

# CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE



## PARTI DEL CONTRATTO

### A) Parte locatrice:

l'Ente Ecclesiastico "Casa Salesiana denominata Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia" (nel proseguo per brevità denominata Ente oppure Opera Salesiana) con sede in Roma via Tiburtina 994, codice fiscale 02633580580, nella persona del legale rappresentante sig. Evelli Paolo domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente.

### B) Parte locataria :

ISTITUTO ANIENE S.R.L. , (nel proseguo per brevità denominata conduttore o conduttrice O ) con sede in Roma via dei Colombi 44, cap 00169, codice fiscale e partita iva 12518031005, in persona del legale rappresentante l'Amministratore Unico Signora RASO SILVIA , nato a Salerno il 18/02/1985, cf: RSASLV85B58H703I, domiciliato per la carica in Roma alla Via dei Colombi, 44.

## ART. 1) OGGETTO DEL CONTRATTO

La "Casa Salesiana denominata Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia", concede in locazione alla società ISTITUTO ANIENE S.R.L la quale, in persona del suo legale rappresentante, accetta la disponibilità dal 01/07/2014, dei locali uffici a piano terra (a destra dal cortile), facenti parte della palazzina denominata EDIFICIO 2 come da piantina allegata A ", in deroga a quanto previsto dall'art.1 punto a) del precedente contratto stipulato dalle parti valevole dal 01/01/2014 registrato il 11/12/2013 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 5 serie 3T 12656.

L'accesso a detti locali avverrà da via Tiburtina 994 e, catastalmente, fanno parte di maggior consistenza di cui al foglio 287 particella 158 categ. B/5 cl.1 zc 6 per una quota di circa 450 mc su 96.893 mc catastali. E' facoltà della proprietà fornire accesso alla struttura locata autonomo dalla portineria principale qualora ne rilevasse l'esigenza organizzativa.

Sulla piantina allegata i locali facenti parte del presente atto sono evidenziati in rosso.

I locali si locano nello stato di fatto e di diritto attuale che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese a rendere i locali idonei, previo

progetto approvato dall'Ente, all'uso convenuto ed esclusivo di attività didattica di corsi di formazione diversi da quelli tenutisi nell'Ente anche da terzi attualmente presenti (CNOS etc.).

In considerazione delle opere che dovranno essere messe in atto dalla parte conduttrice, gli attestati obbligatori per legge, compreso l'Attestato Prestazione Energetica (APE), saranno richiesti a cura e spese dell' ISTITUTO ANIENE S.R.L.

La parte Locataria è costituita custode dei beni locati e si impegna ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nello svolgimento della attività prevista la parte locataria è tenuta a richiedere per suo conto, come è ovvio trattandosi di una sua gestione assolutamente autonoma, tutte le autorizzazioni ad essa relative, nessuna esclusa, nonché al rispetto di tutte le norme civili, penali, fiscali, amministrative, di pubblica sicurezza, di salvaguardia dell'ordine pubblico e del buon costume, esonerando, per quanto possa occorrere, la Parte locatrice da ogni responsabilità economica e civile al riguardo e promettendo di rilevarla indenne da qualsiasi fondata richiesta di qualsiasi soggetto terzo, pubblico e privato. Per tali effetti si impegna altresì a stipulare con primaria compagnia nazionale adeguata polizza assicurativa che la copra da tutti i rischi di responsabilità verso terzi per danni riconducibili alle attività svolte, per tutto il periodo della locazione, fornendone alla parte Locatrice adeguata documentazione a semplice e periodica richiesta.

### **ART. 2) LIMITAZIONI**

In considerazione della inevitabile riferibilità all'Ente dei contenuti e valori delle attività che saranno svolte nella struttura locata le Parti convengono l'esclusione di attività sicuramente disdicevoli per l'Opera Salesiana e per le finalità e connotazioni etico-religiose con le quali essa si colloca nella società italiana e nelle strutture cittadine. Il locatario dovrà attenersi, anche per i suoi utenti, ai regolamenti dell'Opera Salesiana nell'utilizzo delle parti comuni del complesso immobiliare.

L'Ente, con congruo anticipo, potrà limitare il percorso per accedere all'immobile locato.

Salvo casi eccezionali l'accesso ai locali oggetto del presente contratto non potrà avvenire dalle ore 22.00 alle ore 06.00.

Il conduttore si impegna a far tenere a tutte le persone che accederanno ai locali di cui sopra un comportamento consono alle caratteristiche dell'Ente.

### **ART. 3) CANONE**

Il canone è convenuto nell'importo annuale di € 9.000,00.

Per il mese di luglio ed agosto 2014 non sarà dovuto nessun canone in previsione delle spese di allestimento sostenute dal conduttore.

La misura del canone sarà aggiornata a partire dal 01/07/2016, e così di anno in anno anche per l'eventuale tacita rinnovazione, in via assolutamente automatica e senza necessità di richiesta di nessun genere e forma, in ragione della variazione del costo della vita (Indici ISTAT operai e impiegati), applicando ogni anno locativo al canone dovuto e pagato nel corso dell'anno locativo precedente la variazione degli indici ISTAT verificatasi nel medesimo periodo; tale variazione sarà applicata per intero salvo limitazioni imposte da leggi inderogabili.

I canoni mensili dovranno essere corrisposti presso il domicilio del locatore in via anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza; il locatore potrà rifiutare i pagamenti pervenuti dopo il giorno 20 dello stesso mese.

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico sull'IBAN comunicato dall'Ente.

