

REPUBBLICA ITALIANA

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

Contratto di locazione del compendio immobiliare sito in Roma, via della Magliana 331, da adibire in via provvisoria a centro logistico del Dipartimento della protezione civile.

La società FINAMO S.r.l., con sede in Roma, via dei Mille 1 – CAP 00185, Codice fiscale 07664230583, Partita IVA 01835011006, iscritta presso il Registro delle Imprese di Roma al n. 07664230583, in persona del Legale rappresentante Dott. Roberto Amodei nato a Roma il 15 luglio 1952., Codice fiscale MDARRT52L15H501P, di seguito denominata “Locatore”, pec: finamo@legalmail.it

E

La Presidenza del Consiglio dei Ministri – Dipartimento della Protezione civile – con sede in Roma, Via Ulpiano, 11, Codice fiscale 97018720587, in persona del Capo del Dipartimento Ing. Fabrizio Curcio, di seguito denominata “Conduttore”,

PREMESSO CHE

- in prossimità della scadenza del contratto di locazione dell’immobile sito in Via della Magliana 331-335, con nota del 25 gennaio 2023 prot. 4254 è stata chiesta all’Agenzia del Demanio, previa valutazione dell’insussistenza di immobili demaniali, la possibilità di rinnovo del contratto in scadenza;
- con nota del 15 marzo 2023 prot. 13790, l’Agenzia del Demanio, pur confermando l’inesistenza di beni immobili demaniali, ha ritenuto opportuno l’avvio di un’indagine di mercato per l’individuazione di una soluzione logistica ritenuta confacente alle esigenze del Dipartimento;
- con il decreto del Vice Capo Dipartimento del 27 aprile 2023, rep. n. 1086, è stata

indetta l'indagine di mercato per la ricerca, in locazione passiva, di un immobile da adibire in via provvisoria a centro logistico del Dipartimento della Protezione civile ed è stato nominato il Responsabile del procedimento;

- l'Avviso per l'indagine di mercato in argomento, è stato pubblicato in data 5 maggio 2023 sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 51 e in pari data sui quotidiani Repubblica e Il Messaggero e sul sito del Dipartimento;
- entro il termine di scadenza dell'Avviso, è pervenuta una sola Manifestazione di interesse da parte della Società FINAMO Srl, in qualità di proprietaria del compendio immobiliare sito in Roma, via della Magliana 331, già sede logistica del Dipartimento che ha offerto un canone annuo di € 785.000,00 oltre Iva;
- per il suddetto compendio immobiliare si rendono necessari alcuni interventi di sistemazione manutentivi così come evidenziato dalla Commissione di valutazione delle offerte nominata con decreto del Capo del Dipartimento del 9 giugno 2023 Rep. 1581;
- 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 Srl, pari a € 785.000,00 ritenendo congruo il canone annuo pari ad Euro 740.520,00, oltre IVA, cui applicare la riduzione del 15% così come previsto dall'art. 3, comma 6 del D.L n. 95/2012 convertito e modificato dalla L. 135/2012;
- con nota del 24 gennaio 2024 prot. 4025, è stato comunicato il predetto giudizio di congruità accettato dalla FINAMO srl, ferma restando la necessità di alcune riparazioni e sistemazioni evidenziate dalla commissione dipartimentale incaricata di valutare le offerte pervenute e salvo, altresì, il completamento della documentazione prevista dal bando da parte di FINAMO srl;
- con nota pervenuta al prot. n. 7328 in data 9 febbraio 2024, l'Agenzia del Demanio –

Direzione Roma capitale ha rilasciato il proprio nulla osta, per quanto di competenza, alla stipula del contratto di locazione relativo al compendio immobiliare in argomento al canone annuo di Euro 629.442,00, oltre IVA, importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% del canone congruito dall'Agenzia del Demanio, pari ad Euro 740.520,00, in virtù di quanto disposto dall'articolo 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla legge 135/2012, purché condizionato all'inserimento di determinate clausole, pena la nullità del contratto stesso;

- con nota prot. n. 8093 del 14 marzo 2024, 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 della Magliana, n. 331, l'impegno di spesa pluriennale sul capitolo 734 a valere sugli esercizi finanziari 2024/2030;
- che con nota del 20 marzo 2024 prot 15140 sono state comunicate al Locatore le clausole richieste dall'Agenzia del Demanio, ai fini della validità del predetto nulla osta alla stipula.

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 della Magliana, n. 331, come di seguito individuato (d'ora in poi, più brevemente l'“immobile”), iscritto al Catasto Fabbricati al foglio 812, particella 488, sub 1, e contraddistinto da tre corpi di fabbrica (A, B, C).

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 magazzino logistico e archivio.

