

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 01/2018 del 22 Gennaio 2018

DELIBERAZIONE N. 014

OGGETTO: Centro Servizi alle Imprese – Razionalizzazione spazi Uffici Dogane e Monopoli:
Contratto di locazione.

<p><i>Dimostrazione</i> <i>Della disponibilità dei fondi:</i></p> <p>Titolo</p> <p>Capitolo</p> <p>Categoria</p> <p>Articolo</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Agg. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Somma stanziata L.</p> <p>Dedot. per storni L.</p> <p>L.</p> <p>Somme impegnate L.</p> <p>Disponibilità L.</p> <p>Addi</p> <hr style="border: none; border-top: 3px double black; margin-top: 20px;"/> <p style="text-align: center;">IL SEGRETARIO</p>	<p>L'anno duemiladiciotto, il giorno ventidue del mese di Gennaio, alle ore 10,00 presso la sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina sita in Via Carrara n. 12/a – Tor Tre Ponti – si è riunito il Consiglio di Amministrazione</p> <p style="text-align: center;">P R E S E N T I</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 60%;">1) CARLO SCARCHILLI</td> <td style="width: 20%;">Presidente</td> <td style="width: 20%;">SI</td> </tr> <tr> <td>2) STEFANIA PETRIANNI</td> <td>Vice Presidente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>3) LUCIANO MOCCI</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>4) COSIMO PEDUTO</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>5) ALESSANDRA SCARAGGI</td> <td>Consigliere</td> <td>SI</td> </tr> </table> <p>Hanno giustificato la propria assenza il Presidente Dr. Sebastiano GOBBO ed i Componenti Dr.ssa Adelia DAVOLI e Dr. Antonio LOMBARDI.</p> <p>Assiste con funzioni di Segretario Verbalizzante il Direttore Generale Ing. Lorenzo MANGIAPELO.</p> <p>Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta sull'argomento in oggetto.</p>	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
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														

Su relazione del Presidente,

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- richiamate le linee di indirizzo del CdA assunte nei precedenti Verbali e specificatamente nelle riunioni:

- del 23/10/17 verbale n. 17/17 punto 1a) di mandato al D.G. di attuare quanto necessario alla razionalizzazione degli spazi del Centro Servizi alle Imprese e dei relativi impianti, richiedendo specifico preventivo, per motivi di sicurezza, alla stessa Ditta che ha curato e realizzato gli impianti per il Call Center AT Etruria Contact, al fine di poter definire il Contratto di Locazione;
- del 30/10/17 verbale n. 18/17 punto 1b) di approvazione del Preventivo preliminare n. 49/17 della Ditta Marzella Impianti Srl per l'importo totale di € 19.257,84 + IVA, con mandato al D.G. di operare tutte le possibili rimodulazioni sia nell'importo che nelle opere e attività da eseguire in conformità alle richieste avanzate dall'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, così come previste dall'apposito Gruppo di Lavoro;
- del 13/11/17 verbale n. 19/17 punto 1f) di approvazione dell'incarico conferito alla Ditta Marzella Impianti Srl con nota prot. n. 5706/17, per l'importo a corpo rimodulato in € 18.000,00 + IVA;

- richiamata altresì la propria deliberazione n. 108 del 22/11/17 con la quale è stato dato mandato al D.G. di attivare quanto necessario per effettuare tutte le lavorazioni di riqualificazione e adeguamento occorrenti alla stipula del Contratto, compreso la realizzazione della strada e la razionalizzazione dei parcheggi e degli androni, ed al Presidente per la sottoscrizione dell'atto di acquisizione del lotto di terreno necessario alla realizzazione della viabilità su descritta;

- vista la nota della Agenzia Dogane e Monopoli al prot. n. 4931 del 03/10/17 e l'allegato Nulla Osta alla stipula del Contratto di Locazione da parte dell'Agenzia del Demanio prot. n. 2017/3141 del 19/09/17, dal quale si evince che la validità per la sottoscrizione dello stesso è sino al 06/09/18;

- considerato che il procedimento nella sua generalità riveste un importantissimo ruolo strategico e di pianificazione rispetto agli obiettivi dell'Ente finalizzati ad implementare ed aggiornare sempre più i servizi reali al sistema produttivo territoriale, e che i lavori necessari alla ristrutturazione e riorganizzazione degli spazi e degli uffici si sono svolti con impellente urgenza, per poter definire l'insediamento presso il Centro Servizi alle Imprese dell'Agenzia delle Dogane e Monopoli

