

CONTRATTO DI LOCAZIONE
di immobile urbano ad uso ufficio

PREMESSO

- che con Legge 12 novembre 1964 n. 1279 è stato istituito il Fondo di Assistenza per il personale della Pubblica Sicurezza, al quale è stata conferita personalità giuridica di diritto pubblico;
- che con DPR n. 244 del 29 ottobre 2010 il citato Fondo ha assunto la denominazione di “Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato”;
- che con lo stesso DPR n. 244/2010 è stato emanato il nuovo Regolamento di riordino del Fondo;
- che il Fondo è sottoposto alla vigilanza del Ministero dell’Interno ed al controllo contabile della Corte dei Conti;
- che il Fondo è proprietario di un immobile sito in via Agostino Depretis n. 86, distribuito su due piani;
- con delibera del 15 maggio 2013 il Consiglio di Amministrazione del Fondo di Assistenza per il Personale della Polizia di Stato ha autorizzato la concessione in locazione del citato immobile ad uso ufficio, nello stato di fatto e senza alcuna opera di riqualificazione;
- che è necessario procedere alla stipula di un regolare contratto di locazione ad uso ufficio ai sensi dell’art. 27 e seguenti - della Legge n. 392 del 27.07.1978

CONTRATTO DI LOCAZIONE

di un immobile urbano ad uso ufficio

ai sensi dell’art. 27 e seguenti Legge n. 392 del 27.07.1978

Il FONDO DI ASSISTENZA PER IL PERSONALE DELLA POLIZIA DI STATO, Ente di Diritto Pubblico C.F. 80183070582 – P.I. 02131841005, in persona del Dirigente Delegato, Dr. Sandro GIULIANO , di seguito denominato "**locatore**"

concede in locazione

a _____, residente/sede legale _____,
C.F. _____ P.I. _____ di _____ seguito
nominato "**conduttore**":

L’immobile sito in via Agostino Depretis n. 86, adibito ad uso ufficio, distribuito su due piani, di seguito meglio in tabella indicato:

Piano	Superficie			
	Netta	lorda	commerciale	Comm. raggugliata
1°	325,00	369,32	419,80	419,80
2°	348,38	444,00	498,28	544,08
Mq. totali	673,38	813,32	918,08	963,88

ai seguenti patti e condizioni:

Articolo 1
(Descrizione dell'immobile)

Gli estremi catastali dell'immobile sono identificati al NCEU di Roma al Foglio 488, particella 163, subalterno 35, Cat. A/10.

Articolo 2
(Oggetto e destinazione)

1. La locazione dell'immobile avviene esclusivamente ad uso ufficio, senza accesso al pubblico, con esclusione di qualsiasi altra destinazione. E', pertanto, escluso il pagamento dell'indennità per la perdita dell'avviamento alla cessazione del rapporto di locazione.
2. E' fatto espresso divieto al conduttore di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'unità immobiliare: in caso di inadempimento, il contratto si risolverà di diritto a richiesta del locatore.
3. Il silenzio o l'acquiescenza del locatore al mutamento dell'uso convenuto avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsivoglia effetto volto a modificare le condizioni del presente contratto a favore del conduttore.
4. La destinazione e uso pattuiti col presente contratto hanno carattere essenziale per cui l'espletamento di attività che determini una diversa destinazione dell'unità immobiliare rispetto a quella contrattualmente pattuita, costituisce grave inadempimento e comporta, in ogni caso, la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, per fatto e colpa del conduttore.

Articolo 3
(Cessione del contratto e sublocazione)

1. E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'unità immobiliare, nonché di darla in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire, a qualunque titolo, il contratto senza il consenso scritto del locatore. E' altresì espressamente vietata qualsiasi variazione, anche parziale, delle modalità di utilizzazione dell'unità immobiliare. La violazione anche di uno soltanto dei detti divieti, comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Articolo 4
(Durata)

1. La locazione ha la durata di anni 6 dal _____ al _____.
2. Il contratto si rinnova per un uguale periodo salvo che il locatore comunichi all'altra parte, almeno dodici mesi prima della scadenza con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo.
3. Le parti convengono che, in caso di rinnovo contrattuale, il canone potrà essere aumentato, rideterminandone l'importo annuale e, di conseguenza, mensile.
4. Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, via Castro Pretorio 5, 00185 Roma, da comunicarsi con lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, o per posta certificata all'indirizzo dipps.fondodiassistenzap@pecps.interno.it con almeno dodici mesi di anticipo.

