soluzioni fattibili e adeguate avrebbe avviato un’indagine di mercato per l’individuazione, sempre in locazione passiva, di un immobile con le dovute caratteristiche funzionali;
- con nota prot. 7224 dell’11 luglio 2019, l’Agenzia del Demanio – Direzione Roma Capitale ha dichiarato l’inesistenza di adeguati immobili idonei ad essere adibiti all’utilizzo richiesto;
- con il decreto del Capo del Dipartimento del 10 ottobre 2019, rep. n. 3414, è stata indetta l’indagine di mercato per la ricerca, in locazione passiva, di un immobile da adibire a sede operativa del Dipartimento della Protezione civile;
- l’Avviso per l’indagine di mercato in argomento, è stato pubblicato in data 18 ottobre 2019 sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 123, in data 28 ottobre 2019 sul quotidiano Il Messaggero e in data 21 ottobre 2019 sul quotidiano La Repubblica e sul sito del Dipartimento;
- entro il termine di scadenza dell’Avviso, fissato entro e non oltre 45 giorni dalla data di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, sono pervenute le Manifestazioni di interesse di cinque Società, tra le quali quella da parte della Società FINAMO S.r.l., in qualità di proprietaria del compendio immobiliare sito in Roma, via Vitorchiano 4;
- la Commissione incaricata della valutazione preliminare delle offerte pervenute, nominata con decreto del Capo del Dipartimento n. 4541 del 13 dicembre 2019, ha ritenuto idonea anche la suddetta sede;

- con nota del 13 febbraio 2020 prot RUS/7180 è stato comunicato all’Agenzia del Demanio l’esito della predetta indagine, che a seguito di accurato esame, ha ritenuto la proposta della FINAMO s.r.l. quella più confacente alle esigenze del Dipartimento;
- con nota del 25 giugno 2020 prot. 5734 l’Agenzia del Demanio ha chiesto l’invio della documentazione prodromica al rilascio del provvedimento di nulla osta alla stipula ad eccezione di quella non immediatamente producibile;
- con nota prot RUS/46773 del 31 agosto 2020 è stata trasmessa all’Agenzia del Demanio parte della documentazione richiesta ad eccezione di quella non immediatamente producibile in virtù di interventi edilizi ed impiantistici in corso di esecuzione o che si renderà necessario eseguire sul cespite ad opera della proprietà, pena la risoluzione del presente contratto;
- con nota del 20 ottobre 2020 n. 9974, come previsto dal comma 5, articolo 11 dell’Avviso, l’Agenzia del Demanio – Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative, si è pronunciata sulla congruità dell’offerta economica definitiva proposta dalla FINAMO S.r.l., pari ad Euro 2.970.000,00 oltre IVA, ritenendo congruo il canone annuo pari ad Euro 2.418.000,00, oltre IVA, al quale, ad esito del provvedimento di nulla osta alla stipula, dovrà applicarsi la riduzione del 15% prevista dall’art.3, comma 4, del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla L. 135/2012, in luogo dell’offerta locativa della proprietà;
- con nota prot. n. RUS/56846 del 29 ottobre 2020, il Dipartimento, nel comunicare l’importo del canone annuo come sopra congruito e pari a €2.055.300,00 ha chiesto al Locatore una nota di accettazione delle condizioni riportate, al fine di poter dettagliare tempi, schemi e modalità degli interventi da eseguire e procedere alla stipula del contratto;
- con nota del 26 gennaio 2021 prot. W09/2021 il Locatore ha accettato le condizioni

economiche indicate dall’Agenzia del Demanio – Direzione Roma capitale;

- con nota dell’ 11 marzo 2021 prot. RUS/12261 è stata trasmessa all’Agenzia del Demanio la predetta nota di accettazione delle condizioni economiche ed è stata, altresì ribadita l’impossibilità di produrre la restante documentazione richiesta in virtù degli interventi di carattere edilizio ed impiantistico in corso di esecuzione ovvero che si renderà necessario eseguire ad opera della proprietà, pena la risoluzione del presente contratto;
- con nota del 1 aprile 2021 prot. 4062 l’Agenzia del Demanio ha rilasciato il proprio nulla osta alla stipula al canone annuo come già congruito e con espresse condizioni che qui si intendono integralmente riportate, pena la nullità, al seguente art. 8;
- con nota del 21 aprile 2021 prot. UBRRAC 9861, il Capo dell’Ufficio del bilancio e per il riscontro di regolarità amministrativo-contabile ha comunicato al Dipartimento l’autorizzazione del Segretario Generale della Presidenza del Consiglio dei Ministri ad assumere, per la locazione del compendio immobiliare sito in Roma, Via Vitorchiano 4 , l’impegno di spesa pluriennale sul capitolo 734 a valere sugli esercizi finanziari 2021/2030;

TUTTO CIÓ PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1

Premesse

1.1 Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

Articolo 2

Oggetto

2.1 Il Locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta,

il compendio immobiliare sito in Roma, via Vitorchiano, n. 4, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie (allegato A) - d'ora in poi più brevemente l'“immobile” - iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 130, particella 507, sub 6-7-8-9-10.

2.2 Il Locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

Articolo 3

Destinazione dei locali

3.1 L'immobile sarà destinato esclusivamente a Sede operativa del Dipartimento.

3.2 Il Locatore garantisce che l'immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie ed esonera, pertanto il Conduttore da ogni responsabilità al riguardo.

