

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere a tutti gli effetti di legge tra Fondazione E.N.P.A.I.A. - Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura (codice fiscale n. 02070800582) in persona del proprio Presidente Avv. Aldo Francone, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente in Roma, Viale Beethoven n°48,

e
la Società "ITALIA LAVORO S.p.A." con sede in Roma, Via Ostiense n° 131/L, iscritta al Tribunale di Roma dal 26 settembre 1997 con il n° 01530510542, già iscritta al R.E.A. con il n° 879100, C.F. e P.IVA 01530510542, in persona del Amministratore Delegato, Signor Natale Forlani, nato a Osio Sopra (BG) il 07/10/1953, codice fiscale FRLNTL53R07G159P,

si conviene quanto segue:

Art. I

La Fondazione E.N.P.A.I.A. - Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e gli Impiegati in Agricoltura, in seguito denominata brevemente **"locatrice"**, concede in locazione a "ITALIA LAVORO S.p.A." in appresso denominato brevemente **"locatario"** o **"conduttore"** che accetta, l'unità immobiliare sita in Roma a Via Guidubaldo dal Monte, n° 60 - intero fabbricato cielo terra. L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali: partita n° 2003594; particella n° 9; foglio n° 538; categoria B/4 - A/4; rendita catastale €. 83.200,73. La presente locazione -cui non potranno essere apportate modificazioni o aggiunte se non mediante atto scritto- è regolata, oltre che dai patti del presente contratto, anche, per quanto compatibili con l'uso convenuto, dalle disposizioni contenute nel **"Regolamento per le locazioni"** depositato dall'E.N.P.A.I.A. presso il Notaio Dottor Giorgio Intersimone di Roma come da verbale redatto dal Dottor Paolo Soccorsi Aliforni coadiutore del detto Notaio in data 26 giugno 1997 Rep. 96755 registrato in Roma il 1 luglio 1997,

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francone

ITALIA LAVORO S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Forlani

nonché dalle disposizioni del Codice Civile, della legge n. 392/78 -eccezione fatta per gli artt. da 12 a 21- e dalle consuetudini locali in quanto non vi deroghino le pattuizioni che seguono. In particolare il locatario dichiara di avere preso esatta cognizione di tutte le disposizioni contenute nel suddetto "Regolamento" che espressamente è stato da lui approvato e sottoscritto in data odierna ed allegato al presente contratto (sotto la lettera A), e che sono da intendersi come unico contesto costituendo ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Art. 2

Il fabbricato è locato ad esclusivo uso di ufficio, con espresso divieto, riferito anche alle pertinenze, di qualsiasi diversa, anche parziale o temporanea, destinazione.

E' espressamente previsto che nel fabbricato locato potrà alloggiare un custode/guardiano alle dipendenze del locatario o delle ditte sublocatarie, senza che ciò costituisca un rapporto locativo per uso abitativo essendo la presente locazione riferita solo ed esclusivamente all'intero fabbricato.

Art. 3

Il conduttore dichiara di avere visitato i locali e le relative pertinenze e di averne presa esatta e completa cognizione ritenendoli idonei all'uso convenuto, nello stato in cui essi si trovano, e che si consegnano immuni da vizi ed in buono stato di conservazione; esonera pertanto la locatrice da ogni responsabilità per gli effetti dell'art. 1578 C.C. .

Art. 4

La locatrice si obbliga a consegnare l'immobile di che trattasi conforme ai fini locativi ai sensi delle vigenti norme di sicurezza come da capitolato d'oneri allegato al presente atto con la lettera "B" entro i seguenti termini:

- a) quanto ai piani dal seminterrato fino al sesto compreso, prospetti inclusi, entro e non oltre il 15 luglio 2003;

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francane

Italia Lavoro S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Forlani

- b) quanto al settimo piano ed al sovrastante piano attico, parcheggio esterno di pertinenza e terrazze compresi, entro e non oltre il 30 agosto 2003.

Art.5

Per ogni giorno di ritardo nella consegna dell'immobile rispetto a quanto previsto nel precedente articolo 4, la locatrice si obbliga a corrispondere al conduttore, a titolo di penale, i seguenti importi:

Euro 2500,00 (euro duemilacinquecento/00) rispetto alla scadenza di cui al punto a) del precedente articolo 4;

Euro 500,00 (euro cinquecento/00) rispetto alla scadenza di cui al punto b) del precedente articolo 4.

