

CONTRATTO DI LOCAZIONE

F 01



2002

Con la presente scrittura privata, in triplice esemplare, in carta resa legale da valere per ogni effetto di legge, la PRUNUS S.p.A. con sede legale in Trieste, Via Nicolò Machiavelli, 4 CAP 34132- c.f. 01634740151 di seguito detta "LOCATRICE" - iscritta con il numero di Repertorio Economico Amministrativo 95496 del Registro delle Imprese della Camera di Commercio I.A. e A. di Trieste, qui rappresentata dalla G.G.I. GRUPPO GENERALI IMMOBILIARE S.p.A. che agisce in forza della procura autenticata dal notaio Furio Galletti di Trieste, in data 29 settembre 1995 rep. n. 6033, registrata a Trieste il 3 ottobre 1995 n. 2932 serie 1/A, conferitale dalla LOCATRICE per la gestione e l'amministrazione del patrimonio immobiliare della stessa e che nel presente atto è rappresentata dal dott. Franco Del Giusto, nato a Montepulciano (Siena) il 18 ottobre 1941 - c.f. DLGFNC41R18F592A, munito di procura autenticata dal notaio Furio Galletti di Trieste in data 19 dicembre 2000 rep. n. 15345 atto registrato a Trieste il 21 dicembre 2000 n. 1390 serie 2, concede in locazione al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento dell'Amministrazione Generale del Personale e dei Servizi del Tesoro - Servizio Centrale per gli affari generali e la qualità dei processi e dell'organizzazione - c.f. 80226750588 - e per esso al dott. Luigi Fiorentino, i locali di proprietà di detta Società, siti in Roma, Via Sicilia, 162, i cui identificativi catastali sono i seguenti: partita n. 1698336, foglio 472, particella 74, sub 1 e 2.

La locazione è regolata dai seguenti patti:

M. G. L.

art. 1) il conduttore si obbliga a destinare i locali oggetto della presente scrittura privata ad uso esclusivo di uffici, archivi e posti auto del Dipartimento per le Politiche di Sviluppo e Coesione;

art. 2) la durata della locazione è stabilita in anni sei a decorrere dalla data di presa in consegna dell'immobile che avverrà dopo l'ultimazione dei lavori indicati nell'elenco allegato che fa parte integrante del presente contratto (All. 1). 15.03

L'ultimazione dei lavori dovrà risultare da apposito verbale di constatazione da effettuarsi entro 30 giorni dalla comunicazione della fine dei lavori stessi.

Alla scadenza il presente contratto di locazione si intende tacitamente rinnovato di sei anni in sei anni, a meno che non intervenga disdetta da parte del locatore, da comunicare al conduttore a mezzo lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 della legge 27 luglio 1978, n. 392. La comunicazione relativa alla volontà di conseguire alla prima scadenza del contratto la disponibilità dell'immobile locato deve comunque contenere la motivazione sulla quale la disdetta è fondata, secondo quanto previsto dall'art. 29 della citata legge n. 392/1978. Il conduttore può recedere dal contratto in qualsiasi momento, dandone avviso alla parte locatrice, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Tale facoltà potrà essere esercitata dall'Amministrazione conduttrice anche in caso di costruzione, acquisto, acquisizione mediante permuta o ristrutturazione di edificio da parte dello Stato per l'uso specifico, nonché in caso di sopravvenuta disponibilità, ristrutturazione o recupero all'uso governativo di immobili di proprietà statale, ancorché utilizzati da terzi, mediante la risoluzione o la revoca dei relativi atti;

art. 3) la società proprietaria dei locali non è consenziente all'alienazione dell'immobile nei confronti dello Stato;

art. 4) il canone di fitto è stabilito in annui euro 2.324.056,00 (duemilioneitrecentoventiquattromilacinquantasei/00), (oltre l'I.V.A.), da pagarsi in rate semestrali posticipate secondo le norme di contabilità generale dello Stato.

