

## **ALLEGATO 4**

### **SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DEL CENTRO INTERVENTI DI EMERGENZE PER L'ASSOCIAZIONE DELLA CROCE ROSSA ITALIANA**

Con la presente scrittura privata redatta in duplice e originale, da valere a tutti gli effetti di legge, tra:

1. Il/La signor/a \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il  
\_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ in  
\_\_\_\_\_ identificato a mezzo carta di identità  
n. \_\_\_\_\_ di seguito denominato/a "Locatore"

-oppure-

La società/ditta \_\_\_\_\_ con sede legale in \_\_\_\_\_  
via \_\_\_\_\_ - cod.fisc. \_\_\_\_\_ p.iva.  
\_\_\_\_\_ -- in persona del Legale rappresentante  
\_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod. fisc.  
\_\_\_\_\_ identificato a mezzo carta di identità n. \_\_\_\_\_ di seguito  
denominata "Locatore"

2. L'Associazione della Croce Rossa Italiana (C.F. e P.IVA 13669721006), persona giuridica di diritto privato ai sensi dell'art. 1 del d.lgs. 178/2012, iscritta nel Registro delle Persone Giuridiche della Prefettura di Roma al numero 1157/2016, portante sede legale nel Comune di Roma, Via Toscana 12, 00187, in persona del Segretario Generale e procuratore speciale (procura speciale conferita con atto a ministero notaio rep. 7996, racc. n. 5460 del 19/06/2017, registrata telematicamente a Roma 4 il 21/06/2017 al n. 20397 serie 1T) Flavio Ronzi, nato a Roma il 16-02-1982 domiciliato per le funzioni presso la sede legale dell'Associazione, di seguito denominato "Conduttore" o "CRI"

### **PREMESSO**

- che con nota di cui al Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ CRI ha avviato un'indagine di mercato per la ricerca di un immobile, in locazione passiva per 6 anni ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i., per ospitare la nuova sede del Centro Interventi di Emergenza ;
- che con nota di cui al Prot. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ CRI ha determinato di assumere in locazione l'immobile sito in via \_\_\_\_\_ di proprietà di \_\_\_\_\_

Si conviene e stipula quanto segue

### **Art. 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

Il sig \_\_\_\_\_ / la Ditta \_\_\_\_\_ concede in locazione, l'immobile di sua proprietà, sito in \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_ evidenziato nella planimetria allegata (sub.1) per farne parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, a CRI, che accetta senza riserve e si obbliga ad adempiere ad ogni parte del presente contratto.

Il Locatore garantisce che sull'Immobile non insistono diritti reali o personali di terzi che possono limitarne il libero godimento.

### **Art. 2 - DURATA DEL CONTRATTO**

Il presente contratto, disciplinato ai sensi della Legge 392/1978, avrà la durata di 6 (sei) anni a decorrere dal \_\_\_\_\_ e scade il \_\_\_\_\_

E' escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza. Resta salva per CRI la possibilità di richiedere espressamente e nel rispetto delle autorizzazioni interne necessarie il rinnovo del contratto. Nell'ipotesi in cui la richiesta non importi rinegoziazione del contratto, resta inteso che il Locatore rinuncia fin d'ora per sé e per i suoi aventi causa alla facoltà di diniego della rinnovazione del Contratto alla prima scadenza contrattuale di cui all'art. 29 della Legge 392/1978.

### **Art. 3 - DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile dato in locazione è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di \_\_\_\_\_:  
Sez\_ Foglio \_\_\_\_\_ Mapp \_\_\_\_\_ Sub \_\_\_\_\_ Cat \_\_\_\_\_ Classe \_\_\_\_\_  
Consistenza \_\_\_\_\_ Sup. catastale \_\_\_\_\_ Rendita \_\_\_\_\_ meglio evidenziati nell'allegata planimetria (sub.1).

