

# Copia Contratto Originale

CONTRATTO DI RATIFICA E CONFERMA E PRECISAZIONE DI CONTRATTO

Reg.to in Roma 1

DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DIVERSO DA

il 6 NOVEMBRE 20

QUELLO DI ABITAZIONE

N. 38808

Tra i sottoscritti:

SERIE AT

- AURELI Massimo, nato a [redacted] residente qui-

vi in [redacted] Giarno della Bella, 15, cod. fisc. [redacted]

- MARTOCCIA Rosa Maria, nata [redacted] Cava de' Tirreni, 13 LUG

[redacted], domiciliata ai fini del presente atto, ove appresso, la

quale interviene al presente atto non in proprio bensì in nome

e per conto dello Istituto Superiore di Sanità, con sede in

Roma al Viale Regina Elena n. 299, codice fiscale 80211730587,

che nel prosieguo dell'atto sarà anche denominato "Istituto" o

"Conduttore", nella sua qualità di Direttore degli Affari Am-

ministrativi e delle Risorse Economiche che dell'Istituto Supe-

riore di Sanità a tale atto autorizzata in virtù del contratto

stipulato in data 2 gennaio 2006 con il Presidente

dell'Istituto e dal Regolamento di Organizzazione

dell'Istituto di cui al D.P.R. del 24 gennaio 2003, articolo

24,

premessi

1. - che con contratto di locazione in data 3 Agosto 2007,

che al presente atto si allega sotto la lettera "A", il signor

Massimo AURELI ha concesso in locazione all'Istituto Superiore

di Sanità la seguente unità immobiliare: locali ubicati in Ro-



ma, Via Giano della Bella, 23, 25, 27, corredati da una corte  
interna uso parcheggi e censiti al N.C.E.U. di Roma come di  
seguito: Foglio: 595, Particella: 229, Sub: 501 - 502 - 504 -  
505, Zona Censuaria: 3, Classe: 5 - 2.

2 - che con il presente atto si intende confermare e ratifica-  
re in tutto il suddetto contratto ad eccezione dell'articolo 1  
per precisare il numero dei posti auto contenuti nel parcheg-  
gio, l'articolo 4 riguardante il canone di locazione, per me-  
glio specificare termini e modalità di pagamento, l'articolo  
6 riguardante le utenze con particolare riguardo alla modalità  
di pagamento della fornitura d'acqua, l'articolo 7, riguardan-  
te il deposito cauzionale, al solo fine di una sua più chiara  
stesura ed infine dell'articolo 17 che deve essere eliminato  
stante l'attuale effettivo perfezionamento del contratto.

Tutto ciò premesso con il presente atto le parti perfezionano  
il contratto di locazione richiamato, facoltà che esse si era-  
no riservate all'articolo 17 del detto contratto ed a tal fine  
viene qui di seguito integralmente riscritto con le indicate  
precisazioni.

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO ADIBITO AD USO DI-  
VERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

Tra i sottoscritti:

AURELI Massimo, nato a [redacted] Roma il 5 Agosto 19[redacted] quivi residen-  
te in [redacted] Via Giano della Bella n. 1[redacted] codice fiscale [redacted]

[redacted] e

MARTOCCIA Rosa Maria, [REDACTED]

[REDACTED] domiciliata ai fini del presente atto, ove appresso, la quale interviene al presente atto non in proprio bensì in nome e per conto dello:

Istituto Superiore di Sanità, con sede in Roma al Viale Regina Elena n. 299, codice fiscale 80211730587, che nel prosieguo dell'atto sarà anche denominato "Istituto" o "Conduttore", nella sua qualità di Direttore degli Affari Amministrativi e delle Risorse Economiche dell'Istituto Superiore di Sanità a tale atto autorizzata in virtù del contratto stipulato in data 2 gennaio 2006 con il Presidente dell'Istituto e dal Regolamento di Organizzazione dell'Istituto di cui al D.P.R. del 24 gennaio 2003, articolo 24,

si conviene e si stipula quanto segue

Art.1. - Con il presente contratto il signor Massimo AURELI concede in locazione all'Istituto Superiore di Sanità la seguente unità immobiliare: locali ubicati in Roma, Via Giano della Bella, 23, 25, 27, corredati da una corte interna uso parcheggi e censiti al N.C.E.U. di Roma come di seguito: Foglio: 595, Particella: 229, Sub: 501 - 502 - 504 - 505, Zona Censuaria: 3, Classe: 5 - 2.