Art.6

La locazione dell'intero edificio ha la durata di sei (6) anni a decorrere dal giorno 16 luglio 2003 con scadenza il giorno 15 luglio 2009 e, comunque, in caso di mancato rispetto del termine di cui alla lettera a) del precedente articolo 4, dalla data di effettiva consegna delle porzioni di fabbricato nel medesimo articolo 4 lettera a) descritte. Essa si intenderà tacitamente rinnovata per altri sei anni qualora non venga inviata disdetta a mezzo lettera raccomandata che dovrà pervenire almeno dodici mesi prima della scadenza del termine convenuto, fatti salvi i motivi previsti dagli artt. 28 e 29 della Legge 392/78 per il diniego della rinnovazione. A far data dalla scadenza del quarto anno di

locazione e fino alla prima scadenza contrattuale il conduttore avrà facoltà di recedere liberamente dal presente contratto con preavviso di 12 mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Nel corso degli eventuali rinnovi contrattuali successivi alla prima scadenza il conduttore avrà facoltà di recedere liberamente dal presente contratto con preavviso di 6 mesi da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Il conduttore, che è custode della cosa locata, dovrà, al termine della locazione, riconsegnare alla locatrice l'immobile e le relative pertinenze liberi e vuoti di

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francione

Italia lavoro S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Fortuni

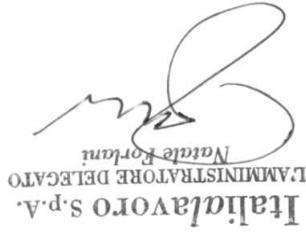
persone e cose, nel medesimo buono stato locativo in cui lo ha ricevuto. La riconsegna delle chiavi è liberatoria solo se preceduta da constatazione in contraddittorio, regolarmente verbalizzata, fatta dal personale dell'Ente a ciò abilitato. L'eventuale restituzione delle chiavi da parte del conduttore a chiunque fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata non ha effetto liberatorio. Nei due mesi precedenti la scadenza del presente contratto e dei rinnovi ed in qualunque momento qualora dovesse vendersi l'immobile, il conduttore dovrà consentire la visita dei locali secondo le modalità previste dal "Regolamento".

Art. 7

Il canone di locazione, per il primo anno, è pari a € 2.100.000,00 (euro duemilionicentomila/00) da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 525.000,00 (euro cinquecentocinquemila/00), oltre ad I.V.A. ed altri oneri fiscali.

Qualora la locatrice esegua, nel corso del presente contratto e degli eventuali rinnovi, importanti ed improrogabili opere sull'immobile locato per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza ovvero la idoneità all'uso a cui è adibito o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il canone annuo di locazione in corso alla data di ultimazione lavori verrà integrato, a decorrere dalla data medesima, con un aumento pari all'interesse legale, nella misura vigente all'epoca, sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, ovvero nella misura più favorevole alla locatrice secondo la normativa vigente al momento. Dall'inizio del secondo anno il canone di locazione, comprensivo dell'eventuale integrazione come sopra determinata, sarà aggiornato ogni anno, ai sensi dell'articolo 32 Legge 392/78, nella misura massima consentita dalla legge. In particolare le Parti convengono che le variazioni in aumento del canone saranno quelle massime che la Legge consente o consentirà. Pertanto, nell'eventualità che in futuro siano emanate norme che consentano di applicare


IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Franchone


ITALIA LAVORO S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natalie Korlani

percentuali dell'indice ISTAT superiori a quelle applicabili attualmente, tali norme, per volontà contrattuale espressa e patto contrattuale, si intenderanno recepite nella misura massima applicabile, ipso iure, al presente contratto. Ai fini fiscali le parti convengono di versare ogni imposta di legge relativa al presente contratto. L'imposta di bollo è interamente a carico del conduttore.