3.3 Il Conduttore conferma di ritenere l'immobile idoneo alle proprie necessità e alla destinazione contrattuale, fatti salvi i lavori di adattamento e sistemazione di cui al successivo articolo 8.

Articolo 4

Durata della locazione e recesso

4.1 La durata della locazione è convenuta in anni 9 (nove), con decorrenza dal 16 maggio 2021, fatto salvo quanto previsto dall'art.8.4. Alla consegna dell'immobile dovrà essere redatto un apposito “verbale di consegna/stato dell'immobile”, da intendersi quale verbalizzazione dello stato dell'immobile, alla data di efficacia del presente contratto, firmato in contraddittorio tra gli incaricati delle parti.

4.2 Resta salva per il Conduttore la possibilità di richiedere il rinnovo del contratto, secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente in materia di locazioni passive delle PP.AA. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

4.3 Le parti convengono che è consentito al Conduttore di recedere in qualsiasi momento

dal presente contratto di locazione, nei casi di cui al successivo punto 4.4, dandone avviso al Locatore, mediante lettera raccomandata A/R e/o posta elettronica certificata (pec), almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

4.4 Il Conduttore si riserva la possibilità di recedere anticipatamente dal contratto in caso di:

- reperimento di immobile demaniale, patrimoniale, inserito nel Fondo Immobili Pubblici o nel Fondo Patrimonio Uno o confiscati alla criminalità organizzata, già idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto;
- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possano essere recuperati all'uso governativo;
- reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del Demanio.

4.5 In tali casi, sarà cura del Conduttore darne comunicazione al Locatore, mediante lettera raccomandata A.R. o pec, con preavviso di almeno sei mesi. Il Locatore, in caso di recesso anticipato del Conduttore, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

4.6 Al termine della locazione, anche anticipata, gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile. Il Conduttore è comunque esentato dal ripristino dei locali. L'immobile deve essere riconsegnato a norma a livello urbanistico – edilizio.

Articolo 5

Canone di locazione

5.1 Il canone annuo di locazione è fissato in Euro 2.055.300,00 (Duemilionicinquantacin-

quemilatrecento/00) più Euro 452.166,00 (Quattrocentocinquantaduemilacentosessantasei/00) per IVA e pertanto Euro 2.507.466,00 (Duemilionicinquecentosettemilaquattrocentosessantasei /00) annui da corrispondere in rate trimestrali di Euro 626.866,50 (Seicentoventiseimilaottocentosessantasei/50), fatto salvo quanto previsto circa eventuale riduzione del canone di cui all'art.11.1.

5.2 Le Parti convengono che almeno 30 giorni prima della scadenza di ciascun periodo di pagamento, il Locatore invierà l'apposita fattura elettronica intestata a Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della protezione civile – Ufficio Amministrazione e bilancio – Via Ulpiano, 11 – 00193 Roma – C.F. 97018720587. Al fine di consentire il corretto indirizzamento delle fatture elettroniche, si riporta di seguito il Codice Univoco Ufficio, da inserire nell'elemento "Codice Destinatario" del tracciato della fattura elettronica: 4PVQS4.

5.3 Il pagamento della rata sarà disposto dal Conduttore in rate trimestrali posticipate di pari importo, entro 60 (sessanta) giorni dal ricevimento della prescritta fattura, di cui al precedente punto 5.2.

5.4 Il Locatore si impegna a non eccepire l'eventuale morosità del Conduttore nel pagamento dei ratei trimestrali, laddove il Conduttore dimostri di aver disposto tutto quanto necessario al pagamento nei tempi convenuti.

5.5 Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.

5.6 I canoni saranno pagati a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente indicato dal Locatore. A tal fine, il Locatore si impegna a comunicare, con preavviso di almeno 60

giorni rispetto alla scadenza del pagamento, un'unica domiciliazione di pagamento, da qualificarsi espressamente come tale nella comunicazione, indicando chiaramente le coordinate bancarie necessarie per effettuare il pagamento.

5.7 In caso di ritardato adempimento, nei termini prestabiliti, degli interventi di cui al successivo articolo 8.1 e della produzione da parte del Locatore della documentazione di cui al successivo articolo 8.2, il Conduttore provvederà ad effettuare una specifica contestazione, tramite nota scritta, richiedendo che siano presentate giustificazioni entro 5 giorni dalla ricezione della comunicazione.

Qualora il Locatore non presenti nel termine stabilito le proprie giustificazioni o queste non siano ritenute sufficienti, il Dipartimento provvederà ad applicare, a suo insindacabile giudizio, una penale pari allo 0,20% dell'importo contrattuale, per ogni giorno di ritardo, fino ad un massimo del 10% dell'ammontare contrattuale.

Tale importo verrà detratto dai successivi ratei fino ad occorrenza.

5.8 Ogni eventuale variazione dei dati del Locatore di cui all'art. 5.6, dovrà essere comunicata al Conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o pec al seguente indirizzato: protezionecivile@pec.governo.it. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questo effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere a pena di invalidità la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Articolo 6

Oneri accessori e riparazioni

6.1 Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.

6.2 Le parti convengono che sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi all'immobile locato nonché quelli relativi alla normale manutenzione e le piccole riparazioni dell'immobile, secondo quanto previsto dall'articolo 9, legge 392/78 e dall'articolo 1609 C.C., e la totalità delle spese di portineria e vigilanza.