I locali pari a mq. 230 (duecentotrenta) ca. sono distribuiti come di seguito: corpo principale formato da 1 (uno) ingresso, 5 (cinque) uffici, 1 (uno) corridoio, 1 (uno) magazzino, 2 (due) servizi; il corpo su fronte strada formato da 1 (uno)



locale unico - sala riunioni.

Caratteristiche dei locali: corpo principale: delimitazione

dei vari uffici realizzata con muratura o pannelli in carton-

gesso o pareti arredo; delimitazione del corridoio realizzata

con pannelli in cartongesso e sovrastante vetrata traslucida,

infissi ciechi nella parte inferiore e traslucidi nella parte

superiore, serratura tipo yale esterna e maniglione antipanico

interno; impianto di condizionamento e riscaldamento con n. 2

(due) ricambi aria/ora; gruppi di prese elettriche, n. 1 (una)

Siemens e n. 3 (tre) bipasso per n. 18 (diciotto) postazioni

lavoro; illuminazione a soffitto o pendente in grado di garan-

tire i lumen previsti; controsoffittatura del corridoio prin-

cipale; piccola tettoia in polycarbonato esterna all'ingresso

sulla corte interna;

Corpo fronte strada: locale unico con apertura normale sulla

corte interna; infissi sabbiati o bronzati con maniglione an-

tipanico interno; impianto di condizionamento e riscaldamento

con n. 2 (due) ricambi aria/ora; illuminazione a soffitto in

grado da garantire i lumen previsti; piccola tettoia in poli-

carbonato esterna all'ingresso sulla corte interna;

Realizzazione di un ingresso pedonale nel passo carrabile già

esistente.

Parcheggi auto riservati n. 10 (dieci) + posti moto, compresi

quelli parzialmente coperti dalle tettoie in polycarbonato.

Art.2. - Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere

dal 01 settembre 2007 al 31 agosto 2013 e s'intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore diniego di rinnovazione del contratto motivato ai sensi dell'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da recapitarsi mediante lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuno delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.



Art.3. - Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dalla locazione, in qualsiasi momento, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Art.4. - Il canone di locazione è stabilito in euro 9.000,00 mensili da corrispondersi in rate trimestrali anticipate entro il giorno 5 (cinque) del primo mese di ciascun trimestre, ciascuna pari a complessivi Euro 27.000,00 (ventisette mila/00) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. XXXXXXXXXXXX

presso la Banca [redacted] di Brescia C.B. [redacted]

[redacted]; la prima rata a titolo di canone verrà corrisposta entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Il locatore si impegna ad eseguire tutte le lavorazioni necessarie per rendere l'immobile locato con il presente atto agibile ed idoneo all'uso cui è destinato.

In particolare, sarà cura del locatore provvedere alla realizzazione dell'impianto elettrico, conforme alle vigenti normative di riferimento, alla installazione di un gruppo frigo, con pompa di calore.

Art.5. - Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone come sopra stabilito sia adeguato in base al 75% della variazione ISTAT annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Art. 6. - Sono a carico del conduttore gli oneri accessori costituiti dalle spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine. In particolare con riguardo alla fornitura dell'acqua, preso atto che il relativo contratto di somministrazione stipulato con la Società distributrice è intestato al locatore, e che risulta opportuno mantenere la titolarità

del contratto di fornitura in capo al medesimo locatore, le parti di comune accordo stabiliscono che, semestralmente, a seguito di presentazione da parte del locatore di idonea documentazione comprovante effettivi consumi e pagamenti realizzati, il conduttore provvederà al pagamento di quanto fatturato al locatore dall'Ente erogatore mediante accredito sul conto corrente indicato dallo stesso locatore.

Art.7. - Il conduttore si obbliga a corrispondere al locatore la somma di Euro 27.000,00 (ventisette/mila/00) pari a 3 (tre) mensilità, a titolo di deposito cauzionale, somma che sarà corrisposta entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla sottoscrizione del presente atto.

Si precisa che detta somma non imputabile in conto pigioni sarà produttiva di interessi legali da corrispondersi al conduttore al termine di ogni anno di locazione.

Art.8. - Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie o modifiche che resteranno al locatore, anche se autorizzate. Resta fermo comunque il diritto del locatore di richiedere la rimessione in pristino a spese del conduttore/della conduttrice.

Art.9. - Il conduttore dichiara di aver trovato l'immobile in buone condizioni d'uso e si impegna a conservare con diligenza ed a riconsegnare la cosa locata al termine della locazione nelle medesime condizioni in cui era stata consegnata, salvo il normale deperimento d'uso.