A garanzia degli adempimenti del presente contratto:

- a) la Sig.ra RASO SIILVIA, in proprio, nata a SALERNO il 18/02/1975 C.F. RSASLV85B58H703I residente in GUIDONIA MONTECELIO (RM) - via MARCO SIMONE 80 con la firma del presente contratto si dichiara fideiussore e presta incondizionata garanzia e acollo a favore del locatore dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto da parte del conduttore nei confronti del locatore e nel limite massimo degli stessi. Il fideiussore espressamente rinuncia al beneficio della preventiva escussione e rinuncia alla facoltà di eccepire la decadenza di cui all'art. 1957 c.c. Tale garanzia è a prima richiesta ed è prestata per tutta la durata del contratto e per l'ammontare di ogni credito relativo e conseguente che lo stesso genera. A mero titolo esemplificativo si ribadisce che la garanzia e fideiussione è prestata per le obbligazioni del conduttore relative a canoni, spese, interessi, obbligazioni pecuniarie, risarcimento danni, penali, opere per lavori di ripristino e per ogni altra obbligazione, anche di fare e non fare, previste e/o nascente dal presente contratto;

#### **ART. 4) DURATA**

E' convenuta per anni 6 (sei), dal 1° luglio 2014 al 30 giugno 2020.

L'Ente dichiara di rinunciare sino da ora alla facoltà di diniego della tacita rinnovazione prevista dall'art. 28 u.c. della legge 392/78; si impegna pertanto sino da ora a non impedire

che, alla scadenza dei primi sei anni, la locazione continui per tacita rinnovazione come se fosse stata sin dall'inizio convenuta per il periodo di 12 anni.

La Parte Conduttrice accetta la rinuncia e l'impegno come sopra assunti dall'Ente ed in cambio, alla cessazione della locazione, per qualsivoglia motivo, non pretenderà nessun tipo di indennizzo né a nessun titolo.

Al 30/06/2026 la locazione si intenderà risolta senza bisogno di ulteriore avviso, preavviso o comunicazione.

#### **ART. 5) SPESE DEL CONTRATTO**

Tutte le spese relative al presente contratto, comprese quelle per la sua redazione, di bollo, di quietanza, ed ogni tassa imposta, o spesa conseguente ad eccezione dell'imposta di registro sono a carico della parte Locataria.

L'imposta di registro sarà ripartita tra le parti come per legge in egual misura, ma l'adempimento della registrazione è posto ed assunta a carico esclusivo della parte conduttrice alla quale pertanto saranno addebitate tutte le conseguenze dell'eventuale mancato o ritardato assolvimento.

#### **ART. 6) ONERI ACCESSORI**

La conduttrice procederà ad assumere a proprio nome, ove già non avvenga tutte le utenze relative a forniture di energia elettrica per illuminazione ed altri impieghi, di acqua ed eventualmente di gas, di riscaldamento etc., in relazione ai servizi ed impianti autonomi ed indipendenti. Nel periodo transitorio dovrà rimborsare le percentuali di consumo e utenze presentate dal proprietario.

La conduttrice è inoltre tenuta al pagamento di tutti gli altri oneri accessori specificati nell'art. 9 della legge 392/78, in quanto sussistenti, o relativi a servizi di futura instaurazione.

Sono inoltre a carico del conduttore la quota parte delle spese di pulizia dei cortili e delle scale mentre sono completamente a suo carico le spese di pulizia dei locali concessi in locazione.

Il servizio di portineria a tutta la struttura sarà garantito per tre ore giornaliere dal conduttore, o verranno rimborsate le quote corrispondenti, tale vincolo non ha valore qualora verra fornito accesso indipendente.

#### **ART. 7) MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE E RICONSEGNA**

La conduttrice non potrà apportare modifiche, innovazioni, addizioni e trasformazioni,

neppure se migliorative, alla struttura locata, se non con il consenso preventivo scritto dell'Ente ed in regola con norme amministrative, edilizie, comunali, regionali e statali.

La conduttrice è obbligata a conservare in buono stato l'intera struttura locata compresa ogni aggiunta, addizione, apparecchiatura e quanto altro immessovi anche successivamente a norma del presente articolo.

Tanto, anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 C.C. e ad ogni altra disposizione di legge in materia, sia per l'ordinaria che per la straordinaria manutenzione, ed anche se la loro necessità sia determinata da caso fortuito, forza maggiore, vetustà o fatto del terzo.

L'Ente ha facoltà di effettuare, compatibilmente con le attività svolte dalla conduttrice e con adeguato preavviso in modo da non creare intralcio ad esse, periodiche ispezioni alla struttura ed agli impianti per verificarne lo stato di funzionalità e di corretta manutenzione.

Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo, la conduttrice è obbligata a riconsegnare quanto ricevuto in esecuzione di questo contratto, in buono stato di conservazione, manutenzione ed efficienza.

Nell'ipotesi di ritardo nella riconsegna fermo restandone l'obbligo di corrispondere l'indennità prevista dall'art. 1591 C.C. con gli eventuali aggiornamenti ISTAT maturati o in corso di maturazione anche dopo la cessazione della locazione, la conduttrice sarà obbligata in favore dell'Ente locatore:

- a null'altro che all'indennità sopra indicata, per i primi tre mesi;
- a versare la detta indennità maggiorata del 20 % a titolo di convenzionale liquidazione dei maggiori danni, per gli ulteriori tre mesi di ritardo;
- al risarcimento integrale dei maggiori danni, per l'eventuale periodo di ritardo successivo al sesto mese.

#### **ART. 8) ESONERO DI RESPONSABILITA'**

Il conduttore esonera l'Ente espressamente e nel modo più ampio da ogni responsabilità per:

- a) danni diretti o indiretti derivanti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, di dipendenti di esso conduttore o di partecipanti alle sue attività o dei terzi in genere;
- b) danni comunque determinati da nubifragi, allagamenti, rottura e/o rigurgito di fogni e tubazioni, umidità o trasudò o invasione o infiltrazione di acqua o liquidi/ comunque causati; inconvenienti derivanti dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nell'immobile nel suo complesso.

#### **ART. 9) ESSENZIALITA' - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Tutte le clausole di questo contratto sono state dalle Parti concordate e volute come essenziali ed essenzialmente inscindibili così da formare un unico contesto; la violazione di una qualsiasi delle sue parti determina, senza necessità di costituzione in mora o diffida, inadempimento grave di patto essenziale, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453, 1455 e 1456 C.C..