L'immobile ha una superficie lorda pari a \_\_\_\_\_ mq e netta pari a \_\_\_\_\_ mq,  
\_\_\_\_\_ (breve descrizione dell'immobile)

### **Art. 4 - CANONE DI LOCAZIONE**

Il canone di locazione annuo è pattuito in \_\_\_\_\_ (€ \_\_\_\_\_/00) al netto di IVA. Lo stesso dovrà essere anticipato, con rate mensili di € \_\_\_\_\_ da pagarsi entro il giorno \_\_\_\_\_ di ogni mese, mediante versamento sul conto corrente presso banca \_\_\_\_\_

Su richiesta del Locatore, il canone potrà essere annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT calcolato sull'andamento dei prezzi al consumo per

famiglie di impiegati ed operai. In questo caso l'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui perverrà la richiesta al Conduttore.

#### **Art. 5 - DESTINAZIONE DEI LOCALI OGGETTO DEL CONTRATTO**

L'immobile concesso in locazione dovrà essere destinato a sede del Centro Interventi di Emergenze dell'Associazione della Croce Rossa Italiana.

Il Locatore garantisce che l'Immobile è idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.

#### **Art.6 - ONERI ACCESSORI**

Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua, gas, telefonia, etc, in conformità alle proprie specifiche esigenze.

#### **Art. 7 - CONSEGNA DEI LOCALI**

Il locatore consegna l'immobile reso idoneo ai fini per cui è effettuata la locazione e viene consegnato attrezzato come da relazione presentata in sede di gara

Al momento della consegna dell'immobile verrà redatto un apposito verbale di consistenza e consegna, completo di foto che si sottoscrivono e non si allegano al presente atto e raffiguranti i locali di cui alle planimetrie indicate all'art. 1. Tale verbale sarà redatto in duplice copia, di cui uno depositato agli atti del Conduttore, il secondo consegnato al Locatore.

#### **Art. 8 - CONFORMITÀ IMPIANTI E PRESTAZIONE ENERGETICA**

Le parti dichiarano di conoscere quanto disposto dal D.M.22/01/2008 n.37 e successive modifiche ed integrazioni.

Il Conduttore dichiara, inoltre, di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine all'attestazione della prestazione energetica.

Il locatore dichiara che l'appartamento è in regola con la normativa edilizia ed urbanistica, dichiarato agibile con certificato prot. n. \_\_\_\_\_

Il Locatore dichiara che l'impianto di riscaldamento / raffrescamento presente nell'immobile locato viene consegnato a norma, e funzionante. Al momento della consegna dell'immobile viene altresì consegnato il libretto d'impianto (con i codici del libretto elettronico), debitamente compilato con i dati dell'ultima pulizia / verifica fumi).

Il Locatore garantisce che l'Immobile ed i relativi impianti tecnologici sono stati realizzati in conformità a tutte le disposizioni di legge ed in particolare alle Leggi n. 46/90 e 10/91 e al D.lgs. 626/94 e s.m.i.

## **Art. 9 - RIPARAZIONI ED INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Il Conduttore dovrà conservare, per tutta la durata della locazione, l'immobile in perfetto stato di efficienza, pulizia e decoro, provvedendo a proprie cura e spese ad effettuare ogni tipo di riparazione rientrante nell'ordinaria manutenzione resasi necessaria per la salvaguardia dell'immobile stesso e per consentirne la piena possibilità di utilizzo, mentre tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'immobile necessaria al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'immobile all'uso convenuto tra le Parti saranno a carico del \_\_\_\_\_.

## **Art. 10 - DIVIETO DI MIGLIORIE E ADDIZIONI SENZA IL CONSENSO DEL LOCATORE**

Il Conduttore s'impegna a non apportare migliorie né ad intraprendere lavoro edilizio idoneo a modificare seppur in parte le condizioni originali dell'immobile locato. Eventuali interventi da intraprendere per necessità o per convenienza devono essere comunicati al Locatore con congruo preavviso e a mezzo lettera raccomandata. Essi potranno essere effettuati soltanto con espresso consenso del Locatore, il quale, sia in caso di concessione che di diniego, dovrà inviare, a sua volta, lettera raccomandata o PEC in risposta alla parte conduttrice entro 30 (trenta) giorni dalla ricezione della richiesta.