Articolo 5 **(Canone e deposito cauzionale)**

1. Il canone di locazione, a decorrere dalla data della firma del presente contratto, viene convenuto in € _____ (_____ mila/00 Euro) annui che il conduttore si obbliga a corrispondere in rate mensili di € _____ (_____ mila/00 Euro) ciascuna entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, a mezzo di bonifico bancario sul conto corrente della Banca Nazionale del Lavoro – Sportello Ministero Interno, intestato al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, IBAN IT30I0100503374000000200003, con la seguente causale: “*canone di locazione relativo al mese di “_”, periodo contrattuale dal _____ al _____, per l’immobile sito in via Agostino Depretis n. 86* . Il canone è stato determinato in considerazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (compreso l’onere delle certificazioni impiantistiche di conformità) che il conduttore si impegna a eseguire, necessari per l’adeguamento alle previsioni normative e la piena fruibilità del bene, **come specificato nel dettaglio all’art. 11 del presente contratto.**
2. Le parti si danno reciprocamente atto che nella determinazione del canone hanno tenuto conto degli oneri a carico del conduttore pattuiti col presente contratto.
3. Ai sensi e per gli effetti dell’art. 32 della Legge 392/1978, le parti convengono che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, nella misura del 75% (settantacinque per cento) delle variazioni, accertate dall’I.S.T.A.T, dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.
4. L’aggiornamento si applicherà automaticamente, anno per anno, convenendosi fra le parti che la presente pattuizione costituisca richiesta del locatore.
5. Il Conduttore, a garanzia dell’esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con il presente contratto, alla firma dello stesso versa sul conto corrente bancario, di cui al comma 1 e intestato al Locatore, la somma di € _____ pari a numero tre canoni mensili, non imputabile in conto pigioni. Il deposito cauzionale sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell’unità immobiliare, dell’osservanza di obbligazione contrattuale e dei pagamenti di tutti gli oneri spettanti al conduttore compresi quelli a canone, con l’aggiunta dell’interesse legale non capitalizzato. Alla verifica del versamento del deposito cauzionale, il Locatore rilascerà al Conduttore apposita quietanza.

Articolo 6 **(Oneri accessori)**

1. Oltre a quant'altro dovuto dal conduttore sono, per patto espresso, a totale carico di quest'ultimo:
 - a. le spese condominiali ordinarie, con la sola esclusione delle spese straordinarie a carico del locatore, nella misura risultante dalle tabelle millesimali; il conduttore provvederà direttamente all'integrale pagamento delle bollette presso l'amministrazione, salvo il conguaglio all'approvazione del bilancio consuntivo;
 - b. l'importo, di competenza dell'unità immobiliare, delle tasse di occupazione del suolo pubblico, di rifiuti e depurazione e tutti i tributi, presenti e futuri, relativi all'uso dell'unità immobiliare. Sono, inoltre, a carico del Conduttore per patto espresso, il compenso dell'Amministratore dello stabile e l'importo della polizza globale fabbricato;
 - c. il bollo per il contratto e per le quietanze e la metà della tassa di registro;
 - d. le spese e i canoni relativi alle forniture e utenze.

- e. Polizza di assicurazione e copertura dei rischi di incendio e/o perimento totale e parziale dell'immobile, stipulata con primaria Compagnia assicurativa sul valore dell'immobile, per tutta la durata del contratto, da allegare al presente atto, e di cui dovrà essere consegnata al locatore prova degli eventuali rinnovi.
2. Il Conduttore si impegna esplicitamente a corrispondere entro quindici (15) giorni dalla richiesta del Locatore, la quota a conguaglio di oneri accessori a suo carico. Inoltre il Conduttore accetta sin d'ora le condizioni di fornitura del riscaldamento/condizionamento secondo gli usi e le consuetudini.

