

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO COMMERCIALE

- Il Signor **MASSIMO AURELI**, nato a Roma il 5 agosto 1941 e residente a Roma (RM) Via Giano della Bella n. 15, Codice Fiscale RLA MSM 41M05 H501N), in prosieguo denominato "**parte locatrice**"

E

- Il Dottor **GRAZZINI GIULIANO**, nato a Montecatini Terme (LU) il 20 agosto 1952 e residente in Lucca-San Pietro A Vico (LU) Via Dell'Acqua Calda 3500D, Codice Fiscale GRZ GLN 52M20 A561D, nella sua qualità di Direttore del Centro Nazionale Sangue - Istituto Superiore di Sanità con sede in Roma (RM) Via Giano della Bella 27, Cod. Fisc. 80211730587, giusta atto di nomina del Ministero della Salute del 7 novembre 2006, di seguito denominato "**parte conduttrice**"

Registrato a Tivoli

il 16 settembre 2010

al n. 3500

serie 1T

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

1) Con il presente contratto la parte locatrice concede in locazione al Centro Nazionale Sangue, che accetta, i locali ad uso ufficio ubicati in Roma (RM) Via Giano della Bella nn. 11, 13, 17 e 19 angolo Via Cupa 17, attualmente identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Fg. 595 Num. 422:

= Sub. 514 Zc. 3 Cat. A/10 Cl. 4 Vani 6,5 RCEuro 5.622,92 di metri quadrati 120 (centoventi) circa da adibire ad uffici del Centro Nazionale Sangue come da planimetria allegata sub. D.

2) La locazione avrà durata di anni 6 (sei) con decorrenza dal 7 settembre 2010 e scadenza al 06 settembre 2016 e sarà rinnovata per ulteriori 6 anni, salva la possibilità di disdetta da parte del locatore qualora ricorra una delle ipotesi contemplate dall'art. 29 della Legge 392/78 da effettuarsi almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza mediante lettera raccomandata nella quale specificare il motivo del diniego di rinnovo. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto ad attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo suddetto comunicando la propria intenzione all'altra parte attraverso lettera raccomandata da inoltrare almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà a sua volta rispondere mediante lettera raccomandata entro 30 giorni dalla data di ricezione della suddetta raccomandata. In mancanza di risposta il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione;

3) Alla parte conduttrice viene espressamente concessa la facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, previo preavviso di mesi 12 (dodici) a mezzo di lettera raccomandata ai sensi dell'art. 27 legge 392/78;

4) Il canone viene convenuto in Euro 39.600,00 (trentanovemilaseicento/00) annui, come stabilito dall'Agenzia del Demanio con nota del 19 luglio 2010, da aggiornare sulla base degli indici ISTAT nella misura del 75% (settantacinque per cento), da corrispondere mediante rate trimestrali anticipate entro il giorno 5 del primo mese di ciascun trimestre, ciascuna pari a complessivi Euro 9.900,00 (novemilanovecento/00) a mezzo bonifico bancario sul C/C codice IBAN IT72I0350003207000000000073 tenuto sul Banco di Brescia ed intestato al signor Massimo Aureli; la prima rata a titolo di canone verrà corrisposta entro e non oltre 10 giorni a far data dall'inizio della locazione indicato all'art. 2 del presente contratto.



5) La parte locatrice si impegna a consegnare e mantenere l'immobile locato conforme all'uso al quale è destinato, nonché ad eseguire tutte le riparazioni straordinarie, conformemente agli artt. 1575 e 1621 c.c., a provvedere alla realizzazione e manutenzione straordinaria degli impianti interni alla struttura dell'immobile e destinati alla erogazione dei servizi indispensabili al suo godimento (elettrico, idrico e termico ecc.) e ad eseguire lo spurgo dei pozzetti fognari;

6) La parte conduttrice si obbliga a provvedere agli oneri accessori costituiti dalle spese relative al servizio di pulizia, ordinaria manutenzione, energia elettrica, riscaldamento e condizionamento dell'aria, a rimborsare semestralmente al locatore le spese sostenute e documentate per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e per il consumo di acqua risultante da apposito contatore a defalco, nonché ad eseguire i lavori di piccola manutenzione;

