

R 159026070075

ANPAL SERVIZI

Num. Prot. 0001966/2018

Data Prot. 14/03/2018



0001966/2018



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

VIALE BEETHOVEN, 48 - 00144 ROMA EUR - C.F. 02070800582 - P.I. 01028511002

Divisione Gestione Patrimonio Immobiliare
Rif. Attività Marketing & Contratti

Roma, 7/3/18



Protocollo
ENPAIA
Num. P/48801/2018/10.1
Data 07/03/2018

RACCOMANDATA A/R

Spett.
Anpal Servizi S.p.a.
Via Guidubaldo del Monte n.60
00197 Roma

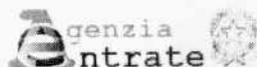
Oggetto : Trasmissione contratto di locazione
Immobile di Via Guidubaldo del Monte n.60
Posizione 590101U001

In riferimento alla locazione in oggetto, si trasmette l'originale del contratto e la ricevuta attestante la registrazione. Si trasmette inoltre il regolamento per le locazioni.

Distinti saluti.

Il Dirigente
Arch. Mauro Trisciuzzi

All. 3



SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL DI PRESENTAZIONE DELLE DICHIARAZIONI
COMUNICAZIONE DI AVVENUTO RICEVIMENTO (art. 3, comma 10, D.P.R. 322/1998)

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 6 - EUR TORRINO
Codice Identificativo del contratto TJT18T001023000JJ

In data 07/02/2018 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 18020711142840646 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 02070800582

Il contratto e' stato registrato il 07/02/2018 al n. 001023-serie 3T
e codice identificativo TJT18T001023000JJ.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)

Identificativo assegnato dal richiedente : 20261
Durata dal 01/02/2018 al 31/01/2024 Data di stipula 01/02/2018
Importo del canone 1.864.050,00 n.pagine 15 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile strumentale (S2)
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO

__N.__ CODICE FISCALE __RUOLO__ N. __CODICE FISCALE__ RUOLO
001_02070800582 __A__ 001_01530510542 __B__
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)

Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 18.641,00 Imposta di bollo 224,00

Risultano dichiarati 3 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)

-N.progr. 001 Categoria cat. B4 Rendita cat.	82271,11	
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di ROMA		Prov. RM
VIA GUIDUBALDO DAL MONTE 60		
-N.progr. 002 Categoria cat. B4 Rendita cat.	725,10	
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO		
Ubicato nel comune di ROMA		Prov. RM
VIA GUIDUBALDO DAL MONTE 60		

Li, 07/02/2018

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: 02070800582; partita iva: 01028511002, in persona del proprio Presidente Sig. Antonio Piva, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente in Roma, Viale Beethoven n°48,

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

e la Società Anpal Servizi S.p.A., con sede in Roma (RM) in Via Guidubaldo del Monte n.60 , iscritta in data 26/09/1997 al Tribunale di Roma al Registro delle Imprese nella sezione Ordinaria, Numero Repertorio Economico Amministrativo RM879100, codice fiscale: 01530510542; partita iva: 05367051009; in persona dell'Amministratore Unico, Sig. Maurizio Ferruccio Del Conte, nato a Milano (MI) il 23/04/1965 domiciliato per la carica a Roma (RM) in Via Guidubaldo del Monte n.60 , Codice Fiscale DLCMZF65D23F205S, si conviene quanto segue:

Art. 1

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 Anpal Servizi S.p.A, in appresso denominato brevemente "**locatario**" o "**conduttore**" che accetta, l'unità immobiliare sita in Roma a Via Guidubaldo del Monte n.60, intero fabbricato cielo terra. L'immobile è identificato dai seguenti dati catastali: pos. 590101U001 partita n. 2003594; foglio n. 538; particella n. 9; Subalterno n. 1; categoria catastale B/4; rendita catastale € 82.271,07; pos. 590101A00A e 590101A00B foglio

n. 538; particella n. 9; Subalterno n. 501; categoria catastale B/4; rendita catastale € 725,11. 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 e s.m. e i., 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 derogano 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 (all. A) ritirandone contestualmente copia, e che sono da intendersi come unico contesto, costituendo ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del presente contratto.

Art. 2

I locali sono affittati ad esclusivo uso di ufficio (categoria catastale B/4) con espresso divieto, riferito anche alle pertinenze, di qualsiasi diversa, anche parziale o temporanea, destinazione. E' espressamente previsto che nel fabbricato locato potrà permanere un custode alle dipendenze del locatario o di terzi, senza che ciò costituisca un rapporto locativo per uso abitativo, essendo la presente locazione riferita solo ed esclusivamente all'intero fabbricato.