Articolo 7

(Pagamenti e mancati pagamenti)

1. Il pagamento del canone e degli oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.
2. L'unica prova del pagamento è data esclusivamente dall'originale della ricevuta rilasciata dal locatore o dall'Istituto di credito o dall'Amministratore dello stabile.
3. Il mancato o parziale pagamento, anche di una sola rata, del canone e/o degli oneri accessori entro i termini stabiliti obbliga il conduttore al pagamento dell'interesse di legge per ogni giorno di ritardato pagamento (art.5 D.Lgs.231/02).
4. Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone (nonché di quant'altro dovuto ove di importo pari a due mensilità del canone) a norma dell'art.5 della L. 27 luglio 1978 n. 392, costituisce in mora il conduttore, fatto salvo quanto previsto dall'art 55 della medesima legge.

Articolo 8

(Stato, Manutenzione e Verbale di consegna chiavi/immobile)

1. Il conduttore dichiara di aver visitato ed esaminato l'unità immobiliare e gli impianti tutti, ritenendoli adatti all'uso convenuto e, comunque, li accetta "nello stato di fatto in cui si trovano" dichiarandoli di suo gradimento e li prende in consegna, ad ogni effetto con la sottoscrizione del presente contratto.
2. Al momento della consegna delle chiavi dell'immobile, dovrà essere redatto un "Verbale di consegna", firmato dalle Parti, nelle quali viene evidenziato lo stato di conservazione e di funzionamento dei locali. Il verbale dovrà essere restituito al termine del periodo contrattuale.
3. Il conduttore è costituito custode dell'unità immobiliare e si impegna ad utilizzarla con la massima diligenza ed a provvedere all'ordinaria manutenzione.
4. Nel caso di cattivo uso, negligenza e, comunque, di inadempimento agli obblighi manutentivi contrattuali o legali, il conduttore sarà comunque obbligato a corrispondere le spese dei ripristini ed a risarcire il danno; inoltre, nel caso di inadempimento importante, quale determinato dall'art. 1455 c.c., il contratto si risolverà di diritto.
5. Il conduttore prende atto che l'unità immobiliare è provvista degli impianti di acqua, luce, gas e riscaldamento.
6. Sono a carico del conduttore le spese di ordinaria manutenzione dell'unità immobiliare. Il conduttore è tenuto ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ed impianti ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c.. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle

conseguenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Il conduttore è tenuto, altresì, a comunicare, tempestivamente previo avviso scritto al locatore, qualunque lavoro di manutenzione straordinaria eventualmente necessario.

7. Il locatore si riserva la piena ed assoluta disponibilità dell'esterno dell'unità immobiliare e di mutare l'attuale destinazione delle parti comuni dello stabile.
8. E' fatto divieto al conduttore di occupare con materiali e/o oggetti vari le parti di uso comune dell'immobile, nonché di installare apparecchiature di ogni genere all'esterno dell'unità immobiliare, senza la preventiva autorizzazione del locatore. E' altresì vietato al conduttore di installare macchinari, apparecchi od altri impianti, anche di condizionamento senza adottare accorgimenti tali da evitare rumori e vibrazioni, immissioni di fumo o di calore, esalazioni sgradevoli o nocive, che comunque superino la normale tollerabilità. In ogni caso il conduttore solleva espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da ogni e qualunque azione od omissione di altri inquilini dello stabile o per le pretese dei terzi.
9. Il conduttore prende atto che è assolutamente vietato entrare nell'androne con veicoli di qualsiasi tipo, salva l'espressa autorizzazione del locatore.

Articolo 9

(Ispezioni e visite)

1. Il conduttore consente fin d'ora al locatore e suoi incaricati di ispezionare saltuariamente l'unità immobiliare, con le cautele del caso, con adeguato preavviso, per verificarne lo stato e il modo d'uso.
2. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere o locare l'unità immobiliare, il conduttore dovrà consentire la visita almeno due volte la settimana, nei giorni e ore da concordare col locatore.
3. L'inadempimento anche ad una soltanto delle obbligazioni contenute nel presente articolo comporta la risoluzione di diritto del contratto, a richiesta del locatore.