- vista pertanto l'accettazione incondizionata riportata in calce ai rimodulati Preventivi delle Ditte:

- Marzella Impianti Srl al prot. n. 5706 del 09/11/17 per interventi elettrici (elettronici, informatici, trasmissione dati, allarme, antincendio, quadro di distribuzione, ecc.) per un importo complessivo di € 18.000,00+ I.V.A. se e come dovuta;
- AST Srl al prot. n. 188 del 16/01/18 per interventi edilizi (smontaggio pareti, installazione controsoffitti e vetrata, tramezzature, pittura interna, ecc.) per un importo complessivo di € 17.000,00+ I.V.A. se e come dovuta;

- vista la nota dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli prot. n. 33882 del 22/12/17, in atti al prot. n. 6560 del 27/12/17, con la quale è stata trasmessa una bozza del contratto di locazione redatto dalla Direzione Interregionale sulla base del modello fornito dall'Agenzia del Demanio, per la locazione degli spazi oggetto delle lavorazioni di cui sopra, che prevede:

- locazione di spazi interni Edificio "A" per complessivi mq. 777,54 circa (mq. 392,17 Piano Primo Area Dogane e mq. 385,37 Piano Terra Area Monopoli) e spazi esterni per complessivi mq. 434,00 (Area parcheggio Tir);
- durata della locazione: anni 6 (sei) a partire dal 01/03/2018 rinnovabile mediante manifestazione di volontà di ulteriori sei;
- canone annuo pari ad € 33.341,66 oltre I.V.A. in rate trimestrali posticipate da € 8.335,415 oltre I.V.A., aggiornato annualmente nella misura del 75% delle variazioni Istat;
- i costi relativi alle utenze/servizi indivisibili ed alla gestione delle parti comuni saranno definiti con successivi accordi;
- polizze assicurative sull'immobile e per R.C. verso terzi;

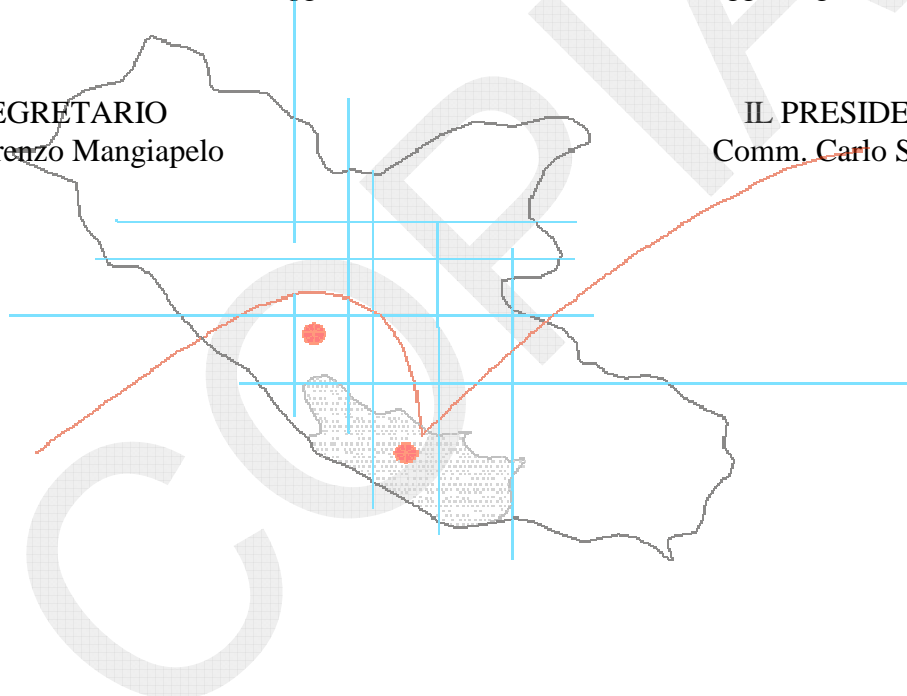
- sentito il parere favorevole del Direttore Generale;
- a voti unanimi;

