

**Direzione Regionale:** CENTRALE ACQUISTI

**Area:**

## DETERMINAZIONE

N. G03206 del 15/03/2018

Proposta n. 4408 del 14/03/2018

**Oggetto:**

Concessione in comodato d'uso gratuito alla Regione Lazio di una porzione del bene immobile sito in Roma, Via del Serafico n.107. Approvazione schema contratto di durata annuale tra la società LAZIOcrea S.p.A. e la Regione Lazio.

**Proponente:**

Estensore

MASTRONARDI GIUSEPPINA

\_\_\_\_\_

Responsabile del procedimento

ACANFORA STEFANO

\_\_\_\_\_

Responsabile dell' Area

\_\_\_\_\_

Direttore Regionale

S. ACANFORA

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Protocollo Invio

\_\_\_\_\_

Firma di Concerto

A. BACCI

\_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Concessione in comodato d'uso gratuito alla Regione Lazio di una porzione del bene immobile sito in Roma, Via del Serafico n.107. Approvazione schema contratto di durata annuale tra la società LAZIOcrea S.p.A. e la Regione Lazio.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE CENTRALE ACQUISTI  
DI CONCERTO  
CON IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AFFARI ISTITUZIONALI,  
PERSONALE E SISTEMI INFORMATIVI**

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la Legge regionale 18 febbraio 2002 n. 6 *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale”* e successive modificazioni;

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002 n. 1 e successive modificazioni ed integrazioni in materia di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale;

**CONSIDERATO** il D.lgs. 23 giugno 2011 n. 118 *“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”* e successive modificazioni ed integrazioni;

**VISTO** il Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante: *“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”* e successive modifiche;

**VISTA** la legge regionale 20 novembre 2001, n. 25, recante: *“Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione”*;

**VISTO** il paragrafo n. 8 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria, allegato n. 4/2 al d.lgs. n. 118/2011 e successive modifiche, che dispone in materia di esercizio provvisorio e gestione provvisoria;

**VISTO** il Regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: *“Regolamento regionale di contabilità”*;

**VISTA** la Legge regionale 29 dicembre 2017, n. 14, recante: *“Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio per l'esercizio finanziario 2018”*;

**VISTO** lo schema di bilancio di previsione adottato dalla Giunta, di cui alla proposta di legge regionale dell'11 dicembre 2017, n. 409;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2017, n. 940, concernente: *“Esercizio provvisorio del bilancio per l'esercizio finanziario 2018. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi e macroaggregati per le spese”*;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta regionale 29 dicembre 2017, n. 941, concernente: “*Esercizio provvisorio del bilancio per l’esercizio finanziario 2018. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa*”;

**VISTO** l’articolo 30, comma 2, del r.r. n. 26/2017, laddove “*nel rispetto delle disposizioni di cui all’articolo 56, comma 6, del d.lgs. n. 118/2011 e del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria di cui all’allegato n. 4/2 del citato decreto, al fine di evitare ritardi nei pagamenti e la formazione di debiti pregressi, per ogni provvedimento che comporta l’assunzione di un impegno di spesa, a valere sul bilancio annuale e pluriennale, deve essere predisposto il piano finanziario di attuazione, e le sue eventuali rimodulazioni, nel quale è indicato, dettagliatamente, il cronoprogramma degli impegni e dei pagamenti*”;

**VISTA** la Circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 32665 del 19 gennaio 2018 e le altre, eventuali e successive, integrazioni, con la quale sono fornite indicazioni in riferimento alla gestione dell’esercizio provvisorio del bilancio per l’esercizio finanziario 2018;

**VISTA** la Deliberazione della Giunta regionale n. 55 del 6 febbraio 2018 con la quale sono assegnati i capitoli di spesa alle strutture regionali competenti, ai sensi dell’articolo 13, comma 5, del r.r. n. 26/2017;

**VISTA** la Deliberazione di Giunta regionale del 26 gennaio 2016 n. 21 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore della Direzione “*Centrale acquisti*” al Dott. Stefano Acanfora;

**VISTA** la Deliberazione di Giunta regionale del 29 maggio 2013 n. 110 con la quale viene conferito l’incarico di Direttore della Direzione “*Risorse Umane e Sistemi informativi*” al Dott. Alessandro Bacci;

**PREMESSO** che:

- che in data 15 gennaio 2009 è stato stipulato un contratto di locazione tra la Belgravia Invest S.p.A. (locatrice) e la società Lazio Service S.p.A. (conduttrice), avente ad oggetto l’unità immobiliare sita in Roma, Via del Serafico 107;
- con nota prot.000903 del 01/04/2009 la Belgravia Invest S.p.A. comunica alla conduttrice la cessione della proprietà dell’immobile al Fondo Ippocrate – Fondo Immobiliare di tipo chiuso gestito dalla First Atlantic Real Estate SGR S.p.A.;
- con nota prot. n.13300 del 05/09/2014 viene comunicata alla Lazio Service S.p.A. la fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate SGR S.p.A. in Fondi immobiliari Italiani Sgr S.p.A. ed il subentro, con nuova denominazione, della IDEA FIMIT SGR in tutti i rapporti giuridici precedentemente e in essere con la First Atlantic Real Estate SGR S.p.A.;

**CONSIDERATO** che a seguito del processo di razionalizzazione degli immobili utilizzati a fini istituzionali, la Regione Lazio ha sottoscritto, in data 4/11/2014, previa autorizzazione della IDEA FIMIT SGR un contratto di comodato d’uso gratuito con la società Lazio Service S.p.A. per la durata di 3 (tre) anni con possibilità di rinnovo per ulteriori 3 (tre) anni;

**RILEVATO** che la LAZIOcrea S.p.A., società in house della Regione Lazio derivante dalla fusione per unione delle società regionali Lazio Service S.p.A. e LAit – LAZIO innovazione tecnologica S.p.A., subentrata nei rapporti attivi e passivi della predetta Società, dispone, in qualità di conduttrice, del suddetto immobile destinato a sede dei propri uffici, in cui -in ragione della circostanza che per un più efficace svolgimento dei servizi, i dipendenti LAZIOcrea S.p.A. sono chiamati a svolgere le singole prestazioni di supporto amministrativo e tecnico presso le sedi della

Regione sulla base delle esigenze pianificate annualmente nel relativo Piano Operativo (P.O.A.) come previsto dal Contratto Quadro di Servizio- risultano tuttora spazi temporaneamente inutilizzati ed idonei ad ospitare alcuni uffici della Regione Lazio;

**PRESO ATTO** che:

- LAZIOcrea S.p.A., in applicazioni delle disposizioni normative in tema di contenimento della spesa per le locazioni passive (spending review), ha rinegoziato le condizioni economiche del contratto di locazione e pertanto in data 22 dicembre 2016 ha sottoscritto un nuovo contratto con la IDeA FIMIT SGR S.p.A. (dal 5 Ottobre 2017 denominata DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.), con una durata di anni 6+6;
- nel contratto su indicato la locatrice, al paragrafo 7.3, autorizza la LAZIOcrea S.p.A. a sublocare l'immobile o una parte di esso alla Regione Lazio o ad altre società controllate ai sensi dell'art. 2359 C.C. dalla Regione Lazio, previa preventiva informazione alla locatrice del nominativo del subconduttore;
- in data 13 marzo, con nota prot. 3983, LAZIOcrea S.p.A. comunica alla DeA Capital Real Estate SGR S.p.A. l'intenzione di sottoscrivere il contratto di comodato d'uso gratuito con la Regione Lazio per la durata di un anno con possibilità di rinnovo di anno in anno;

**RILEVATA** la necessità, peraltro sollecitata dal Segretario Generale della Giunta regionale con e-mail del 31 gennaio 2018, di individuare rapidamente una soluzione idonea ad accogliere le risorse degli uffici della Giunta regionale del Lazio e, in particolare, la Direzione regionale Agricoltura e sviluppo rurale, caccia e pesca, presso la sede sita in Roma, Via del Serafico n. 107;

**VISTO** lo schema di contratto di comodato elaborato alle aggiornate condizioni preventivamente concordate con la società LAZIOcrea S.p.A., con particolare riguardo alla gratuità della concessione ed alle modalità di ripartizione delle spese di gestione degli spazi;

**CONSIDERATO**, quanto all'elemento della gratuità del comodato, che le tariffe giornaliere applicate da LAZIOcrea S.p.A. per le singole prestazioni, sebbene "*elaborate sulla base dei meri costi di diretta imputazione*", comprendono, sia pur in misura forfettaria, i costi indiretti [V. D.G.R. n. 891/2017, All. B, Par. 3)] e che pertanto laddove la concessione dell'immobile in parola fosse a titolo oneroso si verrebbe a determinare una duplicazione dei pagamenti delle spese di funzionamento;

**DATO ATTO** che, ferma restando la gratuità della concessione in comodato d'uso dei locali, a fronte della fornitura dei beni e servizi accessori prestati in forza dei contratti sottoscritti dal Comodante, in contraddittorio fra le Parti, verrà effettuato il calcolo del conguaglio delle spese effettivamente sostenute da attribuire, secondo le percentuali stabilite dal contratto, alla Regione Lazio;

**RITENUTO**, in ragione di quanto sopra, di approvare il sopra richiamato schema di contratto di comodato d'uso gratuito che, allegato alla presente Determinazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale (all. n. 1) e trasmettere la presente Determinazione alla Direzione regionale Programmazione economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio per i successivi adempimenti di competenza;

**RITENUTO**, infine, di pubblicare il presente provvedimento, in assolvimento degli obblighi di pubblicità previsti dal Decreto Legislativo n. 33/2013 e dalla Legge 190/2012, sul BURL della Regione Lazio e nella Sezione trasparenza del sito web istituzionale;

## D E T E R M I N A

Per le motivazioni espresse in premessa, che formano parte integrante e sostanziale della presente Determinazione:

- di individuare quale spazio idoneo ad accogliere le risorse degli uffici della Giunta regionale del Lazio e, in particolare, la Direzione regionale Agricoltura e sviluppo rurale, caccia e pesca, l'unità immobiliare sita in Roma, via del Serafico 107 messi a disposizione, ad uso gratuito, per anni 1 (uno) a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto di comodato, dalla società *in house* LAZIOcrea S.p.A.;
- di approvare a tal fine l'allegato schema di contratto di comodato d'uso gratuito tra la Regione Lazio e la società *in house* LAZIOcrea S.p.A., parte integrante e sostanziale della presente Determinazione, avente durata di anni 1 (uno) a decorrere dalla data di sottoscrizione del contratto medesimo;
- di dare atto che, ferma restando la gratuità della concessione in comodato d'uso dei locali, a fronte della fornitura dei beni e servizi accessori prestati in forza dei contratti sottoscritti dal Comodante, in contraddittorio fra le Parti, verrà effettuato il calcolo del conguaglio delle spese effettivamente sostenute da attribuire, secondo le percentuali stabilite dal contratto, alla Regione Lazio;
- di trasmettere la presente Determinazione alla Direzione regionale Programmazione economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio per i successivi adempimenti di competenza;
- di pubblicare la presente Determinazione sul BURL della Regione Lazio nella Sezione "*Amministrazione trasparente*" del sito web istituzionale;

Il Direttore della Direzione Regionale  
Affari Istituzionali, Personale e  
Sistemi Informativi

Alessandro Bacci

Il Direttore della Direzione Regionale  
Centrale Acquisti

Stefano Acanfora

## CONTRATTO DI COMODATO

Tra

LAZIOcrea S.p.A., con sede in Via del Serafico, n. 107 – 00142 Roma, codice fiscale e partita IVA: 13662331001 (R.E.A. RM-1464288), in persona del Direttore della Direzione Organizzazione, Avv. Andrea Spadetta, nato a Napoli il 31/08/1965, codice fiscale: SPDNDR65M31F839E, giusti i poteri conferitigli dal Consiglio di Amministrazione del 21/12/2017

(il "**Comodante**" o "**LAZIOcrea**");

E

REGIONE LAZIO – Direzione Regionale Centrale Acquisti, con sede in Via Cristoforo Colombo, n. 212 – 00145 Roma, codice fiscale 80143490581, in persona del Direttore della Direzione Regionale Centrale Acquisti, Dott. Stefano Acanfora, nato a Napoli (NA) il 27/07/1963, codice fiscale: CNFSFN63L27F839I domiciliato per la carica presso la suddetta sede, giusti i poteri conferitigli con Deliberazione della Giunta Regionale n. 21 del 26/01/2016

(il "**Comodatario**" o la "**Regione Lazio**").

LAZIOcrea S.p.A. e Regione Lazio saranno di seguito congiuntamente indicate come le "**Parti**".