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 dichiara di aver visitato l'immobile e di ritenerlo idoneo alle proprie necessità e alla destinazione contrattuale, fatti salvi i lavori di adattamento e sistemazione di cui alle premesse ed al successivo articolo 8.

Articolo 4

Durata della locazione e recesso

4.1 La durata della locazione è convenuta in anni 6 (sei), con decorrenza dal 14 aprile 2024. Alla consegna dell'immobile dovrà essere redatto un apposito “verbale di consegna” relativo allo stato dell'immobile 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, per un ulteriore periodo di anni 6 (sei) previa acquisizione del nulla osta da parte dell'Agenzia del Demanio.

4.3 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;

- realizzazione ex novo di apposito immobile demaniale idoneo ad essere adibito all'utilizzo richiesto e completamento delle conseguenti attività di trasferimento;

- reperimento di immobile di proprietà statale che, ancorché utilizzato da terzi anche mediante concessione a canone agevolato ai sensi del DPR n. 296/2005, possa essere recuperato all'uso governativo;

- reperimento di adeguati immobili dall'analisi dell'applicativo "Paloma" dell'Agenzia del Demanio.

In tali casi, sarà cura del Conduttore darne comunicazione al Locatore, sei mesi prima della data prevista per il rilascio dell'immobile. Il Locatore, in caso di rescissione anticipata, non potrà vantare alcun diritto e/o qualsivoglia pretesa, anche risarcitoria e/o a qualsiasi titolo.

4.4 Al termine della locazione gli incaricati delle Parti redigono un verbale di riconsegna relativo allo stato dell'immobile. Il Conduttore è comunque esentato dal ripristino dei locali.

Articolo 5

Canone di locazione

5.1 Il canone annuo di locazione è fissato in Euro 629.442,00 (seicentoventinovemilaquattrocentoquarantadue/00) più Euro 138.477,24 (centotrentottomilaquattrocentosettantasette/24) per IVA, pari ad Euro 767.919,24 (settecentosessantasettemilanovecentodiciannove/24) annui da corrispondere in rate trimestrali di Euro 191.979,81 (centonovantunomilanovecentosettantanove/81).

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 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, ove consentito dalle norme vigenti in materia di locazione di immobili pubblici, 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, tramite P.E.C.

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 Il pagamento del canone di locazione di cui al punto 5.1 avverrà a far data dal com-

pletamento degli adempimenti di cui al successivo art. 8.1 e dalla produzione della documentazione mancante da parte del Locatore di cui successivo art. 8.3, lett. a), nei termini previsti. Fino alla data di conclusione dei suddetti adempimenti continuerà ad essere corrisposto il canone mensile di € 44.200,00 oltre Iva per € 9.274,00, per complessivi € 53.924,00, da corrispondere sempre in rate trimestrali posticipate, secondo quanto già previsto ai precedenti punti 5.2 e 5.3.

5.8 Fermo restando quanto stabilito all'art. 5.7, qualora, all'esito della verifica di cui al successivo art. 8.3, lett. a) del presente contratto, sia dimostrato che l'edificio, senza necessità di ulteriori lavorazioni, rispetti il requisito di cui all'art. 3, comma 3, lett. s) dell'Avviso di Indagine di Mercato e cioè possieda un "*indicatore di rischio, ad esito della vulnerabilità sismica, non inferiore a 0,70*", il Conduttore, verificato altresì il completamento degli adempimenti di cui al successivo art. 8.1, pagherà al Locatore, in un'unica soluzione, il conguaglio corrispondente alla differenza tra il canone corrisposto ai sensi dell'art. 5.7 ed canone di locazione previsto all'art 5.1 calcolato dalla data di decorrenza del presente contratto.

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. Nelle more della stipula dei suddetti contratti, il Conduttore provvederà a liquidare direttamente al Locatore le fatture inerenti le suddette utenze.

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 In particolare, per quanto attiene la gestione dell'impianto di depurazione, il Locatore si impegna a sostenere le spese per l'ottenimento della regolare autorizzazione allo scarico anche se intestata al Conduttore, e a farsi carico delle spese relative alle verifiche periodiche ed alla manutenzione straordinaria dell'impianto stesso. Sono a carico del Conduttore gli oneri relativi allo smaltimento dei rifiuti generati dall'impianto di depurazione. Qualora dovessero insorgere problemi relativi al rispetto dei parametri di scarico delle acque reflue trattate, il Locatore si impegna al ripristino dei parametri imposti dalla legge.

6.4 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 terremoti, incendi boschivi o di interfaccia, 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.