Le parti convengono che detto canone sia aggiornato all'inizio del secondo anno di locazione su richiesta del locatore, ai sensi dell'art. 1, comma 9 - sexies della legge n. 118 del 5 aprile 1985;

art. 5) al pagamento si provvederà mediante versamento sul C.C. bancario n. 53286- Banca Generali S.p.A. - Piazza della Borsa, 8 Trieste - Abi 03075 - Cab 02200;

art. 6) la manutenzione ordinaria e straordinaria spetta al locatore, mentre compete al conduttore la piccola manutenzione, a norma degli artt. 1576 e 1609 del codice civile. I lavori di adeguamento dei locali e degli impianti che le competenti autorità dovessero eventualmente richiedere, in relazione all'uso dell'immobile, saranno a carico del proprietario-locatore. Il conduttore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese la gestione e la manutenzione degli impianti. Il conduttore medesimo deve riconsegnare tutti gli impianti, al termine della locazione, nello stato in cui li ha ricevuti, in conformità della descrizione fatta dalle parti, salvo il logorio dovuto al normale uso;

art. 7) sono a carico del conduttore, per l'intero rapporto di locazione, tutte le utenze esistenti nella parte dell'immobile oggetto del presente contratto e gli oneri accessori, giusta gli artt. 9 e 10 della legge n. 392/1978;

art. 8) il conduttore si impegna a conservare la cosa locata con la diligenza del buon padre di famiglia ed a restituirla alla parte locatrice,



al termine della locazione, nello stato di fatto in cui l'ha ricevuta, secondo le condizioni descritte nel verbale di consegna, salvo il deterioramento o il consumo derivante dall'uso della cosa in conformità del presente contratto. Il conduttore si impegna, altresì, a denunciare alla parte-locatrice qualsiasi mutamento che comporti una diminuzione del valore della cosa locata e qualsiasi atto di terzi che ne turbi il possesso o ne contesti la proprietà;

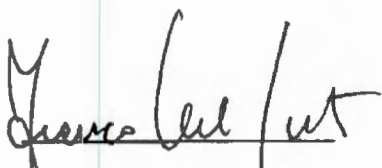
art. 9) sono a carico della parte locatrice le spese di registrazione, di bollo e ogni altra comunque connessa con il presente contratto, ai sensi della legge 27 dicembre 1975, n. 790 e dell'art. 57 del D.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986,

art. 10) i contraenti convengono espressamente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non venga adempiuta secondo le modalità precedentemente stabilite;

art. 11) per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazioni;

art. 12) il presente contratto sarà impegnativo per il locatore dalla data di stipulazione, mentre sarà esecutivo per il conduttore soltanto dopo che sarà stato approvato e reso esecutivo a norma di legge.

ROMA, 30 LUGLIO 2002.


firma del locatore


firma del conduttore



da: **UFFICIO TECNICO**
DD/av

a: **GESTIONE LOCAZIONI**
c.a.: Rag. Federica LOVISOLO

Torino, 29 aprile 2003

OGGETTO: *Stabile FONDIARIA-SAI in Roma, Via Sicilia 162
Loc. Ministero dell'Economia e delle Finanze*

Uniamo copia del verbale di consegna dell'immobile, siglato in data 28/4.

La decorrenza del canone sarà l'1/05/03. Originale del presente, ci verrà restituito allegato al contratto di locazione.

Con i migliori saluti.

All.: Verbale di consegna e constatazione

Immobile sito in Roma- Via Sicilia, 162.

VERBALE DI CONSEGNA E CONSTATAZIONE

PREMESSO

Che tra la Prunus S.p.A. e il Ministero dell'Economia e delle Finanze è stato firmato in data 30 luglio 2002 un contratto con il quale sono stati ceduti in locazione i locali siti in Roma - Via Sicilia, 162 a decorrere dalla data di presa in consegna dell'immobile;
che l'immobile è stato acquistato dalla Fondiaria SAI S.p.A. dal 1 gennaio 2003;
che la proprietà dichiara:

- che i lavori indicati nell'allegato 1 al contratto sono ultimati;
- che la porzione immobiliare in argomento risponde alle prescrizioni dettate dalle normative vigenti in materia di sicurezza, impiantistica e strutturale;
- che gli impianti idrico - sanitario, termico - condizionamento ed elettrico, risultano funzionanti, completi in ogni loro parte ed allacciati alle rispettive reti dell'edificio.