### Premesso che

- A) è in essere un contratto di locazione inerente l'immobile sito in via del Serafico n. 107 tra la società DeA Capital Real Estate SGR S.p.A., già denominata IDEa Fimit SGR S.p.A, in qualità di società di gestione del risparmio del Fondo "Ippocrate" di seguito denominata "Locatore" e la LAZIOcrea S.p.A.;
- B) in data 4/11/2014 veniva sottoscritto un contratto di comodato d'uso gratuito tra la Lazio Service S.p.A e la Regione Lazio per la durata di 3 (tre) anni con possibilità di rinnovo per ulteriori 3 (tre) anni (allegato 1 "**contratto**");
- C) ai sensi dell'art. 5 della Legge Regionale n. 12 del 24/11/2014, la Regione Lazio ha costituito una Società per azioni denominata "LAZIOcrea S.p.A.", derivante dalla fusione per unione delle società regionali Lazio Service S.p.A. e LAit – LAZIO innovazione tecnologica S.p.A.;
- D) la Regione Lazio ha manifestato la propria necessità di proseguire il contratto di cui sopra;
- E) come da indicazione del Segretario Generale della Regione Lazio, la Direzione Centrale Acquisti formalizzerà il presente contratto di comodato, all'interno dei rapporti tra la Regione e Laziocrea.

**Tutto ciò premesso e ritenuto, le Parti convengono quanto segue:**

### 1. PREMESSE E ALLEGATI

1.1 Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

### 2. OGGETTO

2.1 Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito, ai sensi degli artt. 1803 e ss. del cod. civ., al Comodatario, che a tale titolo accetta, parte dell'Immobile per uso uffici relativo a una superficie totale di mq. 2.389 individuata nell'allegata planimetria (Allegato 2 i "**Locali**") che, vistata dalle due parti, forma parte integrante del presente atto.

2.2 Il Comodante concede altresì il 25% dei parcheggi per un totale di trentasei (n. 36) posti oltre due (n.2) posti riservati ai disabili calcolato sul totale dei posti auto coperti e/o scoperti con annessi spazi di manovra all'interno dell'immobile, così come da planimetria allegata (allegato 3 "Posti Auto")

### **3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

3.1 Il Comodatario ha il diritto di utilizzare i Locali esclusivamente quale sede istituzionale ad uso uffici, in conformità alle leggi applicabili e comunque solo compatibilmente con la facoltà di utilizzo concessa al Comodante ai sensi dell'art. 3 del Contratto di Locazione, che si intende qui riportato e trascritto per intero.

### **4. DECORRENZA E DURATA**

4.1 Il comodato d'uso gratuito ha durata annuale a decorrere dalla data di sottoscrizione delle Parti, con possibilità di rinnovo di anno in anno, fino alla scadenza del contratto di locazione in essere tra LAZIOcrea S.p.A. e DeA Capital Real Estate SGR S.p.A.

4.2 Nel periodo intercorrente tra la scadenza del precedente Contratto di Comodato e la sottoscrizione del presente, il Comodatario ha continuato ad utilizzare i Locali dell'Immobile in oggetto e, le spese a suo carico, verranno corrisposte come previsto all'articolo 6 del presente contratto.

### **5. STATO DELL'IMMOBILE**

5.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Comodatario dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i Locali, per averli occupati in virtù del precedente contratto, trovandoli di proprio gradimento e adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla sicurezza e sulla salute di coloro che li occupano stabilmente o temporaneamente.

### **6. SERVIZI ACCESSORI**

6.1 Ferma restando la gratuità della concessione in comodato d'uso dei Locali, a fronte della fornitura dei beni e servizi accessori necessari alla loro gestione e fruizione, che continueranno ad essere prestati in forza dei contratti sottoscritti dal Comodante, le Parti convengono che le spese a carico del Comodatario (a titolo esemplificativo ma non esaustivo manutenzioni, pulizie e utenze) sono stabilite nella misura del 25% (venticinque per cento), al netto di IVA, del costo totale sostenuto dal Comodante. Alla scadenza contrattuale, in contraddittorio fra le Parti, verrà effettuato il calcolo del conguaglio delle spese effettivamente sostenute.

6.2 Il Comodatario dovrà inoltre rimborsare al Comodante gli interventi resi necessari da un uso negligente e/o improprio dei Locali.

6.3 Il Comodatario si obbliga inoltre a sostenere direttamente le spese, i costi e/o oneri accessori per ulteriori beni o servizi necessari alla fruizione degli spazi quali telefonia, PC, eventuale Hardware, ecc.

6.4 Le spese a carico del Comodatario saranno sostenute nel rispetto di quanto previsto dal Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n.50, Codice dei contratti pubblici.

## **7. OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO**

7.1 Il Comodatario è tenuto a conservare i Locali con la massima cura e diligenza. Il Comodatario esonera il Comodante e il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti a persone o cose derivanti, a qualsiasi titolo, dall'utilizzazione dei Locali. All'uopo il Comodatario provvederà a stipulare per suo conto idonea polizza assicurativa a copertura di tali eventi.

7.2 Il Comodatario riconosce ed accetta qualsiasi intervento di straordinaria manutenzione inerente l'Immobile che sarà eseguito secondo quanto previsto dalle condizioni del vigente contratto di locazione. Qualora i Locali necessitino di riparazioni, il Comodatario è tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Comodante mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata, affinché quest'ultimo possa trasmettere la richiesta al Locatore.

7.3 Il Comodatario si obbliga a fare accedere il Comodante e/o il Locatore presso i Locali, con loro eventuali consulenti, in ogni momento previo preavviso di almeno 2 giorni lavorativi, per effettuare ispezioni inerenti l'Immobile e i suoi impianti.

## **8. MIGLIORIE, ADDIZIONI E MODIFICHE DEL COMODATARIO**

8.1 Il Comodatario non potrà apportare alcuna modifica o miglioramento ai Locali, ovvero modificare l'uso degli stessi, senza la previa approvazione scritta da parte del Comodante. Qualsiasi costo in relazione a modifiche o migliorie sarà a carico esclusivo del Comodatario.

8.2 Ove il consenso di cui all'articolo 8.1 fosse fornito dal Comodante, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

- a) che al termine di questo Contratto le migliorie apportate restino comunque a favore del Comodante senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento all'Immobile;
- b) che il Comodatario si obblighi al ripristino dei Locali a proprie spese prima della fine del comodato, se richiesto dal Comodante e/o dal Locatore;
- c) che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, di qualsivoglia natura, sia per intero a carico del Comodatario il quale si obbliga a darne conto al Comodante rilasciandogli copia della relativa documentazione;
- d) che il Comodatario abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalla disciplina vigente in materia.

8.3 Il Comodatario sarà tenuto a rimuovere immediatamente a proprie spese le eventuali innovazioni e migliorie realizzate senza il consenso del Comodante ovvero, in caso di consenso, in mancanza dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni.

## **9. SUBCONCESSIONI E CESSIONE DEL PRESENTE CONTRATTO – SUBCOMODATO.**

Il Comodatario non potrà cedere il presente Contratto né concedere in subcomodato i Locali, in tutto o in parte, salvo il consenso espresso del Comodante, che è subordinato al consenso espresso del Locatore dell'Immobile o suoi aventi causa, ai sensi di quanto previsto nel Contratto di Locazione. In ogni caso, il Comodatario resterà responsabile direttamente nei confronti del Comodante per qualsiasi violazione degli obblighi di cui al presente Contratto e derivanti dalla

legge dovesse essere posta in essere da terzi subcomodatari o utilizzatori a qualsiasi titolo dell'Immobile.

## **10. CLAUSOLA RISOLUTIVA**

10.1 Le Parti convengono che in caso di totale o parziale inadempimento da parte del Comodatario delle obbligazioni in capo allo stesso derivanti dagli articoli (3. destinazione dell'immobile), (6. servizi accessori), (7. obbligazioni del comodatario), (8. migliorie, addizioni e modifiche del comodatario), (9. subconcessioni e cessione del presente contratto - subcomodato), (11. compatibilita' contratto di locazione) del presente Contratto, il Comodante avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto mediante semplice comunicazione scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile e il Comodatario sarà tenuto, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

## **11. COMPATIBILITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE**

11.1 Il Comodatario si impegna a eseguire il presente contratto e ad utilizzare i Locali in conformità agli obblighi e nei limiti derivanti in capo al Comodante dal Contratto di Locazione, che si intende qui riportato e trascritto per intero, obbligandosi in ogni caso a non porre in essere atti o attività che possano pregiudicare il Comodante o renderlo responsabile nei confronti del Locatore ai sensi di quanto previsto nel Contratto di Locazione, che il Comodatario dichiara di ben conoscere ed accettare.

11.2 Resta inteso e convenuto che il Comodatario si obbliga a tenere indenne e manlevato il Comodante da qualsiasi danno, costo, spesa, perdita (inclusi spese e costi legali), o responsabilità che siano stati subiti o sostenuti a causa o in conseguenza della violazione dell'impegno assunto nel precedente articolo 11.1.

## **12. NORME APPLICABILI - FORO COMPETENTE**

12.1 Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto le Parti dichiarano di fare riferimento alle norme del codice civile ed alle altre disposizioni di legge vigenti.

12.2 Per qualsiasi controversia relativa al presente Contratto, sarà esclusivamente competente il Tribunale di Roma.

## **13. MODIFICHE**

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo al presente Contratto richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

## **14. COMUNICAZIONI**

14.1 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto e saranno consegnate a mani, via PEC o per raccomandata come segue:

se destinate al Comodante:

LAZIOcrea S.p.A., Via del Serafico n. 107 - 00142 Roma

All'att.ne della Direzione Organizzazione

PEC: laziocrea@legalmail.it.

Se destinate al Comodatario:

Regione Lazio, Via Cristoforo Colombo n. 212 – 00145 Roma

All'att.ne della Direzione Regionale Centrale Acquisti

PEC: centraleacquisti@regione.lazio.legalmail.it

## **15. CONSEGNA DELLA CHIAVI**

Al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare di cui al punto A) delle premesse del presente contratto, il comodatario dichiara di possedere n. 2 (due) copie delle chiavi del cancello d'ingresso.

## **16. REGISTRAZIONE**

16.1 Le spese di registrazione del Contratto, soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi dell'art. 5 punto 4 della tariffa allegata al D.P.R. n°131/86, sono a carico del Comodatario.

LAZIOcrea S.p.A.  
Direttore della Direzione  
Organizzazione

Regione Lazio  
Direttore della Direzione  
Centrale Acquisti

Copie

## CONTRATTO DI COMODATO

Tra

LAZIO SERVICE S.p.A., con sede in Roma, Via del Serafico, n. 107, capitale sociale Euro 408.000,00 interamente versato, codice fiscale e partita IVA n. 06675141003, R.E.A. n. 982699, in persona dell'Avv. Giuseppe Tota, in qualità di Direttore Generale, nato ad Avellino il 27/05/1967, (il "**Comodante**" o "**Lazio Service**");

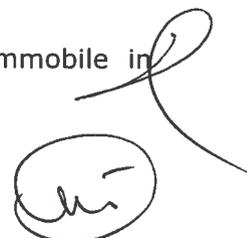
E

la REGIONE LAZIO – Direzione Regionale Centrale Acquisti, con sede in Roma, Via Cristoforo Colombo 212, cap 00145, codice fiscale e partita IVA n. 80143490581, nella persona dell'Avv. Elisabetta Longo, in qualità di Direttore Regionale Centrale Acquisti, nata a Chiaravalle Centrale (CZ), il 24/05/1961, (il "**Comodatario**" o la "**Regione Lazio**").

Il Comodante e la Regione Lazio saranno di seguito congiuntamente indicati come le "**Parti**" e, singolarmente, come la "**Parte**".

### Premesso che

- A) in data 15 gennaio 2009 è stato sottoscritto il Contratto di Locazione tra la Belgravia Invest S.p.A. (Locatrice) e la società Lazio Service S.p.A. (Conduttrice), avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Roma, via del Serafico 107, il tutto identificato al N.C.E.U., foglio 878, particelle 1014, 1015, 1016, 1017, sub. 501, z.c. 5, cat. D/8 ("**Immobile**"), ben noto al Comodatario per averne ricevuto copia e presa piena conoscenza e che si allega in copia al presente contratto, (Allegato 1) (il "**Contratto di Locazione**");
- B) con nota prot. n. 000903 del 01/04/2009 la Belgravia Invest S.p.A. comunica al Comodante la cessione della proprietà dell'immobile al Fondo Ippocrate – Fondo Immobiliare di tipo chiuso gestito dalla First Atlantic RE SGR S.p.A.;
- C) con nota prot. n. 13300 del 05/09/2014 la nuova società IDEA FIMIT Sgr comunica alla Lazio Service S.p.A. la fusione per incorporazione di First Atlantic Real Estate S.p.A. in fondi immobiliari Italiani SGR S.p.A. e la nuova denominazione è IDEA FIMIT Sgr C.F. e n. reg. imprese di Roma 05553101006 con sede legale in Roma via Crescenzo, n. 14 – e che a decorrere da tale data la IDEa FIMIT Sgr subentra in tutti i rapporti giuridici e in essere sui Fondi ad ogni effetto di legge;
- D) nell'ambito del Programma di razionalizzazione degli immobili utilizzati a fini istituzionali, la Regione Lazio ha interesse a dislocare una parte del proprio personale negli spazi non utilizzati da Lazio Service S.p.A.;
- E) la Regione Lazio, alla luce di quanto precede, ha formalmente richiesto, con lettera prot. n. 337011 del 11/06/2014, a Lazio Service, nella qualità di società *in house* della medesima Regione, di mettere a disposizione della Regione Lazio parte dell'immobile, attualmente parzialmente occupata, nella forma contrattuale del comodato d'uso;
- F) con lettera prot. n. 1404 del 12/06/2014 la società Lazio Service ha richiesto alla Locatrice l'autorizzazione scritta a concedere in comodato parte dell'immobile alla Regione Lazio;
- G) con lettera prot. 6237 del 18/06/2014, la Locatrice ha espresso il nulla osta per la conclusione della concessione in comodato d'uso di parte dell'Immobile alla Regione Lazio;
- H) il Comodante è intenzionato a concedere al Comodatario parte dell'Immobile in comodato gratuito ai termini ed alle condizioni di cui al presente Contratto;



- i) con determinazione dell'Amministratore Unico del 03/11/2014 è stato conferito mandato al Direttore Generale di sottoscrivere il contratto.

