

# CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

## ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 16/2016 del 05 Settembre 2016

### DELIBERAZIONE N. 96

OGGETTO: Centro Servizi alle Imprese – Locazione spazi Ambito Territoriale Caccia LT1.

<i>Dimostrazione Della disponibilità dei fondi:</i>	
Titolo .....	
Capitolo .....	
Categoria .....	
Articolo .....	
Somma stanziata	L. ....
Agg. per storni	L. ....
	L. ....
Somme impegnate	L. ....
Disponibilità	L. ....
Somma stanziata	L. ....
Dedot. per storni	L. ....
	L. ....
Somme impegnate	L. ....
Disponibilità	L. ....
Addi .....	

IL SEGRETARIO

L'anno duemilasedici, il giorno cinque del mese di Settembre, alle ore 10,00 presso la sede del Consorzio sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

#### PRESENTI

1) CARLO SCARCHILLI	Presidente	SI
2) STEFANIA PETRIANNI	Vice Presidente	SI
3) LUCIANO MOCCI	Consigliere	SI
4) COSIMO PEDUTO	Consigliere	SI
5) ALESSANDRA SCARAGGI	Consigliere	SI

E' assente il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Sebastiano GOBBO. Hanno giustificato la propria assenza i Componenti Dr.ssa Adelia DAVOLI e Dr. Antonio LOMBARDI.

Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo MANGIAPELO.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.

Su relazione del Presidente,

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- vista la nota del 25/08/2016 - (prot. consortile n. 4768 del 30/08/2016) della Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 – di richiesta di locazione dei locali siti presso il Centro Servizi alle Imprese – Via Carrara n. 12/a Latina Scalo (LT) – EDIFICIO “C” piano terra stanze 59-60 di complessivi mq. 61;

- considerato che i sopracitati locali richiesti attualmente sono disponibili in quanto sono stati rilasciati dalla Associazione Vigili del Fuoco Volontari di Protezione Civile Latina in cambio di altri locali nel Centro Servizi alle Imprese;

- vista la bozza di Contratto allegata alla presente deliberazione;

- visto il Testo Unico dei Contributi vigente nella parte afferente la locazione di spazi all'interno del Centro Servizi alle Imprese;

- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;

- a voti unanimi;

DELIBERA

- le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;

- di approvare l'allegata bozza di Contratto di Locazione, con mandato al D.G. per la sua stipula e per l'importo determinato dagli Uffici sulla scorta delle superfici ed in funzione del richiamato Testo Unico dei Contributi, con facoltà di apportarne modifiche e/o integrazioni ritenute necessarie che non ne snaturino gli indirizzi essenziali;

- il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge Regionale n. 13/97.-

IL SEGRETARIO  
Ing. Lorenzo Mangiapelo

IL PRESIDENTE  
Comm. Carlo Scarchilli

Ps-47-16

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

- il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) con sede in Via Carrara 12/A Località Tor Tre Ponti (Latina Scalo) C.F. 00242200590, PEC [info@pec.conorzioasi.com](mailto:info@pec.conorzioasi.com) Ente di Diritto Pubblico Economico, locatore nella persona del Direttore Generale giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n..... del 05/09/2016 ed appresso indicato più brevemente come "Consorzio" concede in locazione:

- all'Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 con sede legale in Latina - Via A. Costa n. 1 -e/o Via San Carlo da Sezze n. 18- C.F. 02539410593, PEC [info@atclt1.it](mailto:info@atclt1.it) - nella persona del Presidente - signor Luciano Pieralli nato a..... il..... e residente a ..... in Via ..... n..... che accetta i locali siti in Comune di Latina, Via Carrara n. 12/a - Località Tor Tre Ponti - 04013 - Latina Scalo, per complessivi mq. 61 circa; stanze n. 59 - 60- Foglio 92 part. 540 sub. 15/p "EDIFICIO C" piano terra - (come da allegate planimetrie in scala 1:500 e 1:200 (ALLEGATO 1-2), ed appresso indicato più brevemente come "Conduttore".

### Art. 1) - DESTINAZIONE DELLA COSA LOCATA

La parte conduttrice si obbliga a destinare i locali, oggetto della presente scrittura privata, ad uso esclusivo per attività di .....

escluso, inderogabilmente, ogni diversa destinazione. E' fatto divieto al

Conduttore di mutare anche in parte ed anche solo temporaneamente tale uso senza preventivo consenso della proprietà.

ART. 2) – L'Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 dichiara di aver esaminato i locali oggetto della locazione, di averli trovati adatti al proprio uso, in buono stato di conservazione ed esenti da difetti che possano influire sullo svolgimento della propria attività e sulla salute di chi vi svolga attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo l'uso normale.

Ogni aggiunta, che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali, ed ogni altra innovazione potranno essere eseguite solo con il preventivo consenso scritto del Consorzio.