6.3 Sono a carico del Locatore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre naturalmente quelli resi necessari da danni provocati da cause naturali non imputabili al Conduttore (quali terremoto, incendi, allagamenti e simili), e tutti gli interventi di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti.

6.4 Sono altresì a carico del Locatore gli oneri di imposta di qualsiasi genere di cui l'immobile sia gravato in ragione della sua destinazione.

Articolo 7

Modifiche e migliorie

7.1 Qualsiasi innovazione, che non abbia carattere manutentivo, all'immobile locato, lavori di adattamento o modificazioni in genere, sia civili che tecnologici, previa autorizzazione scritta del Locatore, saranno effettuati interamente a cura e spese del Conduttore e sotto la sua completa responsabilità.

7.2 Sono, altresì, soggetti all'autorizzazione scritta del Locatore tutti gli eventuali lavori che comportino modifiche delle strutture statiche portanti dell'immobile o della destinazione d'uso dell'immobile.

7.3 Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopra menzionati, previa informazione al Locatore per aggiornamento.

7.4 Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'immobile targhe, tabelle e insegne relative all'attività esercitata, nonché di

installare impianti e apparecchiature, purché in regola con le normative di legge.

7.5 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, effettuate ed approvate in accordo a quanto disposto ai precedenti punti, resteranno acquisite dal Locatore senza che debba pagare rimborsi o indennità alcuni, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante ai sensi di quanto previsto al precedente articolo 4.6.

Articolo 8

Adeguamento immobile e documentazione

8.1 Il Locatore, entro i termini stabiliti nell'ambito del presente articolo, dovrà produrre la documentazione attestante il possesso dei requisiti richiesti con riferimento a quanto previsto all'art. 3, commi 3, 5 e 6 dell'Avviso di Indagine di Mercato, nonché dal nulla osta condizionato espresso dall'Agenzia del Demanio con nota n. 0004062 del 01/04/2021;

8.2. Il Locatore provvede ad eseguire le sottoelencate attività finalizzate a dimostrare il possesso dei requisiti di cui al comma 1, nei seguenti termini:

a) Esecuzione e produzione di tutta la documentazione relativa alla verifica di vulnerabilità sismica dell'edificio, ai fini della determinazione del valore attuale del parametro di cui all'art. 3, comma 3, lett. i) dell'Avviso di Indagine di Mercato, entro e non oltre la data del 28 febbraio 2022;

b) Progetto esecutivo dei lavori di miglioramento sismico di edificio strategico finalizzato al raggiungimento del parametro secondo le condizioni richieste dall'art. 3, comma 3, lett. i) dell'Avviso di Indagine di Mercato, qualora all'esito della verifica di cui alla lettera a) lo stesso non sia stato raggiunto, entro e non oltre la data del 30 giugno 2022;

c) Progetto esecutivo relativo ai lavori nonché alle attività di manutenzione straordinaria e adeguamento impiantistico ed energetico richiesti ai fini dell'ottenimento del Certificato

di prevenzione incendi o SCIA antincendio ai sensi del DPR 151/2011 nonché del Certificato di Agibilità o Segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 06/06/2001 n. 380, entro e non oltre la data del 30 giugno 2022;

d) cronoprogramma degli interventi da attuare relativi ai punti b) e c), da inoltrare entro e non oltre la data del 31 luglio 2022. Il cronoprogramma sarà sottoposto alla valutazione dei tecnici incaricati dal Dipartimento della Protezione Civile e potrà essere rimodulato, a insindacabile giudizio degli stessi, per apportare le modifiche che si riterranno necessarie, finalizzate ad evitare quanto più possibile le interferenze con le attività istituzionali del Dipartimento. L'approvazione finale del cronoprogramma sarà comunicata al Locatore mediante nota a firma del Capo del Dipartimento;

e) Il Locatore dovrà avviare i lavori di cui ai punti c) e d) entro e non oltre 90 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di approvazione del cronoprogramma da parte del Dipartimento della protezione Civile. La durata delle lavorazioni, prevista dal cronoprogramma, non potrà essere superiore a tre anni, conteggiati a partire dal verbale di inizio dei lavori, documento da redigersi congiuntamente tra le parti, salvo cause di forza maggiore verificatesi in corso di esecuzione dovute alle esigenze operative del Dipartimento;

8.3 Il Locatore, entro e non oltre 180 giorni naturali consecutivi decorrenti dalla scadenza dei termini indicati dal cronoprogramma di cui al comma 2 lett. d) ovvero dal termine dei lavori, se antecedente, anche sulla base della documentazione fornita dal Dipartimento della Protezione Civile - in qualità di precedente conduttore dell'immobile e nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche tecniche di settore - dovrà produrre i seguenti documenti:

a) Documento di verifica di vulnerabilità sismica da cui si evinca che l'immobile possiede un indice di resistenza almeno pari a quello minimo secondo le condizioni dettate dall'art. 3, comma 3, lett. i) dell'Avviso di Indagine di Mercato ("Indicatore di rischio, ad esito della verifica di vulnerabilità sismica per classe d'uso n° IV di cui alle vigenti Norme Tecniche

per le costruzioni, non inferiore a 0,8”);

b) Dichiarazione asseverata, rilasciata da un tecnico appositamente incaricato e regolarmente iscritto all’albo professionale, attestante che:

- tutti gli impianti posti a servizio dell’immobile sono rispondenti alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica (D.M. n. 37/2008 e s.m.i.);
- l’immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche (L. 13/89 e ss.mm.ii., D.M. 236/89 – decreto ministeriale attuativo della L. 13/89, L.104/92, D.P.R. 503/96);
- l’immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio, così come risultante dagli originari titoli edilizi abilitativi o sulla base di quelli richiesti o ottenuti anche in regime di sanatoria (permesso di costruire, concessione edilizia, S.C.I.A., C.I.L.A. etc...) per opere eseguite sull’immobile successivamente all’edificazione del bene stesso;
- l’utilizzo dell’immobile è pienamente compatibile con la sua legittima destinazione d’uso, nonché con quelle previste e consentite dagli strumenti urbanistici vigenti (Piano Regolatore generale ed eventuali altri strumenti urbanistici adottati o approvati);
- l’immobile è rispondente alle prescrizioni di cui all’allegato IV del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. (“Requisiti dei luoghi di lavoro”) in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

c) Certificazione attestante la rispondenza dell’immobile alla vigente normativa antincendio, a seconda delle specifiche attività svolte dal Dipartimento della Protezione Civile (Certificato Prevenzione Incendi – C.P.I.; Segnalazione Certificata di inizio attività ai fini della sicurezza antincendio, art. 4 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151 – S.C.I.A.);

d) Certificazione attestante le effettive prestazioni energetiche dell’immobile in base alle disposizioni legislative vigenti in materia (A.C.E. in corso di validità o A.P.E);

e) Certificato di Agibilità in corso di validità o Segnalazione Certificata per l'Agibilità (ai sensi dell'art. 24 del DPR 06/06/2001 n. 380);

8.4 In caso di inosservanza degli obblighi di cui ai precedenti commi, il Conduttore dichiarerà risolto di diritto il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

Articolo 9

Assicurazione

9.1 Il Conduttore si impegna a stipulare una polizza per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone o cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, derivanti dall'esercizio della propria attività, comprese le operazioni di manutenzione ordinaria, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture presenti nell'immobile. Copia della suddetta polizza, sarà consegnata al Locatore contestualmente alla stipula del presente contratto.

9.2 Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e/o indiretti che possono provenirgli da fatti dolosi e/o colposi dei dipendenti e/o incaricati del Conduttore medesimo, nonché di terzi in genere.

9.3 Il Conduttore manleva espressamente il Locatore da ogni e qualsivoglia richiesta o pretesa possa essere formulata, a qualsivoglia titolo, per l'attività svolta nei locali oggetto della locazione, salvo nei casi di pretese determinate dalla violazione, da parte del Locatore, delle obbligazioni poste a suo carico dal presente contratto e dalla normativa vigente.

9.4 Il Locatore si impegna a stipulare una polizza All risks con decorrenza dal giorno medesimo di decorrenza del Contratto e a mantenerla attiva per tutta la durata del Contratto. Copia della suddetta polizza, sarà consegnata al Conduttore contestualmente alla stipula del presente contratto.

Articolo 10

Risoluzione

10.1 Oltre alle ipotesi previste nel presente atto, il contratto di locazione si risolverà di diritto ex articolo 1456 c.c. - previa richiesta e conseguente valutazione da parte del Conduttore di quanto verrà all'uopo rappresentato a riguardo dal Locatore - mediante semplice lettera raccomandata A/R o pec e senza bisogno di messa in mora, nei seguenti casi:

- violazioni definitivamente accertate agli obblighi relativi al pagamento delle imposte, tasse e contributi;
- qualora fosse accertata la non veridicità del contenuto delle dichiarazioni rese dal Locatore ai fini della sottoscrizione del presente contratto.

Art. 11

Impossibilità di utilizzo

11.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e qualora tale impossibilità di utilizzo, totale o parziale, si protragga per un periodo superiore a 3 (tre) giorni, il Conduttore - previa tempestiva comunicazione al Locatore della verificata condizione di impossibilità di utilizzo per consentire eventuali interventi tempestivi di quest'ultimo - avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

11.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo, totale o parziale, tempestivamente comunicata al locatore, si protragga per un periodo superiore a 15 (quindici) giorni, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto, ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Articolo 12

Registrazione

12.1 Il presente contratto è soggetto ad imposta di registro in misura fissa. Ogni onere contrattuale e fiscale derivante dal presente contratto sarà posto a carico del Locatore.

Articolo 13

Modifiche al contratto

13.1 Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

Articolo 14

Elezione di domicilio

14.1 Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto, il Conduttore elegge domicilio indifferentemente presso i locali dell'immobile locato o presso la propria sede e il Locatore presso la rispettiva sede sociale come indicato in epigrafe.

Articolo 15

Rinvio a disposizioni di legge

15.1 Per quanto non previsto dal presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti.

15.2 Ogni controversia inerente la validità, interpretazione ed esecuzione del presente contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Roma.

15.3 Ciascuna parte sarà responsabile per i propri costi e spese inerenti la preparazione e la stipula del presente accordo e dei relativi allegati, nonché le proprie spese per consulenti legali, fiscali e aziendali in genere.