**Tutto ciò premesso e ritenuto, le Parti convengono quanto segue:**

## **1. PREMESSE E ALLEGATI**

1.1 Le premesse che precedono e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Contratto.

## **2. OGGETTO**

2.1 Il Comodante concede in comodato d'uso gratuito, ai sensi degli artt. 1803 e ss. del cod. civ., al Comodatario, che a tale titolo accetta, parte dell'Immobile per uso uffici relativo a una superficie totale di mq. 2.389 individuata nell'allegata planimetria (Allegato 2 i "Locali") che, vistata dalle due parti, forma parte integrante del presente atto.

2.2 Il Comodante concede altresì una parte dell'immobile dedicata ad uso parcheggio, comprendente posti auto coperti e /o scoperti con annessi spazi di manovra, così come delimitata nella planimetria allegata (allegato 3 "Posti Auto"), per una superficie totale di mq 2.962 .

## **3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE**

3.1 Il Comodatario ha il diritto di utilizzare i Locali esclusivamente ad uso uffici, in conformità alle leggi applicabili e comunque solo compatibilmente con la facoltà di utilizzo concessa al Comodante ai sensi dell'art. 3 del Contratto di Locazione, che si intende qui riportato e trascritto per intero.

## **4. DECORRENZA E DURATA**

4.1 Il comodato d'uso gratuito avrà durata di 3 anni, con decorrenza a far data dal 05/11/2014 e scadenza il 05/11/2017, con possibilità di rinnovo per ulteriori 3 anni.

## **5. STATO DELL'IMMOBILE**

5.1 Con la sottoscrizione del presente Contratto, il Comodatario dichiara di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui i Locali si trovano, per averli visitati ed averli trovati di proprio gradimento e adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività, e di accettare i Locali in tale stato di fatto e di diritto.

## **6. SERVIZI ACCESSORI**

6.1 Ferma restando la gratuità della concessione in comodato d'uso dell'Immobile, a fronte della fornitura dei beni e Servizi accessori necessari alla gestione e alla fruizione dei Locali, che continueranno ad essere prestati in forza dei contratti sottoscritti dal Comodante, le Parti convengono che, tali spese (manutenzioni, pulizie e utenze) sono stabilite nella percentuale del 25%, al netto di IVA e che saranno a carico del Comodatario. Al termine di ciascun anno, in contraddittorio fra le parti, verrà effettuato il calcolo del conguaglio delle spese effettivamente sostenute.

6.2 Il Comodatario dovrà inoltre rimborsare al Comodante gli interventi resi necessari da un uso negligente o improprio dei Locali.



6.3 Il Comodatario si obbliga inoltre a sostenere direttamente le spese, i costi e/o oneri accessori per ulteriori beni o servizi necessari alla fruizione degli spazi quali telefonia, PC, eventuale Hardware, ecc.

## **7. OBBLIGAZIONI DEL COMODATARIO**

7.1 Il Comodatario è tenuto a conservare i Locali con la massima cura e diligenza. Il Comodatario esonera il Comodante e il Locatore da ogni responsabilità per eventuali danni diretti e indiretti a persone o cose derivanti, a qualsiasi titolo, dall'utilizzazione dei Locali. All'uopo il comodatario provvederà a stipulare per suo conto idonea polizza assicurativa a copertura di tali eventi.

7.2 Il Comodatario riconosce ed accetta che qualsiasi intervento di straordinaria manutenzione inerente l'Immobile sarà eseguito in via esclusiva dal Locatore e non potrà essere nemmeno richiesto al Comodante. Qualora i Locali necessitino di riparazioni, quest'ultimo è tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Comodante mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, affinché quest'ultimo possa trasmettere la richiesta al Locatore.

7.3 Il Comodatario si obbliga a fare accedere presso i Locali il Comodante e/o il Locatore, con loro eventuali consulenti, in ogni momento previo preavviso di almeno 2 giorni lavorativi, per effettuare ispezioni inerenti l'Immobile e i suoi impianti.

## **8. MIGLIORIE, ADDIZIONI E MODIFICHE DEL COMODATARIO**

8.1 Il Comodatario non potrà apportare alcuna modifica o miglioramento ai Locali, ovvero modificare l'uso degli stessi, senza la previa approvazione scritta da parte del Comodante. Qualsiasi costo in relazione a modifiche o migliorie sarà a carico esclusivo del Comodatario.

8.2 Ove il consenso di cui all'articolo 8.1 fosse fornito dal Comodante, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

a) che al termine di questo Contratto le migliorie apportate restino comunque a favore del Comodante senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento all'Immobile;

b) che il Comodatario si obblighi al ripristino dei Locali a proprie spese prima della fine del comodato, se richiesto dal Comodante;

c) che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, di qualsivoglia natura, sia per intero a carico del Comodatario il quale si obbliga a darne conto al Comodante rilasciandogli copia della relativa documentazione;

d) che il Comodatario abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalla disciplina vigente in materia.

8.3 Il Comodatario sarà tenuto a rimuovere immediatamente a proprie spese le eventuali innovazioni e migliorie realizzate senza il consenso del Comodante ovvero, in caso di consenso, in mancanza dell'acquisizione delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni.

## **9. SUBCONCESSIONI E CESSIONE DEL PRESENTE CONTRATTO – SUBCOMODATO.**

Il Comodatario non potrà cedere il presente Contratto né concedere in subcomodato i Locali, in tutto o in parte, salvo il consenso espresso del Comodante, che è subordinato al consenso espresso del Locatore o suoi aventi causa dell'Immobile, ai sensi di quanto previsto nel



Contratto di Locazione. In ogni caso, il Comodatario resterà responsabile direttamente nei confronti del Comodante per qualsiasi violazione degli obblighi di cui al presente Contratto e derivanti dalla legge dovesse essere posta in essere da terzi subcomodatari o utilizzatori a qualsiasi titolo dell'Immobile.

## **10. CLAUSOLA RISOLUTIVA**

10.1 Le Parti convengono che in caso di totale o parziale inadempimento da parte del Comodatario delle obbligazioni in capo allo stesso derivanti dagli articoli (3. destinazione dell'immobile), (6. servizi accessori), (7. obbligazioni del comodatario), (8. migliorie, addizioni e modifiche del comodatario), (9. subconcessioni e cessione del presente contratto - subcomodato), (11. compatibilita' contratto di locazione) del presente Contratto, il Comodante avrà la facoltà di risolvere il presente Contratto mediante semplice comunicazione scritta ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile e il Comodatario sarà tenuto, in ogni caso, al risarcimento dei danni.

## **11. COMPATIBILITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE**

11.1 Anche in deroga a quanto altrove previsto nel presente Contratto, il Comodatario si impegna a eseguire il presente contratto e ad utilizzare i Locali in conformità agli obblighi e nei limiti derivanti in capo al Comodante dal Contratto di Locazione, che si intende qui riportato e trascritto per intero, obbligandosi in ogni caso a non porre in essere atti o attività che possano pregiudicare il Comodante o renderlo responsabile nei confronti del Locatore ai sensi di quanto previsto nel Contratto di Locazione, che il Comodatario dichiara di ben conoscere ed accettare.

11.2 Resta inteso e convenuto che il Comodatario si obbliga a tenere indenne e manlevato il Comodante da qualsiasi danno, costo, spesa, perdita (inclusi spese e costi legali), o responsabilità che siano stati subiti o sostenuti a causa o in conseguenza della violazione dell'impegno assunto nel precedente articolo 11.1.

## **12. NORME APPLICABILI - FORO COMPETENTE**

12.1 Per quanto non espressamente previsto dal presente Contratto le Parti dichiarano di fare riferimento alle norme del codice civile ed alle altre disposizioni di legge vigenti.

12.2 Per qualsiasi controversia relativa al presente Contratto, sarà esclusivamente competente il Tribunale di Roma.

## **13. MODIFICHE**

Qualsiasi modifica o patto aggiuntivo al presente Contratto richiederà il consenso scritto di entrambe le Parti.

## **14. COMUNICAZIONI**

14.1 Tutte le comunicazioni relative al presente Contratto dovranno essere effettuate per iscritto e saranno consegnate a mani, via fax o per raccomandata come segue:

se destinate al Comodante:

Lazio Service S.p.A. - Via del Serafico 107 - 00142 Roma

All'att.ne della Direzione Generale

Fax n.: 06.51563600

A handwritten signature in black ink is located in the upper right quadrant of the page. Below it, there is a circular stamp or seal, also containing a handwritten signature or mark.

Se destinate al Comodatario:

Regione Lazio – Via Cristoforo Colombo 212 – 00145 Roma

All'att.ne della Direzione Regionale Centrale Acquisti

Fax n.: 06.51683352

### **15. CONSEGNA DELLA CHIAVI**

Al fine di consentire l'accesso all'unità immobiliare di cui al punto A) delle premesse del presente contratto, il comodatario riceve dal Comodante n. 2 (due) copie delle chiavi del cancello d'ingresso.

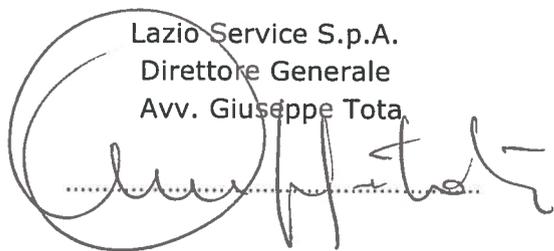
### **16. REGISTRAZIONE**

16.1 Le spese di registrazione del Contratto sono a carico del Comodatario.

04 NOV. 2014

Lazio Service S.p.A.  
Direttore Generale  
Avv. Giuseppe Tota

Regione Lazio  
Direttore Regionale Centrale Acquisti  
Avv. Elisabetta Longo



**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE**

**AD USO NON ABITATIVO**

Tra

Belgravia Invest S.p.A., con sede legale in Roma 00185, Via San Martino della Battaglia 31, capitale sociale Euro 600.000,00 iscritta al Registro delle Imprese di Roma con C.F. n. 08470801005 e al R.E.A. n. 1096854, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig. Giampiero Azzaro, nato a Supino (FR) il 12/09/1942 (C.F. ZZRGPR42P12L009F)

- di seguito denominata "Locatore" -

e

Lazio Service S.p.A. con sede a Roma, in Via Fiume Giallo n. 196, c.a.p. 00144, capitale sociale Euro 408.000,00. interamente versato, C.F. e P. I.V.A. 06675141003, C.C.I.A.A. 06675141003, R.E.A. n. 982699, in persona del suo Direttore Generale Tonino D'Annibale, nato a Velletri il 15/01/1957 (C.F. DNNTNN57A15L719V) e domiciliato per la carica presso la sede della società medesima, giusta i poteri a Lui conferiti dal Consiglio di Amministrazione in data 28/11/2008;

- di seguito denominata "Conduttore" -

**PREMESSO**

- A) Che Lazio Service S.p.A. pubblicava Avviso pubblico (Gazzetta Ufficiale n. 110 del 22/09/2008) per la ricerca di immobile da condurre in locazione e da destinare a propria sede sociale;
- B) Che, entro il termine utile del 22/10/2008 h. 12,00, così come previsto dall'Avviso pubblico, perveniva un'unica offerta da parte della società Belgravia Invest S.p.A. con sede legale in Roma 00185, Via San Martino della Battaglia n. 31 (offerta pervenuta in data 22/10/2008 alle ore 11.54, acquisita agli atti con prot. n. 2319/08);
- C) Che in data 27/10/2008 la Commissione giudicatrice iniziava le operazioni di gara ed



in data 20/11/2008, attesa la congruità e la convenienza dell'unica offerta pervenuta, dichiarava chiusa la procedura e proponeva al CDA di Lazio Service S.p.A., organo competente, l'aggiudicazione definitiva in favore della società Belgravia Invest S.p.A.;

- D) Che in data 28/11/2008 il CDA di Lazio Service S.p.A., previa verifica dell'aggiudicazione provvisoria, ha provveduto all'aggiudicazione definitiva;
- E) Che con nota prot. 2431/2008 Lazio Service S.p.A. ha comunicato alla società Belgravia Invest S.p.A. il provvedimento di aggiudicazione definitiva, divenuto efficace a seguito della verifica di tutti i requisiti prescritti nell'Avviso pubblico;
- F) Che la verifica dei requisiti oggettivi dell'immobile è stata effettuata in contraddittorio con Belgravia Invest S.p.A. da una Commissione di Collaudo Tecnico nominata da Lazio Service S.p.A.;
- G) Che l'immobile offerto dalla società Belgravia Invest S.p.A. è sito in Roma nel Municipio XI, all'interno del G.R.A., al n. 107 di Via del Serafico e precisamente: fabbricato articolato il tutto identificato al. N.C.E.U., foglio 878, particelle 1014/1015/1016/1017, sub. 501, z.c. 5, cat. D/8, e comunque come meglio evidenziata nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle parti (allegato n. 1);
- H) Che la società Belgravia Invest S.p.A. è proprietaria del predetto immobile come da atto pubblico di acquisto del 30/12/2008 (allegato n. 2) e successivo atto pubblico di avveramento di condizione sospensiva del 12/01/2009 (allegato n. 3).