## **Art. 11 - RECESSO DEL CONDUTTORE**

Il conduttore ha facoltà di recedere dal presente contratto dandone preavviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

## **Art. 12 - GARANZIE CONTRATTUALI**

A garanzia degli obblighi assunti con il presente contratto si precisa che il conduttore dovrà versare un deposito cauzionale pari a (due) mensilità del canone di locazione, corrispondente all'importo di complessivi € \_\_\_\_\_. Tale importo non potrà essere imputato al canone. Il deposito sarà restituito dopo la riconsegna dell'immobile di cui all'art. 19 del presente contratto, libero da persone e cose, al netto di ogni eventuale credito nei confronti del Locatore, nonché dell'ammontare di eventuali danni riscontrati nell'immobile stesso.

## **Art. 13 - CONTROLLI**

Il Conduttore s'impegna, tramite preventiva richiesta, senza eccezione e riserva alcuna, a non ostacolare e a consentire l'accesso della parte locatrice all'Immobile oggetto del presente contratto, per controllare lo stato di manutenzione dello stesso e accertare l'osservanza del presente contratto. Tale verifica può essere fatta in orari convenienti e non può intralciare la regolare attività del Conduttore.

#### **Art. 14 - MODIFICHE ALLA CLAUSOLE CONTRATTUALI**

Ogni modifica eventualmente apportata al presente contratto dovrà, a pena di nullità, essere redatta in forma scritta.

#### **Art. 15 - SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese contrattuali conseguenti ed inerenti il presente contratto verranno ripartite in parti uguali tra i contraenti, ad eccezione di quelle relative all'imposta di bollo a carico del locatore, pattuendo che l'onere del pagamento dell'intero importo dell'imposta di registro, dovuta per il presente contratto, sia posta a carico del locatore verso il rimborso del 50% di spettanza del Comune fino alla scadenza del contratto. A tal fine il locatore dovrà produrre annualmente a CRI la ricevuta dell'avvenuto pagamento dell'imposta nei termini di legge. Eventuali sanzioni per ritardati pagamenti saranno addebitate al locatore.

#### **Art. 16 - ELEZIONE DI DOMICILIO PER COMUNICAZIONI**

Per le finalità di cui ai punti precedenti e per qualsiasi incombenza di legge le parti eleggono domicilio rispettivamente: Il Conduttore, c/o Associazione della Croce Rossa Italiana, Via Bernardino Ramazzini 31, 00151 Roma. Il Locatore presso .....

#### **Art. 17 - COMPOSIZIONE DELLE LITI E FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia inerente o dipendente dal presente contratto insorta tra le parti – ove la giurisdizione non spetti al giudice amministrativo – è competente in via esclusiva il Foro di Roma.

#### **Art. 18 - TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Il Locatore, preso atto delle informazioni che gli sono rese ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs n. 196/2003, nonché dei contenuti di cui agli artt. 23 e 24 dello stesso, acconsente al trattamento dei dati personali, da parte del Conduttore o di terzi nominati responsabili del trattamento per finalità derivanti dall'esecuzione del contratto di locazione.

#### **Art.19 – RESTITUZIONE LOCALE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE**

Il Conduttore, al termine della locazione o nei casi di revoca, restituirà alla parte locatrice il locale nel medesimo stato risultante dal verbale di consegna di cui all'art. 6, salvo il normale degrado d'uso.

#### **Art.20 - RAPPORTI E RINVIO ALLA NORMATIVA VIGENTE**

Per quanto non disciplinato espressamente dal presente atto, si rinvia alle disposizioni di legge e regolamentari vigenti in materia.



Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, \_\_\_\_\_

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_ -