

REPERTORIO N. 422 del 14.5.03

REPUBBLICA ITALIANA

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE

Contratto di locazione dell'immobile sito in Roma, via Flaminia 892,  
via Vitorchiano 4, per le esigenze istituzionali del Dipartimento  
della Protezione Civile.

L'anno 2003, il giorno 14 del mese di maggio, davanti al sottoscritto  
Dott. Rosario Romano, Ufficiale Rogante nominato con decreto  
1827 di Rep. del 18 giugno 2002 in Roma, presso il Dipartimento  
della Protezione Civile, omessa l'assistenza dei testimoni per  
espressa rinuncia delle parti tra loro d'accordo e con il mio  
consenso, sono personalmente presenti:

FINAMO S.p.A. con sede in Roma (RM), via dei Mille n. 1, Codice  
Fiscale 07664230583 e Partita IVA n. 01835011006, iscritta  
presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma al n.  
8806/86 e presso la Camera di Commercio Industria ed  
Artigianato di Roma al n. 621895, in persona del Consigliere di  
Amministrazione Avv. Pietro Cavasola, all'uopo autorizzato con  
delibera del Consiglio di Amministrazione del 20 dicembre 2002;

CORRIERE DELLO SPORT-Srl, con sede in Roma (RM), Piazza



Indipendenza 11/b, Codice Fiscale 00394970586 e partita IVA 008738311000, iscritta presso la Cancelleria Commerciale del Tribunale di Roma al n. 2010/47 e presso la Camera di Commercio Industria e Artigianato di Roma al n. 139727, in persona del Sig. Giulio Dalla Chiesa nella dichiarata sua qualità di Direttore Generale della predetta società con poteri come da verbale del Consiglio di Amministrazione in data 25 luglio 2002, da una parte e di seguito denominate "LOCATORI";

e

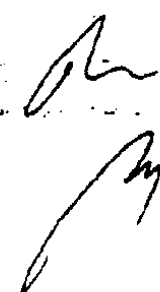
DIPARTIMENTO DELLA PROTEZIONE CIVILE, con sede in Roma (RM), via Ulpiano, 11, codice fiscale 97018720587, in persona del Dott. Vincenzo Spaziante, Vice Capo del Dipartimento, giusta delega mediante decreto n. 4721 di rep. del 24 dicembre 2002,

dall'altra e di seguito denominata "CONDUTTORE";

#### PREMESSO CHE

- la società FINAMO S.p.A. e CORRIERE DELLO SPORT S.r.l. sono rispettivamente nuda proprietaria la prima e usufruttuaria la seconda dell'immobile sito in Roma, Via Flaminia 892, Via Vitorchiano 4 e che acconsentono, ognuna per i propri diritti reali, a concedere in locazione l'immobile in parola al Dipartimento della Protezione Civile, giusto atto per notaio Ventura di Roma di

- Repertorio 143155 del 16 novembre 1992, registrato agli atti pubblici di Roma il 26 novembre 1992 e trascritto alla conservatoria RRI di Roma il 28 novembre 1992 al n. 84473;
- il decreto legge 7 settembre 2001, n. 343, convertito con modificazioni in legge 9 novembre 2001, n. 401, recante "disposizioni urgenti per assicurare il coordinamento operativo delle strutture preposte alle attività di protezione civile", ha attribuito al Dipartimento in parola ulteriori competenze istituzionali e l'incardinamento del Servizio Sismico;
  - per far fronte ai nuovi compiti derivanti dall'applicazione della citata legge, il Dipartimento si è dovuto dotare di unità aggiuntive di personale la cui collocazione non è conforme alle disposizioni del D. Lgs. 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - l'articolo 1, comma 12, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 24 aprile 2002, n. 3199, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 103 del 4 maggio 2002, recante "Disposizioni per la celebrazione del semestre di Presidenza italiana della Unione Europea, prevede che "il Dipartimento della Protezione Civile è autorizzato alla stipula ed alla conseguente approvazione di contratti di locazione di idonee strutture immobiliari", anche in deroga all'articolo 34 del regio decreto 20 giugno 1929, n. 1058, all'articolo 638 del decreto ministeriale 24 agosto 1940, n. 2984,



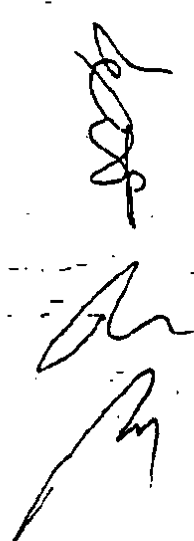
nonché alla legge 15 dicembre 1990, n. 396 ed in particolare all'autorizzazione alla locazione di immobili rilasciata dall'Ufficio per Roma Capitale;

- l'art. 4, commi 3 e 4, dell'Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 30 ottobre 2002, n. 3247 pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 259 del 5 novembre 2002, recante "Ulteriori disposizioni per la celebrazione del semestre di Presidenza italiana della Unione Europea", dispone che il Capo del Dipartimento della Protezione Civile, Commissario Delegato per la gestione degli interventi finalizzati alla celebrazione del semestre di Presidenza italiana della Unione Europea, assume le necessarie iniziative per "l'acquisizione della disponibilità di beni, mobili ed immobili" anche ricorrendo alla trattativa privata;

- l'art. 1, comma 12, dell'Ordinanza 3199 prevede che la valutazione tecnico-economica può essere effettuata ai sensi dell'art. 2, comma 2, della legge 16 dicembre 1999, n. 494;

- l'articolo 1, comma 1, dell'Ordinanza 3247 prevede, per il perseguimento delle finalità recate dall'articolo 1, comma 12, dell'Ordinanza 3199, la nomina di un professionista per la valutazione tecnico-economica dell'immobile;

- con nota D.G.2002 del 22 novembre 2002 la Società Corriere dello Sport S.r.l., quale usufruttuario dell'immobile in parola, presenta al



Dipartimento l'offerta economica, confermata dalla nuda proprietaria Finamo S.p.A.;

- in data odierna e con il presente contratto le Società FINAMO S.p.A. e CORRIERE DELLO SPORT S.r.l. hanno acconsentito ad una riduzione del canone di locazione per il Dipartimento nella misura del 2,5%;
- con nota prot. n. DPC/AFI/0015664 del 3 aprile 2003, si richiede al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma l'indicazione di un proprio qualificato iscritto cui affidare l'incarico della valutazione tecnico economica di detto immobile;
- con nota del 14 aprile 2003 n. 2194, l'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma ha indicato tre professionisti cui poter affidare l'incarico in questione;
- con nota del 18 aprile 2003, prot. n. DPC/AFI/0018013 viene affidato all'Ing. Bruno Brancato, scelto tra i tre predetti professionisti, l'incarico per la valutazione tecnico economica dell'immobile in questione;
- in data 9 maggio 2003, l'ing. Bruno Brancato ha rilasciato la valutazione tecnico-economica prescritta;
- l'edificio sito in via Flaminia 892, via Vitorchiano 4 è idoneo alle esigenze istituzionali e funzionali del Dipartimento della Protezione Civile;



tutto ciò premesso,

si conviene e stipula quanto segue:

### Art. 1

#### (Premesse)

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### Art. 2

#### (Oggetto)

2.1 I Locatori concedono in locazione al Conduttore, che accetta, il complesso immobiliare con pertinenze ed impianti fissi sito in Comune di Roma alla Via Flaminia 892/Via Vitorchiano 4 costituito da un fabbricato da cielo a terra per complessivi tre piani fuori terra, oltre piano seminterrato con annesse aree di pertinenza, distinto al NCEU di Roma alla partita n. 600064 Foglio 130 particella n. 507 sub. 5,6,7,8,9,10 e composto dalle seguenti distinte unità immobiliari:

1. locale seminterrato ad uso autorimessa di circa mq. 5.150, distinto al catasto sub n. 6;
2. locali al piano seminterrato ad uso ufficio e CED di mq. 1050

circa distinti al catasto sub n. 7;

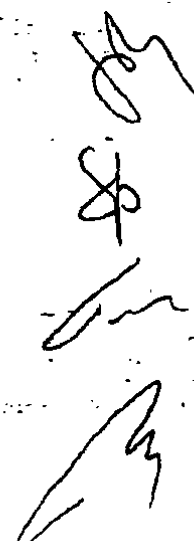
3. locali al piano terreno e in parte al piano seminterrato ad uso ufficio, mensa, cucina, sala centrale polifunzionale, per complessivi mq. 3.550 circa, nonché la copertura a terrazzo e giardino della sala per mq. 710 circa, distinto al catasto sub 8);

4. locali siti al piano primo ad uso ufficio di mq. 3100 circa distinti al catasto sub 9);

5. locali siti al piano secondo ad uso ufficio di mq. 2900 circa distinti al catasto sub 10), nonché le altre parti comuni non censibili (corte a piano terra, androne, terrazza a copertura con volumi tecnici, scale ed ascensori comuni, locali tecnici) distinte al catasto sub 5), e le ulteriori parti a giardino, viabilità interna, parcheggi esterni scoperti e coperti, ecc..

2.2 Il complesso immobiliare (di seguito nel suo complesso denominato "l'immobile") locato, nel suo insieme, è confinante con Via Flaminia, Via Vitorchiano, linea ferroviaria Roma-Nord, costruzioni civili Cerasi S.p.A., salvi altri e risulta contornato in rosso nella planimetria che, firmata dalle parti, si allega al presente contratto, sotto la lettera "A".

2.3 Le parti si danno atto che un'area di circa mq. 100 ad uso magazzino al piano S1 è attualmente destinata allo stoccaggio delle scorte, di proprietà dei Locatori, dei materiali principali di



costruzione dell'immobile, a disposizione a titolo gratuito del  
Conduttore per la manutenzione ordinaria dell'immobile.

2.4 I Locatori dichiarano che l'immobile, oggetto del presente contratto, è stato edificato in base a concessione edilizia numero 1021/C (protocollo n. 212232/87) del 24.10.89 e concessione in variante n. 1409/C (protocollo n. 56032/90) in data 16.1.91 è stato dichiarato agibile con permesso numero 60 in data 6 maggio 1993.

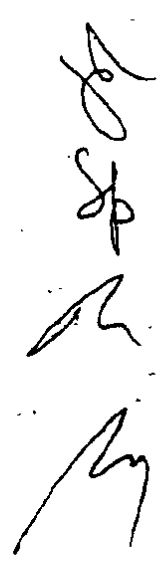
2.5 I Locatori dichiarano, inoltre, che il suddetto immobile è stato oggetto di domande di sanatoria edilizia, ai sensi della Legge 47/85 e della Legge 724/94 presentate in data 1 marzo 1995 protocollo numero 51513 e numero 51429 con pagamento dell'intera oblazione e degli oneri relativi e che le relative concessioni in sanatoria sono state accolte rilasciate in data 10 dicembre 2002 con i nn. 290334, 290331, 290336 e 290338.-

### Art. 3

#### (Durata della locazione)

3.1 La durata della locazione è convenuta in anni nove con decorrenza dal secondo giorno successivo a quello di stipula del presente contratto, data in cui il Conduttore verrà immesso in possesso dell'immobile.

~~3.2 Con almeno dodici mesi di anticipo sulla data di scadenza del~~





presente contratto, il conduttore, valutate le necessità e la convenienza, può porre in essere tutte le attività necessarie per il rinnovo, per ulteriori anni nove, del presente contratto, secondo le disposizioni normative vigenti.

3.3 Salvo i casi contemplati dall'articolo 29 della legge 27 luglio 1978, n. 392, i Locatori non possono opporre diniego al rinnovo ai sensi del precedente punto 3.2 alla prima scadenza contrattuale.

#### Art. 4

##### (Destinazione dei locali)

4.1 L'immobile concesso in locazione sarà adibito ad uso ufficio e relative pertinenze e i locatori assicurano che tali destinazioni sono conformi agli strumenti urbanistici ed alle autorizzazioni comunali ed esonera, pertanto, il Conduttore da ogni responsabilità al riguardo. Il Conduttore dichiara di aver visitato l'immobile e di ritenerlo idoneo alle proprie necessità e alla destinazione contrattuale, fatti salvi i lavori di adattamento e sistemazione di cui al successivo punto 7.1.

4.2 Il Conduttore dichiara che nell'immobile locato non saranno esercitate attività che possano dar luogo al pagamento da parte dei Locatori, al momento della cessazione del rapporto, dell'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 L.