\*\*\*\*\*

Tutto ciò premesso le parti come sopra rappresentate convengono e stipulano quanto segue:

#### **ART. 1 - PREMESSE:**

Le premesse e tutti gli allegati (allegati n. 1, 2, 3 e 4) costituiscono parte essenziale,



2

sostanziale ed integrante del presente contratto.

**ART. 2 - DATI IMMOBILE:**

Il locatore concede in locazione per la durata di cui al successivo art. 5 al conduttore che accetta l'unità immobiliare non ammobiliata sita in Roma alla Via del Serafico n. 107, il tutto identificato al. N.C.E.U., foglio 878, particelle 1014/1015/1016/1017, sub. 501, z.c. 5, cat. D/8, e comunque come meglio evidenziata nelle allegate planimetrie, controfirmate dalle parti.

**ART. 3 - UTILIZZO IMMOBILE:**

I locali vengono concessi al conduttore per trasferirvi la propria sede legale, operativa ed amministrativa ossia per destinarli ad uso uffici e rappresentanza, destinazione che non dà diritto ad alcuna indennità di avviamento. Il locatore garantisce che sull'immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento e che, inoltre, l'immobile risulta idoneo all'uso che il conduttore intende destinarlo. Il locatore consegna, inoltre, al conduttore la dichiarazione di inizio attività relativa all'iter tecnico amministrativo di ottenimento del C.P.I. (prot. VVF n. 001493 del 12/1/2009) (allegato n. 4) per le attività di cui al progetto antincendio approvato in data 30/7/2003 ovvero ai numeri 64/89/91/92 (rispettivamente gruppo elettrogeno, uffici, centrale termica e autorimesse). Il locatore si impegna, inoltre, a seguire l'iter tecnico amministrativo sino all'ottenimento del titolo (C.P.I. per le attività di cui numeri 64/89/91/92) e, successivamente, a volturarlo al conduttore. E' fatto, inoltre, espresso divieto per il conduttore cedere anche parzialmente il contratto nonché mutarne la destinazione senza il consenso scritto del locatore, salvo quelle strettamente legate alla propria attività istituzionale (a titolo esemplificativo e non esaustivo l'autorimessa, la palestra etc.)



#### **ART. 4 - STATO E CONSEGNA DELL'IMMOBILE:**

Il conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati adatti all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione, esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Il conduttore si obbliga alla riconsegna dei medesimi alla scadenza del contratto nello stesso stato, salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento dei danni.

L'immobile verrà consegnato alla data del 01/03/2009 con stesura di relativo verbale di consegna, al conduttore il quale da tale data ne assumerà la custodia.

Il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare al locatore nonché ai suoi incaricati al fine di far ispezionare l'immobile affittato per accertarne lo stato ed il buon uso previo avviso motivato da inviarsi almeno sette (7) giorni prima con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

#### **ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE:**

La locazione avrà la durata di sei (6) anni con decorrenza dal 01/03/2009 al 28/02/2015 ai sensi dell'art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392 e si intenderà tacitamente rinnovata per un ulteriore periodo di sei (6) anni. Per quanto concerne la prima scadenza contrattuale, il locatore rinuncia, fin da adesso, per sé e i suoi aventi causa, alla facoltà di diniego della rinnovazione del contratto di cui all'articolo 29 della Legge 392/1978.

#### **ART. 6 - CANONE DI LOCAZIONE:**

Il canone annuo di locazione è convenuto in Euro 3.395.700,00 I.V.A. esclusa, importo che il conduttore si obbliga a corrispondere a mezzo di bonifico bancario in numero di dodici (12) rate eguali mensili di Euro 282.975,00 I.V.A. esclusa ciascuna, da pagarsi entro il giorno venti (20) di ogni mese. In caso di ritardato pagamento del canone che si protrae per oltre trenta (30) giorni dalla scadenza convenuta, il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore, unitamente al canone arretrato, gli interessi di mora pari all'EURIBOR più due (2) punti percentuali sulla somma dovuta. La prova del pagamento



dei canoni potrà essere data solo dall'esibizione delle relative ricevute.

Le parti convengono che, a partire dal secondo anno, il canone verrà aggiornato annualmente, sulla base del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatesi nell'anno precedente. Il conduttore non potrà per alcun motivo o pretesa ritardare o sospendere il pagamento dei canoni e non potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver eseguito il pagamento dei canoni scaduti.

**ART. 7 – DEPOSITO CAUZIONALE:**

A garanzia di tutte le obbligazioni previste dal presente contratto, il conduttore versa al locatore, l'importo di Euro 565.950,00 pari a due (2) mensilità del canone, a titolo di deposito cauzionale, che verranno così corrisposte: la somma di € 282.975,00 al momento della sottoscrizione del contratto con la quale il locatore rilascia la più ampia quietanza; la somma di € 282.975,00 entro il giorno 5/02/2009. Il deposito cauzionale non è imputabile in conto pigioni ed è produttivo di interessi legali che saranno corrisposti al conduttore al termine di ogni anno di locazione. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

**ART. 8 - SPESE ACCESSORIE:**

Il conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali (e solo a titolo esemplificativo e non esaustivo) l'energia elettrica, l'acqua potabile, gas, etc.. Sono comunque interamente a carico del conduttore tutte le spese di gestione dell'immobile ossia il pagamento della tassa per i rifiuti solidi urbani, delle spese per la fornitura dell'energia elettrica, dell'acqua, del gas e del telefono. Al contrario spettano al locatore gli oneri d'imposta di qualsiasi genere di cui sia gravato l'immobile.

  5

#### **ART. 9 - USO E RIPARAZIONI:**

Ai sensi dell'art. 1575 c.c., il locatore è tenuto a mantenere l'immobile nello stato di servire all'uso convenuto eseguendo le riparazioni necessarie ai sensi degli artt. 1576 e 1577 c.c.. In particolare spettano al locatore tutte le attività di manutenzione straordinaria. Il conduttore, al contrario, si obbliga ad usare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia e ad eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria a lui spettanti ex artt. 1576 e 1609 c.c.. Sono, altresì, a carico del conduttore gli interventi resi necessari da un uso negligente o cattivo della cosa locata o dalla mancata manutenzione. Ove il conduttore non provveda a tali interventi, vi può provvedere il locatore, a spese del conduttore medesimo. Qualora la cosa locata abbisogni di riparazioni non a carico del conduttore, quest'ultimo è tenuto a dare immediata comunicazione scritta al locatore della necessità delle riparazioni stesse. Oltre ai lavori che il conduttore non abbia eseguito pur essendo a suo carico, sono addebitabili al conduttore medesimo le spese occorrenti per riparare i danni prodotti da colpa, negligenza o cattivo uso ai locali e agli impianti. Il conduttore è tenuto ad osservare, nell'uso dei locali, dei servizi e degli impianti, le prescrizioni di legge o dei regolamenti emanati dalle competenti autorità, tenendo ad esclusivo suo carico qualunque sanzione pecuniaria o altra conseguenza derivante dall'inadempimento di tale suo obbligo. Il locatore si riserva il diritto di far eseguire sia all'interno che all'esterno dell'unità immobiliare oggetto del presente contratto tutti gli interventi che si rendessero necessari, fatto salvo quanto previsto dagli articoli 1583 e 1584 del Codice Civile.

#### **ART. 10 - MODIFICHE E MIGLIORIE:**

Il locatore autorizza il conduttore ad eseguire a cura e spese proprie eventuali lavori di sistemazione dell'immobile finalizzati ad adeguare lo stesso alle proprie esigenze e

necessità nonché ad eseguire opere di protezione degli impianti tecnici e degli arredi nonché, a titolo esemplificativo e non esaustivo, a porre in essere all'interno della struttura le seguenti attività :

servizi bancari, servizi postali, asilo nido, servizi di ristoro (bar), servizi di mensa, palestra, garage, officina meccanica, presidio medico etc.

A tal fine, il locatore autorizza fin da ora il conduttore a presentare istanze e domande alle competenti autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori sopramenzionati. Fuori dei casi sopraillustrati è fatto divieto al conduttore apportare qualsiasi innovazione o modifica nei locali ed agli impianti di cui gli stessi sono dotati senza il consenso scritto del locatore e modificarne, anche parzialmente, la destinazione d'uso. In presenza di autorizzazione e, in ogni caso quando, il locatore abbia consentito le opere e, al momento, del rilascio ritenga dette migliorie e addizioni con obiettivo suo vantaggio, sarà tenuto ad indennizzare il conduttore con una somma pari al minor importo tra la spesa sostenuta e l'incremento di valore. In caso diverso il locatore può pretendere l'eliminazione immediata di tutti i miglioramenti e le addizioni a spese del conduttore.

#### **ART. 11 - ESONERO DELLA RESPONSABILITA':**

Il conduttore, quale custode della cosa locata, esonera espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli da fatti o omissioni, dolosi o colposi, di altri inquilini o di terzi in genere. Resta ferma la responsabilità del conduttore per i danni provocati da fatti colposi dei propri dipendenti nell'esercizio delle mansioni loro affidate.

#### **ART. 12 – ASSICURAZIONE:**

Il conduttore si impegna a stipulare con primaria compagnia assicuratrice e a mantenere in vigore per tutto il periodo della locazione una polizza per responsabilità

civile a copertura di tutti i danni materiali diretti ed indiretti a persone e/o cose, compresi i danni arrecati ai fabbricati e al locatore, comunque riconducibili al conduttore, per l'esercizio della sua attività specifica ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico del conduttore, per danni da inquinamento, per le cose in consegna e custodia, per l'utilizzo delle strutture e degli impianti presenti nei locali.

**ART. 13 – SPESE CONTRATTO:**

Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, ed ogni altra spesa occorrente sono a carico del conduttore. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto, dandone notizia al conduttore e quest'ultimo corrisponderà la quota di sua spettanza, pari alla metà (50%).

**ART. 14 – RICONSEGNA:**

Alla data di cessazione del rapporto il conduttore è tenuto alla riconsegna puntuale dell'immobile al locatore o a persona da quest'ultima espressamente incaricata per iscritto. Nel caso di mancata o ritardata riconsegna dei locali alla scadenza, la parte conduttrice dovrà pagare alla parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto. Resta salvo il diritto della parte locatrice a procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

**ART. 15- PRIVACY:**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 196/2003 le parti si autorizzano reciprocamente al trattamento dei propri dati personali, compresa la comunicazione a terzi, in relazione ad adempimenti connessi al dedotto rapporto di locazione.

**ART. 16 - FORO COMPETENTE ED ELEZIONE DI DOMICILIO:**

Per qualunque contestazione relativa al presente contratto le parti dovranno rivolgersi al Tribunale Civile di Roma. A tutti gli effetti del presente contratto, comprese la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio

nei locali a lui locati e, ove egli più non li occupi o comunque detenga, presso l'ufficio di segreteria del Comune ove è situato l'immobile locato.

#### **ART. 17 - VARIE:**

Le parti dichiarano di aver letto attentamente il presente contratto ed in particolare dichiarano e riconoscono di essere state dettagliatamente informate di tutti i propri diritti e delle conseguenze giuridiche di ogni patto contenuto nel contratto, le cui clausole vengono considerate dalle parti tutte essenziali. Nessuna modifica al presente contratto potrà essere apportata o provata se non per iscritto. Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti rinviano a quanto disposto dalla Legge 392/78, dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.

#### **ART. 18 - DOCUMENTI ALLEGATI**

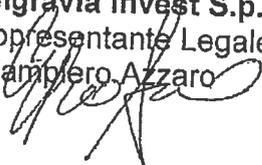
I documenti allegati, che costituiscono parte essenziale, sostanziale ed integrante del presente contratto, sono:

- 1) Planimetrie controfirmate dalle parti;
- 2) atto pubblico di acquisto del 30/12/2008;
- 3) atto pubblico di avveramento di condizione sospensiva del 12/01/2009;
- 4) dichiarazione di inizio attività relativa all'iter tecnico amministrativo di ottenimento del C.P.I (prot. VVF n. 001493 del 12/1/2009).