Art.8

Le rate del canone sono computate e stabilite a mese e non a giorni, salvo l'eventuale periodo di rateo iniziale. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione dei locali anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza o di risoluzione del contratto obbliga il conduttore a corrispondere la rata per l'intero mese e così per i mesi successivi, senza pregiudizio della Fondazione all'immediata riconsegna dei locali ed al risarcimento degli eventuali danni. Il pagamento del canone di cui all'art. 7 avverrà con cadenza trimestrale e dovrà essere effettuato anticipatamente entro il giorno 20 del mese del trimestre di competenza mediante accredito della corrispondente somma a mezzo dei moduli predisposti per il versamento sul c/c postale n. 12202008 - conto Fondazione E.N.P.A.I.A. - Gestione Immobili - o nelle diverse forme che in futuro la locatrice dovesse comunicare per iscritto. Decorso il termine massimo di tolleranza come sopra convenuto, il conduttore si intenderà, senza altro avviso, costituito in mora a tutti gli effetti di legge e sarà tenuto al pagamento di una penale determinata, indipendentemente dalla durata del ritardo, in ragione del tasso di interesse legale vigente al momento, maggiorato di otto punti. In ogni caso, il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro i termini come sopra convenuti comporta, senza ulteriore messa in mora, il diritto della locatrice alla risoluzione del contratto ai sensi dell'art.1456 C.C., (all'incameramento del deposito cauzionale stabilito nel successivo art. 21) ed al risarcimento dei maggiori danni derivanti dalla anticipata risoluzione della locazione per inadempienza del conduttore. Resta


IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Franccone


ITALIALAVORO S.p.A.
AMMINISTRATORE DELEGATO
Natalè Forlani

convenuto per patto espresso che unica prova liberatoria del pagamento del canone e degli oneri accessori è la ricevuta rilasciata dall'ufficio delegato.

Art. 9

In espressa deroga all'art. 1460 C.C., il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore - qualunque ne sia il titolo - salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente.

Art. 10

Impegnandosi espressamente a norma dell'art. 1176 C.C., il locatario, con il ritiro delle chiavi, prende in consegna, ad ogni effetto di legge, la cosa locata esonerando la locatrice da ogni responsabilità per vizi palesi o occulti, anche se sopravvenuti nel corso della locazione, e ciò in deroga agli artt. 1575 nn.2 e 3, 1576, 1578 e 1581 del C.C. ovvero per rotture od avarie in genere. Nell'ipotesi che i suddetti vizi nonché eventuali innovazioni o riparazioni, necessarie anche se differibili, rendessero totalmente o parzialmente inabitabile la cosa locata, o comunque ne diminuissero in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore, ai sensi degli articoli 1583 e 1584 del C.C. potrà chiedere la risoluzione del contratto rinunciando sin d'ora a qualsiasi risarcimento di danni.

Art. 11

Occorrendo alla locatrice di far fabbricare o di effettuare riparazioni o migliorie tanto nei locali affittati quanto nell'intero immobile, non potrà il conduttore impedirlo o ritardarlo, né pretendere compenso o riduzione alcuna del corrispettivo. Ove in assenza del conduttore si rendano necessarie riparazioni urgenti e indifferibili, la locatrice è autorizzata a far aprire anche forzosamente i locali affittati, senza sua responsabilità per la custodia e conservazione di tutto quanto ivi contenuto; essa è inoltre autorizzata a provvedere alle opere necessarie, a spese del conduttore.

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Franccone

Italia lavoro S.p.A.
AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Forlani

Art. 12

In deroga agli artt. 1592 e 1593 C.C., il conduttore non ha diritto a compenso o indennità dalla locatrice per eventuali miglioramenti o addizioni apportate alla cosa locata, anche con il consenso ovvero la tolleranza della locatrice stessa, né il valore di detti miglioramenti e addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti verificatisi anche senza colpa del conduttore. Le suddette opere rimarranno acquisite dalla locatrice salvo che la stessa non richieda, a fine locazione, la restituzione dei locali allo stato pristino, con esecuzione in danno del conduttore. Per qualunque lavoro di restauro o ripristino della unità immobiliare e relative pertinenze, il conduttore si obbliga -ove abbia ottenuto il consenso scritto della locatrice- ad inoltrare alla competente Autorità amministrativa le significazioni, le istanze occorrenti per il rilascio delle concessioni ovvero autorizzazioni, eventualmente necessarie all'esecuzione delle opere, sottoscrivendo le relative domande e eventuali grafici progettuali. Si impegna altresì espressamente a porre in essere, a propria cura e spese, tutti gli adempimenti previsti dalle pubbliche autorità in relazione all'immobile locato, ivi compresi tutti gli adempimenti richiesti dalle norme di sicurezza vigenti. E' espressamente convenuto, ai fini dell'attuazione della normativa di cui alla L. n°10/1991 e relativo Regolamento di cui al D.P.R. n°412/1993, che il conduttore si impegna ad ottemperare agli obblighi ivi previsti - esercizio, manutenzione e verifiche periodiche- e ad eventuali adeguamenti, ove dovuti, dell'impianto mediante l'intervento della ditta all'uopo indicatagli dalla Fondazione; la quale si riserva la facoltà di fare eseguire, a propria cura ma a spese del conduttore, ogni ulteriore intervento, a proprio insindacabile giudizio.

Art. 13

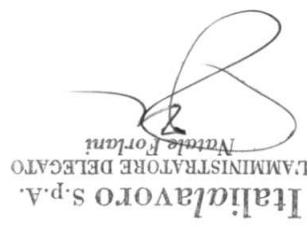
Ferme restando le disposizioni dell'art. 1609 C.C., sono altresì a carico del locatario, nonostante eventuali contrari usi e consuetudini, tutte le riparazioni di grande e piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti dovuti ad uso, nonché disinfezioni, disinfestazioni e disostruzioni di fognature. Sono altresì a

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francione

ITALIA LA VORO S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natalie Fortiani

carico del conduttore le riparazioni anche di straordinaria manutenzione. Comunque, il conduttore si obbliga a provvedere, all'interno dell'unità immobiliare e relative pertinenze, alle seguenti opere ovvero, qualora vi abbia provveduto la locatrice, all'immediato rimborso, a richiesta della locatrice stessa, delle spese per la manutenzione ordinaria o per la riparazione dei seguenti impianti, in quanto esistenti, e delle seguenti porzioni di immobile: autoclave, antenna TV centralizzata, ascensore (in particolare: sostituzione funi e rivestimento interno cabina), canna fumaria, casellari postali e targhette, cancelli e relativi dispositivi di automazione, citofoni, videocitofoni, pozzi neri e latrine, aree a giardino o verde comune, grondaie e scarichi idrici, impianto elettrico comprese lampade ed interruttori nelle parti comuni, tinteggiatura o parati interni delle parti comuni, periodica tinteggiatura dell'immobile, scaldabagno e boiler compresa la installazione, rubinetterie e porzioni dell'impianto idrico e del gas esterne ai muri, infissi e dispositivi di oscuramento compresa la verniciatura periodica, rivestimento dei pavimenti, serrature e chiavi, caldaia e centrale termica del riscaldamento/condizionamento aria centralizzato, ricarica e controllo estintori, riscaldamento e condizionamento autonomo (componenti impianto, sostituzione e riparazione bollitore acqua calda, pulizia bruciatore/caldaia/bollitore/canna fumaria, revisione periodica impianto), vetri appartamento e parti comuni, zerbini comuni e passatoie. Il conduttore si impegna comunque a rimborsare alla locatrice ogni onere connesso alla vigenza del contratto ed alla facoltà di godimento dell'immobile come, a titolo esemplificativo e non tassativo: forza motrice e spese rinnovo licenza di esercizio dell'impianto ascensore, giardinaggio parti a verde comune, tassa rifiuti, tassa USL verifica impianto riscaldamento e collaudo da parte degli Enti preposti, spese per incasso canone, tasse passo carraio, vigilanza notturna.


IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francione


L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Nutti Forlani
Italialavoro s.p.a.

Art. 14

Ai sensi dell'art. 1608 C.C., il conduttore si obbliga ad arredare i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che qui espressamente consente sia esteso al rimborso degli oneri accessori e delle spese per i servizi di riscaldamento e di fornitura dell'acqua, dichiara che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà; con obbligo di comunicare preventivamente alla locatrice l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

Art. 15

La fornitura dell'acqua potabile è a carico del locatario e non è compresa nel canone. La locatrice ha la facoltà di visitare l'immobile locato per la lettura del contatore.

Art. 16

Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento e degli impianti di sicurezza in perfetta efficienza, in adempimento alle vigenti disposizioni. Il conduttore resta responsabile, a tutti gli effetti, di ogni danno che possa derivare a persone o cose dall'esercizio della propria attività; esonera inoltre la Fondazione locatrice da ogni responsabilità per tutti i danni che gli possano derivare da fatti dolosi o colposi di terzi, nonché, in espressa deroga all'art. 2049 C.C., dei dipendenti della locatrice stessa, del portiere e dei suoi familiari, in specie per danni derivanti da scasso, furto, rotture, incendio. Il conduttore si obbliga ad evitare immissioni nocive o radiazioni e ad adottare ogni misura od accorgimento previsto da norme vigenti. Il conduttore è responsabile nei confronti della locatrice dell'osservanza di tutte le disposizioni dell'Autorità riguardanti l'oggetto della locazione e l'attività svolta. Ove disposizioni in materia di legislazione del lavoro e di agibilità, applicabili in conseguenza dell'attività esercitata dal conduttore, comportino l'esecuzione di opere

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Franccone

Italia lavoro S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Forlani

all'interno dell'immobile locato, le stesse dovranno essere realizzate direttamente dal conduttore a propria cura e spese. Egli si obbliga, altresì, a vigilare costantemente, a propria cura e spese, sulla conformità degli impianti alle sopraindicate disposizioni vigenti assumendosi ogni responsabilità al riguardo. Qualora l'adeguamento comporti qualsiasi modifica delle strutture dell'immobile locato, l'intervento dovrà essere preventivamente autorizzato dalla locatrice salvo il caso di obiettiva indifferibilità, per cui ne dovrà essere data contestuale comunicazione. In conseguenza di quanto convenuto nei precedenti commi, il conduttore solleva la locatrice da ogni responsabilità derivata dalla inosservanza degli anzidetti obblighi da lui assunti e comunque da ogni responsabilità che fosse invocata da terzi al verificarsi di eventi dannosi. Resta a carico del locatore l'onere ed il rischio di ottenere dalle competenti Autorità eventuali autorizzazioni speciali, amministrative, comunali ed edilizie, richieste da norme anche future con riferimento ad agibilità o prevenzione degli infortuni e alla conformità antincendio in ordine all'uso cui il conduttore intende adibire i locali e ciò anche qualora i certificati di agibilità e le eventuali autorizzazioni siano state rilasciate alla locatrice. La quale ultima non risponderà mai per danni comunque determinati da umidità, invasione o infiltrazione d'acqua nell'immobile o da inconvenienti derivanti dagli impianti.

Art. 17

Il conduttore provvederà direttamente, anche a mezzo terzi, garantendo in tale ultimo caso la proprietà con l'assunzione diretta di ogni responsabilità al riguardo, alla gestione e conduzione di tutti i servizi comuni – nulla escluso – necessari e/o utili per l'utilizzazione dell'intero complesso immobiliare a lui locato, ivi compreso il servizio di riscaldamento/condizionamento dell'aria. Il conduttore dovrà provvedere direttamente o a mezzo terzi, a sua cura e spese, all'esercizio ed alla manutenzione anche del servizio stesso, nel rispetto della vigente normativa in materia, restando pertanto a suo completo carico ogni onere e responsabilità. Per tutta la durata del suddetto incarico il conduttore

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francone

ITALIA
Avv. Natalino Forlani
L'AMMINISTRATORE DELEGATO

non sarà tenuta a versare alla locatrice alcuna somma per la manutenzione e gestione delle parti e dei servizi condominiali tra cui il servizio di condizionamento dell'aria.

Il conduttore si impegna altresì a mantenere gli impianti in perfetta efficienza, riservandosi, comunque, la locatrice di eseguire in ogni momento sopralluoghi e verifiche tecniche, come pure riservandosi la facoltà, alla scadenza del contratto di locazione di esercitare in proprio la gestione dei servizi comuni esigendo dalla locataria il rimborso della quota come dovuta per legge delle spese comuni, in quanto escluse dal canone.

