

**CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE ADIBITO AD USO
DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

Tra

L'Università Agraria di Tolfa, (C.F.: 83900000585 e P. IVA 02145141004) con sede in Tolfa (RM), Piazza Vittorio Veneto n. 12, in persona del Presidente, legale rappresentante pro tempore, il Dott. Marco Santurbano, nato a Pretoro (CH), il 01.02.1963, giusto mandato conferitogli con deliberazione n. _____ della Giunta Esecutiva dell'Ente, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente rappresentato

(LOCATRICE)

E

La Cotral S.p.A. (C.F. e P. IVA 06043731006), Società in House sottoposta al controllo analogo del Socio Unico Regione Lazio, con sede legale in 00173 - Roma, Via Bernardino Alimena n. 105, capitale sociale €. 42.043.222,50 interamente versato, numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, in persona del Presidente, legale rappresentate pro tempore, Amalia Colaceci, nata il _____, domiciliata per la carica in Roma, presso la sede legale della Cotral S.p.A. stessa, che in tale qualità interviene nella sottoscrizione del presente contratto in virtù di _____,

(CONDUTTRICE)

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

1) OGGETTO, DISPOSIZIONI APPLICABILI

L'Università Agraria di Tolfa è nella piena disponibilità del bene immobile,

appezzamento di terreno sito in Tolfa (RM), loc. Sbroccati con superficie, mq. 2.500 circa. Il bene in oggetto è censito in catasto al Foglio 22 Part.IIa 2/ in parte. L'Università Agraria di Tolfa, intende concedere in locazione a Cotral S.p.A., che intende accettare ed ottenere in locazione, il bene in questione.

Pertanto, l'Università Agraria di Tolfa, concede in locazione alla conduttrice Cotral S.p.A., che a tale titolo accetta, l'appezzamento di terreno sito in Tolfa (RM), con accesso sulla viabilità pubblica; il tutto censito catastalmente al foglio 22 Part.IIa 2/ in parte e come meglio indicato, rappresentato e specificato, con colorazione rossa, nella planimetria costituente parte integrante e sostanziale del presente atto e denominata allegato A) e nella visura catastale con indicazione della rendita denominata allegato B). Il contratto si stipula a corpo e non a misura, con l'osservanza dei seguenti patti e condizioni e, per quanto non espressamente pattuito, delle vigenti disposizioni di legge, regolamenti e dagli usi.

2) DESTINAZIONE - DIVIETO DI VARIAZIONE USO

Il bene suddetto, è concesso in locazione ai fini della gestione logistica ed il deposito di autobus utilizzati da Cotral S.p.A. nello svolgimento del servizio di Trasporto Pubblico Locale su gomma in esecuzione del Contratto di Servizio stipulato con la Regione Lazio; la parte conduttrice, che già esercita il godimento del bene locato, si impegna a rispettare detta destinazione e ad adottare tutte le misure e gli accorgimenti necessari per utilizzare l'immobile secondo l'uso cui esso è destinato. A tal riguardo la parte conduttrice si impegna altresì ad ottenere, a propria ed esclusiva cura ed a sue spese, senza diritto di rimborso alcuno, anche al termine della locazione

ed al momento della riconsegna dell'immobile, tutti i provvedimenti di natura amministrativa e/o urbanistica necessari, nonché ad eseguire a propria ed esclusiva cura ed a sue spese senza diritto di rimborso alcuno, anche al termine della locazione ed al momento della riconsegna dell'immobile, le opere che siano eventualmente necessarie per l'esercizio della sua attività nel bene oggetto del presente contratto, esclusa, al riguardo, ogni responsabilità della parte locatrice. E' vietata qualsiasi variazione di destinazione d'uso dell'immobile, anche se parziale. La parte conduttrice è tenuta a rispettare le norme in materia di ambiente, sicurezza ed igiene nei luoghi di lavoro.

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 34,35 e 37 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, la parte conduttrice dichiara che l'attività esercitata nell'immobile oggetto di locazione non comporta contatti diretti con il pubblico, utenti e consumatori.

3) DICHIARAZIONE CONDUTTRICE – MIGLIORAMENTI, ADDIZIONI E INNOVAZIONI – ESONERI RESPONSABILITA'.

La parte conduttrice dichiara che quanto oggetto della locazione, stante anche la pregressa e continuata detenzione da molteplici anni, è da lei ben conosciuto nel suo stato di fatto, anche per quanto attiene agli impianti tecnologici, e di diritto, anche per la sua destinazione urbanistica, e risulta quindi di suo pieno gradimento, idoneo all'uso convenuto ed in condizioni di soddisfare le sue esigenze. La parte conduttrice si impegna, comunque, ad eseguire a sua esclusiva cura ed a sue spese, senza diritto di ripetizione o rivalsa, i lavori di adeguamento d'impiantistica, innovazioni e migliorie eventualmente necessari ed imposti per il rispetto delle norme e regolamenti

