

CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE ROMA - LATINA

ATTO IMMEDIATAMENTE ESECUTIVO

ATTI DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VERBALE N. 09/2018 del 07 Maggio 2018

DELIBERAZIONE N. 046

OGGETTO: Centro Servizi alle Imprese – Locazione Agenzia Dogane e Monopoli: Approvazione bozza di Contratto.

<p><i>Dimostrazione 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> <p style="text-align: center;">IL SEGRETARIO</p>	<p>L'anno duemiladiciotto, il giorno sette del mese di Maggio, 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>E' presente il Presidente del Collegio Sindacale Dr. Sebastiano GOBBO ed il Componente Dr.ssa Adelia DAVOLI. Ha giustificato la propria assenza il Componente 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

- considerato che il procedimento *de quo* 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 resisi 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;
 - richiamate le linee di indirizzo del CdA assunte nei precedenti Verbali nonché 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;
 - richiamata altresì la propria deliberazione n. 14 del 22/01/18 con la quale è stata approvata la bozza di Contratto di Locazione con l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, pervenuta agli atti dell'Ente al prot. n. 6560 del 27/12/17, la quale è stata oggetto di modifiche e/o integrazioni dalle parti;
 - vista la nota e-mail della Direzione Interregionale per il Lazio e l'Abruzzo – Direzione del Distretto di Roma – prot. n. 11483/RU del 04/05/18, al prot. cons. n. 2167 del 07/05/18, con la quale è stata confermata la data del 07 Maggio 2018 ore 12,00 per la stipula del Contratto di Locazione in oggetto;
 - vista pertanto la nuova bozza di Contratto di Locazione da sottoscrivere nella giornata odierna;
 - sentito il parere favorevole del Direttore Generale;
 - a voti espressi in forma palese, a maggioranza e con l'astensione del Consigliere Scaraggi;
- DELIBERA**
- le premesse sono parte integrante e sostanziale del deliberato;
 - di approvare la bozza di Contratto di Locazione con l'Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, che allegata alla presente deliberazione ne costituisce parte integrante e sostanziale, con mandato al Presidente per la sua sottoscrizione nella giornata odierna alle ore 12,00 con facoltà di apportare eventuali 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 2018, il giorno 7 del mese di maggio in Latina Scalo, presso il Centro Servizi alle Imprese, sede del Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina, Via Carrara n. 12/a, Latina Scalo (LT),

TRA

l'**Agenzia delle Dogane e dei Monopoli**, con sede legale in Roma, Via Mario Carucci, n. 71, C.F. 97210890584 – P.E.C. did.lazioabruzzo@pce.agenziadogane.it 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**;

il **Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina)** con sede in Via Carrara 12/a Località Tor Tre Ponti (04013 Latina Scalo) C.F. 00242200590 – P.E.C. info@pec.consorzioasi.com, nella persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione Comm. Carlo Scarchilli, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 14 del 22/01/18, di seguito individuato come **Locatore**;

PREMESSO CHE

- A) il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) è costituito con D.P.R. 13/06/1966 n.562, ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 della Legge 29 luglio 1957 n. 634 a ss.ii.mm. e per effetto della Legge Regionale 29/05/1997 n. 13. A norma dell'art.36 della Legge 5/10/91 n.317 e ss.ii.mm. il Consorzio è Ente Pubblico Economico e rappresenta lo strumento organizzatorio dei Soggetti costituenti ed è dotato di autonomia imprenditoriale, con Statuto e Regolamentazione propria;
- B) il Consorzio per lo Sviluppo Industriale (Roma-Latina) è proprietario di un immobile 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, all'interno del quale sono presenti rispettivamente i sub 18 parte e 16 parte, provvisti di certificazioni energetiche n. 2017_09_LT_LATINA_D_EUGENIO

ROSATO_3 (Area Dogane) e n. 2017_09_LT_LATINA_D_EUGENIOROSATO_4 (Area Monopoli) del 12/09/2017 rilasciate dall'Ing. Eugenio Rosato, dotati di classe energetica C e aventi una superficie interna di circa 777,54 mq. (392,17 mq. Area Dogane e 385,37 mq. Area Monopoli) e una superficie esterna di circa 1.564,00 mq. (Area parcheggio e visite doganali in aree distinte), 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;

- C) il Locatore intende cedere in locazione al Conduttore i locali di cui ai sub 18 parte e 16 parte, per le necessità delle sedi delle Sezioni Operative Territoriali di Latina dell'Area Dogane per mq. 392,17 e dell'Area Monopoli per mq. 385,37 con utilizzo delle parti comuni, nonché la superficie esterna di circa 1.564,00 mq. (Area parcheggio e visite doganali in aree distinte), di cui al punto B);
- D) la Direzione Centrale Pianificazione amministrazione e sicurezza sul lavoro ha espresso parere positivo con nota prot. n. 141330/RU del 14.12.2017 ed è stato acquisito il nulla osta alla stipula della Direzione Centrale Affari generali e coordinamento uffici dei monopoli dell'Area Monopoli con nota prot. n. 2432 del 08/01/2018 circa la conformità, per quanto di competenza, degli spazi alle esigenze della locale Sezione Operativa Territoriale;
- E) la competente Agenzia del Demanio con protocollo 2017/3142/DR-ST-LZ2 ha concesso, ai sensi dell'art. 2, co. 222 della L. 191/2009 e succ. mod. ed integr., nulla osta alla stipula del presente contratto, avente 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 C.F. al Foglio 92 particella 540 sub 27/parte e particella 767 C.T., come meglio indicati nell'elaborato progettuale e cronoprogramma allegati alla richiesta protocollo 17896/RU del 28 giugno 2017 (prot. locatore n. 3267 del 23/06/17);
- F) il Locatore ha presentato al Conduttore la polizza assicurativa Multirischi sullo stabile per RC verso terzi, incendio e furto n. 79988691 del 16/06/17 rilasciata da Allianz Latina-Cisterna, prot. cons. n. 3143/17 di durata annuale con rinnovo alla scadenza;

G) con nota prot. n. 6737/RU del 30 aprile 2018 il Direttore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta, competente sulla gestione della sede, ha trasmesso i verbali di sopralluogo e constatazione fine lavori, nonché concernenti lo stato manutentivo del bene per l'Area Dogane e l'Area Monopoli, redatti in pari data congiuntamente con il Locatore;

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate,

CONVENGONO E STIPULANO

quanto segue:

Art. 1 - Premesse e 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 oltre all'accesso alle parti comuni e all'utilizzo esclusivo di due locali (maschi/femmine) nei servizi igienici comuni, per ogni piano, per adibirlo a sede delle Sezioni Operative Territoriali di Latina dell'Area Dogane e dell'Area Monopoli di questa Agenzia.

2.2 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 L'immobile sarà consegnato nella seconda quindicina del mese di maggio 2018 dal Locatore al Conduttore, nella persona del Direttore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta, previa attestazione di conclusione dei lavori di cui al nulla osta dell'Agenzia del Demanio, citato al punto E) delle premesse.

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

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 al Conduttore, come individuato all'articolo 3.1.

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 o P.E.C. almeno 6 (sei) mesi prima della data di scadenza del contratto. In mancanza di tale manifestazione di volontà del Conduttore al rinnovo o in mancanza dell'accettazione al rinnovo da parte del Locatore, 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 o P.E.C. da inviarsi almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5.2 Il Locatore potrà concedere 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 o P.E.C. 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 se dovuta, 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 dal Locatore al Conduttore, come individuato all'art. 3.1, e nei tempi indicati al medesimo articolo.

- 6.2 Salvo quanto disposto all'art. 3 co. 1 D.L. 6 luglio 2012 n. 95 e succ. mod. e integr., il canone di locazione sopra pattuito sarà aggiornato annualmente e automaticamente, 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 P.E.C. o 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 o P.E.C., è facoltà del Conduttore, previa approvazione del Locatore, effettuare a sua cura e spese 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 o ~~diniego~~ 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, che saranno richieste a cura e spese del Conduttore.

7.4 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, che non rientrano nella manutenzione straordinaria intrinseca dell'edificio, 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'ultimo 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 produrre eventuali certificazioni o dichiarazioni previste dalla normativa vigente. Si impegna altresì a concludere entro il 30 ottobre 2018, salvo la concessione, modalità e tempi delle relative autorizzazioni, i lavori di realizzazione dell'accesso esclusivo su strada, differenziato dall'accesso comune, per il raggiungimento da parte dei TIR dell'area destinata alle visite doganali, che dovrà essere separata da quella per i parcheggi dipendenti e visitatori.

8.2 Il Locatore consegnerà l'immobile al Conduttore, nella persona del Direttore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta, giusta verbale tecnico di ricognizione dello stato manutentivo del bene e di constatazione di fine lavori di cui al nulla osta dell'Agenzia del Demanio di cui alla lettera E) della premessa e sulla base dell'attestazione dello stesso, anche in qualità di Datore di lavoro, che gli ambienti in questione sono rispondenti alle prescrizioni di cui all'allegato IV del D.Lgs. 81/2008 s.m.i.

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 tra il Locatore e il Direttore dell'Ufficio delle Dogane di Gaeta, rappresentante per competenza territoriale del Conduttore, con successivo verbale da redigersi a norma di legge.

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 di sua competenza non compresi nell'elenco di cui al comma 1, il Conduttore avrà la facoltà di provvedere direttamente decorsi infruttuosamente 15 giorni dalla relativa comunicazione al Locatore, 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 degli interventi di cui all'art. 8.1.

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 15° 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.

10.4 La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui il Locatore ovvero il Conduttore riceveranno, mediante raccomandata A/R o P.E.C., 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.

11.2 Il Locatore consentirà al Conduttore e/o a persone dallo stesso autorizzate di accedere alle parti comuni, avvertendo anche relativamente a qualsiasi disservizio o malfunzionamento concernente le stesse.

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, dovendosi intendere che si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni o inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative alla 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 previa verifica tecnica potrà concedere l'autorizzazione per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica, che saranno a totale cura e spese del Conduttore, 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 e preventivamente autorizzati dal Locatore.

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 15 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 15 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, 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 15 giorni.

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

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, sotto la lettera D).

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: Consorzio per lo Sviluppo Industriale Roma-Latina – Via Carrara n. 12/A Loc. Tor Tre Ponti – 04013 – Latina Scalo – P.E.C. info@pec.consorzioasi.com.

Il Conduttore: Direzione Interregionale per il Lazio e l’Abruzzo Via dei Quattro Cantoni, 50 – 00184 Roma - P.E.C. did.lazioabruzzo@pce.agenziadogane.it.

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 _____

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.