Art.10. - il conduttore non può sublocare totalmente o parzialmente l'immobile.

Art.11. - Nel caso in cui il locatore intenda, nel corso del rapporto di locazione, alienare l'immobile il conduttore ha il diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27.07.78 n. 392.

Art.12. - Qualora il locatore intenda locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto rinnovato il conduttore ha diritto alla prelazione da esercitarsi con le modalità di cui all'art. 40 legge 27.07.78 n. 392.

Art.13. - Qualunque modifica del presente contratto non potrà essere approvata se non mediante atto scritto.

Art.14. - Le spese inerenti la registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti in pari misura. Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore.

Art.15. - Per tutto quanto non stabilito nel presente contratto si rimanda espressamente alla normativa vigente ed al Codice Civile.

Art.16. - Per le controversie nascenti dal presente atto sarà competente il Foro di Roma.

F.to Rosa Maria Martoccia

F.to Massimo Aureli

OooO

Repertorio n. 47.700

Raccolta n. 2.309

AUTENTICA DI FIRME



Certifico io sottoscritta Dottoressa Monica Scaravelli Notaio  
in Roma, iscritta al Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di  
Roma, Velletri e Civitavecchia che, i Signori:

- AURELI Massimo nato a [redacted] [redacted] 11 Agosto 1941, quivi residente

in [redacted]

- MARTOCCIA Rosa Maria nata a [redacted] [redacted] 11-13 Du-

[redacted] 1959 domiciliata in Roma, per la carica, in Viale Regina

Elena n. 299, dei cui poteri di firma e della cui identità

personale, io Notaio sono certa, hanno apposto in mia presenza

la propria firma in calce alla scrittura che precede e nei due

fogli a margine di cui è composta oltre che nell'allegato "A"

in tutti i fogli di cui è composto, alle ore 13,30 (tredici e

trenta).

Il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 2.703

del Codice Civile.

Roma, alla Viale Regina Elena n. 299 il giorno 26 (ventisei)

Ottobre 2007 (duemilasette).

F.to Monica Scaravelli Notaio

COPIA CONFORME AL SUO ORIGINALE  
AUTUNTO DELLE FIRME PRESCRITTE  
DALLA LEGGE.

ROMA ..... 7 novembre 2007  
(dodici losette)

(Monte Gevati della Pis)

Allegato "A" alle Raccolte N. 2.309



**Contratto di locazione di immobile urbano adibito ad uso diverso da quello di abitazione**

Il giorno 03 del mese di agosto 2007 in Roma tra il Sig Massimo AURELI, di seguito denominato "locatore", e la Dott.ssa Rosa Maria MARTOCCIA, nella Sua qualità di Direttore degli Affari Amministrativi e delle Risorse Economiche dell'Istituto Superiore di Sanità, domiciliato per la carica presso l'Istituto Superiore di Sanità, Viale Regina Elena, 299 di seguito definito/a "conduttore",

**Si conviene e si stipula quanto segue**

**Art.1.-** Con il presente contratto il signor Massimo AURELI concede in locazione all'Istituto Superiore di Sanità la seguente unità immobiliare: locali ubicati in Roma, Via Gianò della Bella, 23, 25, 27, corredati da una corte interna uso parcheggi.

I locali pari a mq. 230 (duecentotrenta) ca. sono distribuiti come di seguito: corpo principale formato da 1 (uno) ingresso, 5 (cinque) uffici, 1 (uno) corridoio, 1 (uno) magazzino, 2 (due) servizi; il corpo su fronte strada formato da 1 (uno) locale unico - sala riunioni.

Caratteristiche dei locali: corpo principale: delimitazione dei vari uffici realizzata con muratura o pannelli in cartongesso o pareti arredo; delimitazione del corridoio realizzata con pannelli in cartongesso e sovrastante vetrata traslucida, infissi ciechi nella parte inferiore e traslucidi nella parte superiore, serratura tipo yale esterna e maniglione antipanico interno; impianto di condizionamento e riscaldamento con n. 2 (due) ricambi aria/ora; gruppi di

*Stamme of...*  
*Leonardo...*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

prese elettriche, n. 1 (una) siemens e n. 3 (tre) bipasso per n. 18 (diciotto) postazioni lavoro; illuminazione a soffitto o pendente in grado di garantire i lumen previsti; controsoffittatura del corridoio principale; piccola tettoia in policarbonato esterna all'ingresso sulla corte interna; Corpo fronte strada: locale unico con apertura normale sulla corte interna; infissi sabbiati o bronzati con maniglione antipanico interno; impianto di condizionamento e riscaldamento con n. 2 (due) ricambi aria/ora; illuminazione a soffitto in grado da garantire i lumen previsti; piccola tettoia in policarbonato esterna all'ingresso sulla corte interna.