Articolo 10

(Innovazioni, addizioni, migliorie)

1. Il conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria all'unità immobiliare, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto del locatore, **fatto salvo quanto riportato all'articolo 11 che segue.**
2. Al termine della locazione le addizioni e/o migliorie resteranno comunque a favore del locatore, senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, rinunciandovi il conduttore fin d'ora; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento all'unità immobiliare.
3. In nessun caso il valore delle addizioni o migliorie potrà compensare i deterioramenti o danni all'unità immobiliare.
4. Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il consenso del locatore, o in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, il conduttore sarà tenuto immediatamente a rimuoverle a proprie spese, a semplice richiesta del locatore che potrà limitare la richiesta di riduzione in pristino ad una parte dell'unità immobiliare; all'inadempimento conseguirà la risoluzione del presente contratto ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile.

Articolo 11

(Lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria)

Il conduttore si impegna ad eseguire, con le modalità indicate anche nella relativa scheda, i seguenti lavori previsti per l'unità immobiliare prescelta, di cui dichiara di aver piena ed esatta conoscenza avendo anche eseguito il sopralluogo obbligatorio:

- tinteggiatura di pareti, soffitti e infissi interni;
- rifacimento/adeguamento degli impianti di fonia, trasmissione dati, ed elettrico con sostituzione dei corpi illuminanti;
- realizzazione impianto di condizionamento estate / inverno
- recupero e/o rifacimento nonché revisione delle persiane e degli avvolgibili delle finestre;
- rifacimento dei pavimenti;
- realizzazione impianto antincendio;
- realizzazione impianto di sollevamento montacarichi;
- adeguamento della scala interna di collegamento tra i due piani e conseguente abbattimento delle barriere architettoniche;
- eventuale messa a norma degli impianti o certificazione di rispondenza;
- valutazione ed effettuazione eventuali interventi per le superfici soggette ad infiltrazioni dalla zona terrazzo;

Detti interventi dovranno essere eseguiti improrogabilmente entro e non oltre il 6° anno di vigenza contrattuale ed a totale carico del locatario, di concerto con l'Ente a cui dovranno essere consegnati i relativi atti tecnici e contabili, corredati in base alle disposizioni di legge e muniti delle relative certificazioni obbligatorie.

Articolo 12

(Obblighi e divieti)

1. In aggiunta a quanto previsto dalla legge e dal presente contratto, il conduttore si obbliga:
 - a) a tenere il locatore indenne da qualsiasi responsabilità relativamente all'uso dell'unità immobiliare;
 - b) ad effettuare tutto quanto necessario ad evitare pericoli o danni a persone o cose, ivi compresa l'unità immobiliare;
 - c) ad intestarsi, a sua cura e spese, tutte le utenze (telefono, gas, elettricità, acqua) ed a rivolturarle, alla scadenza dei contratti, al locatore o a chi indicherà l'Ente;
 - d) ad effettuare le necessarie denunce alle competenti autorità anche con riferimento ai tributi a suo carico che si impegna a corrispondere nei modi e termini stabiliti;
2. Il conduttore si obbliga altresì a rispettare, e a far rispettare, il regolamento dello stabile, che dichiara di ben conoscere specie nella parte relativa ai divieti e limitazioni di uso.
3. E' in ogni caso vietato al conduttore di compiere atti, o tenere comportamenti, che possano arrecare molestia agli altri occupanti dello stabile.

4. Il conduttore si obbliga ad usufruire degli impianti e servizi condominiali esistenti o futuri, corrispondendo la quota delle spese ordinarie di competenza dell'unità immobiliare.
5. Il conduttore dovrà consentire l'esecuzione delle opere, necessarie e indifferibili, interne ed esterne, qualunque ne sia la durata, rinunciando espressamente ed irrevocabilmente alla riduzione dei canone e al risarcimento dei danni ed a quant'altro per il limitato godimento dell'unità immobiliare anche se le opere durassero oltre venti giorni, espressamente rinunciando a quanto disposto dagli artt.1583 e 1584 c.c..
6. Anche durante l'assenza dall'unità immobiliare, il conduttore dovrà rendere possibili gli accessi ed interventi che si rendessero necessari ed indifferibili: in difetto o intempestività, autorizza l'accesso nell'unità immobiliare.
7. Il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, fatto salvo quanto previsto dai precedenti articoli 10 e 11, e provvedere inoltre a proprie spese alla pulizia completa dell'appartamento.