15.4 Nessun mediatore o terzo in genere ha diritto ad alcuna commissione o compenso di altra natura in relazione al presente contratto.

Articolo 16

Clausola finale

16.1 Il presente contratto è vincolante per il Locatore dalla data di stipula, mentre per il Conduttore solo dopo la registrazione del relativo decreto di approvazione da parte degli organi di controllo del Dipartimento della protezione civile.

16.2 In caso di mancata registrazione del decreto approvativo del presente contratto da parte degli organi di controllo del Dipartimento della protezione civile, nei termini di legge, il Conduttore restituirà il possesso dell'immobile in via immediata e corrisponderà una indennità per l'occupazione, commisurata al canone di locazione annuo, per i giorni di effettivo possesso.

Letto, confermato e sottoscritto

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

FINAMO S.r.l.

Per il DIPARTIMENTO DELLA

Roberto Amodei

PROTEZIONE CIVILE

Gianfranco Sorchetti



SORCHETTI
GIANFRANCO
DIPARTIMENTO
PROTEZIONE CIVILE
13.05.2021 08:28:46
UTC



SIMONA
PALMIERO
13.05.2021
08:16:11
UTC

Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 cod. civ. il Locatore approva specificamente per iscritto i seguenti articoli: Premesse, 4.4; 4.5; 5.7; 6.3; 8.1.; 8.2; 8.3; 8.4;10; 11

Letto, confermato e sottoscritto

IL LOCATORE

FINAMO S.r.l.

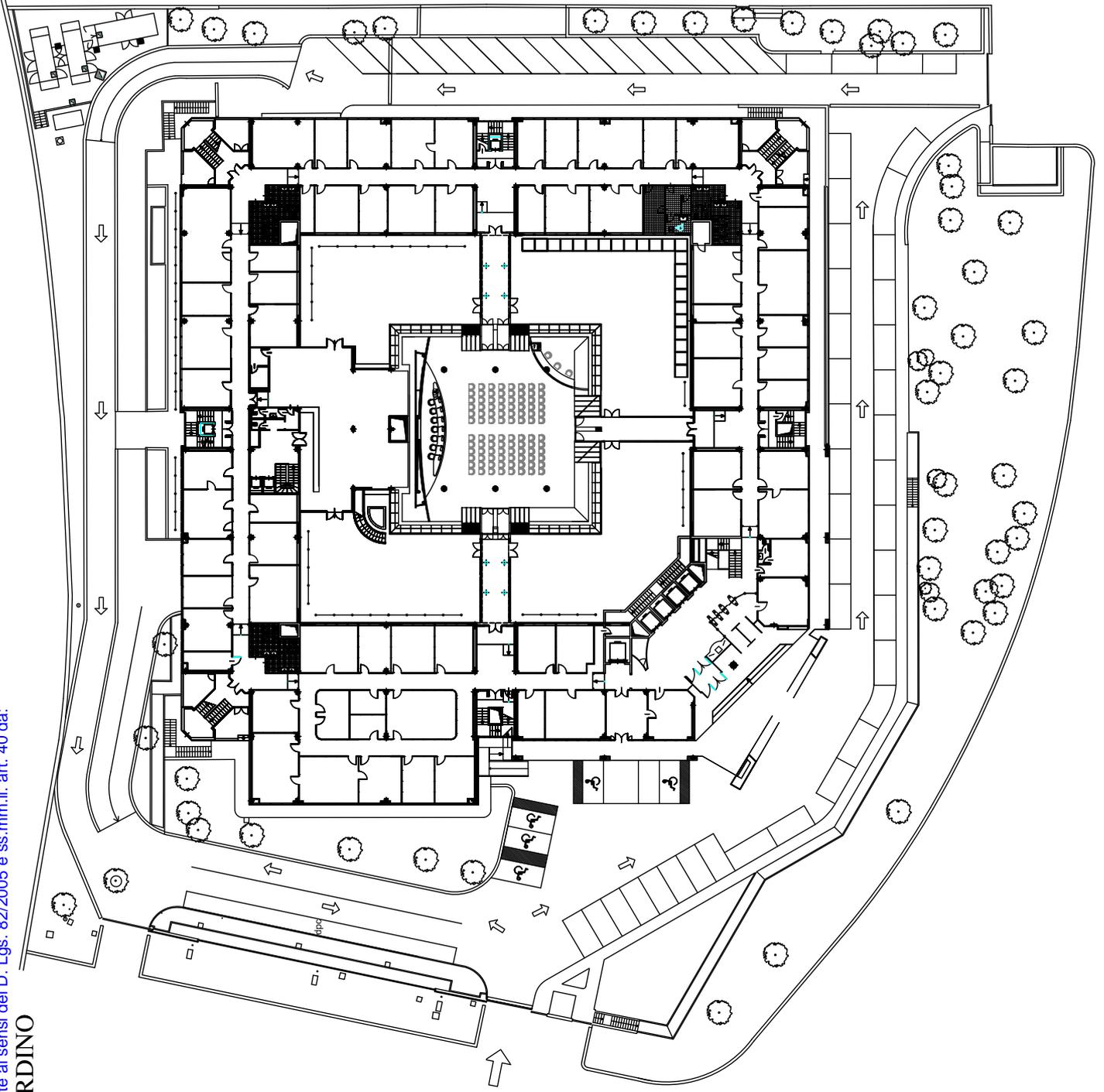
Roberto Amodei

Il presente Contratto viene stipulato in forma elettronica, mediante sottoscrizione con firma digitale da entrambe le parti.

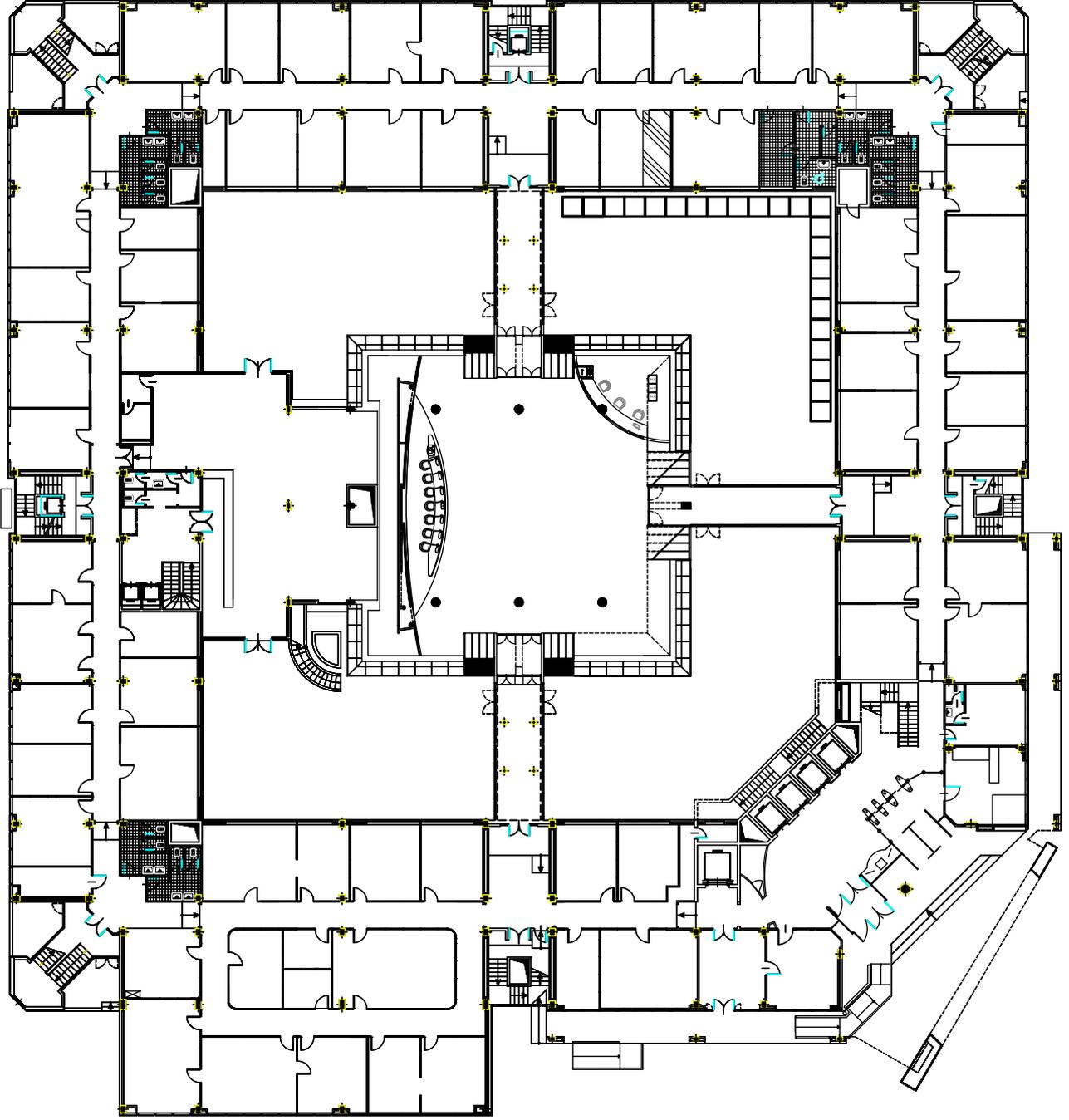
ALLEGATI:

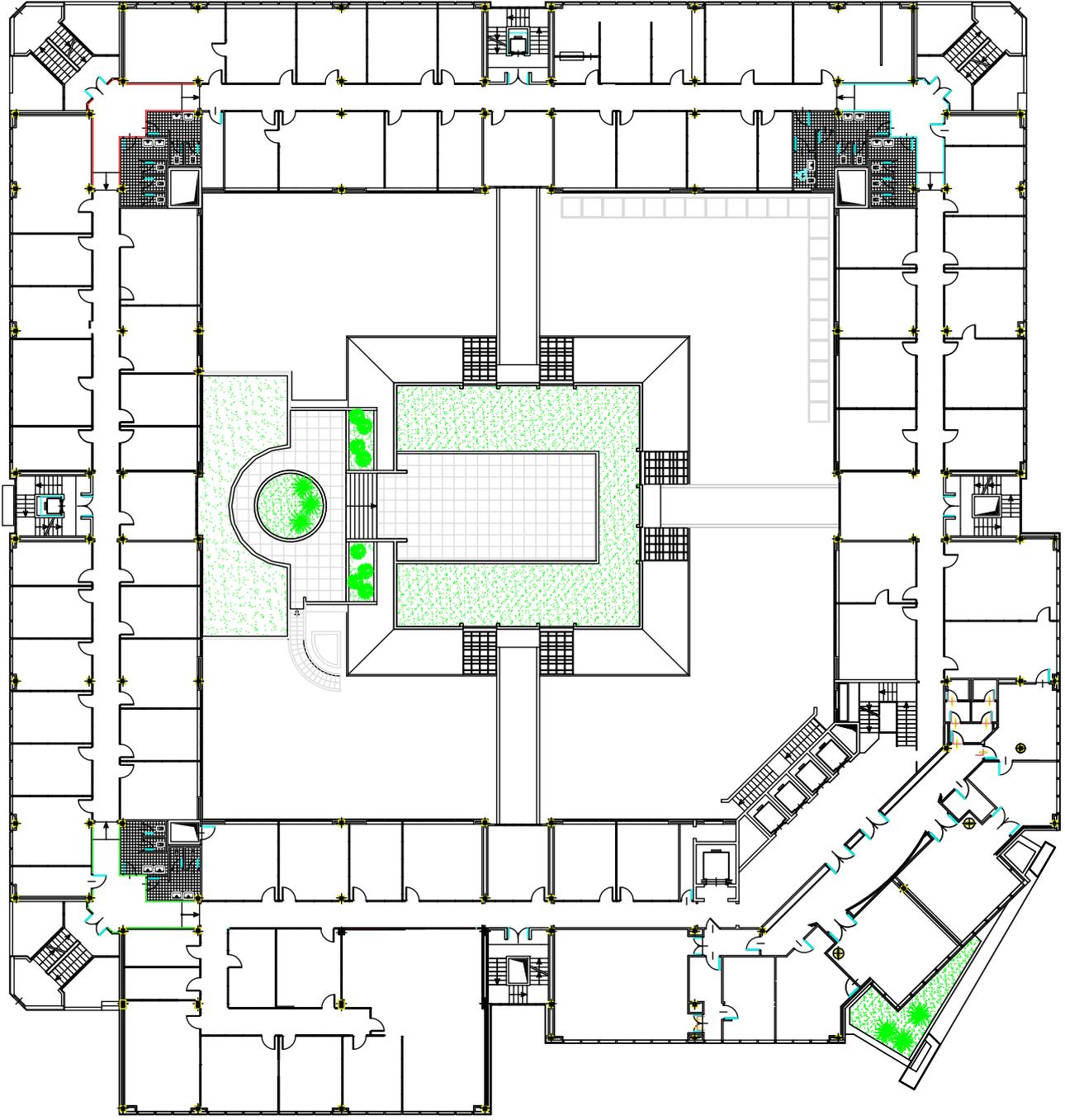
- Planimetrie (allegato A);