Realizzazione di un ingresso pedonale nel passo carrabile già esistente.

Parcheggi auto riservati n. 7 (sette) + posti moto, compresi quelli parzialmente coperti dalle tettoie in policarbonato.

**Art.2.-** Il contratto avrà durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 01 settembre 2007 al 31 agosto 2013 e s'intenderà rinnovato per ulteriori 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore diniego di rinnovazione del contratto motivato ai sensi dell'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 da recapitarsi mediante lettera raccomandata, contenente la specificazione del motivo invocato almeno sei mesi prima della scadenza. Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo ciascuna delle parti avrà diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della



*Manin*

*Monica Scatena*

*[Signature]*

*[Signature]*

scadenza. La parte interpellata dovrà rispondere mediante lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione di tale raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione della locazione.

**Art.3.-** Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere dalla locazione, in qualsiasi momento, dandone avviso al locatore con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

**Art.4.-** Il canone di locazione è stabilito in Euro 9.000,00 mensili da corrispondersi in rate trimestrali ciascuna pari a complessivi Euro 27.000,00 (ventisettemila/00) a mezzo bonifico bancario sul conto corrente n. .... presso la Banca .....

Il locatore si impegna ad eseguire tutte le lavorazioni necessarie per rendere l'immobile locato con il presente atto agibile ed idoneo all'uso cui è destinato.

In particolare, sarà cura del locatore provvedere alla realizzazione dell'impianto elettrico, conforme alle vigenti normative di riferimento, alla installazione di un gruppo frigo, con pompa di calore .....

**Art.5.-** Le parti convengono che dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone come sopra stabilito sia adeguato in base al 75% della variazione ISTAT annuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

**Art.6.-** Sono a carico del conduttore gli oneri accessori costituiti dalle spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione, alla fornitura



*Antonio...*

*(Monte...)*

*[Signature]*



*[Signature]*



dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine.

**Art.7.** Il conduttore corrisponde al locatore la somma di Euro 27.000,00 (ventisette mila/00) pari a 3 (tre) mensilità, non imputabile in conto pigioni e produttiva di interessi legali da corrispondersi al conduttore al termine di ogni anno di locazione. La firma del presente contratto costituisce quietanza dell'avvenuto pagamento dell'importo sopra meglio indicato.

**Art.8.-** Il conduttore non può senza il consenso scritto del locatore eseguire innovazioni, migliorie o modifiche che resteranno dal locatore, anche se autorizzate. Resta fermo comunque il diritto del locatore di richiedere la rimessione in pristino a spese del conduttore/ della conduttrice.

**Art.9.-** Il conduttore dichiara di aver trovato l'immobile in buone condizioni d'uso e si impegna a conservare con diligenza ed a riconsegnare la cosa locata al termine della locazione nelle medesime condizioni in cui era stata consegnata, salvo il normale deperimento d'uso.

**Art.10.-** Il conduttore non può sublocare totalmente o parzialmente l'immobile.

**Art.11.-** Nel caso in cui il locatore intenda, nel corso del rapporto di locazione, alienare l'immobile il conduttore ha il diritto di prelazione da esercitarsi con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27.07.78 n.392.

**Art.12.-** Qualora il locatore intenda locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto rinnovato, il conduttore ha diritto

*Monica Scardella*

*[Signature]*

*[Signature]*

alla prelazione da esercitarsi con le modalità di cui all'art.40 legge 27.07.98 n.392.

**Art.13.-** Qualunque modifica del presente contratto non potrà essere approvata se non mediante atto scritto.

**Art.14.-** Le spese inerenti la registrazione del presente contratto saranno a carico delle parti in pari misura. Il presente contratto sarà registrato a cura del locatore.

**Art.15.-** Per tutto quanto non stabilito nel presente contratto si rimanda espressamente alla normativa vigente ed al Codice Civile.

**Art.16.** - Per le controversie nascenti dal presente atto sarà competente il Foro di Roma.

**Art.17.** - Le parti si riservano di perfezionare il presente accordo tramite notaio da individuare successivamente.

Letto, confermato e sottoscritto

IL DIRETTORE  
DEGLI AFFARI AMMINISTRATIVI  
E DELLE RISORSE ECONOMICHE  
Dott.ssa Rosa Maria Martoccia