7) La parte conduttrice si impegna a versare a titolo di deposito cauzionale la somma di Euro 9.900,00 (novemilanovecento/00) corrispondente a 3 (tre) mensilità entro e non oltre giorni 15 (quindici) dalla data di sottoscrizione del presente atto; detta somma, non imputabile in conto pigioni, sarà produttiva di interessi legali da corrispondere al conduttore al termine di ogni anno di locazione;

8) La parte conduttrice non può eseguire, senza il consenso scritto del locatore, innovazioni, migliorie o modifiche che resteranno al locatore. In caso contrario, il locatore avrà diritto di chiedere la rimessione in pristino a spese della conduttrice. Per l'apposizione di insegne, targhe e/o tabelle sulla facciata esterna dell'immobile il conduttore si impegna a richiedere apposita autorizzazione al locatore;

9) E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare l'immobile a terzi.

10) La parte conduttrice si impegna a conservare e custodire il bene locato -anche conformemente all'uso al quale è destinato con la diligenza del buon padre di famiglia, e si obbliga a non concederne il godimento a terzi estranei alle attività istituzionali del Centro Nazionale Sangue;

11) Nel caso in cui il locatore intenda alienare l'immobile a terzi al conduttore viene riconosciuto il diritto di prelazione ai sensi del combinato disposto degli artt. 38 e 39 della legge 392/78;

12) Qualora il locatore intenda concedere in locazione a terzi l'immobile, il conduttore avrà diritto di prelazione da esercitarsi nei modi e ai sensi dell'art. 40 legge 392/78;

13) Il conduttore riconosce al locatore la somma forfettaria di Euro 20.000,00 (ventimila/00) IVA inclusa a titolo di corrispettivo per le opere realizzate nell'immobile sulla base delle specifiche esigenze del Centro Nazionale Sangue e che divengono di proprietà esclusiva del Centro Nazionale Sangue - Istituto Superiore di Sanità il quale, al termine della locazione, avrà il diritto di ritenerle con obbligo della remissione in pristino degli eventuali danni arrecati dall'asporto, dei locali a proprie spese, indicate in dettaglio negli allegati sub A, B e C, da cui risultano i costi sostenuti dal locatore (pari a complessivi Euro 25.000,00

14) Le spese del presente atto e quelle accessorie, fra cui la registrazione, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna;

15) Per le controversie nascenti dal presente contratto le parti stabiliscono convenzionalmente la competenza del Foro di Roma;

16) La parte conduttrice dichiara che il presente contratto costituirà oggetto di informativa per il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Superiore di Sanità, per cui la parte locatrice si impegna sin da ora ad accettare e ad eseguire, unitamente al conduttore, le eventuali determinazioni che il Consiglio di Amministrazione dell'Istituto Superiore di Sanità deciderà di adottare in esito all'informativa stessa.

Redatto, confermato e sottoscritto in Roma (RM), addì sette settembre duemiladièci.

La Parte locatrice

F.to: AURELI MASSIMO

La Parte conduttrice

F.to: GRAZZINI GIULIANO

Ai fini e per gli effetti di cui agli articoli 1341 e 1342 c.c. le parti dichiarano di approvare espressamente gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16.

La Parte locatrice

F.to: AURELI MASSIMO

La Parte conduttrice

F.to: GRAZZINI GIULIANO

REPERTORIO N. 64206

RACCOLTA N. 24091

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dottor RAFFAELE CASERTANO Notaio in Guidonia Montecelio, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, che i signori:

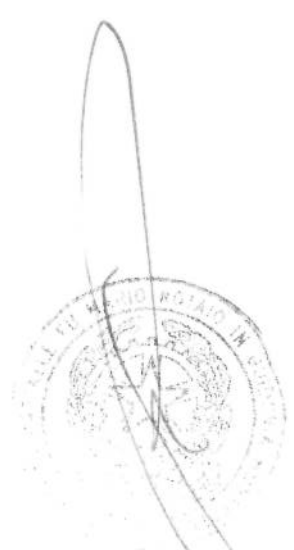
= **MASSIMO AURELI**, nato a Roma (RM) il 5 agosto 1941 e residente a Roma (RM) Via Giano della Bella n. 15;