Dette spese verrebbero dalla conduttrice rimborsate mediante congrui versamenti trimestrali in acconto, determinati in base ai preventivi di spesa di competenza, ciascuno da effettuarsi unitamente al canone locativo: l'eventuale conguaglio sarebbe corrisposto in unica soluzione. La quota spese come sopra specificata potrebbe essere adeguata dalla locatrice in ogni momento, in relazione alle variazioni dei costi delle forniture dei servizi cui si riferisce.

Art. 18

Il conduttore provvederà, contestualmente al versamento del primo canone di locazione alla Fondazione Enpaia, al versamento della somma di €. 200.000,00 (euro duecentomila/00) + I.V.A., quale contributo una tantum alla realizzazione di opere di manutenzione che la proprietà provvederà a realizzare nello stabile ai sensi del precedente art. 4, così come descritte nell'allegato "B".

Art. 19

Il conduttore provvederà, entro e non oltre 30 giorni dalla data odierna, con effetto dalla data di decorrenza del contratto, alla copertura assicurativa sino a €. 4.132.000,00 (euro quattromilionicentotrentaduemila/00), presso primaria compagnia, per la responsabilità civile relativa alla propria attività ed all'esercizio dei relativi impianti gestiti in proprio, come ad accollarsi tutti gli oneri fiscali ed erariali in quanto abbiano per oggetto l'attività suddetta, sollevando al riguardo la locatrice da ogni responsabilità. Tale esonero è


IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francone


L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natalia Forlani
ITALIAVORO S.p.A.

riferito altresì ad eventuali infrazioni da parte del conduttore alle vigenti norme di sicurezza, di tutela della incolumità e di ordine pubblico che regolano l'attività dallo stesso esercitata.

Art.20

Il conduttore si obbliga a stipulare, entro e non oltre 30 giorni dalla data odierna, con effetto dalla data di decorrenza del contratto, con vincolo a favore della Fondazione E.N.P.A.I.A., una polizza di assicurazione per danni verso terzi contro gli incendi per € 5.165.000,00 (euro cinquemilionicentosessantacinquemila/00).

Art.21

E' espressamente concesso al conduttore di sublocare a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, anche temporaneamente la cosa locata e le relative pertinenze, a società ed enti dal medesimo partecipati, direttamente o indirettamente, ovvero al medesimo funzionalmente collegati, dandone di volta in volta comunicazione alla locatrice inviando lettera raccomandata A/R entro i trenta giorni successivi.

Art.22

Il conduttore, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con questo contratto, verserà alla locatrice la somma di € 525.000,00 (euro cinquecentoventicinquemila/00), pari a tre mensilità del canone di cui al precedente art. 7, nei termini che seguono:

- a) quanto a € 262.500,00 (euro duecentosessantaduemilacinquecento/00) contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto;
- b) quanto a € 262.500,00 (euro duecentosessantaduemilacinquecento/00) contestualmente al pagamento del primo rateo di canone di locazione.

Su detto deposito, mai imputabile a pigione, la locatrice avrà diritto di ritenzione per danni, crediti, minorazioni, rimborsi e quant'altro dipendente da questo contratto, con diritto di imputazione a proprio giudizio.