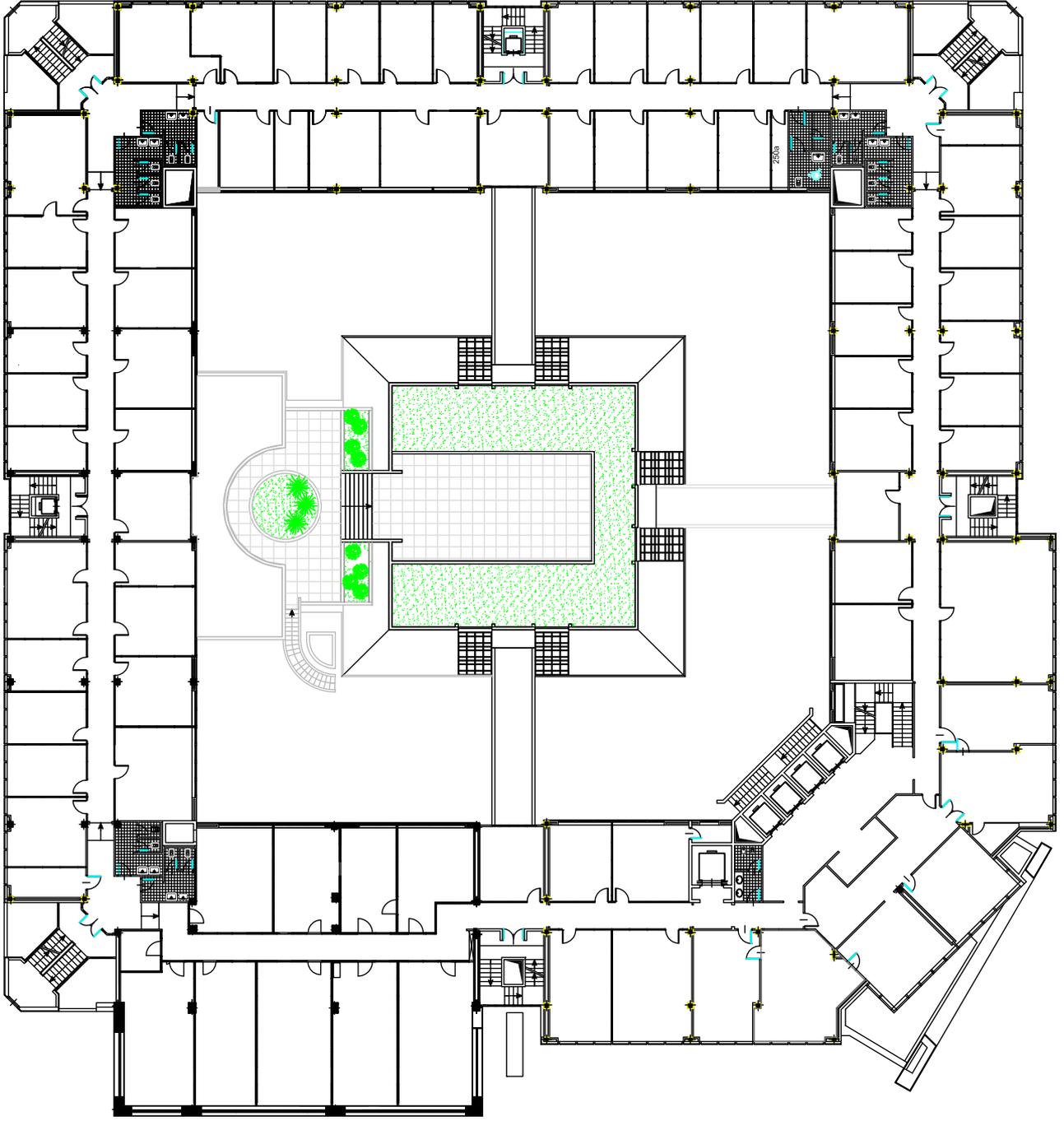
PIANTA PIANO TERRA CON GIARDINO

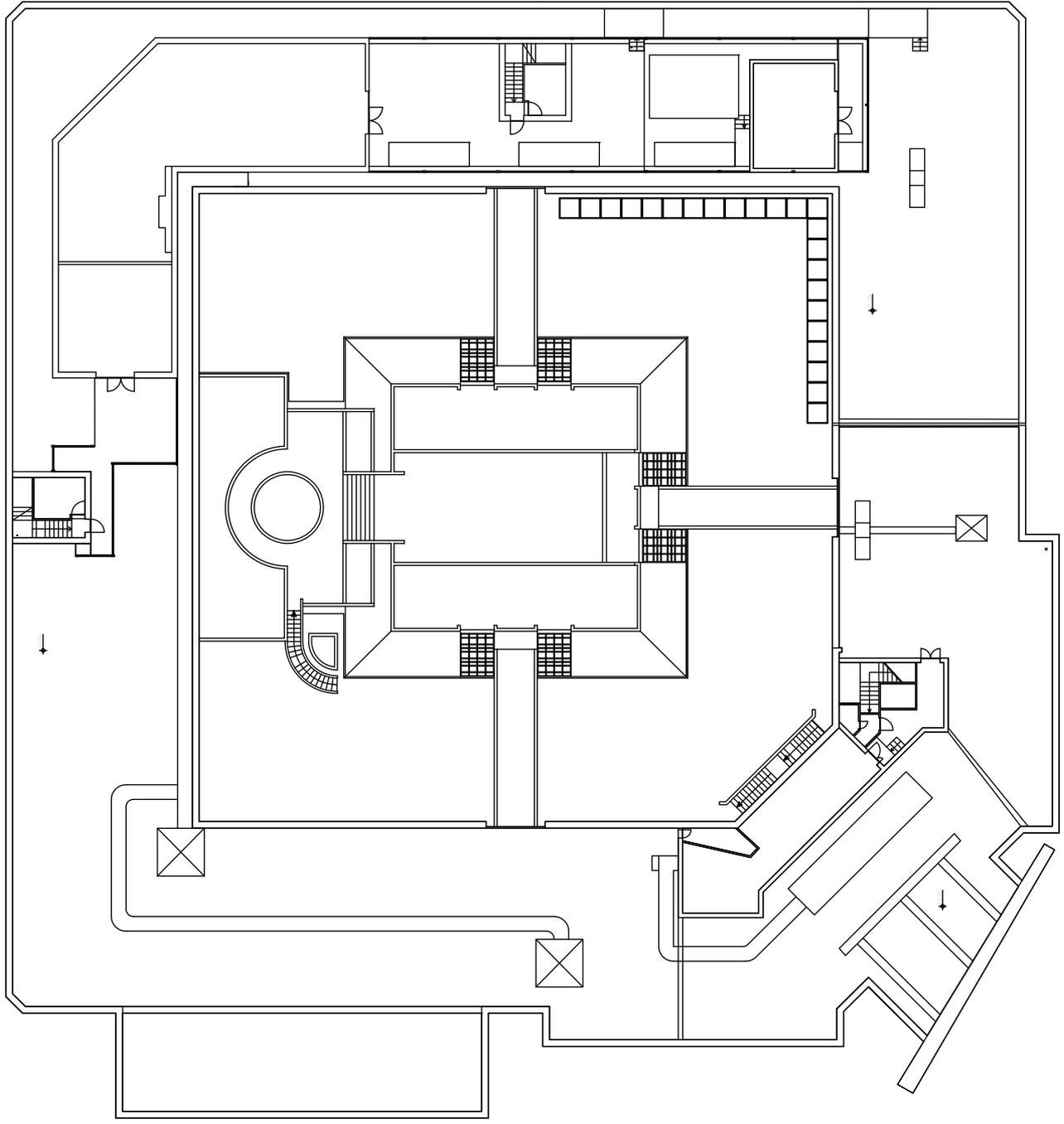












PIANTA PIANO COPERTURA

Via Vitorchiano