= **GRAZZINI GIULIANO**, nato a Montecatini Terme (LU) il 20 agosto 1952 e residente a Lucca-San Pietro A Vico (LU), Via Dell'Acqua Calda 3500D, nella sua qualità di Direttore del Centro Nazionale Sangue con sede in Roma (RM) Via Giano della Bella n. 27, a tale atto autorizzato in forza di atto di nomina del Ministero della Salute del 7 novembre 2006;

della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo, hanno apposto, in mia presenza, alle ore sedici la propria firma in calce ed a margine del foglio intermedio della suestesa privata scrittura da me Notaio letta alle parti.

Roma (RM), Via Giano della Bella n. 27, addì sette settembre duemiladièci.

F.to: RAFFAELE CASERTANO - NOTAIO



z: 00199 Roma - Via Poggio Moiano, 1
 t: 06/86211029 - Fax 06/86211193
 indirizzo: 00012 Guidonia (RM) - Via Montenero, 12
 t: 0774570870 - f: 0774570873
 mail: cometspa@libero.it

C.F. 00165030583 - P. IVA 00900041005 - Cap. soc. € 100.000,00
 C.C.I.A.A. Roma 156804 - Trib. Roma 303/51

ALLEGATO * A
 REP. N. 64206
 RACC. N. 24091

ATTURA N. 003/2010

data 29-gen-10

Egr.
Dott. Massimo Aureli
 Via Giano della Bella n. 15
 00162 ROMA

C.F. RLAMSM41M05H501M

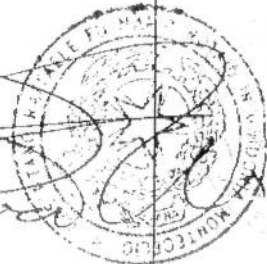
Numero ordine		Condizioni di pagamento
Via Ordine	Prot. n. 527 u/S del 2/12/2009	effettuato
Bello accompagnamento		

DESCRIZIONE	Quantità	Prezzo unitario	Importo
Realizzazione di vetrate esterne presso i locali in via Giano della Bella n. 15			
importo lavori		Euro	10.000,00
a detrarre acconto all'ordine		Euro	-1.000,00
Totale imponibile			<u>9.000,00</u>
IVA 20%		Euro	1.800,00
TOTALE		Euro	<u>10.800,00</u>

S.E.&O.

Soluto 02/02/2010
COMET
 Costruzioni Metalliche

Verlicano
Massimo Aureli



[Handwritten signature]

C.M.T.E. S.r.l.
Impresa di Costruzioni

ALLEGATO "B"
REP. N. 6/206
RACC. N. 2691

FATTURA N. 19/10
del 17/05/2010

Preg.mo
Sig. MASSIMO AURELI
Via Giano Della Bella, 15
00162 ROMA
C.F.: RLA MSM 41M05 H501N

Ns. avere per lavori di ristrutturazione edilizia per l'immobile sito in Roma, Via Giano Della Bella, 11 -
C.A. 17-19

Sistema anti-intrusione fornitura in opera composto da:

nr.: 8 sensori doppia tecnologia

nr.: 1 centrale

nr.: 1 tastiera

nr.: 7 sensori sismici

nr.: 2 sirene allarme

Euro 4.200,00

Impianto anti-incendio fornitura composto da:

nr.: 1 centrale

nr.: 1 cassetto ottico-acustico

nr.: 1 sirena da interno

nr.: 7 rilevatori di fumo conv.

Euro 1.300,00

I.V.A. 20%

Euro 1.100,00

TOTALE NS. AVERE

Euro 6.600,00

Condizioni di pagamento: Rimessa diretta, Bonifico Bancario su ns. conto Banca UNIPOL n.
51366 - ABI 3127 - CAB 03241 cod. IBAN: IT95B0312703241CC00 0051360



Sede legale: Via dei Prati Fiscali, 215 - 00141 ROMA - P.I. 08031591004



C.M.T.E. S.r.l.
Impresa di Costruzioni

ALLEGATO	C
REP. N.	64206
RACC. N.	24091

FATTURA N. 20/10
del 17/05/2010

Preg.mo
Sig. MASSIMO AURELI
Via Giano Della Bella, 15
00162 ROMA
C.F. RLA MSM 41M05 H501N

Ns. avere per lavori di ristrutturazione edilizia per l'immobile sito in Roma, Via Giano Della Bella, 11
13 - 17 - 19.