Sono peraltro convenute come clausole particolarmente essenziali quelle relative alla limitazione dell'uso della struttura art.li 1, 2, e al pagamento dei canoni nel termine convenuto.

### ART. 10) NORME APPLICABILI

Per quanto non previsto dal contratto le Parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, nonché della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche e/o integrazioni.

### ART. 11) ELEZIONE DI DOMICILIO

In alternativa alla propria sede legale la parte conduttrice elegge domicilio presso la struttura locata. In caso di cambiamento della sede legale la parte Locataria si impegna a comunicarlo all'Ente per iscritto.

### ART. 12) FORO COMPETENTE

Il Foro competente a dirimere le eventuali controversie derivanti dall'applicazione del presente contratto è quello di Roma.

Roma, 1 luglio 2014

Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia

*Paolo Brilli*

IST. MARCHESA T. GERINI TORLONIA  
Via Tiburtina, 994 - 00156 ROMA  
C. F. 02633580580  
P. IVA 01091591006

ISTITUTO ANIENE S.R.L.

*[Signature]*

Le parti espressamente dichiarano che ogni clausola e patto del presente contratto è stata oggetto di trattativa individuale e, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, dichiarano di approvare espressamente clausole di cui agli artt. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12 sia singolarmente che nel loro complesso

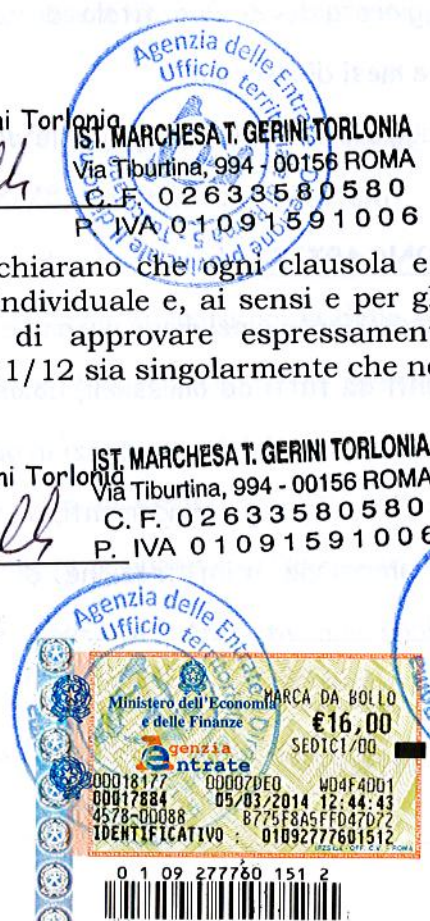
Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia

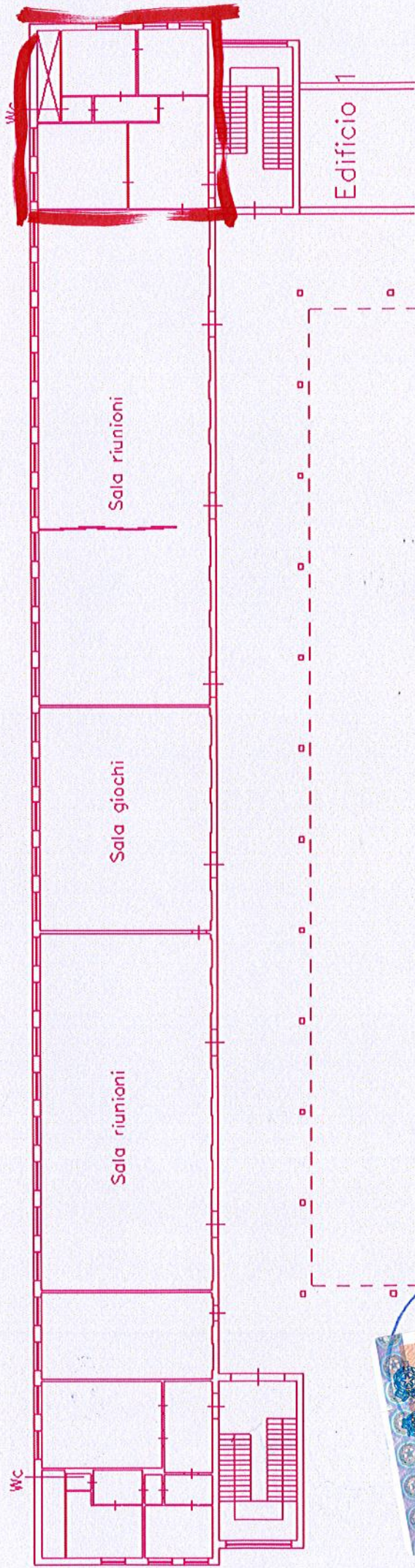
*Paolo Brilli*

IST. MARCHESA T. GERINI TORLONIA  
Via Tiburtina, 994 - 00156 ROMA  
C. F. 02633580580  
P. IVA 01091591006

ISTITUTO ANIENE S.R.L.

*[Signature]*





PIANTA PIANO TERRA

H=4.30m.

COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA  
 N° 9071  
 BENEDETTO PRIMERANO  
 ROMA

*Paolo Grell*

*Paolo Grell*

Ministero dell'Economia e delle Finanze  
 Agenzia delle Entrate  
 MARCA DA BOLLO €2,00  
 DUE/00  
 00018589 000045AD W0690001  
 00043395 24/07/2014 18:47:35  
 4678-00087 26F8BCB4A559E38E  
 IDENTIFICATIVO : 01130819046572  
 0 1 13 081904 657 2



**CONTRATTO DI LOCAZIONE PER IMMOBILE**  
**AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

**PARTI DEL CONTRATTO**

**A) Parte locatrice:**

L'Ente Ecclesiastico "Casa Salesiana denominata Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia" (nel proseguo per brevità denominata Ente oppure Opera Salesiana) con sede in Roma via Tiburtina 994, codice fiscale 02633580580, nella persona del legale rappresentante sig. Evelli Paolo domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente.