ART.3 – L'Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità connessa o seguente alle attività che saranno svolte nei locali, all'accesso di personale nell'edificio, alla sosta nelle parti comuni dell'edificio stesso, assumendosene direttamente ogni responsabilità ed oneri anche nei confronti del Consorzio per quanto attiene ad eventuali danni arrecati alle cose condominiali e non.

ART. 4) - DURATA

La durata della locazione è stabilita in anni sei (6), a partire dal

.....

Alla prima scadenza il contratto si rinnova tacitamente di sei anni se il conduttore non abbia comunicato disdetta a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza, o se il locatore non abbia esercitato la facoltà di diniego ai sensi dell'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392. Alle

successive scadenze la rinnovazione potrà avvenire solo per espresso consenso delle parti, esclusa quindi la tacita riconduzione e in facoltà del conduttore ai sensi dell'art. 4 - 1° COMMA L. 392/78 recedere anticipatamente dal contratto previo avviso da comunicarsi a mezzo raccomandata A.R. almeno 6 mesi prima dalla data di consegna.

#### ART. 5) CANONE.

Il canone di locazione viene convenuto fra le parti in €. 4.962,96 ( Euro quattromilanovecentosessantadue/96) annue oltre I.V.A. e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 413,58 (Euro quattrocentotredici/58) oltre I.V.A., ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone, dall'inizio del secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente in misura del 75% della variazione, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nell'anno precedente, in conformità del disposto dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978 n. 392, come modificato dalla legge 5 aprile 1985 n. 118, art. 1 comma 9 sexies.

Il termine ha carattere essenziale, per cui il mancato pagamento del canone, spese per servizi, spese per servizi comuni decorsi 5 giorni dalla scadenza prevista, comporta la risoluzione di diritto del contratto, senza pregiudizio delle azioni per il recupero del canone, spese per servizi, spese per servizi comuni e di ogni altra somma dovuta. Indipendentemente dalle predette azioni per il fatto del mancato o ritardato pagamento anche di parte di una mensilità, trascorso il predetto termine massimo di tolleranza di 5 giorni, il conduttore, in ogni caso e qualunque ne sia la causa, senza bisogno di

diffida o speciale atto di interpello, è tenuto a corrispondere alla parte locatrice, per ogni mensilità o parte di essa rimasta insoluta, la penalità dell'5% dell'importo non versato, da computarsi per ogni mese o frazione di mese di ritardo, a cominciare dalla prevista data di scadenza.

Il pagamento del canone di locazione, spese per servizi, spese per servizi comuni non può essere sospeso per nessun motivo, sia pure per pretese inadempienze del locatore contestate dal conduttore.

Il pagamento medesimo non può essere neppure subordinato a condizioni di sorta, né possono opporsi in compensazioni eventuali crediti che a qualsiasi titolo il conduttore possa vantare nei confronti del locatore. Eventuali pretese del conduttore dovranno essere fatte valere separatamente ed a tal fine, il conduttore rinuncia espressamente ad ogni compensazione a suo favore.

Il locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, (quale ne sia la causale indicata dal conduttore a norma del 2° comma dell'art. 1193 c.c. senza necessità di inviare sollecito alcuno), a proprio insindacabile giudizio, in primis agli interessi di mora fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto dovrà essere effettuato mediante accredito sul c/c bancario del Consorzio presso B.C.C. Banco di Credito Cooperativo di Roma agenzia 185 Latina, Codice Iban IT 30C 08327 14700 000000000570.

La prova del pagamento è costituita unicamente dall'esibizione della ricevuta.

#### ART.7) - DEPOSITO CAUZIONALE FRUTTIFERO

Il deposito cauzionale, è fissato in €. 1.240,74 (Euro milleduecentoquaranta/74) + I.V.A. nelle forme e modalità dovute pari a tre mensilità del canone di locazione. Gli interessi verranno computati a favore del conduttore alla fine di ogni anno. Tale deposito dovrà restare integro per tutta la durata effettiva della locazione; non potrà mai essere imputato in conto canone e sarà rimborsato al conduttore, a locazione cessata, dopo la riconsegna formale della cosa locata e delle relative chiavi e dopo, definita ogni pendenza e risarciti gli eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna stessa.

ART. 8) Il Consorzio è esonerato da ogni responsabilità per l'interruzione dei servizi non dipendenti da sua volontà.