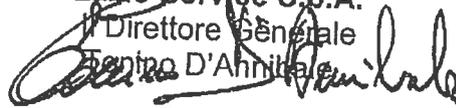
Letto, approvato e sottoscritto

Roma il 15 gennaio 2009

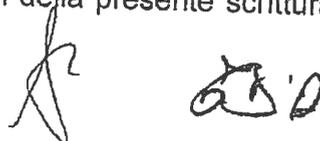
**Belgravia Invest S.p.A.**  
Il Rappresentante Legale p.t.  
Giampiero Azzaro



**Lazio Service S.p.A.**  
Il Direttore Generale  
Antonio D'Annunzio



Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le parti qui sottoscritte dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli della presente scrittura di seguito



elencati:

**ART. 1 – PREMESSE**

**ART. 2 - DATI IMMOBILE**

**ART. 3 – UTILIZZO IMMOBILE**

**ART. 4 – STATO E CONSEGNA IMMOBILE**

**ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE**

**ART. 6 – CANONE DI LOCAZIONE**

**ART. 7 – DEPOSITO CAUZIONALE**

**ART. 8 – SPESE ACCESSORIE**

**ART. 9 – USO E RIPARAZIONI**

**ART. 10 – MODIFICHE E MIGLIORIE**

**ART. 11 - ESONERO DELLA RESPONSABILITA'**

**ART. 12 - ASSICURAZIONE**

**ART. 13 – SPESE CONTRATTO**

**ART. 14 – RICONSEGNA**

**ART. 15 – PRIVACY**

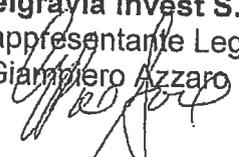
**ART. 16 - FORO COMPETENTE ED ELEZIONE DI DOMICILIO**

**ART. 17 – VARIE**

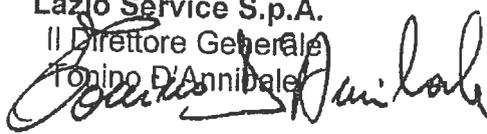
**ART. 18 - DOCUMENTI ALLEGATI**

Roma li 15 gennaio 2009

**Belgrayia Invest S.p.A.**  
Il Rappresentante Legale p.t.  
Giampiero Azzaro

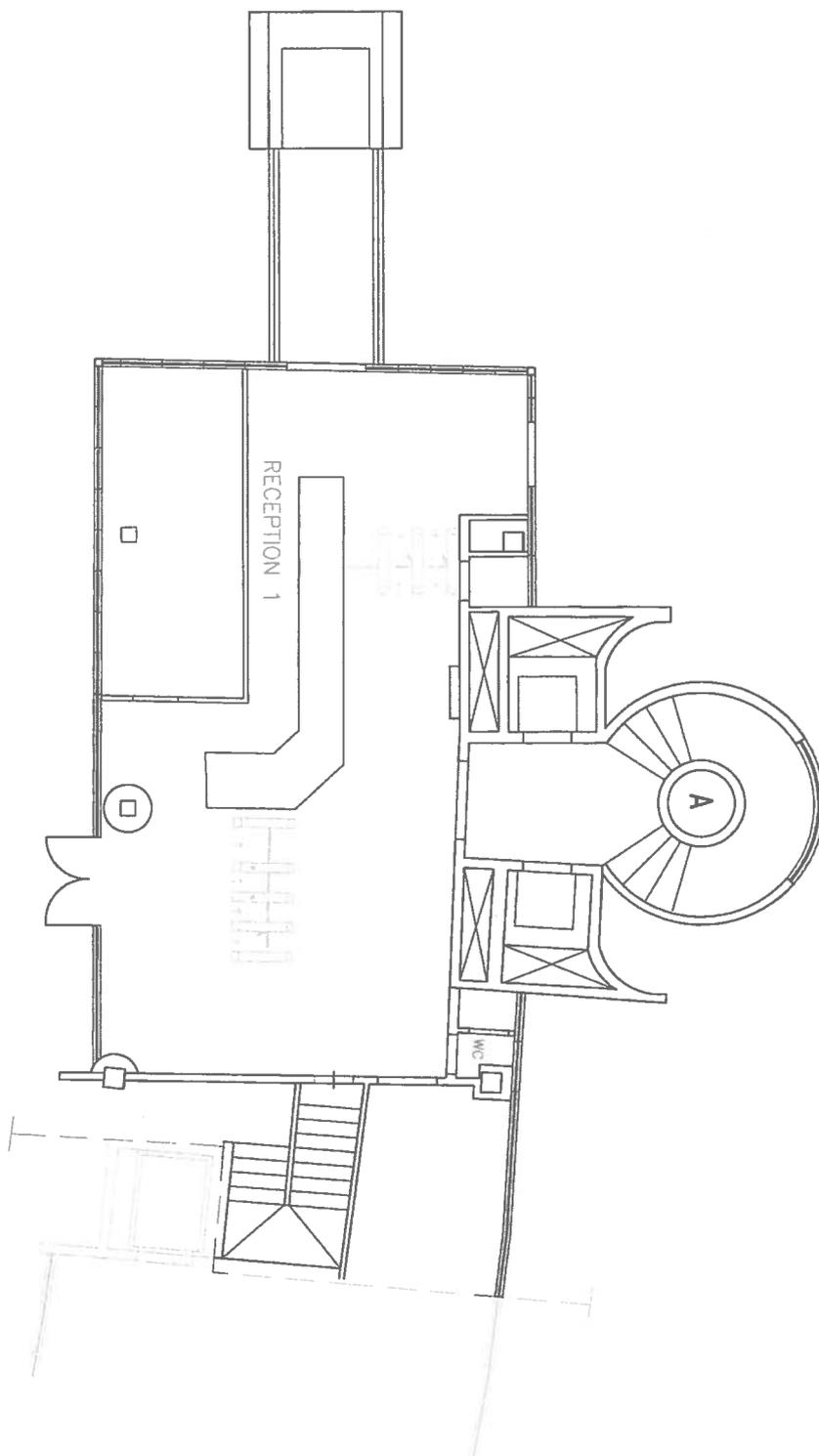


**Lazio Service S.p.A.**  
Il Direttore Generale  
Tonino D'Annibale





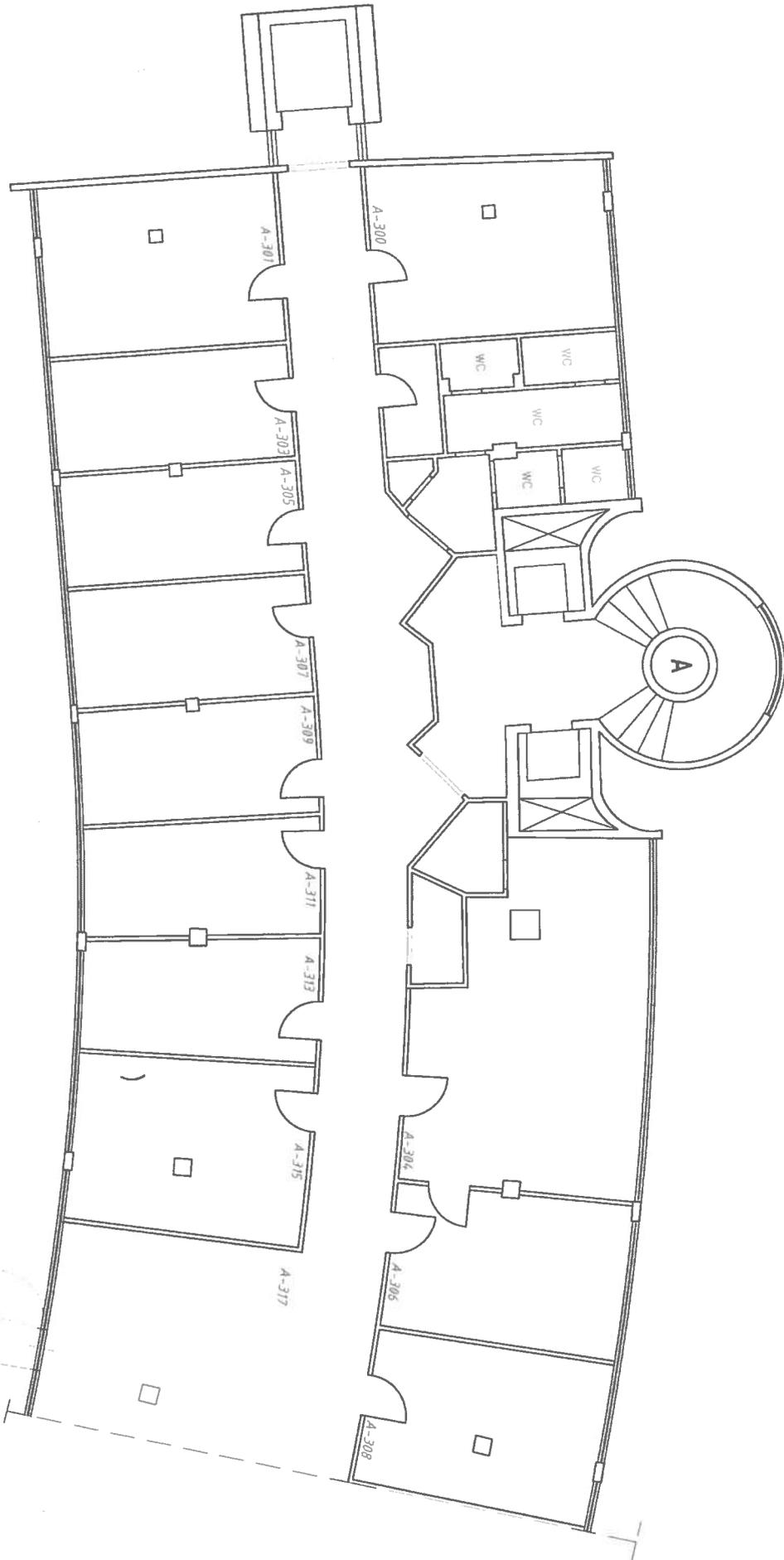
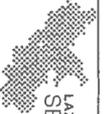
# ALLEGATO N. 2 (LOCALI)



DISPOSIZIONE IN Pianta LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

Pianta PIANO SECONDO - SCALA A - RECEPTION 1

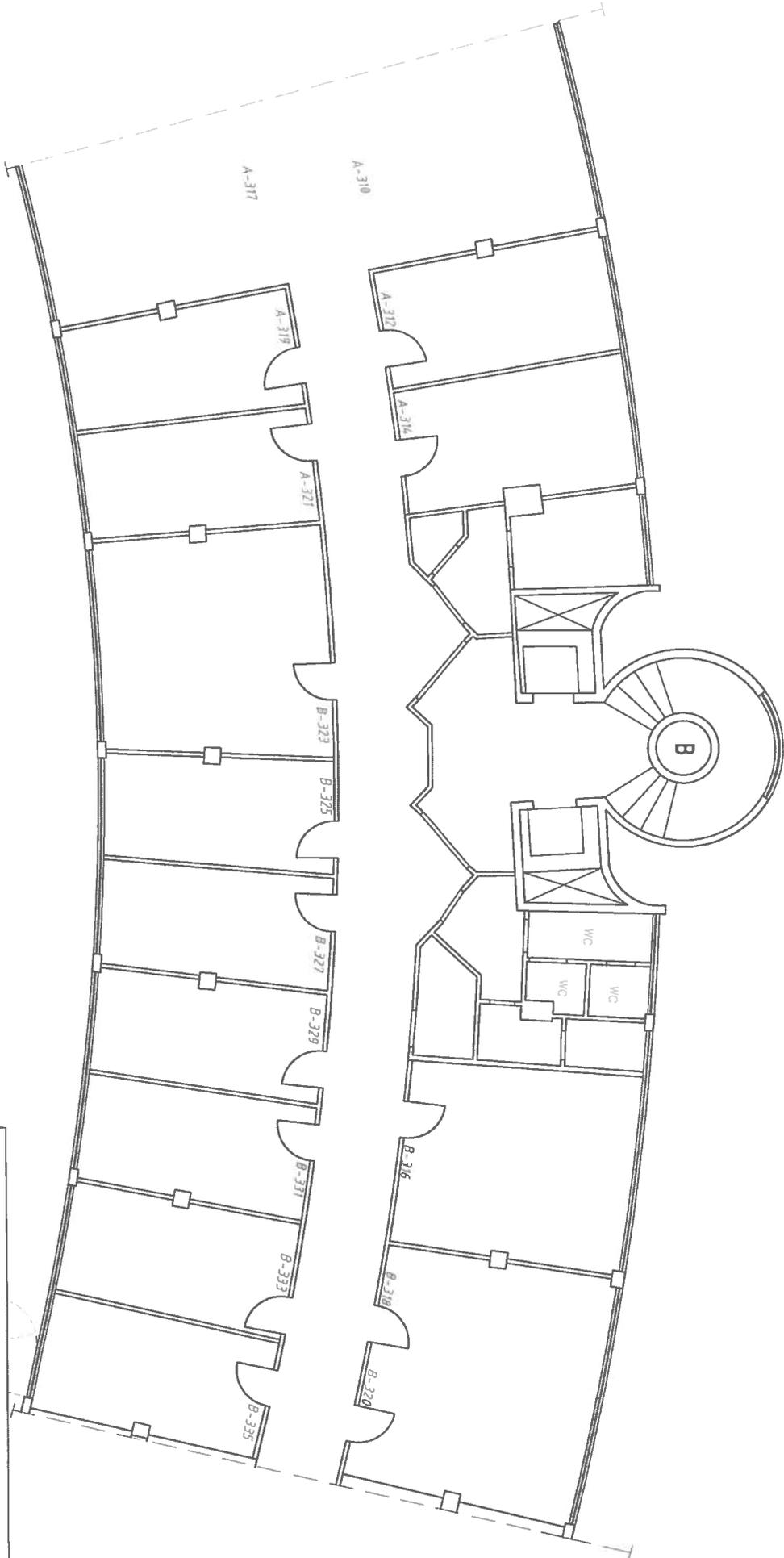
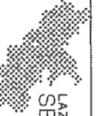
SCALA 1:100