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



La classe energetica dell'immobile è "F", come da attestazione di prestazione energetica allegata al presente contratto, di cui costituisce parte integrante ed essenziale.

Art. 3

Il locatario 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 locazione dell'intero edificio ha la durata di sei (6) anni a decorrere dal giorno 01/02/2018 con scadenza il giorno 31/01/2024. Il contratto si rinnoverà di diritto per altri 6 (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. Il conduttore avrà facoltà di recedere liberamente dal contratto in qualsiasi momento, dandone preavviso di 12 (dodici) mesi alla locatrice, da inviarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. Successivamente al primo rinnovo contrattuale, il conduttore avrà facoltà di recedere liberamente dal contratto con preavviso alla locatrice di 6 (sei) mesi, da inviarsi a mezzo 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 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,

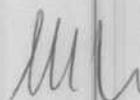
IL PRESIDENTE
Antonio Piva

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. 5

Il canone di locazione annuo è pari a € 1.864.050,00 (unmilioneottocentosessantaquattrocinquanta/00), da pagarsi in rate trimestrali anticipate di € 466.012,50 (quattrocentosessantaseimiladodici/50). In applicazione dell'art. 23 della legge 392/78 e s.m., qualora la locatrice esegua, nel corso del presente contratto e degli eventuali rinnovi, importanti ed improrogabili opere sull'immobile locato necessarie 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 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, verrà aggiornato ogni anno nella misura massima consentita dalle vigenti disposizioni di legge. Ai fini fiscali le parti convengono di versare l'imposta di registrazione del presente contratto, - soggetto allo split payment dell'iva, (Legge n. 190/2014)

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

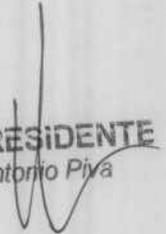


art. 17- ter del DPR n.633/72 - che è regolata come per legge, per i primi dodici mesi di durata dal 01/02/2018 al 31/01/2019 e, con la medesima cadenza, in prosieguo. L'imposta di bollo è interamente a carico del conduttore.

Art. 6

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 avverrà con cadenza trimestrale e dovrà essere effettuato anticipatamente entro il giorno 20 di ogni mese mediante accredito della corrispondente somma a mezzo dei moduli predisposti per il versamento sul conto della 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 senz'altro, e quindi senza alcun preavviso, costituito in mora, a tutti gli effetti di legge - fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 L. 392/78 - e sarà tenuto al pagamento di un interesse di mora che, per i primi dieci giorni di ritardo e precisamente a decorrere dal giorno ventuno del mese di competenza, sarà commisurato all'interesse legale vigente applicato su base annua; qualora il ritardo si protragga ulteriormente, a partire dal trentesimo giorno detto interesse di mora sarà commisurato al tasso legale corrente maggiorato di otto punti su base annua. 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. ed al risarcimento dei

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



maggiori danni derivanti dalla anticipata risoluzione della locazione per inadempienza del conduttore. Resta convenuto, per patto espresso, che unica prova liberatoria del pagamento del canone è la ricevuta rilasciata dall'ufficio delegato.

Art. 7

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. 8

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, 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. 9

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

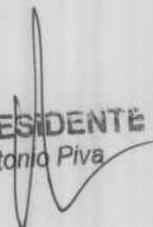
IL PRESIDENTE
Antonio Piva

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.

Art. 10

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 locata 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

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

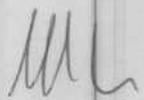


riserva la facoltà di fare eseguire, a propria cura ma a spese del conduttore, ogni ulteriore intervento, a proprio insindacabile giudizio.

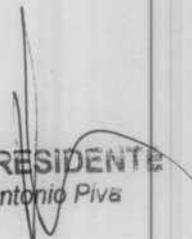
Art. 11

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 ordinaria e piccola manutenzione dipendenti da deterioramenti dovuti ad uso, nonché disinfezioni, disinfestazioni e disostruzioni di fognature. Sono, altresì, a carico del conduttore le riparazioni anche di straordinaria manutenzione, rifacimento e adeguamento normativo delle strutture e degli impianti delle zone locate. 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,

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



sostituzione e riparazione bollitore acqua calda, pulizia bruciatore/caldaia/bollitore/canna fumaria, revisione periodica impianto), vetri 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 ASL verifica impianto riscaldamento e collaudo da parte degli Enti preposti, spese per incasso canone, tasse passo carraio, vigilanza notturna.


IL PRESIDENTE
Antonio Piva

Art. 12

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 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. 13

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

Art. 14

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 e della società incaricata del servizio di vigilanza e di controllo degli accessi, 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 dalle vigenti norme. 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 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 conduttore l'onere ed il rischio di ottenere dalle competenti Autorità eventuali autorizzazioni speciali, amministrative,

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

MP

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.

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

Art.15

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 a suo completo carico ogni onere e responsabilità. Per tutta la durata del suddetto incarico il conduttore non sarà tenuto 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 dal locatario il rimborso della quota come dovuta per legge delle spese comuni, in quanto escluse dal canone. Dette spese verrebbero dal conduttore 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 ai costi delle forniture dei servizi cui inerisce.

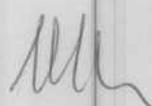
Art.16

Il conduttore, con riferimento all'esercizio della propria attività, nonché dei relativi impianti gestiti in proprio, dichiara di essere già assicurato, con primaria compagnia di assicurazioni, a titolo di responsabilità civile verso terzi, per l'importo di € 5.000.000,00 per ogni sinistro, con il limite di € 5.000.000,00 per ogni persona e di € 5.000.000,00 per danni a cose, sollevando al riguardo la locatrice da ogni responsabilità ed accollandosi tutti gli oneri fiscali ed erariali in quanto abbiano per oggetto l'attività suddetta. Tale esonero è 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.17

Il conduttore si obbliga a mantenere, per tutta la durata del presente contratto di locazione, l'attuale polizza di assicurazione per danni verso terzi contro gli incendi, stipulata per un valore complessivo di € 14.095.500,00 (euro quattordicimilioninovantacinquemilacinquecento/00) presso primaria compagnia italiana.

IL PRESIDENTE
Antonio Fiva



Art.18

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 mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi entro i trenta giorni successivi.

Art.19

Il locatario, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni assunte con questo contratto, versa alla locatrice la somma di € 466.012,50 (euro quattrocentosessantaseimiladodici/50), pari a tre mensilità del canone di cui al precedente art. 5 nei termini che seguono:

- € 233.006,25 (euro duecentotrentatremilasei e centesimi venticinque) contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto;
- € 233.006,25 (euro duecentotrentatremilasei e centesimi venticinque) contestualmente al pagamento del primo rateo 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.

Art. 20

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), 4 (durata della locazione - recesso anticipato) 6 (termine di tolleranza per il

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

MP

pagamento del canone e degli accessori), 11 (opere di manutenzione), 16 e 17 (obbligo di copertura assicurativa), 18 (cessione dell'immobile) e 19 (costituzione del deposito cauzionale) - o nelle disposizioni previste dall'art. 3 lettere: b (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 (utilizzo illegittimo 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, salvo il risarcimento di eventuali danni.

Art. 21

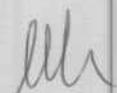
Il locatario, ai sensi dell'art. 1462 C.C., non può sollevare eccezioni o promuovere giudizi contro la locatrice se non dimostra di essere in regola con il pagamento dei canoni di locazione.

Art. 22

Il conduttore, per tutti gli effetti dipendenti dal presente contratto, compresa la notifica di atti giudiziari e stragiudiziali, elegge domicilio a norma dell'art. 47 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, lì 01/02/2018

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



ANPAL SERVIZI S.P.A.

L'AMMINISTRATORE UNICO

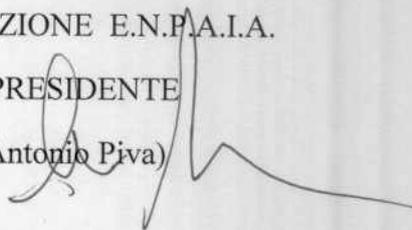
(Maurizio Ferruccio Delconte)



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

IL PRESIDENTE

(Antonio Piva)



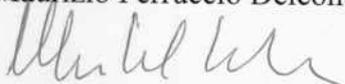
Il locatario ad ogni effetto degli artt. 1341 e 1342 del C.C. dichiara di aver letto ed accettato tutte le clausole di cui sopra ed approva inoltre specificatamente le premesse ed i patti di cui agli artt. 1 (parti), 2 (destinazione dell'immobile), 3 (idoneità dei locali), 4 (durata della locazione – recesso anticipato), 5 (canone di locazione), 6 (termine di tolleranza per il pagamento del canone e degli accessori), 7 (pagamento del canone), 8 (rinuncia alla responsabilità per vizi, rotture ed avarie), 9 (rinuncia a compensi o indennità per riparazioni), 10 (rinuncia a compensi per migliorie ed addizioni), 11 (opere di manutenzione), 12 (privilegio di legge), 13 (fornitura acqua), 14 (obblighi del conduttore connessi all'attività esercitata), 15 (gestione e conduzione diretta di tutti i servizi comuni a cura e spese della locatrice), 16 (copertura assicurativa e oneri fiscali ed erariali relativi all'attività), 17 (polizza incendio), 18 (cessione dell'immobile), 19 (deposito cauzionale), 20 (clausola risolutiva espressa), 21 (rinuncia ad eccezioni o azioni giudiziarie), 22 (elezione di domicilio) del presente contratto, nonché quelli del "Regolamento per le locazioni", di cui contestualmente ritira copia.

Roma li 01/02/2018

ANPAL SERVIZI S.P.A.

L'AMMINISTRATORE UNICO

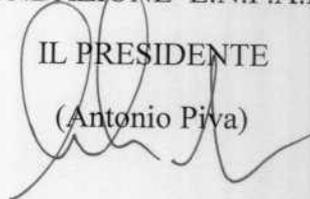
(Maurizio Ferruccio Delconte)



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

IL PRESIDENTE

(Antonio Piva)



Si allega:

Regolamento per le locazioni (all.A)

FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.
REGOLAMENTO PER LE LOCAZIONI

Il presente "Regolamento" costituisce parte integrante del contratto di locazione sottoscritto in data odierna dal conduttore il quale ha preso esatta visione e cognizione di tutte le disposizioni che seguono, accettandole, con la propria sottoscrizione, come parti contrattuali e ritirandone copia.

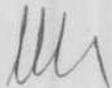
Art. 1 - Il conduttore, ritirando le chiavi, prende in consegna la cosa locata e se ne costituisce custode; ai sensi dell'art. 1587 C.C., si impegna ad usarla da buon padre di famiglia con la massima diligenza, evitandone guasti o deterioramenti.

Art. 2 - Il conduttore è tenuto ad osservare con tolleranza le norme di buon vicinato e ad evitare comunque di compiere atti e tenere comportamenti che possano arrecare molestia agli altri abitanti dello stabile. Il conduttore è tenuto ad osservare e far osservare scrupolosamente dai propri familiari, dipendenti e visitatori occasionali, le norme fissate da questo Regolamento.

Art. 3 - E' espressamente vietato all'inquilino e suoi conviventi o dipendenti di:

- a) servirsi dell'immobile per uso diverso da quello pattuito o contrario alla morale, al decoro ed al buon costume;
- b) esercitare nell'immobile, se destinato ad uso abitativo o ad autorimessa (box), industrie, commerci, arti o mestieri e di collocare oggetti di peso eccedente il normale carico accidentale;
- c) utilizzare elettrodomestici o macchine rumorose soprattutto nelle ore notturne o dalle ore 14 alle ore 16;
- d) tenere riunioni rumorose o trattenimenti danzati senza l'osservanza delle norme di buon vicinato;
- e) tenere cani od altri animali di grossa taglia ovvero atti ad arrecare offesa, disturbo o in genere pericolo a terzi; consentire che i cani siano lasciati liberi negli spazi comuni senza museruola e senza essere tenuti al guinzaglio; consentire che gli animali lascino escrementi nelle parti comuni anche se destinate a giardino ovvero sui terrazzi, balconi e giardini di pertinenza dell'immobile locato: lasciare che i cani abbaiano o latrino di continuo;
- f) tenere nell'appartamento, nelle cantine o nelle autorimesse materiali infiammabili o che emanino esalazioni sgradevoli o dannose alle persone e alle cose;
- g) collocare fili tendipanni e sciorinare biancheria alle finestre, sui balconi o nelle terrazze; stendere o battere tappeti;
- h) collocare vasi o cassette da fiori, non convenientemente ancorati, sui davanzali delle finestre o sui parapetti dei balconi e delle terrazze;
- i) tenere sui balconi e sulle terrazze, prospicienti la strada od i cortili, oggetti di uso domestico, casse o altro materiale da sgombero;
- j) seminare, piantumare alberi e piante in genere, depositare vasi o cassette da fiori negli spazi comuni;
- k) ingombrare o sporcare in qualsiasi modo i locali di uso comune;
- l) lasciare aperti i rubinetti dell'acqua; gettare nei lavandini, nei lavatoi e nelle tazze dei gabinetti oggetti o materiali che possano ostruire gli scarichi;
- m) tenere sui pianerottoli della scala e nelle parti comuni in genere la spazzatura;
- n) far sostare o giocare i ragazzi nelle scale, negli androni, nelle zone di rispetto o nei giardini, salvo che questi ultimi non siano specificamente adibiti allo scopo;

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



- o) transitare o far sostare veicoli di qualsiasi specie nei cortili, negli spazi comuni e nelle zone di rispetto;
- p) fare cosa alcuna che comunque possa arrecare danno o molestia a terzi o alla locatrice.

Art. 4 - E' vietato al conduttore di installare qualsiasi tipo di antenna ricetrasmittente. La Fondazione si riserva di autorizzare la installazione di qualsiasi tipo di antenna; la autorizzazione sarà opponibile alla Fondazione soltanto se rilasciata per iscritto.

Art. 5 - E' fatto obbligo al conduttore:

- a) di provvedere con tempestività ed a proprie spese a far eseguire a perfetta regola d'arte tutti i lavori e le riparazioni necessari per la manutenzione e per la buona conservazione degli ambienti, degli impianti e delle installazioni pertinenti alla cosa locata o degli apparecchi ad essa in dotazione.
In caso di ritardo nell'intervento da parte dell'inquilino, o addirittura in caso di mancato intervento, la Fondazione farà eseguire i lavori necessari a spese dell'inquilino stesso, fermo restando ogni diritto della Fondazione medesima alla refusione dei danni che dalla mancanza di tempestività nell'intervento potessero derivare a cose o persone;
- b) di dare immediato avviso per iscritto alla Fondazione locatrice di ogni altra necessità di riparazione o di intervento di cui fosse venuto a conoscenza e che, a suo giudizio, fosse di pertinenza e carico della stessa;
- c) di provvedere immediatamente ed a proprie spese alla disinfezione generale degli ambienti in locazione;
- d) di attenersi alle disposizioni impartite dall'Ente locatore per la chiusura del portone e del cancello d'ingresso, curando di non disturbare gli altri inquilini;
- e) di custodire con ogni cura le chiavi delle chiusure di uso comune (portoni degli stabili, cancelli e quant'altro) rendendosi responsabile, in caso di smarrimento, dei danni che ne potessero derivare ai terzi ed alla locatrice;
- f) di provvedere alla pulizia dei balconi e delle terrazze annesse all'appartamento essendo, in caso contrario, responsabile dei danni procurati all'immobile ad agli altri inquilini dalle ostruzioni all'imbocco dei pluviali di scarico.

Art. 6 - L'inquilino, ove in caso di assenza non provveda a lasciare le chiavi a persona di propria fiducia avvertendone la locatrice, si esporrà a rimborsare le spese sostenute per accedere, in caso di necessità, nei locali affittati, con esonero di ogni responsabilità della Fondazione.

Art. 7 - Gli inquilini potranno usare, se esistenti, le fontane, gli essiccatori per la biancheria e gli stenditoi nei terrazzi, a turno; dopo l'uso, gli inquilini dovranno provvedere alla pulizia delle vasche, dei locali e degli spazi usati.

Art. 8 - La Fondazione si riserva il diritto di fare effettuare sopralluoghi in qualsiasi momento nei locali affittati, anche verificando gli impianti ed attrezzature in essi installati, dal proprio personale ovvero da personale debitamente autorizzato, dandone avviso al conduttore.

Art. 9 - L'uso della facciata esterna dell'immobile, anche nella porzione corrispondente ai locali affittati, rimane riservato alla Fondazione. L'inquilino deve ottenere esplicita autorizzazione scritta della Fondazione per poter apporre insegne, targhe, cartelli o simili sulla facciata, alle finestre, negli androni e nelle scale. In caso di violazione di tali divieti o di revoca dell'autorizzazione od al termine della locazione, il conduttore dovrà

IL PRESIDENTE
Antonio Fiva



liberare gli spazi occupati riportando ogni cosa in pristino, in mancanza di che la Fondazione locatrice è espressamente autorizzata a provvedervi a spese dell'inquilino.

Art. 10 - La Fondazione locatrice non risponde degli eventuali danni comunque determinati da umidità, invasione o infiltrazione di acque negli immobili locati, anche per cause preesistenti.

Art. 11- In caso di vendita o di permuta del fabbricato ovvero nel periodo di preavviso per disdetta del contratto, l'Ente ha facoltà di far visitare anche da estranei gli immobili locati e l'inquilino si impegna ad adoperarsi per l'effettuazione di tali visite fra le ore 10 e le ore 13 ovvero fra le ore 15 e le ore 18 di ogni giorno feriale, a tutte le persone munite di permesso scritto della Fondazione.

Art. 12 - La Fondazione non è responsabile delle sospensioni totali o parziali delle utenze, dipendenti da guasti, riparazioni, manutenzioni o prescrizioni delle Autorità preposte o da qualsiasi caso di forza maggiore, e l'inquilino non può pretendere, e comunque rinuncia, a qualsiasi compenso, indennizzo o risarcimento.

Art. 13 - La Fondazione non è responsabile delle sospensioni totali o parziali del servizio ascensore dipendenti da guasti, riparazioni, manutenzioni e prescrizioni delle Autorità preposte o da qualsiasi caso di forza maggiore, e l'inquilino non può pretendere, e comunque rinuncia, a qualsiasi compenso, indennizzo o risarcimento.

Art. 14 - L'uso dell'ascensore è a rischio e pericolo degli utenti; pertanto il locatore resta esonerato da qualsiasi responsabilità per danni che potessero derivare a persone e cose.

Art. 15 - E' vietato: a) l'uso dell'ascensore ai ragazzi sotto i dodici anni, non accompagnati da persona adulta; b) accedere in cabina in numero di persone ovvero per peso superiore a quello indicato nell'apposita targa; c) fumare in cabina; d) introdurre in cabina animali e merci in genere.

Art. 16 - Chiunque usi l'ascensore deve attenersi scrupolosamente alle disposizioni per la manovra, contenute nella tabella affissa nell'interno della cabina. Ogni guasto che dipenda da inosservanza alle suddette disposizioni sarà riparato a cura dell'Ente ed a spese dell'inquilino.

Art. 17 - E' fatto espresso divieto al conduttore di installare, nell'immobile locato o nelle pertinenze, impianti di allarme con segnale acustico privi di dispositivo che limiti a tre minuti la durata del segnale stesso.

Art. 18 - Il conduttore non deve manomettere l'apparecchio per la taratura del consumo di acqua diretta ove tale apparecchio sia installato nell'appartamento, e resta obbligato, in caso di inadempimento, a pagare la penale che la Fondazione riterrà di applicare a titolo di rimborso per spese relative alla revisione generale, taratura e nuova bollatura della colonna di distribuzione dell'acqua.

Art. 19 - Negli stabili forniti di impianto a contatore ove questo sia posto alla estremità della colonna montante, la dotazione giornaliera s'intende media e verrà addebitata trimestralmente al conduttore l'eventuale eccedenza di consumo proporzionalmente al numero degli inquilini utenti.

IL PRESIDENTE
Antonio Piva



Quanto sopra, salvo il diritto dell'Ente a collocare il contatore per la misurazione d'acqua in ogni singolo appartamento ed in tal caso il conduttore dovrà rimborsare, oltre l'importo dell'acqua consumata eccedente la dotazione, quello dell'acquisto o noleggio, installazione e manutenzione dell'apparecchio misuratore.

Art. 20 - Il conduttore provvederà a propria cura e spese al riscaldamento dei locali provvisti di impianto autonomo; restando a suo carico l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro bene e responsabilità. Ove esista l'impianto centralizzato di acqua calda, la fornitura e le condizioni di rimborso spesa sono regolate secondo le norme del servizio di riscaldamento.

Art. 21 - Per gli stabili provvisti di impianto a termosifone centrale, il riscaldamento viene erogato a cura della Fondazione alle seguenti condizioni:

- a) il periodo di erogazione del riscaldamento e l'orario giornaliero sono determinati conformemente alla normativa ed alle disposizioni vigenti;
- b) il conduttore è tenuto a corrispondere alla locatrice l'importo delle rate mensili pattuite nel contratto sulla base del preventivo e le somme richieste al termine del servizio di riscaldamento per il conguaglio sul consuntivo di spesa. L'eventuale conguaglio sarà addebitato all'inquilino in unica soluzione.
- c) in caso di mancato o ritardato pagamento delle rate di cui al comma b) del presente articolo, il locatore, salvo il diritto di sospendere il servizio di riscaldamento, è autorizzato a trattenere gli importi sui versamenti fatti per qualunque titolo o ragione dal conduttore, il quale rinuncia ad avvalersi del disposto dell'art. 1193 C.C..
- d) la Fondazione locatrice non è responsabile per la eventuale insufficienza della temperatura ambiente e non risponde delle sospensioni totali o parziali di riscaldamento dipendenti da guasti dell'impianto o da qualsiasi altra causa di forza maggiore. In nessuno di tali casi il conduttore potrà pretendere dalla Fondazione risarcimenti o restituzioni per il mancato riscaldamento.

Art. 22 - Negli stabili provvisti di aree destinate a parcheggio, di autorimesse comuni ovvero di box individuali, la Fondazione può concedere in affitto all'inquilino uno o più posteggi alle seguenti condizioni:

- a) il posteggio deve considerarsi ad ogni effetto parte accessoria dell'immobile locato;
- b) il posteggio è dato ad esclusivo uso dei veicoli di proprietà dell'inquilino o dei suoi familiari residenti nell'immobile;
- c) la Fondazione locatrice non assume in nessun modo e forma la gestione del parcheggio che è privo di guardiania; pertanto, la Fondazione non è responsabile per qualsiasi evento dannoso, compreso il furto e l'incendio, anche se causati da omissione o colpa di terzi;
- d) è fatto espresso divieto all'inquilino di:
 - occupare spazi eccedenti quelli assegnatigli e, quindi, lasciare in sosta qualsivoglia veicolo negli spazi comuni destinati al transito ovvero alla manovra quali, a mero titolo esemplificativo e non tassativo, sono le rampe, i corridoi ed i distacchi;
 - tenere in accensione il motore del veicolo oltre il tempo strettamente necessario per la manovra di accesso o uscita;
 - percorrere gli spazi di manovra in violazione della direzione di marcia segnalata;
 - percorrere gli spazi di manovra a velocità superiore a 10 (dieci) km/h;
 - effettuare segnalazioni acustiche non strettamente necessarie;
 - attivare sui veicoli impianti di allarme a segnale acustico privi del dispositivo temporizzatore che limiti a tre minuti la durata del segnale stesso;

IL PRESIDENTE
Antonio Piva

Handwritten signature

- depositare, nelle aree destinate a parcheggio, contenitori di carburante e materiali infiammabili in genere, mobili, suppellettili e materiali di sgombero, attrezzi, utensili e quanto possa dare luogo a situazioni di pericolo.

e) l'inosservanza delle suddette norme di utenza così come di quelle di cui al successivo art. 23, contestata per iscritto dalla Fondazione, darà diritto a quest'ultima di invocare, a norma dell'art. 1456 C.C. la risoluzione del contratto per grave inadempimento, senza altro avviso.

Art. 23 - Negli stabili dotati di autorimessa comune o di box individuali è fatto espresso divieto di posteggiare veicoli alimentati a gas. Il conduttore si obbliga a consentire ogni accesso, nel box in locazione, per le verifiche che la locatrice dovesse, a proprio insindacabile giudizio, ritenere necessarie.

Art. 24 - Le somme versate dal conduttore, nonostante diversa indicazione possono essere imputate ad insindacabile giudizio della locatrice.

Art. 25 - Il conduttore dovrà riconsegnare i locali nello stato medesimo in cui li ha ricevuti entro le ore 16 dell'ultimo giorno di locazione. In caso di ritardo la locatrice ha diritto di incamerare il deposito cauzionale a titolo di penale senza pregiudizio per i danni.

Nel caso di constatato degrado dello stato locativo, specie in mancanza di verbale di riconsegna in contraddittorio, la locatrice avrà diritto a trattenere sul deposito cauzionale, in conto del maggior credito, i danni accertati dal Tecnico incaricato dalla Fondazione.

Art. 26 - Qualunque deroga al presente Regolamento non potrà essere provata che con atto scritto. I rapporti tra locatrice e conduttore dovranno essere sempre regolati per iscritto. La Fondazione non terrà conto di qualsiasi comunicazione fatta in modo diverso.

Il Conduttore



Fondazione E.N.P.A.I.A.
Il Presidente