#### ART. 9) – SPESE PER SERVIZI

Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui all'art. 5 e art. 6 le spese relative ai seguenti servizi:

- a) – l'importo mensile forfettario per l'utilizzazione della energia elettrica (luce, computer, prese, apparati, fan coil, unità esterne, split ecc.) per una potenza impegnata inferiore a 6 KW – 220 V è di €. 43,92 (Euro quarantatre/92) + I.V.A.;
- b) – l'importo mensile forfettario per l'utilizzazione del servizio di pulizia (servizi scadenzati secondo contratto consortile), per i locali al piano Terra "Edificio C – Centro Servizi alle imprese – Via Carrara n. 12/a (come da planimetria allegata evidenziata in color rosso – Allegato 2), è di €. 109,80 (Euro centonove/80) + I.V.A.;

c) – l'importo mensile forfettario per riscaldamento e/o condizionamento è di € 109,80 (Euro centonove/80) + I.V.A. .

#### SPESE PER SERVIZI COMUNI:

Il conduttore si obbliga a corrispondere, unitamente al canone di cui all' art. 5 e art. 6 le spese relative ai seguenti servizi comuni:

- energia elettrica (luci atrio Piano Terra e Piano Primo, luci esterne, autoclave, pompa pozzo, soffiante imp. dep., pompa cloro, pompa antincendio, cancello scorrevole, ascensore, ecc.);
- manutenzioni (cancello scorrevole, impianto idrico, impianto di depurazione, luci atrio Piano Terra e Piano Primo, luci illuminazione esterna, quadri elettrici comuni, impianto antincendio, letture contatori, vigilanza e impianto allarme, ascensori e collaudi biennali, certificazione imp. terra, taglio erba e aiuole e potatura alberi);
- manutenzione servizi comuni "Edificio C" (gruppo frigo, gruppo UTA, fan-coil);

1 – l'importo mensile forfettario per la manutenzione dei servizi comuni è di € 76,25 (Euro settantasei/25) + I.V.A.; e dovrà essere pagato contestualmente al canone di cui all'art. 5 e art. 6, entro e non oltre il 5 di ogni mese.

2 – l'importo complessivo per servizi e spese di servizi comuni ammonta ad € 339,77 (Euro trecentotrentanove/77) mensili forfettari +IVA da pagarsi entro e non oltre il 5 di ogni mese.

ART. 10) - STATO LOCATIVO

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali oggetto del presente contratto e riconosce di averli trovati nelle condizioni descritte nel relativo verbale di consegna.

#### ART.11) LAVORI DI ADATTAMENTO E MIGLIORIA

Le parti convengono che la manutenzione straordinaria, ordinaria e la piccola manutenzione, saranno eseguite a cura e spese della parte conduttrice. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno essere comunicate e approvate dal locatore.

La parte conduttrice di obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti, in funzione dei rapporti millesimali. Tutte le manutenzioni ordinarie e straordinarie dovranno essere comunicate al locatore. Gli impianti tutti dovranno essere riconsegnati, al termine della locazione, perfettamente efficienti ed in buono stato salvo logorio dovuto al normale uso degli stessi.

La parte locatrice rimane espressamente esonerata da ogni responsabilità per danno a cose e/o persone, derivanti dall'uso di qualsivoglia impianto. Sono, altresì, a carico della parte conduttrice, per l'intero rapporto di locazione le utenze tutte esistenti nell'immobile.

#### ART.12) RIPARAZIONI EX ART. 1584 C.C.

In deroga agli articoli 1582 e 1584 c.c. il Consorzio non è tenuto a corrispondere l'indennità di alcun genere al conduttore qualunque sia la natura delle opere da eseguire e la durata di esse. Pertanto, se tali opere impedissero per lungo tempo, assolutamente ed interamente, l'uso della cosa locata, il conduttore potrà richiedere la risoluzione del contratto senza diritto

a risarcimento dei danni. Il conduttore è tenuto a comunicare immediatamente al Consorzio i guasti afferenti la cosa locata.

Per patto espresso il Consorzio (locatore) potrà effettuare le riparazioni che si rendessero necessarie nel corso della locazione senza alcuna diminuzione del fitto, anche nel caso di diminuzione nel godimento della cosa locata.

#### ART. 13) DELLA COSA LOCATA

La parte conduttrice s'impegna a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e di riconsegnarla al termine della locazione in buon stato locativo, evitando guasti e deterioramenti, pena, altrimenti, il risarcimento dei danni. S'impegna altresì, a denunciare alla parte locatrice qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore, nonché qualunque atto da parte di terzi che ne turbi il possesso e ne contesti la proprietà. Il conduttore è costituito custode dell'immobile locato e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, anche se derivati da un incendio, qualora non provi che l'evento si è verificato per causa a lui non imputabile. Il conduttore è obbligato a consentire, previe intese e in ogni tempo, la visita dei locali ai tecnici incaricati dalla parte locatrice.

#### ART. 14) - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E DI CESSIONE.

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, è fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché di cedere a terzi il contratto di locazione.

E' fatto ancora divieto al conduttore di cedere, anche a titolo gratuito o di sottoporre ad altro onere o vincolo, in tutto o in parte, la cosa locata. Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della parte locatrice. Il

conduttore assume la responsabilità di eventuali danni che terze persone ammesse all'accesso dei locali possono recare ai locali medesimi. Il conduttore assume, altresì, la piena responsabilità delle persone che operano per suo conto nell'immobile, impegnandosi a far rispettare tutte le disposizioni che all'uopo verranno impartite dal "CONSORZIO".

#### ART. 15) -LICENZE DI ESERCIZIO

- Il conduttore dichiara che i locali sono adatti all'uso per il quale vengono concessi e che gli stessi sono conformi alle attuali leggi vigenti in materia per l'uso che ne faranno ed in particolare a quelle relative alla sicurezza dell'ambiente di lavoro, solleva il Consorzio da qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi diretta e/o indiretta in relazione alla sua attività dalla quale non potrà in nessun tempo e maniera far rivalsa accettando, senza riserva alcuna, la presente clausola.

Il conduttore prende atto che i locali vengono concessi in locazione indipendentemente dal rilascio al conduttore medesimo, da parte delle competenti Autorità, delle prescritte licenze di esercizio, in ordine al quale rilascio la parte locatrice viene espressamente esonerata da qualsiasi responsabilità.

#### ART. 16) - ESONERO E RESPONSABILITA' DANNI

Il conduttore è costituito custode della cosa locata. Egli rinunciando anche al riguardo agli effetti degli art. 1575 n. 2 e 3 e 1576 c.c., esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità per i danni sia diretti che indiretti alle persone o cose. Da inoltre atto che il Consorzio non garantisce per i danni eventualmente causati da presenza di topi, scarafaggi od altri

animali così come resta esonerato da qualsiasi responsabilità per i danni da scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e per causati da naufragi, umidità, allagamenti, rigurgito di fogna, ecc.

#### ART. 17) - AUTORIZZAZIONI

L'autorizzazione all'apposizione di targhe ed insegne luminose sarà condizionata all'approvazione o meno delle loro dimensioni ed ubicazione da esprimere dal Consorzio su richiesta del conduttore.

#### ART. 18) - ACCESSO ALL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il conduttore nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire ogni giorno, eccetto i festivi ed i semifestivi, dalle ore 10 alle ore 18 la visita alla unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Consorzio. Esso è tenuto a consentire in qualsiasi momento, a semplice richiesta del locatore, l'accesso di tecnici incaricati dallo stesso per ispezionare i locali e di eseguire riparazioni.

ART. 19) L'Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 si obbliga a rispettare il regolamento consortile e/o specifiche norme che l'Ente emanerà, assumendo ogni e qualsiasi responsabilità per quanto attiene all'uso non corretto dell'impianto di allarme e del cancello automatico ed impegnandosi fin da ora a risarcire il Consorzio per danni, furti o quant'altro dovesse incorrere ai locali, suppellettili, attrezzature ed impianti dell'intero immobile di proprietà del Consorzio, in conseguenza del non corretto uso dell'impianto di allarme o del cancello medesimo.

ART. 20) Il Consorzio dichiara che sarà preventivamente interpellata l'Associazione Ambito Territoriale Caccia LT 1 per eventuali richieste di

locazione da parte di altre società di parti dell'immobile ( Piano Terra)  
ancora non utilizzate e/o non in trattativa.

#### ART. 21) - ASSICURAZIONE

Il conduttore prende atto che l'immobile locato è assicurato contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile e s'impegna identicamente ad assicurare le proprie "merci" contro i rischi dell'incendio e responsabilità civile, anche per eventuali danni alla proprietà e a terzi.

#### ART. 22) - SPESE DI CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale novazione sono a carico del conduttore e del Consorzio in parti uguali. Le spese di bollo, nonché di ogni altra spesa comunque connessa con il contratto stesso, sono invece a totale carico del conduttore.

#### ART. 23) - CLAUSOLA RISOLUTIVA

Si conviene espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1546 c.c., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta, secondo le modalità stabilite. In caso di vendita, permuta o alienazione in genere, rifabbrica sia totale che parziale, o rettifilo dello stabile, si riterrà risolta la locazione di pieno diritto se così riterrà il Consorzio (locatore), senza obbligo di compenso al conduttore.

#### ART. 24) - RINVIO

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazione. Qualunque modifica al presente contratto, non può aver luogo o non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 25) Il presente contratto è stipulato fra soggetti titolari di partita IVA ed i relativi rapporti sono soggetti all'applicazione dell'IVA di cui al D.P.R. 26/10/1972, N. 633 e s.m.i.

ART. 26) - ELEZIONE DI DOMICILIO E FORO COMPETENTE

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi il conduttore dichiara di essere domiciliato nei locali a lui affittati,

Per qualsiasi controversia sarà competente il Tribunale di Latina

Latina, li \_\_\_\_\_