**B) Parte locataria:**

ISTITUTO ANIENE S.R.L. , (nel proseguo per brevità denominata conduttore o conduttrice O ) con sede in Roma via dei Colombi 44, cap 00169, codice fiscale e partita iva 12518031005, in persona del legale rappresentante l'Amministratore Unico Signora RASO SILVIA , nato a Salerno il 18/02/1985, cf: RSASLV85B58H703I, domiciliato per la carica in Roma alla Via dei Colombi, 44.

**ART. 1) OGGETTO DEL CONTRATTO**

La "Casa Salesiana denominata Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia", concede in locazione alla società ISTITUTO ANIENE S.R.L la quale, in persona del suo legale rappresentante, accetta, i locali sotto dettagliati, facenti parte della palazzina denominata EDIFICIO 2 come da piantina allegata A ", a decorrere dalle date sotto indicate:

- a) Disponibilità da 01/01/2014 piano 1 ed uffici a piano terra come dettagliato nella piantina allegato "B", gli uffici a piano terra sono concessi provvisoriamente e saranno riconsegnati entro il 31/12/2014, segnati in rosso;
- b) Disponibilità da 01/04/2014 piano 2 come dettagliato nella piantina allegato "C";
- c) Disponibilità da 01/07/2014 piano 3 come dettagliato nella piantina allegato "C";
- d) Le scale di accesso ai vari piani sono spazi comuni, il locatario ha sulle stesse diritto di passaggio sono evidenziate in azzurro sulle piantine.

L'accesso a detti locali avverrà da via Tiburtina 994 e, catastalmente, fanno parte di maggior consistenza di cui al foglio 287 particella 158 categ. B/5 cl.1 zc 6 per una quota di circa



17.100 mc su 96.893 mc catastali. E' facoltà della proprietà fornire accesso alla struttura locata autonomo dalla portineria principale qualora ne rilevasse l'esigenza organizzativa.

Sulle piantine allegate i locali facenti parte del presente atto sono evidenziati in rosso.

I locali si locano nello stato di fatto e di diritto attuale che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese a rendere i locali idonei, previo progetto approvato dall'Ente, all'uso convenuto ed esclusivo di attività didattica di corsi di formazione diversi da quelli tenutisi nell'Ente anche da terzi attualmente presenti (seminari, corsi, etc.).

In considerazione delle opere che dovranno essere messe in atto dalla parte conduttrice gli attestati obbligatori per legge, compreso l'Attestato Prestazione Energetica (APE), saranno richiesti a cura e spese dell' ISTITUTO ANIENE S.R.L.

La parte Locataria è costituita custode dei beni locati e si impegna ad usarli con la diligenza del buon padre di famiglia.

Nello svolgimento della attività prevista la parte locataria è tenuta a richiedere per suo conto, come è ovvio trattandosi di una sua gestione assolutamente autonoma, tutte le autorizzazioni ad essa relative, nessuna esclusa, nonché al rispetto di tutte le norme civili, penali, fiscali, amministrative, di pubblica sicurezza, di salvaguardia dell'ordine pubblico e del buon costume, esonerando, per quanto possa occorrere, la Parte locatrice da ogni responsabilità economica e civile al riguardo e promettendo di rilevarla indenne da qualsiasi fondata richiesta di qualsiasi soggetto terzo, pubblico e privato. Per tali effetti si impegna altresì a stipulare con primaria compagnia nazionale adeguata polizza assicurativa che la copra da tutti i rischi di responsabilità verso terzi per danni riconducibili alle attività svolte, per tutto il periodo della locazione, fornendone alla parte Locatrice adeguata documentazione a semplice e periodica richiesta.

## ART. 2) LIMITAZIONI

In considerazione della inevitabile riferibilità all'Ente dei contenuti e valori delle attività che saranno svolte nella struttura locata le Parti convengono l'esclusione di attività sicuramente disdicevoli per l'Opera Salesiana e per le finalità e connotazioni etico-religiose con le quali essa si colloca nella società italiana e nelle strutture cittadine. Il locatario dovrà attenersi, anche per i suoi utenti, ai regolamenti dell'Opera Salesiana nell'utilizzo delle parti comuni del complesso immobiliare.

L'Ente, con congruo anticipo, potrà limitare il percorso per accedere all'immobile locato.

Salvo cas  
dalle ore

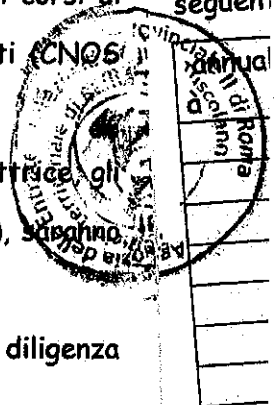
Il condut

un compr

ART. 3

In cons

seguent



La r

per

rich

IS"

del

per

inc

I

ei

d

I

ruttura Salvo casi eccezionali l'accesso ai locali oggetto del presente contratto non potrà avvenire dalle ore 22.00 alle ore 06.00.

Il conduttore si impegna a far tenere a tutte le persone che accederanno ai locali di cui sopra un comportamento consono alle caratteristiche dell'Ente.

### ART. 3) CANONE

previo In considerazione delle disponibilità di cui ai punti 1a 1b ed 1c, il canone è convenuto nei  
orsi di seguenti importi annuali:

Annualità	dal	al	canone mensile base : euro	canone annuo base: euro
1	01/01/2014	30/06/2014	5.000,00	
1	01/07/2014	31/12/2014	15.000,00	120.000,00
2	01/01/2015	31/12/2015	16.500,00	198.000,00
3	01/01/2016	31/12/2016	18.000,00	216.000,00
4	01/01/2017	31/12/2017	18.000,00	216.000,00
5	01/01/2018	31/12/2018	18.000,00	216.000,00
6	01/01/2019	31/12/2019	18.000,00	216.000,00

La misura del canone sarà aggiornata a partire dal 01/01/2017, e così di anno in anno anche per l'eventuale tacita rinnovazione, in via assolutamente automatica e senza necessità di richiesta di nessun genere e forma, in ragione della variazione del costo della vita (Indici ISTAT operai e impiegati), applicando ogni anno locativo al canone dovuto e pagato nel corso dell'anno locativo precedente la variazione degli indici ISTAT verificatasi nel medesimo periodo; tale variazione sarà applicata per intero salvo limitazioni imposte da leggi inderogabili.

I canoni mensili dovranno essere corrisposti presso il domicilio del locatore in via anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza; il locatore potrà rifiutare i pagamenti pervenuti dopo il giorno 20 dello stesso mese.

Il pagamento dovrà avvenire tramite bonifico sull'IBAN comunicato dall'Ente.

A garanzia degli adempimenti del presente contratto:

- a) la Sig.ra RASO SILVIA, in proprio, nata a SALERNO il 18/02/1975 C.F. RSASLV85B58H703I residente in GUIDONIA MONTECELIO (RM) - via MARCO SIMONE 80 con la firma del presente contratto si dichiara fideiussore e presta incondizionata garanzia e acollo a favore del locatore dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti con il presente contratto da parte del conduttore nei confronti del locatore e nel limite massimo degli stessi. Il fideiussore espressamente rinuncia al beneficio della preventiva escussione e rinuncia alla facoltà di eccepire la decadenza di

cui all'art. 1957 c.c. Tale garanzia è a prima richiesta ed è prestata per tutta la durata del contratto e per l'ammontare di ogni credito relativo e conseguente che lo stesso genera. A mero titolo esemplificativo si ribadisce che la garanzia e fideiussione è prestata per le obbligazioni del conduttore relative a canoni, spese, interessi, obbligazioni pecuniarie, risarcimento danni, penali, opere per lavori di ripristino e per ogni altra obbligazione, anche di fare e non fare, previste e/o nascente dal presente contratto;

- b) entro e oltre il 31/03/2014 l'ISTITUTO ANIENE S.R.L. presterà idonea garanzia tramite fidejussione assicurativa per € 54.000,00 avente durata per l'intero periodo del contratto ovvero sino al 31/12/2025 ed alle stesse condizioni di quanto previsto al punto a).

Tali garanzie saranno fornite entrambi e l'una non annulla l'altra.

La venuta meno anche di una sola delle garanzie di cui sopra determina lo scioglimento immediato del presente contratto.

#### **ART. 4) DURATA**

E' convenuta per anni 6 (sei), dal 1° gennaio 2014 al 31 dicembre 2019.

L'Ente dichiara di rinunciare sino da ora alla facoltà di diniego della tacita rinnovazione prevista dall'art. 28 u.c. della legge 392/78; si impegna pertanto sino da ora a non impedire che, alla scadenza dei primi sei anni, la locazione continui per tacita rinnovazione come se fosse stata sin dall'inizio convenuta per il periodo di 12 anni.

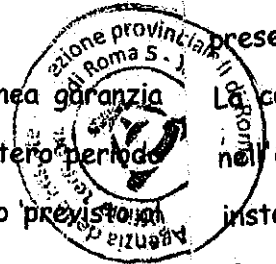
La Parte Condittrice accetta la rinuncia e l'impegno come sopra assunti dall'Ente ed in cambio, alla cessazione della locazione, per qualsivoglia motivo, non pretenderà nessun tipo di indennizzo ne a nessun titolo.

Al 31/12/2025 la locazione si intenderà risolta senza bisogno di ulteriore avviso, preavviso o comunicazione.

#### **ART. 5) SPESE DEL CONTRATTO**

Tutte le spese relative al presente contratto, comprese quelle per la sua redazione, di bollo, di quietanza, ed ogni tassa imposta, o spesa conseguente ad eccezione dell'imposta di registro sono a carico della parte Locataria.

L'imposta di registro sarà ripartita tra le parti come per legge in egual misura, ma l'adempimento della registrazione è posto ed assunta a carico esclusivo della parte conduttrice alla quale pertanto saranno addebitate tutte le conseguenze dell'eventuale



la durata mancato o ritardato assolvimento.

lo stesso **ART. 6) ONERI ACCESSORI**

ssione è La conduttrice procederà ad assumere a proprio nome, ove già non avvenga tutte le utenze  
interessi, relative a forniture di energia elettrica per illuminazione ed altri impieghi, di acqua ed  
io e per eventualmente di gas, di riscaldamento etc., in relazione ai servizi ed impianti autonomi ed  
esente indipendenti. Nel periodo transitorio dovrà rimborsare le percentuali di consumo e utenze  
presentate dal proprietario.

La conduttrice è inoltre tenuta al pagamento di tutti gli altri oneri accessori specificati  
nell'art. 9 della legge 392/78, in quanto sussistenti, o relativi a servizi di futura  
instaurazione.

Sono inoltre a carico del conduttore la quota parte delle spese di pulizia dei cortili e delle  
scale mentre sono completamente a suo carico le spese di pulizia dei locali concessi in  
locazione.

Il servizio di portineria a tutta la struttura sarà garantito per tre ore giornaliere dal  
conduttore, o verranno rimborsate le quote corrispondenti, tale vincolo non ha valore qualora  
verrà fornito accesso indipendente.

**ART. 7) MANUTENZIONE, CONSERVAZIONE E RICONSEGNA**

La conduttrice non potrà apportare modifiche, innovazioni, addizioni e trasformazioni,  
neppure se migliorative, alla struttura locata, se non con il consenso preventivo scritto  
dell'Ente ed in regola con norme amministrative, edilizie, comunali, regionali e statali.

La conduttrice è obbligata a conservare in buono stato l'intera struttura locata compresa ogni  
aggiunta, addizione, apparecchiatura e quanto altro immessovi anche successivamente a  
norma del presente articolo.

Tanto, anche in deroga agli artt. 1576 e 1609 C.C. e ad ogni altra disposizione di legge in  
materia, sia per l'ordinaria che per la straordinaria manutenzione, ed anche se la loro  
necessità sia determinata da caso fortuito, forza maggiore, vetustà o fatto del terzo.

L'Ente ha facoltà di effettuare, compatibilmente con le attività svolte dalla conduttrice e  
con adeguato preavviso in modo da non creare intralcio ad esse, periodiche ispezioni alla  
struttura ed agli impianti per verificarne lo stato di funzionalità e di corretta manutenzione.

Alla cessazione della locazione, per qualsiasi motivo, la conduttrice è obbligata a  
riconsegnare quanto ricevuto in esecuzione di questo contratto, in buono stato di  
conservazione, manutenzione ed efficienza.



*Paolo Brilli*

*[Signature]*

*[Signature]*

Nell'ipotesi di ritardo nella riconsegna fermo restandone l'obbligo di corrispondere l'indennità prevista dall'art. 1591 C.C. con gli eventuali aggiornamenti ISTAT maturati o in corso di maturazione anche dopo la cessazione della locazione, la conduttrice sarà obbligata in favore dell'Ente locatore:

- a null'altro che all'indennità sopra indicata, per i primi tre mesi;
- a versare la detta indennità maggiorata del 20 % a titolo di convenzionale liquidazione dei maggiori danni, per gli ulteriori tre mesi di ritardo;
- al risarcimento integrale dei maggiori danni, per l'eventuale periodo di ritardo successivo al sesto mese.

#### **ART. 8) ESONERO DI RESPONSABILITA'**

Il conduttore esonera l'Ente espressamente e nel modo più ampio da ogni responsabilità per:

- a) danni diretti o indiretti derivanti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, di dipendenti di esso conduttore o di partecipanti alle sue attività o dei terzi in genere ;
- b) danni comunque determinati da nubifragi, allagamenti, rottura e/o rigurgito di fogni e tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazione di acqua o liquidi/ causati; inconvenienti derivanti dagli impianti tutti installati sia all'interno della locata che nell'immobile nel suo complesso.

#### **ART. 9) ESSENZIALITA' - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

Tutte le clausole di questo contratto sono state dalle Parti concordate e volute come essenziali ed essenzialmente inscindibili così da formare un unico contesto; la violazione di una qualsiasi delle sue parti determina, senza necessità di costituzione in mora o diffida, inadempimento grave di patto essenziale, anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1453, 1455 e 1456 C.C..

Sono peraltro convenute come clausole particolarmente essenziali quelle relative alla limitazione dell'uso della struttura art.li 1, 2, e al pagamento dei canoni nel termine convenuto.

#### **ART. 10) NORME APPLICABILI**

Per quanto non previsto dal contratto le Parti richiamano le disposizioni del Codice Civile, nonché della legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modifiche e/o integrazioni.

#### **ART. 11) ELEZIONE DI DOMICILIO**

In alternativa alla propria sede legale la parte conduttrice elegge domicilio presso la struttura locata. In caso di cambiamento della sede legale la parte Locataria si impegna a

comunicar  
ART. 11  
Il Fc  
presenti

Roma,

Istitut.

Pa  
Le pe  
stata  
codic  
1/2/

Istit



ponderare comunicarlo all'Ente per iscritto.

ART. 12) FORO COMPETENTE

Il Foro competente a dirimere le eventuali controversie derivanti dall'applicazione del presente contratto è quello di Roma.

Roma, 10/12/2013

Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia

*Paolo Celli*

ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI T.  
00156 ROMA - Via Tiburtina, 994  
C.F. 02633580580 - P.I. 01091591006

Le parti espressamente dichiarano che ogni clausola e patto del presente contratto è stata oggetto di trattativa individuale e, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 codice civile, dichiarano di approvare espressamente clausole di cui agli artt. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12 sia singolarmente che nel loro complesso

Istituto Marchesa Teresa Gerini Torlonia

*Paolo Celli*

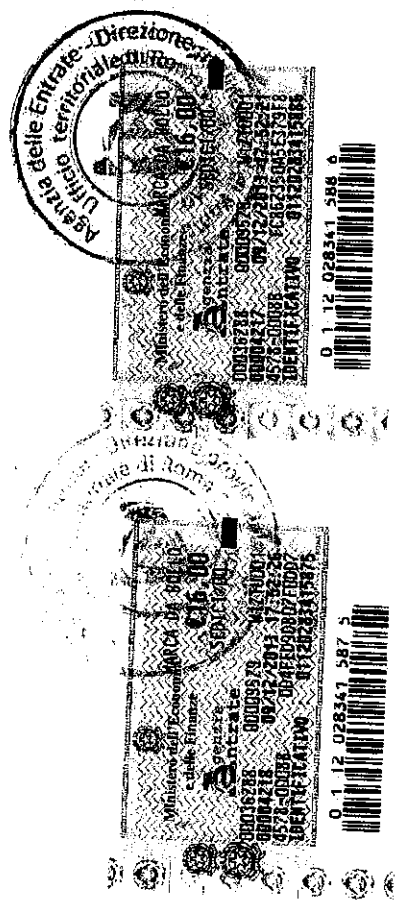
ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI T.  
00156 ROMA - Via Tiburtina, 994  
C.F. 02633580580 - P.I. 01091591006

ISTITUTO ANIENE S.R.L.  
Sede legale: Via dei Colombi, 44  
00169 - Roma

ISTITUTO ANIENE S.R.L.  
Iscrizione REA n° RM-130465

ISTITUTO ANIENE S.R.L.  
Sede legale: Via dei Colombi, 44  
00169 - Roma

C.F./P.Iva 12518031005  
Iscrizione REA ANIENE 560465



AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE II DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 5 Tuscolano
N. 12656
Serie 3
Data 11/12/2013
REGISTRATO CON EURO
2.400,00
IL DIRIGENTE <i>Simone</i>



15/11/07

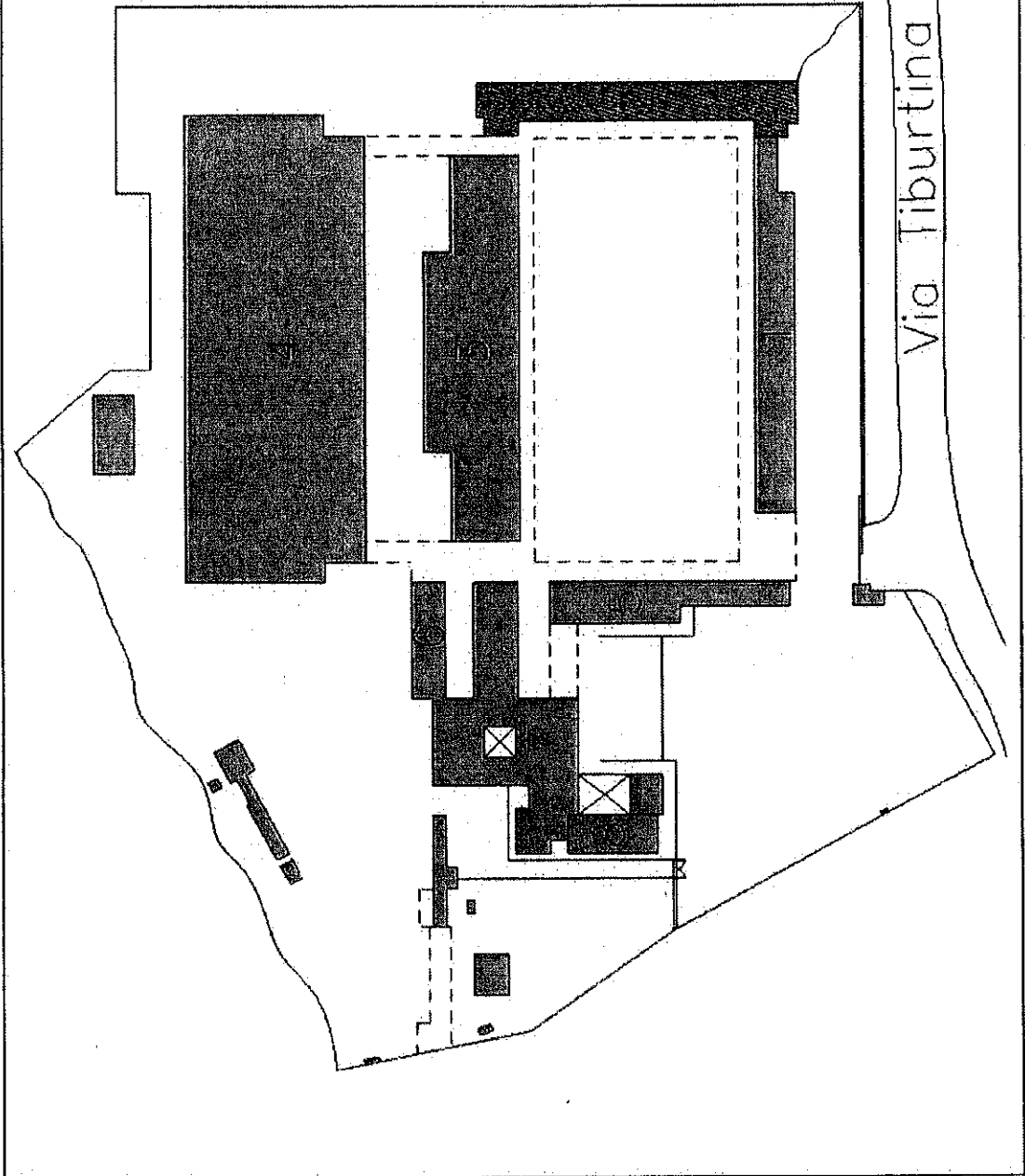
1994 - Direzione pro...

Ministero del Tesoro  
e delle Finanze  
MARCA DA BOLLO  
€2,00  
DUE/DO

Entrata

00036288	00009679	M12TUD01
00004228	08/12/2012	47.53.37
4578-00087	ALN3CEFSB677A5	
IDENTIFICATIVO	9128285415773	

0 1 12 028341 577 3



Via Tiburtina

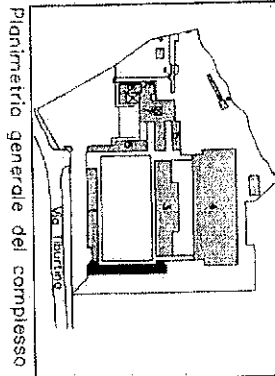
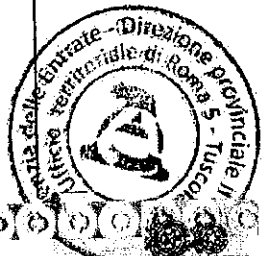
Planimetria generale del complesso

*Paolo Stelli*  
*Paolo Stelli*

ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI  
 00156 ROMA - Via Tiburtina, 994  
 C.F. 02633580580 - P.I. 01091591006

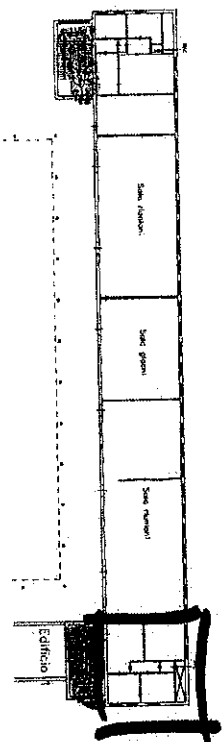
**ISTITUTO ANIENE S.R.L.**  
 Sede legale: Via dei Colombi, 44  
 00169 - Roma  
 C.F./P.Iva 12518031005  
 Iscrizione REA n° RM - 1380465

4

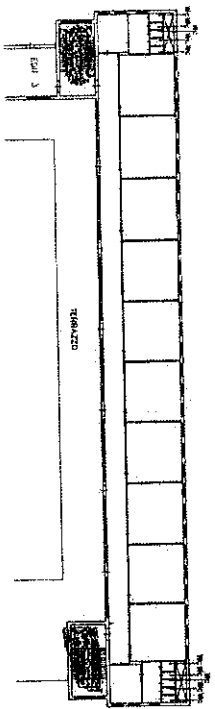


Planimetrica generale del complesso

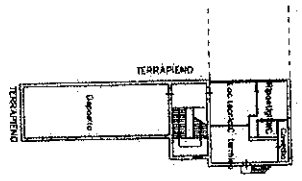
# ISTITUTO SALESIANO TERESA GERINI EDIFICIO 2



H=4.30m. PIANTA PIANO TERRA

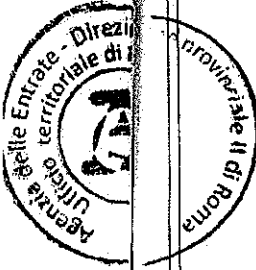


H=3.90m. PIANTA PIANO PRIMO



H=3.55m. PIANTA LIVELLO Interrato

SCALA 1:500



*Paolo Pilli*  
*Paolo Pilli*

ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI  
00156 ROMA - Via Tiburtina, 994  
C.F. 02633580580 - P.I. 01091591006

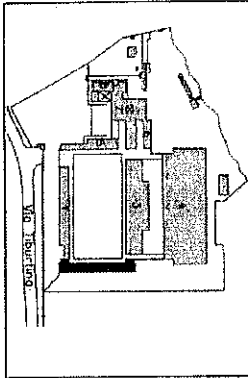
ISTITUTO ANIENÉ S.R.L.  
Sede legale: Via dei Colombi, 44  
00169 - Roma  
C.F./P.Iva 12518031005  
Iscrizione REA n° RM - 1380465

(B)

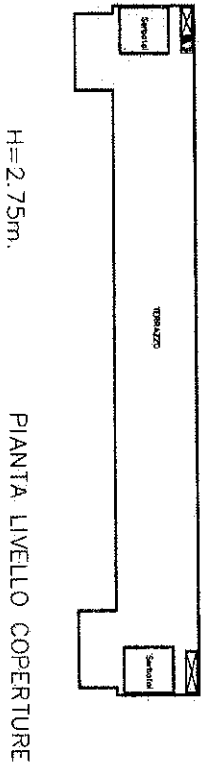
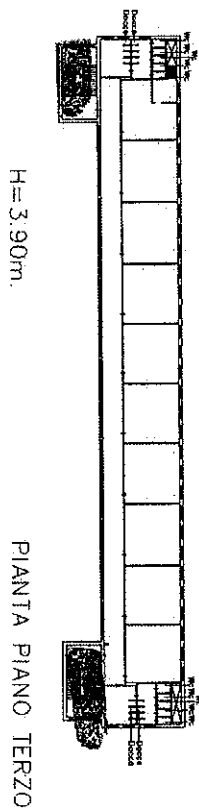
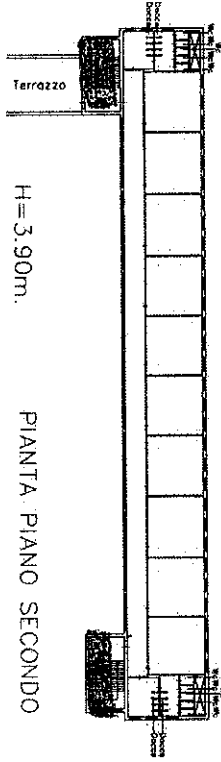


500

Planimetria generale del complesso



ISTITUTO SALESIANO TERESA GERINI  
EDIFICIO 2



SCALA 1:500

*Paolo Buffi*  
*Paolo*

ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI  
00156 ROMA - Via Tiburtina, 994  
C.F. 02633580580 - P.I. 01091591004

ISTITUTO ANIENE S.R.L.  
Sede legale: Via dei Colombi, 44  
00169 - Roma  
C.F./P.Iva 12518031005  
Iscrizione RFA n° RM - 1380465

(C)



**MODELLO DI PAGAMENTO:  
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI  
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

Roma (RM)

2. DELEGA IRREVOCABILE A

AGENZIA/UFFICIO

PROV.

PER L'ACCREDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (\*)

**DATI ANAGRAFICI**

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. ISTITUTO MARCHESA TERESA GERINI TORLONIA

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

ROMA VIA TIBURTINA 994

R | M

0 2 6 3 3 5 8 0 5 8 0

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. ISTITUTO ANIENE SRL

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

giorno mese anno

ROMA VIA DEI COLOMBI 44

R | M

1 2 5 1 8 0 3 1 0 0 5

**DATI DEL VERSAMENTO**

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (\*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

T | J | S  
codice

sub. codice (\*)

R | P

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (\*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

1	1	5	T

IMP. REGISTRO LOC.FAB. 1 ANNO

2.400,00
2.400,00


PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

EURO (lettere)

duemilaquattrocento/00

**ESTREMI DEL VERSAMENTO**

DA COMPILARE A CURA DEL CONCESSIONARIO, DELLA BANCA O DELLE POSTE

DATA			CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE	
giorno	mese	anno	AZIENDA	CAB/SPORTELLO

**FIRMA**  
*[Signature]*

Autorizzo addebito sul conto corrente bancario  
n. 1394 03069, FIL. 6821  
firma *[Signature]* cod. ABI CAB

INTESA SANPAOLO S.P.A.  
RICEVUTO IL  
10 DIC 2013  
ALLE ORE  
Filiale di Roma - 233