Sistema anti-incendio in opera composto da:

nr.: 1 centrale

nr.: 1 cassonetto ottico-acustico

nr.: 1 sirena da interno

nr.: 7 rilevatori di fumo conv.

Euro 1.100,00

Impianto TVCC composto da:

nr.: 3 involucri telecamere esterne

Euro 718,00

Allaccio antenna TV digitale terrestre

Euro 440,00

Canalina per cavi dati in fibra e separatore

Alimentazione separata per ogni ambiente

Inserimento doppie prese trasmissione dati

Allaccio Telecom distributore Via Cupa

Euro 3.242,00


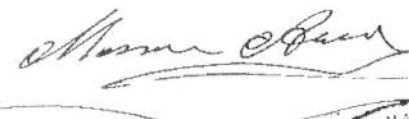
I.V.A. 20%

Euro 1.100,00

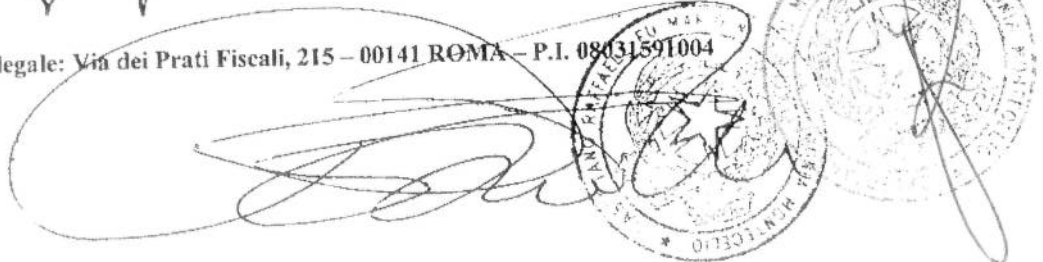
TOTALE NS. AVERE

Euro 6.600,00

Condizioni di pagamento: Rimessa diretta, Bonifico Bancario su ns. conto Banca UNIPOL n.
51366 - ABI 3127 - CAB 03241 cod. IBAN: IT95B0312703241CC0870051366

Sede legale: Via dei Prati Fiscali, 215 - 00141 ROMA - P.I. 08031591004



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma
Via Giarno Della Bella civ. II-13-17

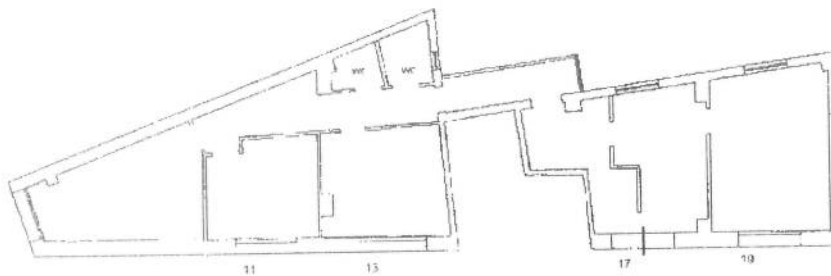
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 595
Particella: 422
Subalterno: 514

Compilata da:
Pergola Giancarlo
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Roma N. 4776

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA
Ufficio
H = m 3,30

ALLEGATO ^D
REP. N. 6/1206
RACC. N. 24091



COLLEGIO PROVINCIALE GEOMETRI ROMA
N° 4776
PERGOLA GIANCARLO
ROMA
P.I.V. N. 0305580108

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Certifico che la presente memoria comprensiva di _____ pagine
è conforme all'originale e si rilascia per uso
PARTE

Guidonia Montecelio, li 21 SETTEMBRE 2013



The image shows a handwritten signature in blue ink, which is somewhat stylized and difficult to decipher. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "MUNICIPALITÀ DI GUIDONIA MONTECELIO" around the perimeter and "CASSIERANO PARENTE" in the center. There is also a small emblem or logo in the center of the stamp.