DISPOSIZIONE IN PANTATA LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PIANTA PIANO TERZO - SCALATA

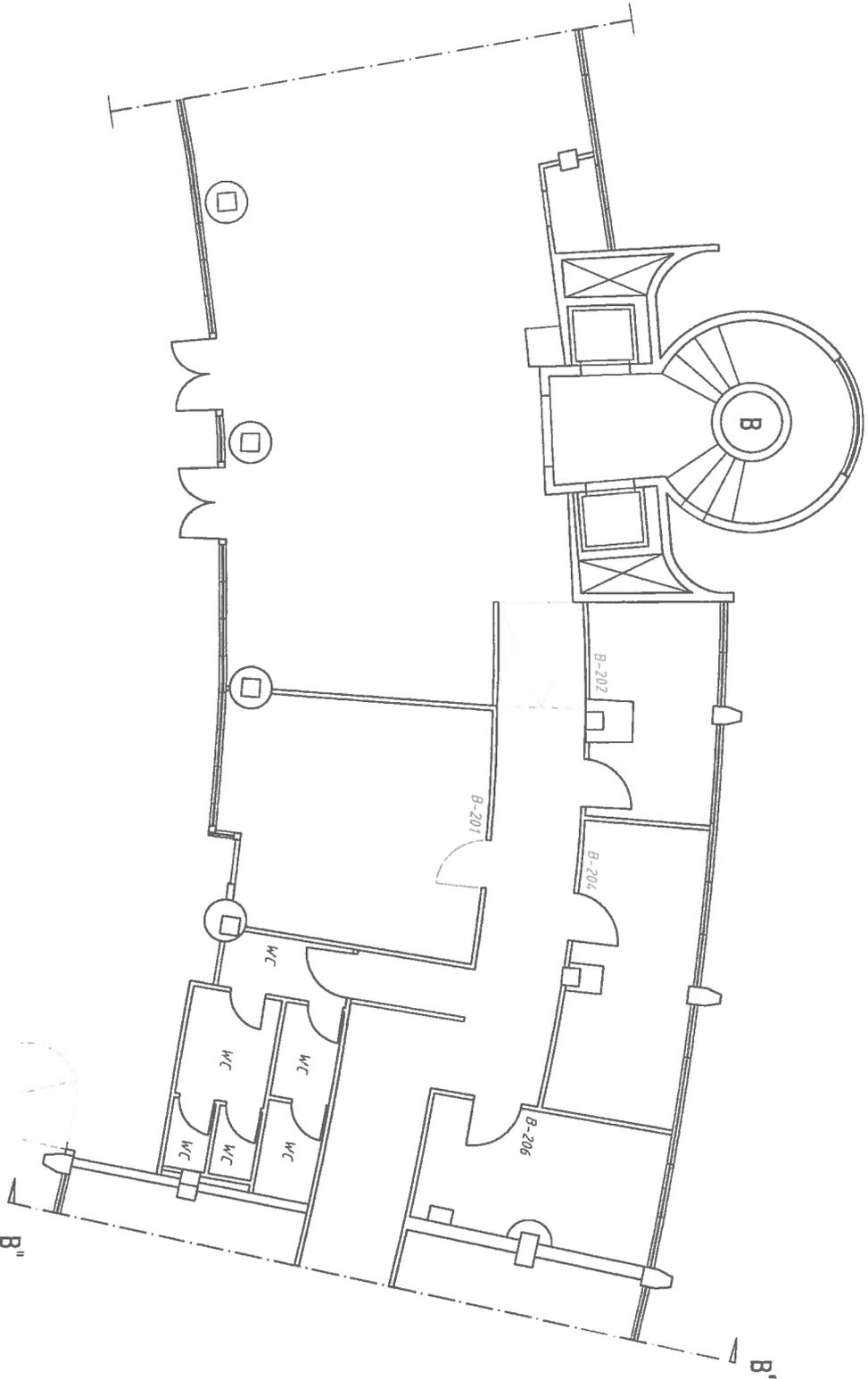
FUORI SCALA



DISPOSIZIONE IN PANTATA LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAPICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PIANTATA PIANO TERZO - SCALATA B

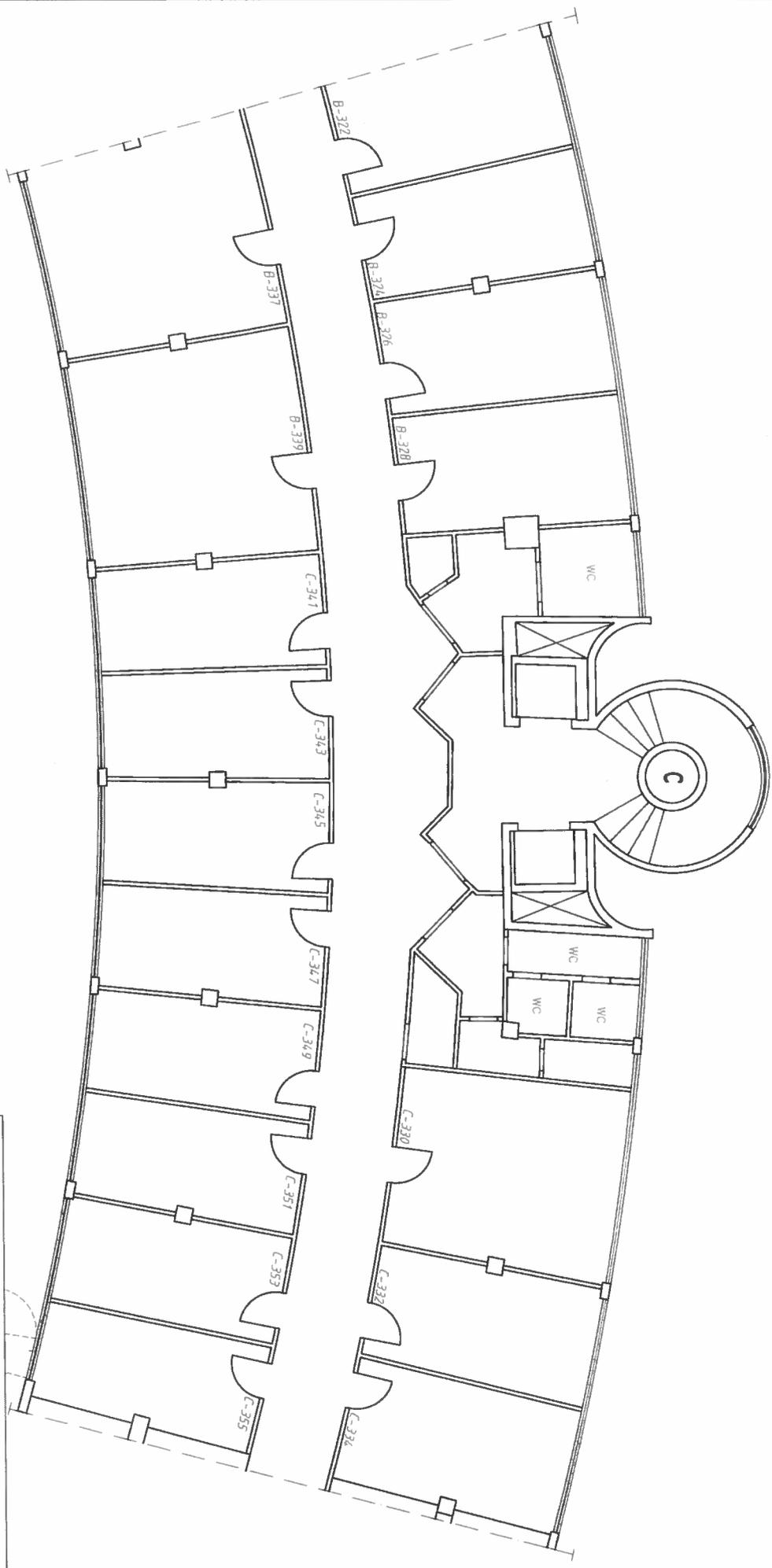
SCALATA 1:100



DISPOSIZIONE IN PANTATA LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PANTATA PIANO SECONDO - SCALA B - B''

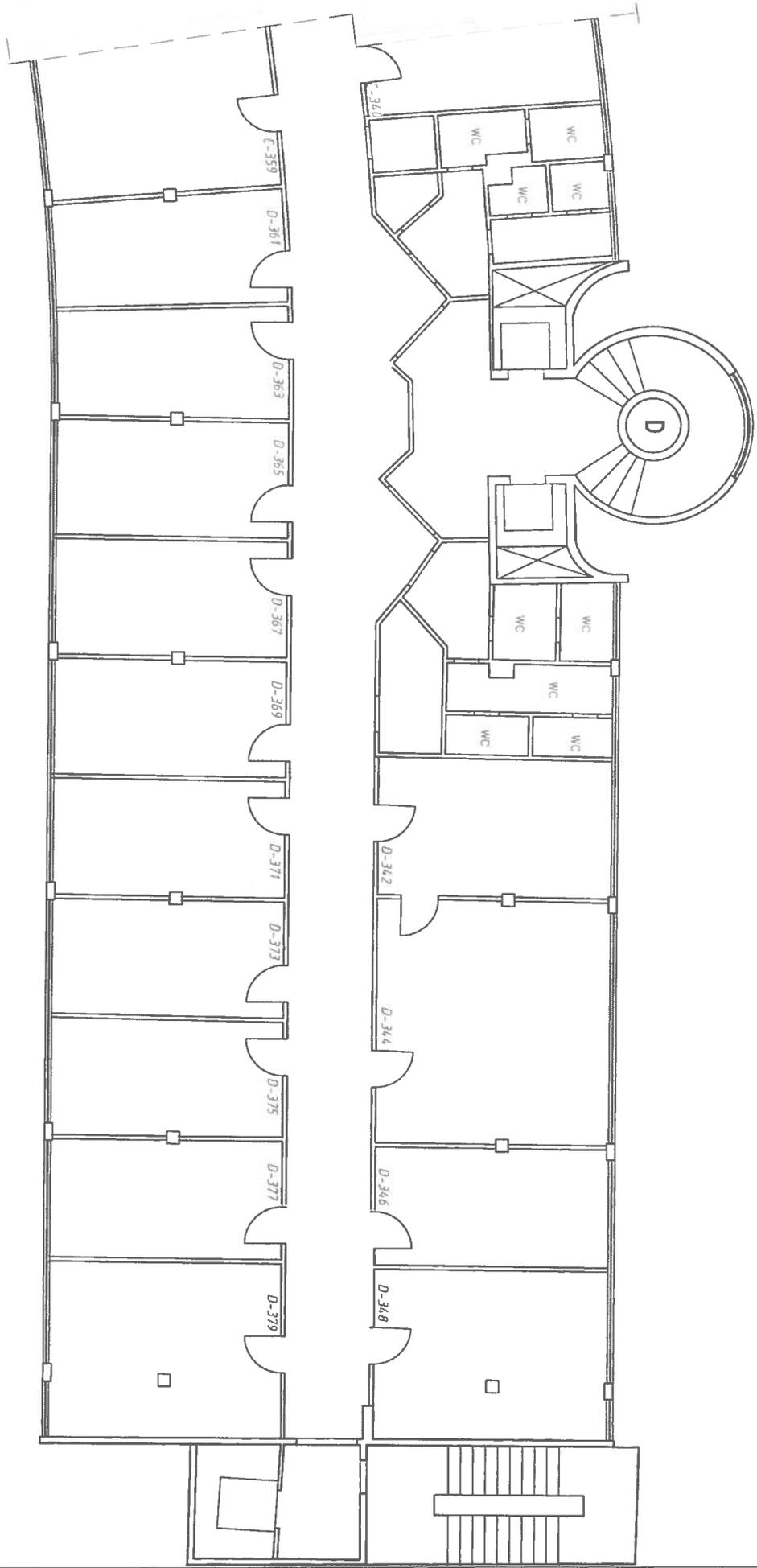
SCALA 1:100



DISPOSIZIONE IN PIANTE LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PIANTA PIANO TERZO - SCALA C

SCALA 1:100



DISPOSIZIONE IN PANTIA LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PIANTA PIANO TERZO - SCALA D

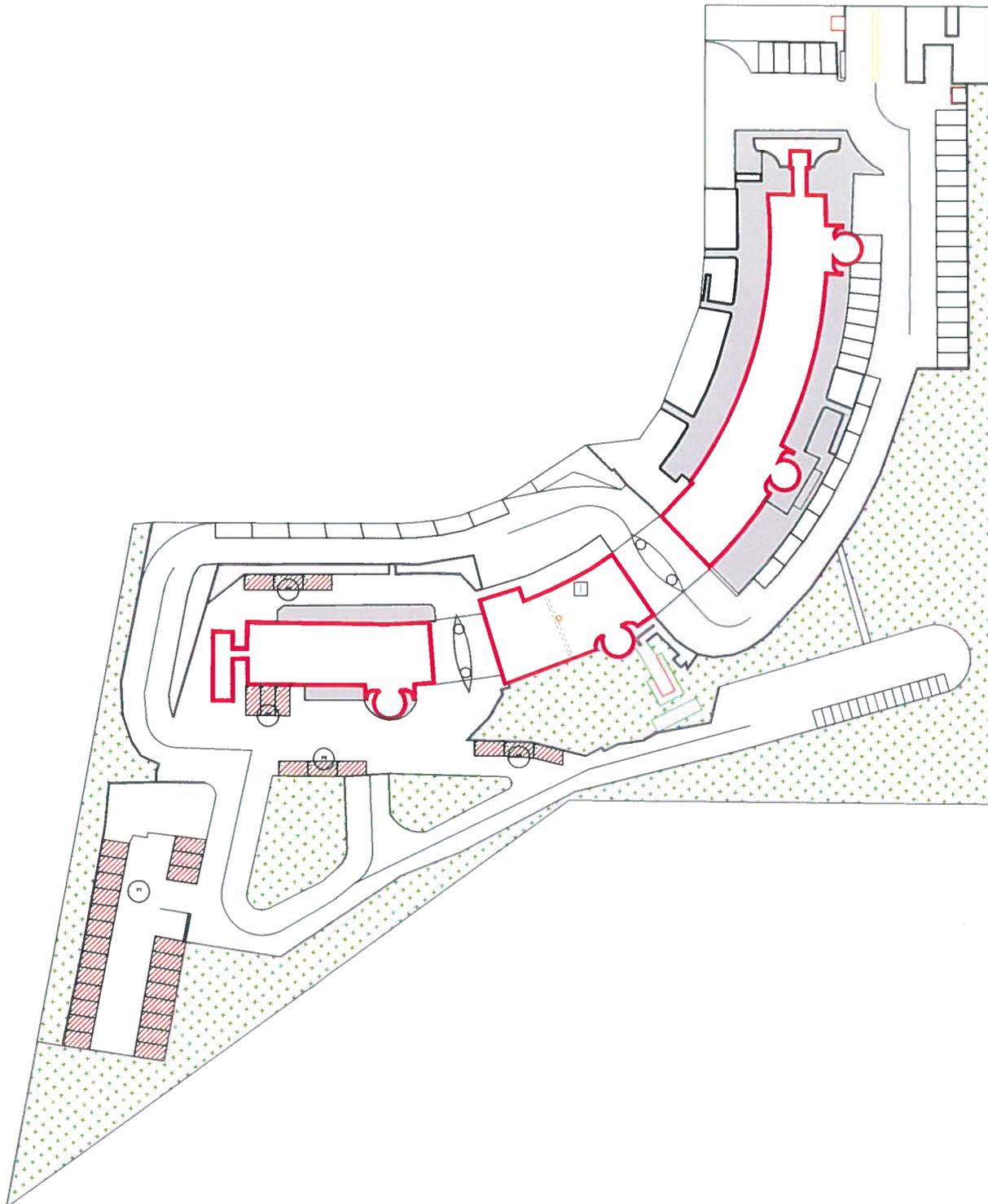
SCALA 1:100

ALLEGATO N. 3  
(POSTI AUTO)



LAZIO SERVICE S.P.A.

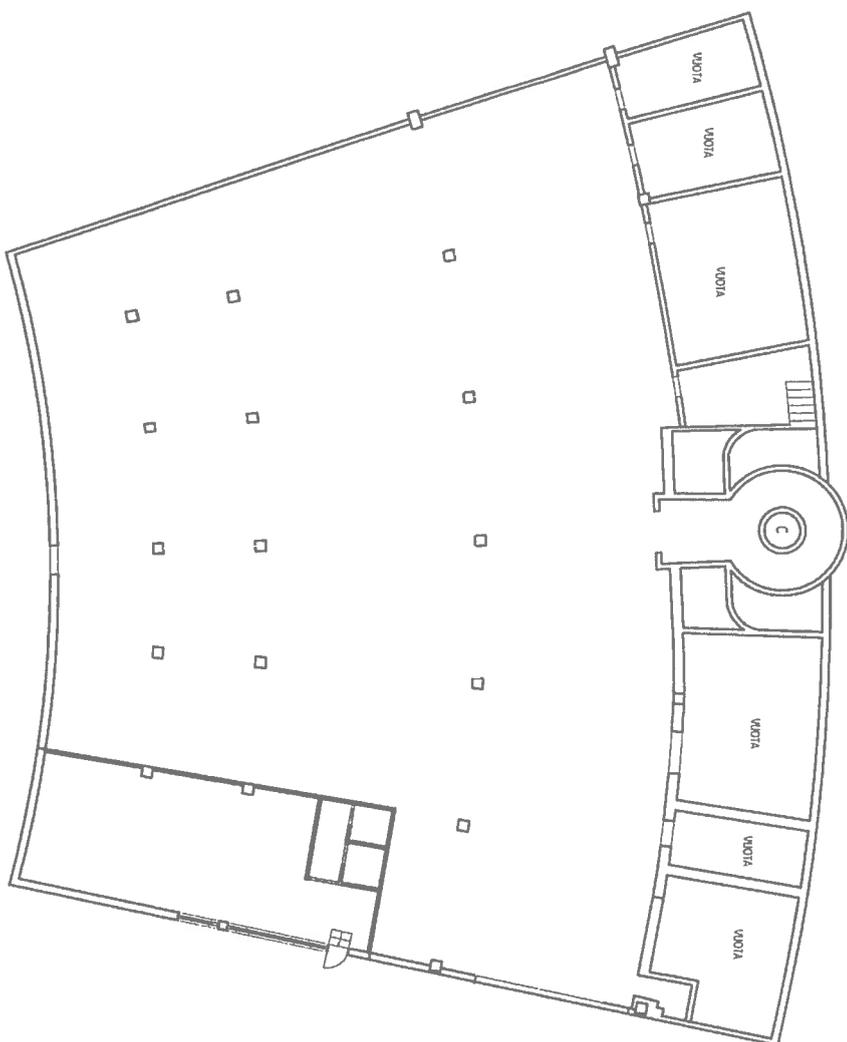
Via del Serafico 107





LAZIO  
SERVIZIO

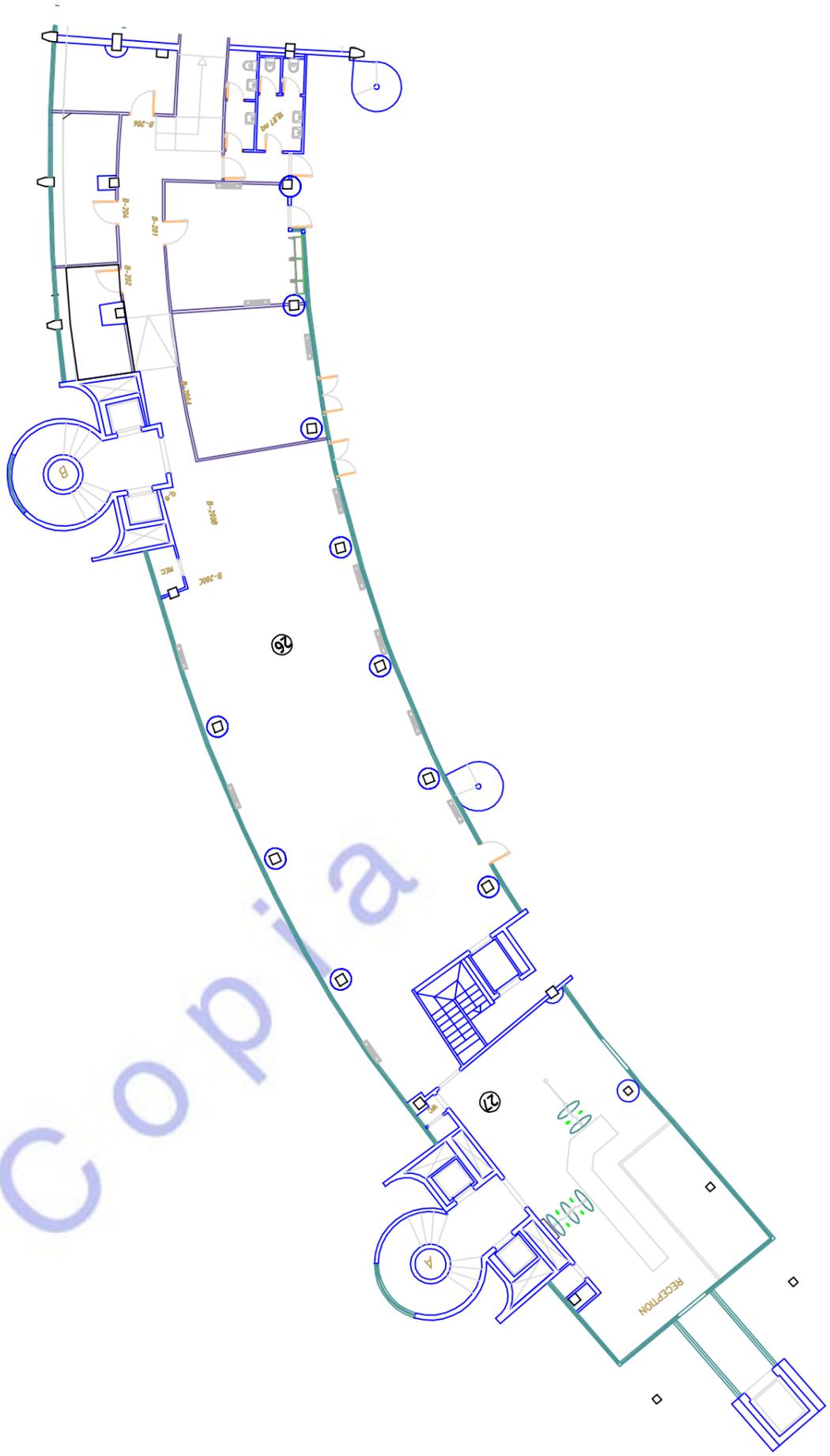
Direzione Logistica e Servizi Generali  
Servizio di Prevenzione e Protezione  
Responsabile Servizio Prevenzione e Protezione Avv. Marco Stefan