392/78 e successive modifiche e integrazioni. In ogni caso, ove anche un tale diritto dovesse insorgere in dipendenza dell'attività svolta nell'immobile locato, il 'Conduttore, dichiara fin d'ora di rinunciarvi, essendo stata tale rinuncia elemento determinante per la quantificazione del canone di locazione.

4.3 Il Conduttore non potrà cedere a terzi il presente contratto, né l'uso, totale o parziale, dell'immobile senza il preventivo accordo scritto dei Locatori.

#### Art. 5

##### (Canone di locazione)

5.1 Il canone annuale di locazione a corpo è convenuto ed accettato in EURO 3.558.750,00 (tremilionicinquecentocinquantottomila= settecentocinquanta/00) più EURO 711.750,00 (settecento= undicimilasettecentocinquanta/00) per IVA, pari a EURO 4.270.500,00 (quattromilioniduecentosettantamilacinque= cento/00) annui, da corrispondere in rate bimestrali di EURO 711.750,00 (settecentoundicimilasettecentocinquanta/00).

5.2 Il pagamento verrà disposto a favore della Società usufruttuaria, e, alla scadenza di detto diritto reale, a favore della Società proprietaria, su espressa comunicazione nei modi di legge, previa presentazione della relativa fattura.

5.3 Il pagamento della rata sarà disposto dal Dipartimento in rate bimestrali posticipate entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della prescritta fattura, di cui al precedente punto 5.2.

5.4 I Locatori si impegnano a non eccepire l'eventuale morosità del Dipartimento nel pagamento dei ratei bimestrali laddove il Conduttore dimostri di aver disposto tutto quanto necessario al pagamento nei tempi convenuti.

5.5 Il canone come sopra determinato sarà aggiornato annualmente, previa richiesta formale da parte dei Locatori, con decorrenza dalla mensilità successiva a quella della data della richiesta di aggiornamento, con riferimento alla variazione nella misura massima consentita dalla L. 392/78 verificatasi nell'anno precedente, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

5.6 I Locatori si riservano la comunicazione delle modalità di pagamento entro 30 giorni dalla stipula del presente contratto.

#### Art. 6

##### **(Oneri accessori e riparazioni)**

6.1 Le parti convengono che sono a carico del Conduttore gli oneri accessori relativi all'immobile locato nonché quelli relativi alla normale manutenzione e le piccole riparazioni dell'immobile,

secondo quanto previsto dall'art. 9 L. 392/78 e dall'art. 1609 C.C.,

e la totalità delle spese di portineria e vigilanza.

6.2 Sono a carico dei Locatori tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, oltre naturalmente quelli resi necessari da danni provocati da cause naturali non imputabili al Conduttore (quali terremoto, incendi, allagamenti e simili).

#### Art. 7

##### (Innovazioni e migliorie)

7.1 Qualsiasi innovazione all'immobile locato, lavori di adattamento o modificazioni in genere, sia civili che tecnologici, previa autorizzazione dei Locatori, saranno effettuati interamente a cura e spese del Conduttore e sotto la sua completa responsabilità.

7.2 Sono soggetti all'autorizzazione scritta dei Locatori tutti gli eventuali lavori che comportino modifiche delle strutture statiche portanti dell'immobile o della destinazione d'uso dell'immobile.

7.3 Resta inteso che il Conduttore provvederà a richiedere, a propria cura e spese, alle Autorità competenti, secondo le norme vigenti al momento, gli eventuali permessi, autorizzazioni e licenze che si rendessero necessari per le opere di cui ai precedenti punti 7.1 e 7.2, impegnandosi i Locatori a fornire tutta la cooperazione a tal

~~fine necessaria.~~

7.4 E' data facoltà al Conduttore, nel rispetto delle prescrizioni amministrative e salvi i diritti dei terzi, di apporre all'esterno dell'immobile locato targhe, tabelle e insegne relative all'attività esercitata, nonché di installare impianti e apparecchiature.

7.5 Gli impianti elettrici, le condutture del gas, acqua potabile, termosifone, poste o aumentate, dovranno al termine della locazione rimanere ai Locatori senza diritto a compenso.

7.6 In deroga a quanto sopra, al termine della locazione il Conduttore si impegna invece a rimuovere, salvi diversi accordi tra le parti, a propria cura e spese, le attrezzature e gli impianti di cui al precedente punto 7.4 o le altre opere tipiche ed esclusive del tipo di attività esercitata dal Conduttore.

#### Art. 8

##### (Adeguamento normativo locali ed impianti)

8.1 I Locatori dichiarano che l'immobile locato con gli impianti tecnologici attualmente esistenti è stato oggetto delle certificazioni richieste, con particolare riferimento alle leggi 46/90 e 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché alle norme in materia di prevenzione incendi, nonché alle disposizioni contenute nel D. Lgs 626/94 e successive modificazioni ed integrazioni.

~~8.2 A richiesta del Conduttore, i Locatori si obbligano a fornire copia~~

delle relative documentazioni e certificazioni ufficiali.

**Art. 9**

**(Risoluzione)**

Ai sensi dell'articolo 1373 del Codice Civile, il Conduttore può recedere dal contratto in qualunque momento, mediante preavviso ai Locatori - da notificare con raccomandata con avviso di ricevimento - almeno con 12 mesi di anticipo, senza il versamento di alcuna indennità o penale, per sopraggiunti motivi di pubblico interesse.

**Art. 10**

**(Spese contrattuali)**

Le spese di registro a tassa fissa del presente contratto, soggetto ad IVA, e delle eventuali rinnovazioni vengono disciplinate dalla citata legge n. 392/1978.

**Art. 11**

**(Prova scritta)**

Qualunque modifica al presente contratto può avere effetto ed essere provata esclusivamente mediante atto scritto.

Art./12

(Elezione di domicilio)

Per tutti gli effetti anche esecutivi del presente contratto, il Conduttore elegge domicilio indifferentemente presso i locali dell'immobile locato o presso la propria sede e i Locatori presso le rispettive sedi sociali come in epigrafe indicate.

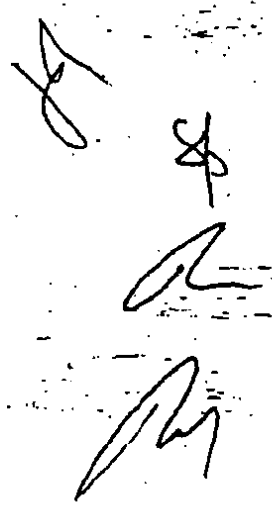
Art. 13

(Rinvio a disposizioni di legge)

13.1 Per quanto non' previsto nel presente contratto, le Parti fanno espresso riferimento alle leggi vigenti, alle consuetudini ed agli usi locali.

13.2 Ciascuna parte sarà responsabile per i propri costi e spese inerenti la preparazione e la stipula del presente accordo e dei relativi allegati, nonché per le proprie spese per consulenti legali, fiscali e aziendali in genere.

13.3 Nessun mediatore o terzo in genere ha diritto ad alcuna commissione o compenso di altra natura in relazione al presente accordo.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the bottom and several smaller ones above it.

Art. 14

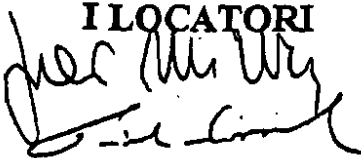
(Clausola finale)

14.1 Il presente contratto è vincolante per i Locatori dalla data di stipula, mentre per il Conduttore solo dopo la registrazione del relativo decreto di approvazione da parte della Corte dei conti. Peraltro, a richiesta del Conduttore, in ragione dell'urgenza da esso manifestata di entrare in possesso dell'immobile, al fine di garantire i necessari livelli di operatività del Dipartimento della Protezione Civile e il pieno esercizio dei compiti istituzionali allo stesso attribuiti, tale possesso viene dai Locatori trasferito nei termini di cui all'articolo 3.

14.2 In caso di mancata registrazione del decreto approvativo del presente contratto da parte della Corte dei conti, nei termini di legge, il Conduttore restituirà il possesso dell'immobile in via immediata e corrisponderà una indennità per l'occupazione, commisurata al canone di locazione annuo, per i giorni di effettivo possesso.

Letto confermato e sottoscritto.

I LOCATORI



L'UFFICIALE ROGANTE

Dr. Rosario ROMANO



IL CONDUTTORE

IL VICE CAPO DEL DIPARTIMENTO

Vincenzo Spuziante