IL PRESIDENTE
Avv. Aldo Francione

ITALIAVORO S.p.A.
AMMINISTRATORE DELEGATO
Natale Forlani

Art. 23

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano unico inscindibile contesto; conseguentemente, ai sensi dell'art. 1456 C.C. per espressa volontà dei contraenti, la violazione da parte del conduttore dei patti contenuti nelle suddette clausole -e, in particolare la violazione dei patti di cui agli artt. 2 (destinazione dell' unità immobiliare e relative pertinenze), 9 (termine di tolleranza per il pagamento del canone), 18 (contributo opere di manutenzione), 19 e 20 (obbligo di copertura assicurativa), 21 (cessione dell'immobile) e 22 (costituzione del deposito cauzionale)- o nelle disposizioni previste dall'art. 3 lettere: a (osservanza dei limiti del normale carico accidentale), c (rumori molesti), d (riunioni rumorose), e (obblighi di custodia e vigilanza di animali), f (detenzione di materiali infiammabili o nocivi), l (uso improprio degli impianti idrici e di scarico), o (transito e sosta di veicoli nelle zone interdette) e dagli artt. 4 (antenne rice-trasmittenti), 9 (indebito uso della facciata dell'edificio), 15 e 16 (utilizzazione illegittima dell'impianto ascensore), 22 (inosservanza degli obblighi inerenti alla utilizzazione di aree destinate a parcheggio, ad autorimesse o box) e 23 (divieto di parcheggio di veicoli alimentati a gas e diritto di ispezione) del "Regolamento" di cui al precedente art. 1 risolve il contratto stesso di pieno diritto. In tal caso la locatrice potrà incamerare il deposito cauzionale di cui al precedente art. 22 ed il conduttore rinunzia sin da ora ad ogni eccezione volendo egli consentire il pagamento a titolo di penale, salvo il risarcimento di eventuali danni.

Art. 24

Il conduttore, ai sensi dell'art. 1462 C.C., non può sollevare eccezioni o promuovere giudizi contro la locatrice se non dimostra di essere in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Art. 25

Il conduttore, per tutti gli effetti dipendenti dal presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziali e stragiudiziali, elegge domicilio a norma dell'art. 47


IL PRESIDENTE
Avv. Alberto Franccone


ITALIALAVORO S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Natalia Forlani

C.C., nell'immobile locatogli, anche se abbandonato o non ritenuto, o presso il portiere dello stabile ove è sito l'immobile stesso, o presso l'Ufficio della Segreteria del Comune, perché così per patto, rinunciando ad ogni contraria eccezione o difesa.

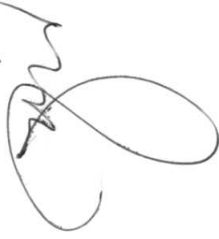
Roma li 13 febbraio 2003

IL CONDUTTORE

“Italia Lavoro S.p.A.”

L'Amministratore Delegato

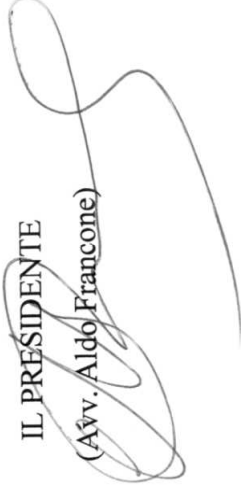
(Natale Forlani)



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.

IL PRESIDENTE

(Avv. Aldo Francone)



Il conduttore ad ogni effetto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. dichiara di aver letto ed accettato tutte le clausole di cui sopra ed approva inoltre specificatamente le premesse ed i patti di cui agli artt. 1 (parti), 2 (destinazione dell'immobile), 3 (idoneità dei locali), 4 (durata della locazione), 7 (canone), 8 (computo del canone, indennità di mora), 9 (pagamento del canone), 10 (rinuncia alla responsabilità per vizi, rotture ed avarie), 11 (rinuncia a compensi o indennità per riparazioni), 12 (rinuncia a compensi per migliorie ed addizionali), 13 (opere di manutenzione), 14 (privilegio di legge), 15 (fornitura acqua), 16 (obblighi del conduttore connessi all'attività esercitata), 17 (gestione e conduzione diretta di tutti i servizi comuni a cura e spese della locatrice), 18 (contributo opere di manutenzione), 19 (polizza responsabilità civile), 20 (polizza incendio), 21 (cessione dell'immobile), 22 (deposito cauzionale), 23 (clausola risolutiva espressa), 24 (rinuncia ad eccezioni o azioni giudiziarie), 25

(elezione di domicilio) del presente contratto nonché quelli del "Regolamento per le locazioni", di cui contestualmente ritira copia.

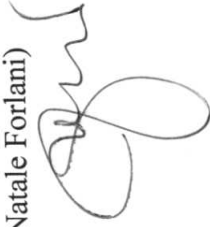
Roma li 13 febbraio 2003

IL CONDUTTORE

"Italia Lavoro S.p.A."

L'Amministratore Delegato

(Signor Natale Forlani)



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.

IL PRESIDENTE

(Avv. Aldo Franeone)