DISPOSIZIONE IN PIANTATA LOCALI ED ARREDI  
EDIFICIO VIA DEL SERAFICO, 107 - SEDE AZIENDALE

PIANTATA TERRA - SCALA C - AUTORIMESSA B

SCALA 1:200

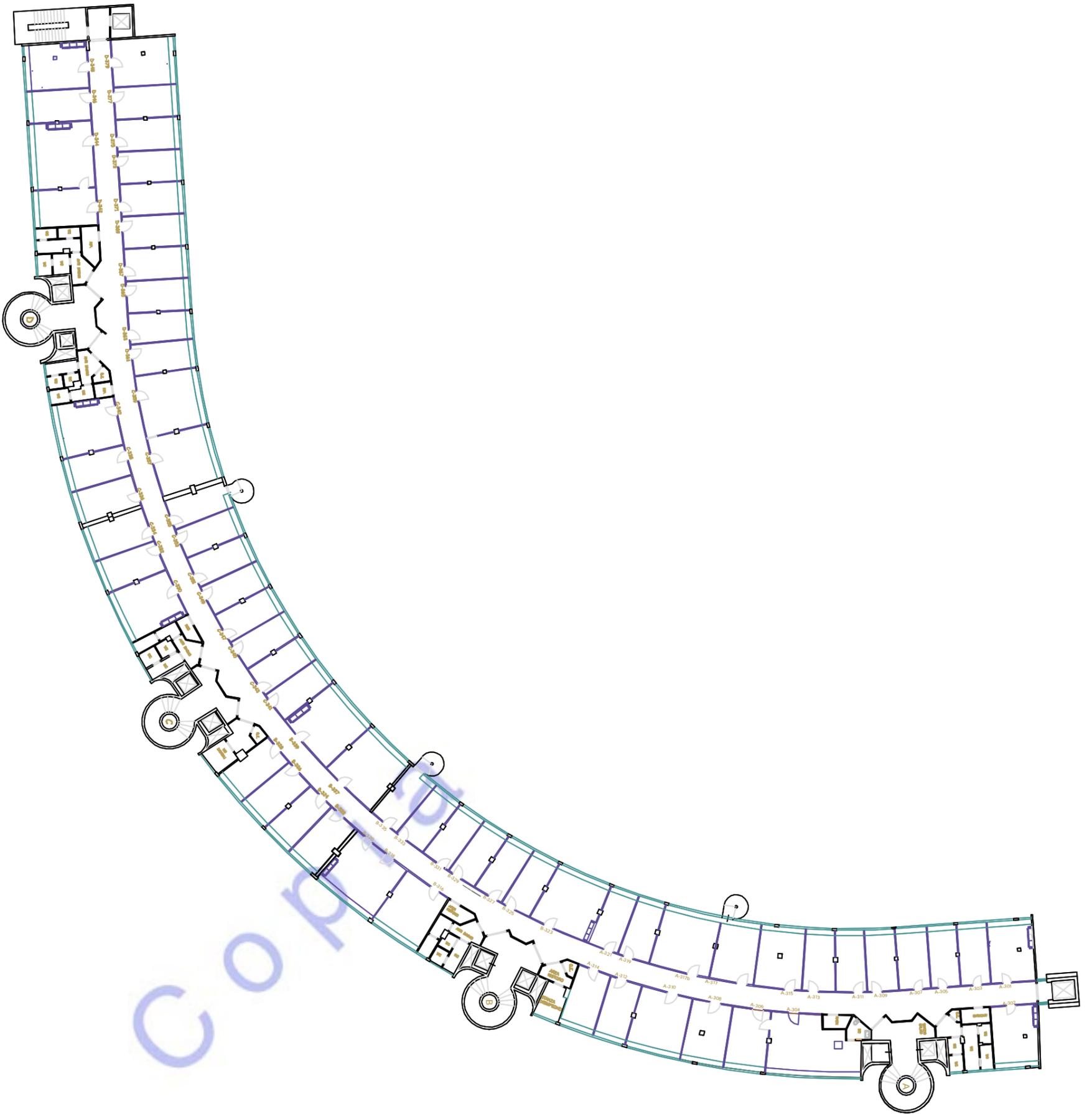


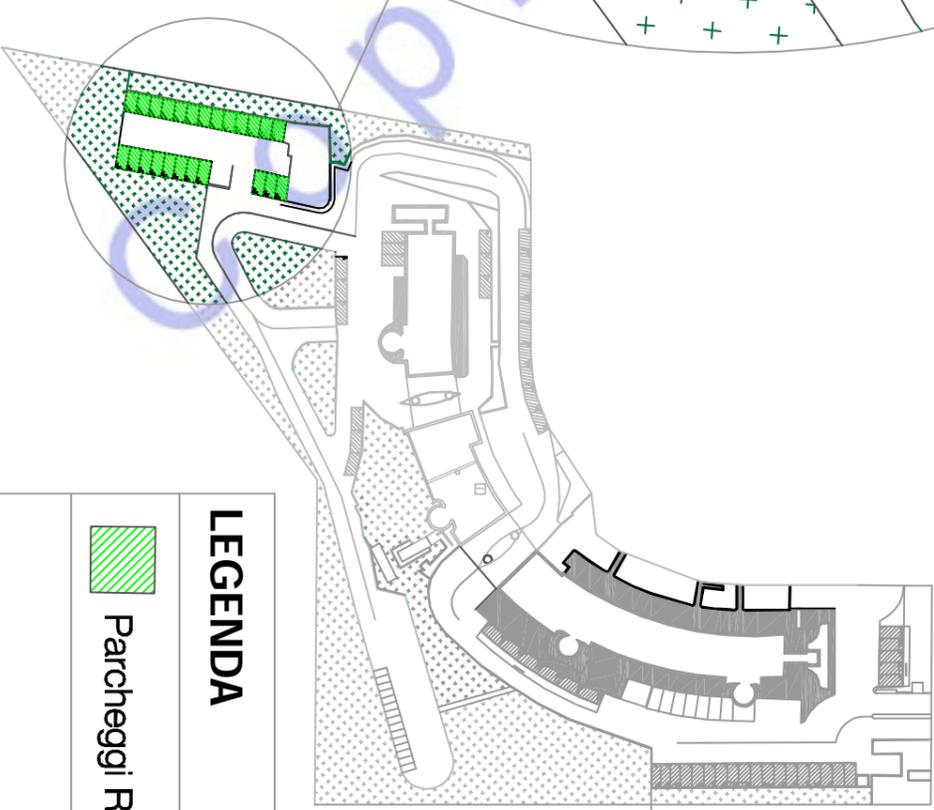
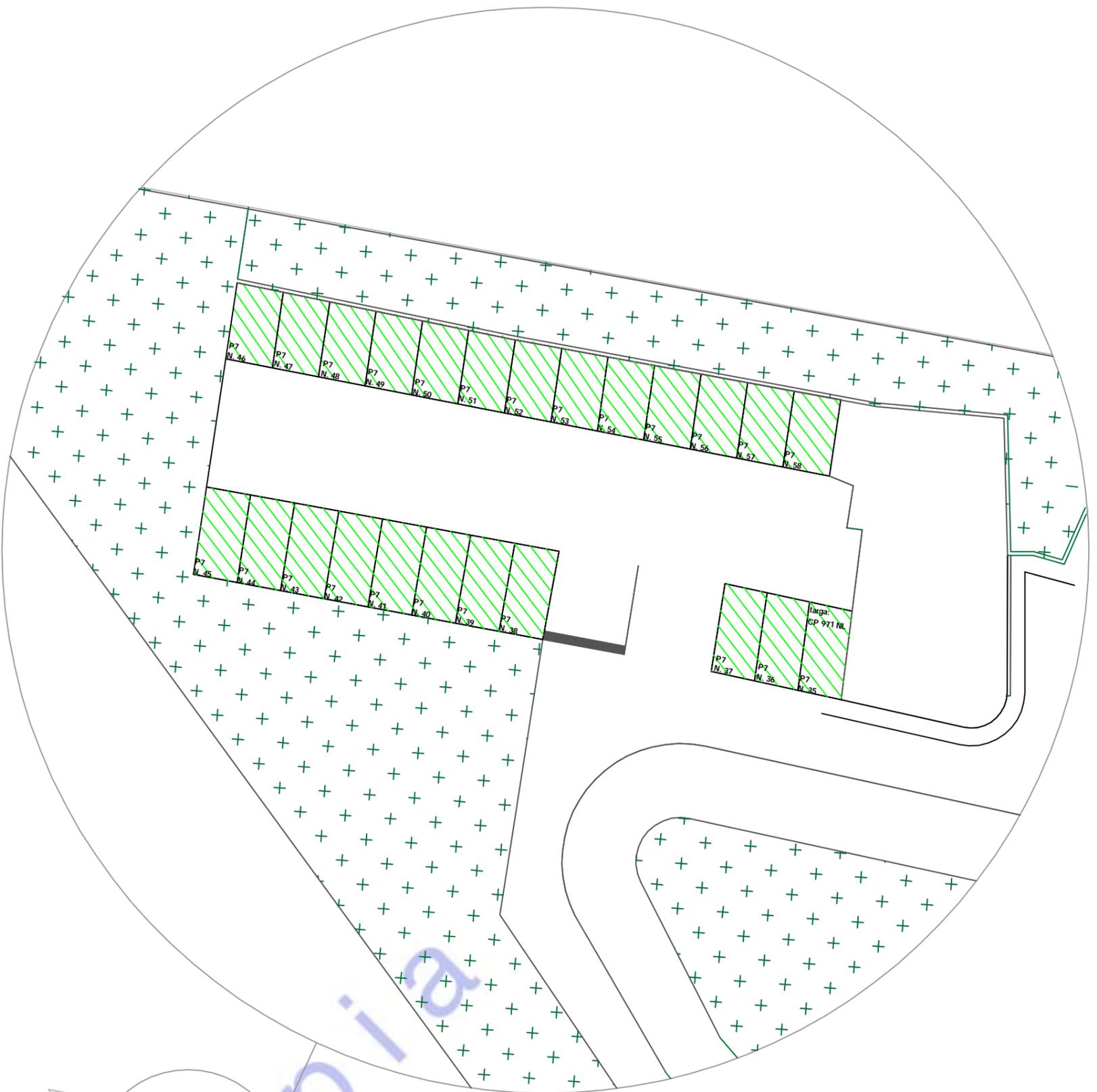
mq

VIA DEL SERAFICO, 107

PLANIMETRIA PIANO SECONDO

SCALA 1:100





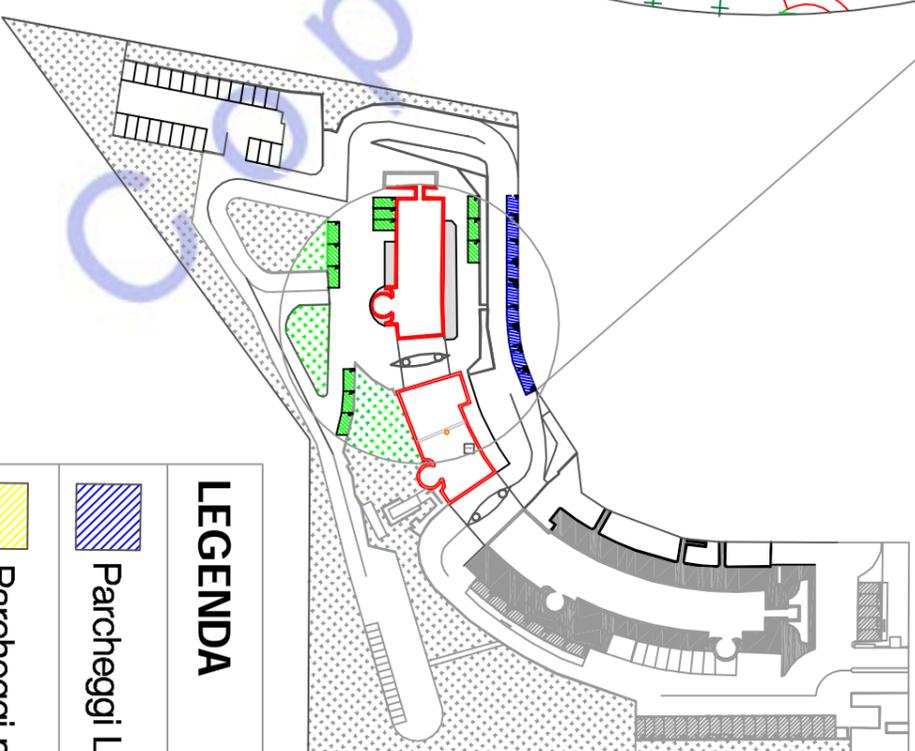
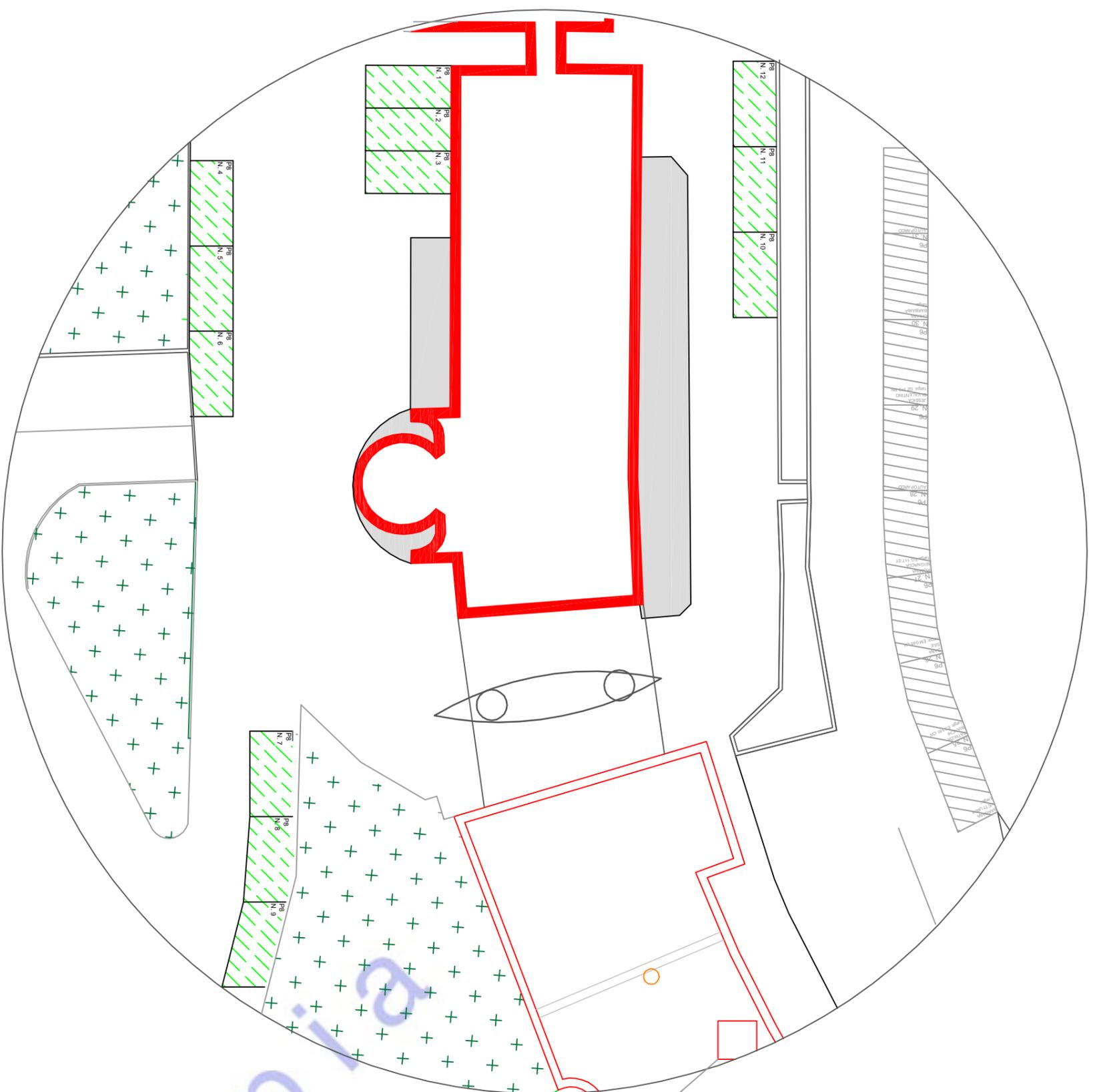
**LEGENDA**



Parcheggi Regione Lazio



LAZIOcrea S.P.A.  
Via del Serafico 107



**LEGENDA**

 Parcheggi LAZIOcrea

 Parcheggi non assegnati

 Parcheggi Regione Lazio