vigenti e che dovessero sopravvenire nel corso della locazione e per rendere il tutto ancora più adatto all'uso per il quale è locato compreso quanto inerente le prescrizioni di cui al D.L. 23 dicembre 2013 n. 145, coordinato con le modifiche introdotte dalla Legge di conversione 21 febbraio 2014 n. 9, circa l'attestazione della prestazione energetica. Ogni intervento dovrà essere eseguito a regola d'arte e dovrà essere effettuato nel rispetto delle disposizioni legislative e previo ottenimento delle prescritte licenze o autorizzazioni. In ogni caso, tutti i miglioramenti, le addizioni e/o i mutamenti rimarranno a beneficio della parte locatrice, senza che parte conduttrice possa pretendere alcun rimborso o indennizzo. Qualora al termine della locazione la parte locatrice non desideri conservare, in tutto o in parte, le migliorie e/o addizioni riportate, la conduttrice dovrà effettuare i ripristini richiesti a sua cura e a sue spese. La parte conduttrice rimane inteso che per effettuare qualsiasi intervento e/o opera dovrà, comunque, previamente consultare la parte locatrice ed ottenere il suo consenso scritto. La conduttrice si impegna a tenere indenne la locatrice da ogni conseguenza per ogni abuso e/o trascuratezza propria, dei suoi dipendenti o visitatori nell'uso dei beni locati e dei suoi impianti e, in particolare, per incendio, fughe di gas, per spandimento d'acqua e/o combustibile, per ostruzione apparecchi sanitari e scarichi ecc. La parte conduttrice diviene custode del bene locato, senza diritto di compenso e, rimane responsabile, per i rischi tutti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, di incendio, scoppio, allagamenti ed, in generale, per eventuali danni a terzi dalla medesima o da chi per lei causati e qualunque essi siano. In relazione a quanto sopra ed alla responsabilità di custodia la conduttrice si obbliga a stipulare, con primaria

compagnia assicuratrice, idonea polizza assicurativa di congruo importo contro il rischio di incendio e responsabilità civile, con obbligo di consegna di tale polizza, rinnovata annualmente per l'intera durata del contratto nel pagamento del premio, alla locatrice. La parte conduttrice esonera la parte locatrice da ogni responsabilità per qualsiasi danno, diretto o indiretto, che possa derivare da fatto colposo o doloso di terzi in conseguenza di esalazioni, rumori, rotture, scassi, furto, danni da umidità, infiltrazioni d'acqua, allagamenti e quant'altro. La parte conduttrice dovrà evitare di produrre immissioni che possano dar luogo a contestazioni di terzi e si obbliga a tenere, comunque, indenne la locatrice da ogni eventuale conseguente rimostranza nonché ad adottare, a proprie esclusive spese, tutti gli eventuali accorgimenti al riguardo necessari e/o disposti dell'autorità competente.

4) DURATA E PROROGA.

La locazione avrà durata di anni 6 (sei) a partire dal 1 settembre 2017 con termine e scadenza al 31 agosto 2023.

A tale scadenza il contratto si intenderà tacitamente rinnovato secondo quanto previsto dall'art. 28 della legge n. 392/78, fatta salva la facoltà della parte locatrice di diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza come da art. 29 della medesima legge, alle condizioni tutte ivi indicate per un periodo di altri sei anni e così di seguito. In conformità al disposto della Legge n. 392/78 la disdetta dovrà essere comunicata all'altra parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. e/o PEC almeno 12 mesi prima della scadenza del presente contratto. Una volta disdettato il contratto dovrà intendersi in ogni caso risolto e l'eventuale rinnovo della locazione dovrà essere

rinegoziato fra le parti e formalizzato con un nuovo contratto scritto sulla base di nuovi accordi. Venuto meno il presente contratto la parte conduttrice dovrà riconsegnare a norma di legge alla locatrice tutte le superfici oggetto del presente atto in buono stato e libere da persone o cose. In caso di ritardata consegna dei beni alla scadenza contrattualmente pattuita e/o in tutti i casi in cui mantenesse illegittimamente la detenzione dell'immobile la parte conduttrice dovrà corrispondere alla locatrice un'indennità di occupazione pari al canone in atto.

La parte conduttrice ha la facoltà di recedere anticipatamente ai sensi dell'art. 27, comma 7, della Legge 392/78 con preavviso di mesi 6 (sei), da formularsi mediante lettera raccomandata A.R. con ricevuta di ritorno e/o PEC.

5) CORRISPETTIVO – AGGIORNAMENTO ISTAT.

Il corrispettivo annuo della locazione è stabilito nella somma di €.20.000,00= (ventimila/00) oltre ad I.V.A. che la conduttrice dovrà corrispondere mediante il pagamento di n. 12 (dodici) rate mensili anticipate dell'importo di €.1.666,66 ciascuna oltre ad I.V.A. Per il pagamento di ogni rata la locatrice dovrà trasmettere la relativa fattura entro il primo del mese in formato PDF al seguente indirizzo pec.fatture@cotral.legalmail.it. La fattura dovrà essere redatta in regime di “scissione dei pagamenti” ex art 17 -ter del DPR n. 633/1972, e la conduttrice dovrà provvedere al pagamento entro e non oltre giorni 30 (trenta) dalla data di ricevimento della fattura alle coordinate bancarie in essa indicate.

Il canone sarà aggiornato annualmente, a partire dalla seconda annualità, su richiesta della locatrice, da formalizzare alla conduttrice entro il mese