Visto l'atto con il quale l'ing. Davide Dalberto in qualità di rappresentante della proprietà è delegato a sottoscrivere il presente verbale di consegna.

Visto l'atto con il quale il Dott. Genesisio Ivano Cozzi Dirigente del IV Dipartimento - Servizio Centrale per gli Affari Generali e la Qualità dei Processi e dell'Organizzazione - Ufficio VIII - Contratti di locazione degli immobili in uso al Ministero - è delegato a prendere in consegna l'immobile;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'anno duemilatre il giorno 28 aprile presso l'edificio di cui trattasi sono convenuti per procedere alla presa in consegna dell'immobile oggetto del presente verbale i-sigg:

per la Società l'ing. Davide Dalberto;

per il Ministero dell'Economia e delle Finanze il Dott. Genesisio Ivano Cozzi;

Considerato che i lavori indicati nell'allegato 1 al contratto stipulato in data 30 luglio 2002 sono ultimati;


Dalberto.

che, da quanto è stato possibile constatare, attraverso una visita accurata delle aree oggetto del presente verbale, le stesse risultano in ordine e non presentano difetti o manchevolezze che ne impediscano o ne limitino l'utilizzazione;

che gli impianti idrico-sanitario, termico-condizionamento ed elettrico risultano funzionanti ed allacciati alle rispettive reti dell'edificio.

L'immobile viene preso in consegna a decorrere dal 1 maggio 2003.

Resta inteso che il presente Verbale di Consegna e Constatazione, rimarrà allegato al contratto di locazione citato nelle premesse per formarne parte integrante e sostanziale.

Roma, 28 aprile 2003

IL LOCATORE

Roberto del Conte

IL CONDUTTORE

Giuseppe Vano

*Ministero dell'Economia
e delle Finanze*

Prunus S.p.A.

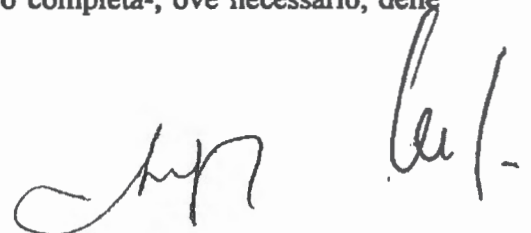
Via SICILIA
LAVORI DI ADEGUAMENTO

Lavori di adeguamento, i cui oneri rimangono a carico della Proprietà, ed in conformità delle norme disciplinanti, per i seguenti capitoli:

- Impianto di climatizzazione
- Impianto elettrico (+ gruppo di continuità elettrico)
- Impianto fonia e dati -di concerto con il lay out del conduttore verranno realizzate tutte le vie di corsa fino alle singole utenze-
- Impianti di sollevamento persone
- Impianti di protezione antincendio
- Abbattimento barriere architettoniche

Di quanto sopra sarà rimesso relativo Fascicolo in tempo per la consegna dell'Immobile.

- Revisione infissi
- Revisione opere in ferro
- Revisione arredi fissi in legno o metallo con sostituzione -parziale o completa-, ove necessario, delle parti danneggiate.
- Revisione servizi igienici
- Lucidatura pavimentazioni con sostituzione -parziale o completa-, ove necessario, delle superfici non idonee o danneggiate.

Two handwritten signatures in black ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a cursive 'M' followed by a horizontal line. The second signature is a cursive 'L' followed by a horizontal line.

- Ripulitura/tinteggiatura pareti, soffitti e di ogni altro rivestimento con sostituzione - parziale o completa-, ove necessario, delle superfici non idonee o danneggiate.

Gli interventi sopra richiamati in via indicativa e non esaustiva si intende dovranno essere realizzati a regola d'arte, in modo da ripristinare le condizioni di completa fruibilità degli uffici sia dal punto di vista funzionale, estetico oltre che normativo. Tutti gli apparati, meccanismi, attrezzature e quant'altro dovranno essere resi perfettamente efficienti e funzionali.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name followed by a surname and a horizontal line at the end.

Consta di sette fogli per ventisei facciate e due righe della presente ventisettesima.

Firmato:

Grazia Maria Barbara GIUSTI

Bruno BRUNORI nq

Roberto GIACOBINI Notaio Sigillo