DELIBERA

- le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;
- di approvare i Preventivi, così come rimodulati dalla Direzione Generale ed accettati incondizionatamente, della Ditta Marzella Impianti Srl al prot. n. 5706 del 09/11/17 per un importo di € 18.000,00 + I.V.A. se e come dovuta e della Ditta AST Srl al prot. n. 188 del 16/01/18 per un importo complessivo di € 17.000,00+ I.V.A. se e come dovuta, con mandato al D.G. di attuare tutto quanto altro necessario alla definizione del Contratto di Locazione e quindi realizzare tutte le ristrutturazioni e adeguamenti del Centro Servizi che si rendessero ulteriormente necessari per renderli adeguati all'utilizzo da parte dell'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, ricomprendendo stigliature interne, tende, impianti, adeguamento dell'accesso stradale, segnaletica orizzontale e verticale, cancello automatico di ingresso, e null'altro escluso con successiva rendicontazione al CdA;
- di approvare l'allegata bozza di Contratto di Locazione con l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, con mandato al Presidente per la sua sottoscrizione 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





**AGENZIA DELLE DOGANE
E DEI MONOPOLI**

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno _____, il giorno _____ del mese di _____
in Roma, presso la Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo, Via dei Quattro Cantoni, 50

TRA

L'**Agenzia delle Dogane e dei Monopoli**, con sede legale in Roma, Via Mario Carucci, n. 71, C.F. 97210890584 per la quale interviene in rappresentanza il Direttore della Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo, Ing. Roberta de Robertis, di seguito individuata come **Conduttore**;

E

il **Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina)** con sede in Via Carrara 12/A Località Tor Tre Ponti (Latina Scalo) C.F. 00242200590, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione, _____, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. _____ del _____, di seguito individuato come **Locatore**;

PREMESSO CHE

- A) il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) è proprietario di un immobile provvisto di certificazioni energetiche n. 2017_09_LT_LATINA_D_EUGENIOROSATO_3 (Area Dogane) e n. 2017_09_LT_LATINA_D_EUGENIOROSATO_4 (Area Monopoli) del 12/09/2017 rilasciate dall'Ing. Eugenio Rosato, dotato di classe energetica C, avente una superficie interna di circa 776,54 (391,17 mq Area Dogane e 385,37 mq Area Monopoli) e una superficie esterna di 434 mq (Area parcheggio Tir), sito in Via Carrara n. 12/a - Località Tor Tre Ponti - 04013 - Latina Scalo e censito al C.F. del Comune di Latina al foglio 92, particella 540, sub 16 parte e sub 18 parte, il tutto evidenziato meglio con bordatura di colore rosso (Dogane), blu (Monopoli), nero (Area esterna) nelle planimetrie che si allegano al presente contratto, sotto le lettere A, B, C per costituirne parte integrante e sostanziale;
- B) il Locatore intende cedere in locazione al Conduttore l'immobile di cui al punto A, che sarà adibito esclusivamente a sede delle Sezioni Operative Territoriali di Latina dell'Area Dogane per mq. 392,17 e dell'Area Monopoli per mq. 385,37;

- C) visto il parere espresso dalla Direzione Centrale Pianificazione amministrazione e sicurezza sul lavoro con nota prot. n. 141330/RU del 14.12.2017 ed acquisito il nulla osta alla stipula della Direzione Centrale Affari generali e coordinamento uffici dei monopoli dell'Area Monopoli con nota prot. n. _____ del _____ circa la conformità, per quanto di competenza, degli spazi alle esigenze della locale Sezione Operativa Territoriale;
- D) ai sensi dell'art. 2, co 222 della L. 191/2009 e succ. mod. ed integr., la competente Agenzia del Demanio con protocollo 2017/3142/DR-ST-LZ2 ha concesso il nulla osta alla stipula del presente contratto con validità sino alla data del 06/09/2018 (termine di scadenza della validità della relazione tecnico estimativa protocollo 2017/2738/DR-ST-LZ2), condizionandolo alla realizzazione dell'area da destinare a parcheggi e viabilità, a servizio esclusivo degli Uffici Territoriali Dogane e Monopoli, della superficie di mq 1.564,00 circa, individuate al catasto terreni al Foglio 92 particella 540 e 543/parte, come meglio indicati nell'elaborato progettuale e cronoprogramma allegati alla richiesta protocollo 17896/RU del 28 giugno 2017;
- E) il Locatore ha presentato al Conduttore le polizze assicurative sullo stabile e per RC verso terzi n. _____ del _____ rilasciata da _____;
- F) al fine di procedere alla ricognizione dello stato manutentivo del bene di cui al punto A, in data _____ è stato redatto un verbale di sopralluogo e constatazione alla presenza del Locatore, del Direttore pro tempore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta e del Direttore dell'Ufficio Monopoli per il Lazio.

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

1.1 Le premesse e gli allegati al presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

Art. 2 - Oggetto

2.1 Il Locatore cede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile indicato in premessa per adibirlo a sede delle Sezioni Operative Territoriali di Latina dell'Area Dogane e dell'Area Monopoli di questa Agenzia.

2.2 Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio e ad ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dei locali oggetto del presente contratto.

2.3 Il Locatore garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

Art. 3 – Destinazione d'uso

3.1 Il Conduttore utilizzerà l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali e non diversamente.

3.2 L'immobile sarà consegnato dal Locatore al Conduttore, nelle persona del Direttore pro tempore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta.

Art. 4 – Durata

4.1 L'immobile viene ceduto in locazione per la durata di anni sei con decorrenza dalla data di consegna del bene da parte del Locatore, previa attestazione da parte della Proprietà di conclusione dei lavori di cui alla lettera C) della premessa e dell'avvenuta presentazione della documentazione a corredo.

4.2 Successivamente alla scadenza, il contratto di locazione si rinnoverà di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni mediante manifestazione espressa di volontà del Conduttore da comunicarsi tramite lettera raccomandata A.R. almeno 6 (sei) mesi prima della data di scadenza del contratto. In mancanza di tale manifestazione di volontà, il contratto si intenderà risolto alla data di scadenza.

Art. 5 – Recesso

5.1 È in facoltà del Conduttore recedere in qualunque momento dal contratto di locazione, dandone avviso al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5.2 Il Locatore concede al Conduttore la facoltà di recedere parzialmente dal presente contratto, purché la porzione residua sia suscettibile di un utilizzo autonomo rispetto al resto del bene. Tale facoltà dovrà esercitarsi mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi almeno 4 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, con contestuale riduzione dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Art. 6 – Canone e modalità di pagamento

6.1 Il canone annuo di locazione è pari ad € 33.341,66 (trentatremilatrecentoquarantuno/66), oltre IVA, importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% del canone congruito dalla Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, pari ad € 39.225,48 (trentanovemiladuecentoventicinque/48) in virtù di quanto disposto dall'art. 3 commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla L. 135/2012; il predetto canone decorrerà a far data da quella di consegna del bene da parte del Locatore, previa conclusione dei lavori di cui alla lettera C) della premessa e dell'avvenuta presentazione della documentazione a corredo.

6.2 Salvo quanto disposto all'art. 3 comma 1 D.L. 6 luglio 2012 n. 95 e succ. mod. e integr., il canone di locazione sopra pattuito sarà aggiornato annualmente, su espressa richiesta del Locatore, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come indice di riferimento quello dell'ultimo mese disponibile e in ogni caso nella misura prevista dalla legislazione al momento vigente e relativamente alla tipologia del bene locato.

6.3 In caso di esercizio della facoltà di recesso parziale di cui all'articolo 5.2, ovvero nei casi di cui all'articolo 14, il canone verrà ridotto in misura stabilita dalle parti in via consensuale, secondo i parametri tecnico/economici in virtù dei quali è stato determinato il canone.

6.4 Il Conduttore si impegna a versare al Locatore il canone di locazione in rate trimestrali posticipate, da corrispondersi entro 30 giorni dalla data di ricezione della fattura in formato elettronico per il tramite del Sistema di Interscambio (SDI). L'inoltro della fattura in argomento non potrà avvenire prima della scadenza del trimestre di riferimento.

6.5 L'art. 1 del D.L. 24 aprile 2017 n. 50 ha esteso il regime dello split payment anche alle Agenzie Fiscali e pertanto il medesimo regime si applicherà a partire dal 1° luglio 2017 alle operazioni per le quali verrà emessa fattura.

6.6 Il pagamento di ciascuna rata, di cui il Locatore rilascerà corrispondente quietanza, dovrà avvenire mediante accredito a mezzo bonifico bancario sul c/c intestato al Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) all'indirizzo IBAN IT 30 C 08327 14700 000000000570.

6.7 In caso di variazione dei dati, il Locatore si impegna a comunicare al Conduttore, mediante lettera raccomandata A.R. indirizzata al domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 19 del presente contratto, almeno 60 giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica e in tutto sostitutiva della precedente.

6.8 In tutti i casi in cui il Conduttore, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve ovvero non deve essere effettuato il pagamento di quanto dovuto ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà dello stesso di sospendere il pagamento senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

6.9 Il Locatore si impegna in ogni caso a tenere indenne il Conduttore da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.

Art. 7 - Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne

7.1 Previa comunicazione al Locatore, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà del Conduttore effettuare sul bene e sugli impianti tecnologici ivi ubicati i lavori e le modifiche che riterranno opportune in relazione alle proprie esigenze operative, anche per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile e connesse strutture e impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

7.2 A tale proposito il Locatore si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà

comunque prestato qualora il Locatore non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

7.3 Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori e modifiche il Locatore si impegna a cooperare con il Conduttore in relazione all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti autorità.

7.4 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, che non rientrano nella manutenzione straordinaria, saranno effettuate a cura, spese e responsabilità del Conduttore, anche se autorizzate in modo espresso o tacito dal Locatore ai sensi del comma 2 del presente articolo.

7.5 Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte del Conduttore, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'articolo 1593 c.c., le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dal Locatore, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*. Ove le predette migliorie siano state effettuate con il consenso espresso o tacito del Locatore ai sensi del comma 2 del presente articolo, questo è tenuto a rifondere al Conduttore un'indennità pari alla minore somma fra l'importo della spesa ed il valore delle migliorie apportate al momento della riconsegna.

7.6 Il Locatore consente al Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, di applicare all'esterno dell'edificio insegne, targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti ai propri uffici.

Art. 8 – Consegna e custodia – Riconsegna

8.1 Il Locatore si impegna a concludere i lavori di cui alla lettera C) della premessa entro e non oltre il 28 febbraio 2018 ed, altresì, a produrre entro la medesima data eventuali certificazioni o dichiarazioni previste dalla normativa vigente.

8.2 Alla conclusione dei lavori e presentazione della documentazione di corredo di cui al comma 1 del presente articolo, il Locatore consegnerà l'immobile al Conduttore, nella persona del

Direttore pro tempore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta, giusta verbale di presa visione e consegna dei luoghi, che attesta, tra l'altro, lo stato manutentivo del bene.

8.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, il Conduttore dovrà riconsegnare il bene al Locatore, previa redazione, in contraddittorio con quest'ultimo, del relativo verbale attestante lo stato manutentivo del bene.

Art. 9 – Oneri accessori

9.1 I costi relativi alle utenze/servizi indivisibili e alla gestione delle parti comuni, nonché le connesse responsabilità, saranno definiti con successivi accordi tra il Locatore e il Conduttore, nella persona del Direttore pro tempore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta.

9.2 Sono a carico del Locatore le spese di manutenzione straordinaria ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., nonché i lavori di adeguamento a normative sopravvenute.

9.3 Nel caso di inerzia del Locatore a fronte di interventi urgenti non compresi nell'elenco di cui al comma 1, il Conduttore avrà la facoltà di provvedere direttamente decorsi infruttuosamente 7 giorni dalla relativa comunicazione alla Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

Art. 10 – Clausola risolutiva espressa

10.1 Il presente contratto si risolverà automaticamente nel caso di mancata esecuzione, entro il termine previsto all'art. 8.1 del presente contratto, degli interventi di cui alla lettera C) della premessa.

10.2 Il Locatore avrà facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto o colpa del Conduttore, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

- a) destinazione dell'immobile ad uso diverso da quello pattuito al precedente articolo 3;
- b) inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di modifiche, addizioni e migliorie).

10.3 Il Conduttore avrà facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa del Locatore, ai sensi dell'art. 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

a) impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, a decorrere dal 10°giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità;

b) mancato rimborso delle spese sostenute dal Conduttore per gli interventi di cui all'articolo 9.3 del presente contratto.

10.4La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui il Locatore ovvero il Conduttore riceveranno, mediante raccomandata a/r, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesta l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

10.5 Nelle ipotesi di risoluzione sopra elencate è fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Art. 11 – Accesso e obblighi di informazione

11.1 Su richiesta scritta del Locatore, il Conduttore consentirà allo stesso e/o a persone dallo stesso autorizzate di accedere al bene descritto in premessa, in tempi e modalità da concordarsi, contemperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari, ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente contratto.

Art. 12 Autorizzazione e licenze

12.1 Il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovrà, altresì, munirsi a propria cura e spese di tutte le concessioni, licenze e autorizzazioni prescritte per la propria attività.

12.2 Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze e autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni o inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

12.3 Il Locatore concede fin d'ora il proprio consenso ad eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché alla rimozione, al momento di

rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, nonché di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese del Conduttore.

Art. 13 – Impossibilità di utilizzo

13.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e, qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 10 giorni, il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile, a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

13.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 10 giorni, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi dell'art. 10 ovvero rilasciare la parte del bene affetta dall'impossibilità di utilizzo, ferma restando la riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 14 Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente

14.1 Nel caso di controversie di qualsiasi natura, ad eccezione di quelle relative a quanto dedotto nell'art. 9 del presente contratto, che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla applicazione del contratto o comunque relative alla corresponsione dei canoni, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto della contestazione.

14.2 Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione e a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di 10 giorni.

14.3 Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto, sarà competente il Foro di Roma.

Art. 15 – Spese contrattuali

15.1 Le spese del presente contratto saranno poste a carico del Locatore, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 16-bis del R.D. n. 2440/1923 integrato dall'art. 1 della legge 27.12.1975 n. 790 e dall'articolo 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986.

Art. 16 – Divieto di cessione del contratto

16.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente contratto, non è consentita la cessione a terzi dello stesso, in tutto o in parte, in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto del Locatore.

Art. 17 – Cessione del credito – Mandato all'incasso

17.1 Il Locatore garantisce al Conduttore che non perverranno comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente contratto fintanto che non siano divenuti certi e liquidi.

17.2 Le eventuali cessioni del credito dovranno essere effettuate nelle forme e alle condizioni di cui agli articoli 69 e 70 del R.D. n. 2440 del 18 novembre 1923 e altresì accompagnate dall'autorizzazione al trattamento dei dati personali prevista dal D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, ai sensi della Circolare n. 29 del 8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tali cessioni dovranno essere notificate al Conduttore almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento con l'indicazione espressa dell'istituto di credito, del numero di conto corrente e del codice IBAN del Cessionario, al fine di consentire il pagamento.

17.3 Il Locatore si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati all'incasso "revocabili" conferiti dal Locatore a terzi non avranno alcun effetto nei confronti del Conduttore, che sarà tenuto ad effettuare il pagamento direttamente al Locatore.

Art. 18 - Attestazione di prestazione energetica

18.1 In relazione agli obblighi derivanti dal D.Lgs. 192/2005 e succ. modd. e integr., il Conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla prestazione energetica del bene oggetto del presente atto, ivi compreso il relativo attestato, che si allega in copia, costituendone parte integrale e sostanziale.

Art. 19 – Elezione di domicilio

19.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto.

19.2 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

19.3 A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

Il Locatore _____

Il Conduttore: Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo Via dei Quattro Cantoni, 50 –
00184 Roma

19.4 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

Art. 20 – Alienazione del bene e diritto di prelazione

20.1 Il Locatore, nel caso in cui intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, si impegna a darne comunicazione al Conduttore con atto notificato.

20.2 Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

20.3 Il Conduttore, per conto dello Stato, deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

20.4 Ove il diritto di prelazione sia esercitato entro due anni dalla consegna dell'immobile, con formalizzazione dell'atto di acquisto relativo entro l'ulteriore termine di due anni, il versamento del prezzo di acquisto, risultante dal prezzo fissato per la vendita scomputato il valore dei canoni corrisposti, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione del Locatore, deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno

successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

20.5 Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'art. 732 del c.c., per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuata a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Art. 21 - Trattamento dei dati personali

21.1 Le parti si impegnano espressamente al pieno rispetto del D. Lgs. 196/2003, ed eventuali successive modifiche ed integrazioni, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei propri dati personali, e, pertanto, si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati personali solo ed esclusivamente per adempimenti strettamente legati al contratto.

Art. 22 - Norme di rinvio

22.1 Per quanto non previsto si rinvia alle norme del codice civile e alla legislazione speciale vigenti in materia.

Art. 23 - Modifiche contrattuali

23.1 Qualsiasi modifica al presente contratto dovrà essere concordata per iscritto tra le parti.

Letto, confermato e sottoscritto.

Per l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli

Area Dogane _____

Area Monopoli _____

Per il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) _____

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, c.c., le Parti approvano specificamente le clausole di cui ai seguenti artt.: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 14, 17 e 20.