Articolo 13

(Eccezioni ed esonero del locatore)

1. I pagamenti previsti nel presente contratto non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa del conduttore, che dovrà farli valere in separata sede.
2. Il conduttore esonera espressamente il locatore dalle obbligazioni di cui all'art.1575 punto 2 del codice civile.
3. Il conduttore esonera, altresì, espressamente il locatore da qualsiasi responsabilità per interruzione, sospensione, limitazione, eliminazione di qualsiasi servizio, per cause indipendenti dalla sua volontà, salvo se volontaria ed ingiustificata, anche se effettuata dal Condominio o da terzi, restando libero di agire nei confronti di questi ultimi nel caso in cui siano violati i suoi diritti

Articolo 14

(Riconsegna dell'unità immobiliare)

In caso di ritardata riconsegna dell'unità immobiliare sarà dovuta, oltre alle somme di cui agli articoli che precedono, un'indennità, pari a due mensilità di canone, per ogni mese di ritardo, a titolo di penale non riducibile dal giudice, salvo il maggior danno.

Articolo 15

(Foro competente, elezione di domicilio, normativa applicabile)

1. Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del codice civile ed a tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio come in epigrafe, salvo variazioni da comunicarsi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante P.E.C. Qualora il conduttore non risieda nell'unità immobiliare, elegge domicilio presso il portiere dello stabile e, ove questi non esista, presso il Segretario del Comune di Roma.

2. Per quanto non previsto dal presente contratto si farà riferimento alla legge, agli usi e consuetudini in materia di locazione.
3. Per qualunque controversia relativa al presente contratto sarà esclusivamente competente il Foro di Roma.

Articolo 16
(Novazione)

Il presente contratto estingue e sostituisce qualsiasi precedente intesa verbale o scritta fra le Parti relativa al medesimo oggetto.

Articolo 17
(Tutela dei dati personali)

Ai sensi di quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 196 del 30 giugno 2003, in materia di tutela dei dati personali, il conduttore dichiara di essere stato informato circa le finalità e le modalità del trattamento, la natura del conferimento, le conseguenze dell'eventuale rifiuto, i soggetti ai quali i dati possono essere comunicati e l'ambito di diffusione dei dati stessi, nonché i diritti di cui alla medesima normativa, la ragione sociale e la sede del Titolare del trattamento e del Responsabile. In base a detta informativa il conduttore conferisce il proprio consenso al trattamento dei dati nell'ambito delle finalità e modalità indicate e nei limiti nei quali il consenso sia richiesto ai sensi di legge.

Articolo 18
(Forma scritta)

1. Qualunque comunicazione relativa al presente contratto dovrà farsi tassativamente per iscritto esclusa ogni altra forma.
2. Qualsiasi modifica del presente contratto sarà valida soltanto se risultante da atto sottoscritto dalle Parti contraenti, esclusa qualsiasi altra forma o mezzo di prova.
3. Tutte le comunicazioni indicate nel presente contratto dovranno essere inviate al Fondo di Assistenza per il personale della Polizia di Stato, via Castro Pretorio 5, 00185 Roma, da comunicarsi con lettera raccomandata, con ricevuta di ritorno, o per posta certificata all'indirizzo dipps.fondodiassistenzaps@pecps.interno.it

Art.19
(Spese legali)

Le spese giudiziarie, comprensive anche degli onorari di avvocato e procuratore, nell'eventuale sfratto per morosità o sfratto per finita locazione, saranno interamente a carico del Conduttore.

Art.20

(Custodia e Responsabilità per danni)

Il Conduttore è custode della cosa locata ed è responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua omissione o colpa. Il Conduttore, inoltre, è responsabile nei confronti del Locatore per i danni che allo stesso possano derivare dal fatto, omissione o colpa di terzi in genere.

Roma,

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Ai sensi e per gli effetti dell' art. 1341 e 1342 del Codice Civile, si approvano specificamente le clausole contrattuali di cui agli art. 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14; 15, 16, 17, 18.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE