

Direzione: DIREZIONE

Area: RICOSTRUZIONE PRIVATA E CONTROLLI AMMINISTRATIVO-CONTABILI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A01667 del 26/11/2020

Proposta n. 1667 del 23/11/2020

Oggetto:

Approvazione schema di contratto di locazione di porzione dell'edificio sito in Rieti, via Pennesi, n. 2, P.1° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda) e P.2° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda) da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio.

Proponente:

Estensore	LUZZI FRANCESCA	_____firma elettronica_____
Responsabile del procedimento	GRILLO ANTONELLA	_____firma elettronica_____
Responsabile dell' Area	F. PERRONE	_____firma elettronica_____
Direttore	AD INTERIM W. D'ERCOLE	_____firma digitale_____

Firma di Concerto

**IL DIRETTORE AD INTERIM DELL'UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE POST
SISMA 2016 DELLA REGIONE LAZIO**

Oggetto: Approvazione schema di contratto di locazione di porzione dell'edificio sito in Rieti, via Pennesi, n. 2, P.1° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda) e P.2° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda) da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio.

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTO il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge n. 229 del 15 dicembre 2016 e successive modificazioni ed integrazioni, recante *“Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016”* e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'articolo 2 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, come convertito, recante la disciplina delle *“Funzioni del Commissario straordinario e dei Vice Commissari”*, nonché l'articolo 3 del medesimo decreto legge, recante l'istituzione degli *“Uffici speciali per la ricostruzione post sisma 2016”*;

VISTO l'articolo 4, comma 4, del predetto decreto legge n. 189/2016, che stabilisce che *“ai Presidenti delle Regioni in qualità di vice commissari sono intestate apposite contabilità speciali aperte presso la tesoreria statale per la gestione delle risorse trasferite dal Commissario straordinario per l'attuazione degli interventi loro delegati”*;

VISTA la Convenzione per l'istituzione dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione *post sisma 2016* della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, convertito in legge 15 dicembre 2016, n. 229, sottoscritta il 3 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Accumoli, Amatrice, Antrodoco, Borbona, Borgo Velino, Castel Sant'Angelo, Cittareale, Leonessa, Micigliano e Posta, nonché l'*Addendum* alla citata Convenzione sottoscritto il 21 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Cantalice, Cittaducale, Poggio Bustone, Rieti e Rivodutri;

VISTA l'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016 n. 26 del 29 maggio 2017, recante *“Linee direttive per la ripartizione e l'assegnazione delle risorse per la costituzione ed il funzionamento degli Uffici speciali per la ricostruzione e modifiche all'ordinanza n. 1 del 10 novembre 2016”*, che stabilisce la percentuale di attribuzione alle singole regioni delle risorse previste dall'articolo 3, comma 1-ter, del decreto legge n. 189 del 2016 per le spese di funzionamento degli Uffici Speciali;

VISTA l'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatisi a far data dal 24 agosto 2016 n. 96 del 1° aprile 2020, recante *“Autorizzazione all'assunzione di nuovo personale di tipo tecnico o amministrativo-contabile da impiegare esclusivamente nei servizi necessari alla ricostruzione, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 50-bis, comma 1-ter del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189”*, che autorizza, alla luce delle specifiche esigenze connesse alla riparazione e ricostruzione degli immobili danneggiati dall'evento sismico rappresentate da ciascun U.S.R. ai sensi dell'art. 50-bis comma 1-ter del decreto legge n. 189/2016, gli U.S.R. ed i Comuni a stipulare i contratti di lavoro a tempo

determinato di cui all'art. 50-bis, comma 1-ter, nel limite di 200 unità complessive e nel rispetto del limite di spesa complessivo di 8,300 milioni di euro, di cui 27 unità di personale, nel limite di spesa di euro 1.120.500,00, per la Regione Lazio;

VISTO l'articolo 3, comma 1, sesto periodo, del predetto decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, come modificato dall'art. 1-ter del decreto legge 24 ottobre 2019 n. 123, secondo cui possono essere destinati *“ulteriori 2 milioni di euro per gli anni 2020 e 2021 per personale con profilo amministrativo-contabile, a supporto dell'attività del Commissario straordinario, delle Regioni, delle Province e dei Comuni interessati. L'assegnazione delle risorse finanziarie previste dal quinto e dal sesto periodo del presente comma è effettuata con provvedimento del Commissario straordinario. Le assunzioni a tempo determinato sono effettuate con facoltà di attingere dalle graduatorie vigenti, anche per le assunzioni a tempo indeterminato garantendo in ogni caso il rispetto dell'ordine di collocazione dei candidati nelle medesime graduatorie”*;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio, in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, n. V00009 del 11 luglio 2018, concernente: *“Conferimento dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio all' Ing. Wanda D'Ercole, Direttore della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo”*, a seguito del nulla osta espresso dalla Giunta regionale del Lazio con deliberazione n. 368 del 10/07/2018;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio, in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione post sisma 2016, n. V00007 del 28 giugno 2019, recante *“Proroga dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio all'Ing. Wanda D'Ercole, Direttore della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo”*, che proroga il detto incarico fino al 31 dicembre 2020;

VISTO l'articolo 57, comma 2, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, che ha disposto la proroga al 31 dicembre 2021 del termine della gestione straordinaria stabilito all'art. 1, comma 4, del decreto legge n. 189/2016;

CONSIDERATO che:

- con decreto del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio del 27 febbraio 2020, n. A00223 è stata indetta una selezione pubblica per titoli e colloquio per l'assunzione di n. 27 unità di personale a tempo pieno e determinato - profilo professionale esperto Area tecnica (cat. D – pos. econ. D1) e profilo professionale esperto Area amministrativa (cat. D – pos. econ. D1) – per le attività dell'U.S.R. Lazio;
- all'esito delle procedure concorsuali, con decreto del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio del 7 settembre 2020 n. A01177, sono state approvate le graduatorie e sono stati nominati vincitori i primi 25 candidati della graduatoria profilo esperto Area tecnica e i primi 2 candidati della graduatoria profilo esperto Area amministrativa;

CONSIDERATO altresì che:

- con decreto dirigenziale del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio del 25 settembre 2020 n. A01278, avente ad oggetto *“Decreto Legge 17 ottobre 2016, n. 189 - art. 3, comma 1: assunzioni a tempo determinato – scorrimento della graduatoria approvata con Decreto del Direttore dell'Ufficio Speciale Ricostruzione n. A01177 del 7 settembre 2020 per profilo esperto Area Amministrativa, e assunzione di n. 4 risorse”*, è stato disposto lo scorrimento della graduatoria e decretata l'assunzione di ulteriori n. 4 risorse con profilo di esperto Area Amministrativa;

- le risorse sopra indicate sono state assunte mediante contratti con durata fino al 31/12/2021, salvo proroga, prevista da norma di legge, della gestione straordinaria di cui all’art. 1, comma 4, del decreto legge n. 189/2016, nei limiti degli stanziamenti ivi previsti e autorizzati e secondo quanto stabilito in materia dall’ordinamento vigente;

DATO ATTO che, in conseguenza dell’ampliamento di organico di oltre 30 unità e alla luce delle nuove disposizioni in materia di prevenzione sanitaria dettate dall’emergenza COVID-19 e di sicurezza e benessere nei luoghi di lavoro, l’attuale sede dell’U.S.R. Lazio, anche sede dell’Area Genio Civile Lazio Nord, non risulta sufficiente ad ospitare tutto il personale in servizio presso l’Ufficio;

RITENUTO pertanto necessario provvedere ad individuare una nuova sede in cui trasferire parte del personale in servizio;

CONSIDERATO che:

- l’Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, con nota prot. n. 0012218.04-11-2020.U (ns. rif. prot. n. I.0961468.10-11-2020), comunicava l’indisponibilità di immobili di proprietà dello Stato idonei a soddisfare le esigenze logistiche rappresentate dall’U.S.R. Lazio;
- si è proceduto ad effettuare un’indagine di mercato volta a verificare la disponibilità, nelle vicinanze della sede dell’U.S.R. Lazio, di un locale idoneo da un punto di vista strutturale, al raggiungimento degli obiettivi sopra rappresentati;
- da tale indagine è emerso che nelle immediate vicinanze, e precisamente in Rieti, via Pennesi n. 2, è disponibile uno spazio, già sede di una struttura pubblica, che possiede le caratteristiche necessarie a soddisfare le esigenze sopra evidenziate; tale spazio consta di complessivi 690,00 mq. superficie catastale (701,54 mq. superficie reale lorda), suddiviso su due piani così censiti all’Agenzia delle Entrate – Territorio C.E.U.:
 - piano primo: sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda;
 - piano secondo: sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda;
- dalle verifiche effettuate mediante visura catastale, l’immobile risulta di proprietà per 1/1 della Sarimm s.r.l. con sede in Roma, via Topino n. 35, c.f./p.iva 06852991006;
- è stata riscontrata la Verifica Statica del fabbricato, presente in atti, redatta in data 15/02/2006 dal Geometra Brunello Gunnella, iscritto al n. 84 del Collegio dei Geometri della Provincia di Rieti e dall’Architetto Marco Gunnella, iscritto al n. 199, sez. A dell’Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori di Rieti, nella quale si certifica l’idoneità all’uso di “*locali pubblici suscettibili di affollamento*” con un carico di esercizio di 350 kg/mq., nonché all’uso di “*locali pubblici suscettibili di grande affollamento (sale di riunione, cinema, palestre, ecc.)*”, per i quali è previsto un carico di esercizio di 500 kg/mq.;
- è stata effettuata la verifica sui canoni di locazione rilevati dall’Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2019, da cui risulta che l’indice O.M.I. per la zona censuaria “*CI/ Semicentrale/v.le Morroni, v.le Maraini, Regina Pacis, Molino Salce, Citta Giardino*” per edifici con destinazione Terziaria, è compreso tra 5,7 e 8,7 €/mq. x mese (valore medio € 7,2/ mq.);
- con determinazione del Direttore *ad interim* dell’U.S.R. Lazio n. A01545 del 13/11/2020 è stato affidato al dipendente dott. Giorgio Cortellesi l’incarico di redazione della perizia di stima sulla congruità del canone di locazione del menzionato immobile, sito in Rieti, via Pennesi n. 2;

CONSIDERATO altresì che la Sarimm s.r.l., c.f./p.iva 06852991006, in persona legale rappresentante *pro tempore*, proprietaria del menzionato immobile sito in Rieti, via Pennesi n. 2, si è resa disponibile a realizzare i necessari lavori di adeguamento, riportati in dettaglio nell'allegato 1 al contratto di locazione, e consistenti nella:

- realizzazione e installazione impianto di climatizzazione;
- revisione dell'impianto elettrico;
- realizzazione dell'impianto ethernet;
- esecuzione di opere edili consistenti nella tinteggiatura e nella realizzazione di controsoffitto ispezionabile nel corridoio atto ad ispezionare gli impianti tecnologici;

PRESO ATTO che:

- è necessario adottare uno schema di contratto di locazione che preveda il pagamento di un canone annuale di € 48.000,00 (quarantottomila/00), da corrispondere in 12 rate mensili anticipate ciascuna di € 4.000,00 (quattromila/00);
- in considerazione dei necessari lavori da effettuare sull'immobile, nonché della esigenza di poter adibire quanto più celermente possibile l'immobile a sede ulteriore dell'U.S.R. Lazio, alla luce altresì della situazione economica contingente, caratterizzata da una generalizzata assenza di liquidità, si ritiene di aderire alla proposta della proprietaria dell'immobile Sarimm s.r.l. di effettuare il pagamento della prima annualità, pari ad € 48.000,00 (quarantottomila/00), in unica soluzione, previa verifica della regolare esecuzione delle opere suo carico, indicate in dettaglio nell'allegato 1 al contratto di locazione;
- il canone previsto rientra nei parametri dell'ultima rilevazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita al secondo semestre 2019, ponendosi al di sotto del valore medio in precedenza descritto;
- la misura del canone di locazione concordato è altresì risultata congrua alla luce della perizia di stima effettuata dal tecnico incaricato dall'U.S.R. Lazio, dott. Giorgio Cortellesi, acquisita in atti (rif. prot. int. n. 1003609.19-11-2020), da cui è risultato che: *“Considerata la dinamicità del mercato immobiliare nell'ambito delle locazioni nella zona ove è ubicato l'oggetto di stima e quindi l'attendibilità delle valutazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate – Territorio in ordine ai campioni di riferimento, si può affermare che il valore di locazione delle unità immobiliari oggetto di stima possa riconoscersi pari ad euro 4.587,59 € (quattromilacinquecentottantasette/59)”*;
- il contratto di locazione dovrà essere sottoscritto tra l'Ufficio Speciale Ricostruzione *post* sisma 2016 della Regione Lazio, c.f. 90076740571, nella persona del Direttore *pro tempore*, in qualità di conduttore, e la Sarimm s.r.l., c.f./p.iva 06852991006, con sede in Roma, via Topino n. 35, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, proprietaria del menzionato edificio sito in Rieti, via Pennesi n. 2, in qualità di locatore;
- nello schema di contratto di locazione sono riportate, oltre alla descrizione dell'immobile oggetto di locazione, la durata del contratto, le condizioni che regolano il rapporto tra le parti e le clausole contrattuali. Al momento della stipula del contratto di locazione, saranno allegati l'elenco delle lavorazioni a carico del locatore, la planimetria catastale e la visura catastale dell'immobile, la verifica statica, la visura camerale del locatore, la copia dei documenti di identità dei rappresentanti legali del locatore e del conduttore, la copia dei contratti di manutenzione ordinaria in essere, la copia della ripartizione delle quote millesimali edificio, copia dell'attestazione prestazione energetica (APE), copia della CILA lavori effettuati;

- le spese di registrazione e ogni altro onere connesso previsto dalla legge saranno dovute nella presumibile misura dell'1% (€ 480,00 circa), di cui il 50% sarà a carico del conduttore;
- tale schema contrattuale è allegato al presente atto (*allegato 3*) di cui costituisce parte integrante e sostanziale;

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di adottare lo schema di contratto per la locazione dell'immobile sito in Rieti, via Pennesi n. 2, P.1° (censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda) e P.2° (censito all'Agenzia delle Entrate – Territorio C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda) da adibire ad uso ufficio, al fine di ospitare la ulteriore sede dell'Ufficio Speciale Ricostruzione *post* sisma 2016 della Regione Lazio;
- 2) di stabilire che il contratto sarà sottoscritto tra la proprietaria dell'immobile, Sarimm s.r.l., c.f./p. iva 06852991006, con sede in Roma, via Topino n. 35, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, in qualità di locatore, e l'Ufficio Speciale Ricostruzione *post* sisma 2016 della Regione Lazio, c.f. 90076740571, in persona del Direttore *pro tempore*, in qualità di conduttore, e che la sottoscrizione avverrà al momento della consegna dei locali, previa verifica della regolarità e conformità delle lavorazioni a carico della proprietaria, come descritte nell'allegato 1 al contratto di locazione.

Il presente atto verrà pubblicato nel sito internet dell'U.S.R. Lazio (www.ricostruzione Lazio.it), sezione "Amministrazione Trasparente".

IL DIRETTORE *AD INTERIM*

ing. Wanda D'Ercole

CONTATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITATIVO

L'anno ... il giorno ... del mese di ... in Rieti, con il presente contratto di locazione da far valere ad ogni effetto di legge

fra

Sarimm s.r.l., numero di iscrizione al Registro delle Imprese e c.f. ..., p. iva ..., con sede legale in ..., via ... n. ..., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, [codice fiscale, nome e cognome, luogo e data di nascita];

- **Locatore** -

e

Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio ("U.S.R. Lazio"), c.f. 90076740571, con sede in Rieti, via Flavio Sabino n. 27, in persona del Direttore [codice fiscale, nome e cognome, luogo e data di nascita];

- **Conduttore** -

(di seguito nominati congiuntamente le "**Parti**")

vista la Determinazione n. ... del ...,

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Oggetto

1. Il Locatore, in qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione dell'immobile sito in Rieti, via Pennesi n. 2, come di seguito individuato ed evidenziato nelle allegate planimetrie (*Allegato n. ...*), composto di piano primo, iscritto al Catasto fabbricati, sezione urbana RI, al foglio di mappa 75, particella 43, subalterno 8, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda, e piano secondo, iscritto al Catasto Fabbricati al foglio di mappa 75, particella 43, subalterno 37, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda (di seguito anche l'"**Immobile**").

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

Articolo 2 – Destinazione

1. L'Immobile è concesso in locazione all'U.S.R. Lazio esclusivamente per uso ufficio, collegato alle proprie finalità istituzionali, e ne è vietata ogni altra destinazione.

2. La destinazione contrattuale dell'Immobile è essenziale ed inderogabile, e non potrà essere mutata per alcun motivo.

Articolo 3 – Durata

1. La durata della locazione dell'Immobile decorre dalla data di presa in consegna dei locali di cui al successivo articolo 7, sino alla data del 31/12/2021, in quanto strettamente correlata alla scadenza della gestione straordinaria finalizzata alla ricostruzione *post* sisma 2016, di cui al comma 4 dell'art.1 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229.

2. Su richiesta del Conduttore, il Contratto si intenderà rinnovato ai medesimi patti e condizioni, per la durata della eventuale proroga della scadenza indicata nel comma 4 dell'art.1 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2016, n. 229.

Articolo 4 - Recesso

1. Trascorsi sei mesi dalla data di presa in consegna dell'Immobile, il Conduttore avrà facoltà di recedere in ogni tempo dal Contratto, dandone comunicazione al Locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta elettronica certificata, con un preavviso di almeno sei mesi.

2. Tale facoltà potrà essere esercitata anche in relazione a singole porzioni dell'Immobile e comporterà una riduzione proporzionale dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 5.

Articolo 5 - Canone - Domiciliazione bancaria

1. Il canone annuo della locazione è convenuto in complessivi € 48.000,00 (euro quarantottomila/00), esente IVA.

2. Il presente Contratto è esente dall'applicazione dell'IVA.

3. Il canone dovrà essere corrisposto a mezzo bonifico bancario in rate mensili, ciascuna di € 4.000,00 (euro quattromila/00), previa presentazione di fattura, entro il giorno 7 (sette) di ogni mese;

4. Le Parti concordano che, con esclusivo riferimento alla prima annualità, il canone di locazione annuo, pari ad € 48.000,00 (euro quarantottomila/00), verrà interamente versato entro 5 giorni lavorativi dalla sottoscrizione del presente Contratto, previa verifica della regolare esecuzione delle opere a carico del Locatore, indicate in dettaglio all'Allegato 1. La corresponsione del canone di locazione avverrà a partire dalla data di presa in consegna dell'Immobile con relativo verbale, in cui si attesta la conformità dell'Immobile all'uso richiesto dal Conduttore e la presentazione della documentazione eventualmente mancante da parte del Locatore.

5. Il Locatore, ai sensi della Delibera ANAC n. 556 del 31 maggio 2017, che ha aggiornato la precedente Determina n. 4 del 7 luglio 2011, recante le "*Linee Guida sulla tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136*", è obbligato ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati. Il Locatore si impegna pertanto a comunicare al Conduttore le coordinate bancarie (IBAN) del conto corrente dedicato ove effettuare il pagamento, nonché i nominativi dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sul predetto conto. Resta salva la facoltà del Locatore di comunicare una diversa domiciliazione su altro conto corrente trasmesso, anche successivamente, ed in ogni caso almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento.

6. Ogni eventuale variazione dei dati di cui al paragrafo 5 dovrà essere comunicata all'U.S.R. Lazio, nei termini sopra specificati, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata. Fino al momento in cui tale comunicazione non sarà pervenuta all'U.S.R. Lazio, i pagamenti da questo effettuati avranno pieno effetto liberatorio. La comunicazione dovrà contenere, a pena di invalidità, la espressa revoca della precedente domiciliazione di pagamento.

Articolo 6 - Aggiornamento Istat

Il presente Contratto è soggetto alle disposizioni di cui al comma 2 dell'art. 4 del decreto legge 30/12/2019, n. 162 (c.d. "Milleproroghe"), come convertito, che rinvia alla disciplina contenuta nel

comma 1 dell'art 3 del decreto legge n. 95/2012, come convertito, in ordine alla non applicazione dell'aggiornamento ISTAT ai canoni di locazione dovuti dalla pubblica amministrazione per l'utilizzo di immobili in locazione passiva di proprietà pubblica o privata, per finalità istituzionali.

Articolo 7 – Consegna dell'Immobile

1. L'Immobile verrà consegnato completo dei lavori indicati nell'Allegato 1, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente Contratto, previa sottoscrizione di verbale di consegna.
2. Il Conduttore è costituito custode dell'Immobile oggetto di locazione, con esclusione delle parti comuni utilizzate da terzi nell'ambito del medesimo edificio.
3. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti, derivanti da fatto, omissione, colpa o dolo di terzi in genere, ed altresì per danni prodotti da scassi, furti, rapine, manomissioni o similari o da incendi.
4. Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per qualsiasi danno da umidità, infiltrazioni d'acqua ed altre consimili cause, salvo che si tratti di eventi tempestivamente denunciati dal Conduttore al Locatore, e sempre che quest'ultimo abbia ommesso con colpa grave le riparazioni relative.

Articolo 8 – Cessione del Contratto e Sublocazione

Sono vietate la cessione del presente contratto e la sublocazione, totale o parziale, dell'Immobile.

Articolo 9 – Oneri Accessori

1. Il Conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'Immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, utenze telefoniche, riscaldamento ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
2. Le spese riguardanti la manutenzione ordinaria dell'ascensore e la pulizia delle parti comuni, nonché l'illuminazione delle scale, sono addebitate dal Locatore al Conduttore, a titolo di rimborso a piè di lista, in proporzione alle quote millesimali relative all'Immobile (*Allegato n. ...*). In particolare, con riferimento alla pulizia delle parti comuni e alla manutenzione ordinaria dell'ascensore il rimborso è erogato sulla base dei corrispettivi contrattuali relativamente ai contratti in essere tra il Locatore e le ditte erogatrici dei rispettivi servizi, allegati al presente contratto per costituirne parte integrante (*Allegato n. ...*).

Articolo 10 – Modifiche, Miglioramenti, Addizioni, Insegne

1. Nessuna modifica, addizione, innovazione, opera, miglioria di alcun genere potrà essere compiuta dal Conduttore senza il preventivo consenso scritto del Locatore.
2. L'inadempienza darà diritto al Locatore di ottenere la riduzione in pristino a spese del Conduttore, anche durante il corso della locazione, e di ottenere la risoluzione anticipata del Contratto.
3. Ancorché detto consenso scritto fosse intervenuto, il Locatore potrà, alla fine della locazione, ottenere la riduzione in pristino a spese del Conduttore a meno che il Locatore medesimo non preferisca a suo insindacabile giudizio che le opere eseguite, i miglioramenti e le addizioni restino ad essa acquisite, senza che ciò comporti indennizzo o compenso al conduttore e senza che questo possa richiedere compensazioni fra danni e miglioramenti.
4. Il Locatore consente che il Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applichi all'esterno dell'Immobile insegne, cartelli o altri segnali inerenti la propria attività.
5. Il Locatore autorizza fin d'ora il Conduttore a presentare istanze e domande alle competenti Autorità per le autorizzazioni eventualmente necessarie all'esecuzione dei lavori menzionati al precedente

paragrafo. Il Locatore si impegna, in ogni caso, a collaborare con il Conduttore nei confronti delle Autorità competenti ai fini del rilascio delle relative autorizzazioni.

Articolo 11 – Manutenzione

1. Tutte le attività di manutenzione ordinaria saranno a carico del Conduttore.
2. Tutte le attività di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo degli impianti e delle strutture dell'Immobile, necessarie al fine di conservare l'idoneità e la sicurezza dell'Immobile all'uso convenuto tra le Parti, saranno a carico del Locatore.

Articolo 12 – Riconsegna dell'Immobile

1. Il Conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso.
2. Alla cessazione del rapporto di locazione per qualsiasi causa, l'Immobile dovrà essere riconsegnato al Locatore in buono stato locativo, salvo la normale usura, e con tutti gli accessori (vetri, infissi, avvolgibili, impianti di ogni genere) integri e funzionanti.

Articolo 13 – Ritardo nella riconsegna dell'Immobile

In caso di ritardo nella riconsegna, sia rispetto al termine contrattuale, sia rispetto alla data della eventuale risoluzione anticipata del Contratto, il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore un'indennità pari al corrispettivo di locazione e dei servizi, sino al giorno della riconsegna, salvo il risarcimento dei maggiori danni che derivassero al Locatore per la mancata disponibilità dell'Immobile.

Articolo 14 - Modifiche contrattuali

Qualunque modificazione al presente Contratto sarà valida solo se redatta per iscritto e sottoscritta da entrambi le Parti.

Articolo 15 – Esoneri

Il Conduttore esonera il Locatore dalla responsabilità per ogni danno che possa derivargli per fatto o colpa di terzi e per qualsivoglia interruzione di servizi nell'Immobile.

Articolo 16 – Servizi Esclusivi

Il Conduttore dichiara di stipulare in proprio ovvero di avvalersi di convenzioni della Regione Lazio in ordine alle attività da gestire in via esclusiva, quali quelle riferibili alla pulizia delle parti esclusive, alla guardiana, alla sicurezza ed alla copertura assicurativa del personale dipendente e comunque in carico a qualunque titolo all'USR Lazio, nonché alle coperture assicurative concernenti danni verso terzi.

Articolo 17 – Elezione di domicilio

Per tutti gli effetti del presente Contratto, inclusa la notificazione di atti giudiziari, le Parti eleggono domicilio in:

Il Locatore: _____

Il Conduttore: via Flavio Sabino n. 27, 02100 Rieti; p.e.c. ricostruzionelazio@legalmail.it

Articolo 18 – Registrazione

Le imposte di bollo del presente atto e copie sono a carico del Locatore come ogni altra imposta connessa e dipendente, esclusa l'imposta di registro che è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali, come previsto all'art. 8 della L. n. 392/78.

Articolo 19 – Documentazione tecnica ed adeguamento dell'Immobile

1. Il Locatore garantisce che l'Immobile, al momento della consegna, sarà idoneo all'uso a cui il Conduttore intende destinarlo, anche in relazione agli strumenti urbanistico-edilizi e alle autorizzazioni necessarie.
2. Il Locatore garantisce che l'Immobile e i relativi impianti saranno realizzati in conformità a tutte le vigenti disposizioni di legge.
3. Il Conduttore dichiara di aver ricevuto dal Locatore la documentazione e le informazioni relative inerenti all'attestato di prestazione energetica dell'immobile (*Allegato n. ...*).

Articolo 20 – Clausola risolutiva espressa

Il Locatore prende atto ed accetta che in caso di risoluzione, per qualunque motivo, previsto dal Contratto stesso o dalla legge, anche ai sensi dell'art. 92, comma 3 del D.Lgs. 159/2011, il Conduttore sarà tenuto a corrispondere al Locatore unicamente il canone maturato alla data di scioglimento del rapporto o, se successiva, alla data di effettiva riconsegna dell'Immobile, con esclusione di ogni rimborso per gli eventuali lavori di adeguamento sostenuti dal Locatore.

Articolo 21 – Controversie

1. Ogni controversia inerente o derivante dal presente Contratto, ivi inclusa la sua validità, interpretazione ed esecuzione, sarà di competenza esclusiva del Foro di Rieti.
2. In ogni caso, le Parti si impegneranno a risolvere preliminarmente e bonariamente qualsiasi incomprensione in relazione alla interpretazione e/o esecuzione del presente Contratto.

Articolo 22 - Legge applicabile

Per quanto non specificatamente pattuito, il presente Contratto sarà regolato dalla Legge 27-7-1978 n. 392 e successive modificazioni e/o integrazioni, nonché dal Codice Civile e dagli usi locali.

Articolo 23 – Trattamento dati personali

1. Le Parti danno atto, per il tramite dei rispettivi rappresentanti, di aver provveduto, ciascuna per la propria parte, a fornire al rappresentante dell'altro contraente l'informativa di cui all'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 - Regolamento generale sulla protezione dei dati (di seguito "**Regolamento**").
2. I dati personali necessari per la stipulazione e l'esecuzione del Contratto di locazione verranno trattati esclusivamente ai fini della conclusione e dell'esecuzione del presente Contratto, nonché per gli adempimenti strettamente connessi alla gestione dello stesso e degli obblighi legali e fiscali ad esso correlati, in ottemperanza alle prescrizioni di legge.

3. I dati potranno essere comunicati ai soggetti designati dal Titolare in qualità di Responsabili ovvero alle persone autorizzate al trattamento dei dati personali che operano sotto l'autorità diretta del Titolare o del Responsabile.

4. L'U.S.R. Lazio potrà procedere alla diffusione delle informazioni di cui al Contratto tramite il sito internet www.ricostruzione Lazio.it esclusivamente in ottemperanza degli obblighi espressamente previsti dalla legge.

5. Le Parti, in qualità di Titolari autonomi del trattamento dei dati, si impegnano a trattare i dati personali relativi al presente Contratto secondo i principi di liceità, necessità, correttezza, pertinenza e non eccedenza e comunque nel rispetto delle previsioni del Regolamento.

6. Le Parti si impegnano a non comunicare i dati personali a soggetti terzi, se non ai fini dell'esecuzione del Contratto o nei casi espressamente previsti dalla legge, nel rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali, ovvero per adempiere ad un ordine dell'Autorità Giudiziaria.

Letto, confermato e sottoscritto.

[Riportare elenco allegati al contratto]

[luogo], [data]

Il Locatore

Il Conduttore

Ai sensi dell'art. 1341 cod. civ. le Parti approvano specificamente per iscritto i seguenti articoli: 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 10; 11; 13; 14; 15; 16; 18; 19; 20; 21; 22.

Il Locatore

Il Conduttore

ALLEGATO 1

ISTALLAZIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE

L'immobile sarà dotato di impianto di climatizzazione a pompa di calore, la tipologia di impianto sarà del tipo ad espansione diretta funzionante con refrigerante R32 (gas ecologico). L'impianto interesserà tutti gli ambienti dell'edificio ad esclusione dei due bagni. Gli split installati saranno dotati di comandi ad infrarossi per il controllo della temperatura e potenza frigorifera di almeno 9000 BTU su singolo ambiente.

REVISIONE IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico sarà di ultima generazione con distribuzione opportunamente calcolata per l'utilizzo uffici. Tutti i cavi e componenti installati saranno del tipo antifiamma ed autoestinguenti, le dorsali principali verranno ubicate nel corridoio ed ogni ambiente sarà servito mediante scatola di derivazione. Si fa presente che i singoli uffici verranno serviti da un impianto elettrico esterno su canalina portacavi per offrire la massima flessibilità qualora si necessiti di ulteriori punti luce o presa. Sarà altresì presente un impianto di illuminazione emergenza con autonomia di almeno 30 min mentre per l'illuminazione ordinaria si prevedono apparecchi led di forma quadrata (centimetri 60x60) o rettangolare (centimetri 30x120) a seconda della dimensione degli ambienti.

REALIZZAZIONE IMPIANTO ETHERNET

Realizzazione ex novo impianto trasmissione dati su cavo con almeno 2 punti LAN per ogni postazione. Si utilizzeranno cavi con adeguata schermatura (almeno pari a 6) fino al locale server (individuato dal locatario).

OPERE EDILI

L'immobile in questione verrà consegnato perfettamente in ordine e funzionante, ritinteggiato e con la realizzazione di un controsoffitto ispezionabile nel corridoio per ospitare tutti gli impianti tecnologici. Al termine dei lavori il locatore provvederà all'igienizzazione dei luoghi ed all'emissione di relativa certificazione.