6.5 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 all'immobile locato, lavori di adattamento o modificazioni in genere, sia civili che tecnologici, previa autorizzazione del Locatore, saranno effettuati interamente a cura e spese del Conduttore e sotto la sua completa responsabilità.

7.2 Sono 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.

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.

7.5 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, le eventuali migliorie, addizioni, riparazioni, ecc., 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 4.5.

Articolo 8

Adeguamento normativo immobile, documentazione e manutenzione straordinaria

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. 7328 del 09/02/2024.

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. s) dell'Avviso di Indagine di Mercato, entro e non oltre la data del 31 dicembre 2024;
- 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.

s) 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 31 marzo 2025;

c) cronoprogramma degli interventi da attuare relativi al punto b), da inoltrare entro e non oltre la data del 30 aprile 2025. 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;

d) Il Locatore dovrà avviare i lavori di cui al punto b) entro e non oltre 90 (novanta) 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 ad anni due, 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 90 (novanta) giorni naturali consecutivi decorrenti dalla scadenza dei termini indicati dal cronoprogramma di cui al comma 2 lett. c) ovvero, se antecedenti, dal termine dei lavori o dal completamento della verifica di cui all'art. 8.2, lettera a), 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. s) dell'Avviso di Indagine di Mercato ("Indicatore di rischio, ad

esito della verifica di vulnerabilità sismica non inferiore a 0,70”);

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 Condatore dichiarerà risolto di diritto il presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 c.c..

8.5 Il Locatore dovrà altresì provvedere, a propria cura e spese, ad effettuare entro il 30 aprile 2025 i seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- ripristino delle parti ammalorate della pavimentazione al piano terra dei comparti A, B, C dell'immobile, per garantirne la perfetta orizzontalità, la necessaria resistenza all'usura e all'abrasione nonché l'assenza di asperità, ai fini del corretto uso delle attrezzature e mezzi ivi operanti (armadi compattatori nell'archivio, muletti e macchine operatrici nei magazzini);

- rifacimento del sistema di impermeabilizzazione e degli isolamenti delle coperture dei comparti A, B, C dell'immobile e delle zone adibite ad uffici, se necessario anche mediante ristrutturazione dell'attuale sistema di canalizzazione dell'acqua, per rimuovere ogni potenziale rischio di infiltrazione d'acqua all'interno dei magazzini e degli uffici;

- rifacimento del sistema di impermeabilizzazione e degli isolamenti di porte e portoni di ingresso dei comparti A, B, C dell'immobile, per rimuovere ogni potenziale rischio di ingresso di acqua e vento sottostante i serramenti o attraverso gli stessi;

- rimozione di eventuali residue cavità e fessure presenti sulle pareti o sui giunti di collegamento delle stesse nei comparti A, B, C, per rimuovere ogni potenziale rischio di ingresso di volatili, nonché di infiltrazioni di acqua e vento all'interno dei magazzini e degli uffici;

- rimozione di eventuali, ulteriori criticità evidenziate in sede di consegna dell'immobile, da evidenziarsi sul verbale redatto ai sensi dell'Art. 4.1;

8.6 In caso di inosservanza degli obblighi di cui al precedente comma, il Condatore si riserva di eseguire gli interventi di ripristino a propria cura e spese, ed i relativi costi

saranno scorporati dal canone di locazione.

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 ai fabbricati, 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.

9.2 Il Locatore si impegna a stipulare una polizza *All risks* a copertura dei danni da incendio, scoppio, gas e fulmine, crolli, terremoti, smottamenti, alluvioni, eventi atmosferici e atti vandalici di ogni tipo, dei danni causati dall'immobile a terzi (incluso il personale ed i beni del Conduttore) e di quelli riconducibili a quanto di propria competenza, con particolare riferimento alle attività di manutenzione straordinaria. 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 ex articolo 1456 c.c. mediante P.E.C. 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;
- inadempimento a taluno degli obblighi gravanti sul locatore o, rispettivamente, sul conduttore, ai sensi della normativa vigente e del presente contratto.

Articolo 11

Registrazione

11.1 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 12

Modifiche al contratto

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

Articolo 13

Elezione di domicilio

13.1 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 14

Rinvio a disposizioni di legge

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

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

14.3 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.

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

Articolo 15

Clausola finale

15.1 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.

15.2 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

.....

.....

Il Locatore dichiara avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati. Ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del codice civile il Locatore dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di aver particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole. In particolare, dichiara di approvare specificamente gli articoli, le clausole e le condizioni di seguito elencate: Articolo 4 (Durata della locazione e recesso); Articolo 5 (Canone di locazione); Articolo 8 (Adeguamento normativo immobile, documentazione e manutenzione straordinaria); Articolo 10 (Risoluzione).

IL LOCATORE

.....

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