



CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE AD USO NON ABITATIVO

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

TRA

la Sig.ra **Della Scala Maria Grazia** nata a Roma il 24/3/1973 e residente in Roma, Via Casole d'Elsa n. 22, C.F.: DLLMGR73C64H501W, comodataria dell'immobile di proprietà della sig.ra Clara della Scala, nata a Roma il 26/9/1932 e ivi residente in via Casole d'Elsa n. 33, CF: DLLCLR32P66H501U, come da contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale II di Roma in data 30/12/2013 al n. 7784 (allegato) con il quale la proprietaria, comodante, "autorizza il comodatario a concedere a terzi il godimento della stessa sia a titolo gratuito che a titolo oneroso".

LOCATORE

E

L'Accademia di Belle Arti di Roma, C.F. 80228830586, con sede in Roma, Via di Ripetta n. 222, in persona del Presidente pro-tempore Roberto Grossi, nato a Roma il 3/3/1957 e residente in Roma, Circonvallazione Appia n.100, C.F. GRS RRT 57C03 H501K

CONDUTTORE

Si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1

la Sig.ra Della Scala Maria Grazia (in appresso denominata Locatore) concede in locazione all'Accademia delle Belle Arti di Roma in persona del Presidente pro-tempore Roberto Grossi (in appresso denominato Conduttore), che accetta, l'immobile sito in **Roma, Via Cicerone n. 28**, Scala C, int. 1, piano rialzato, composto da: ingresso, corridoio, quattro sale, una stanza, antibagno e bagno, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Detta unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 127 sub 41, cat. A/10, cl.6, vani 7, R.C.€ 9.092,00.

ARTICOLO 2

Le parti concordemente dichiarano - e il Conduttore espressamente

riconosce - che l'immobile in questione viene concesso ed accettato in locazione al fine di svolgervi attività di ufficio e di attività didattica e di formazione, con divieto di sublocazione, cessione anche parziale e mutamento di destinazione.

ARTICOLO 3

La locazione avrà durata di anni sei con inizio il giorno 15/2/2016 e termine il 14/2/2022.

ARTICOLO 4

Alla prima scadenza, il contratto potrà essere rinnovato tacitamente per ulteriori sei anni, a meno che non intercorra disdetta da una delle parti, da comunicarsi all'altra a mezzo lettera raccomandata A.R., almeno dodici mesi prima della scadenza, ai sensi dell'art. 28 L. n. 392/1978.

Alla prima scadenza, il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione solo per i motivi di cui all'art. 29 della Legge 392/1978 e con le modalità e nel rispetto dei termini ivi previsti.

In ogni caso, il contratto cesserà decorsi dodici anni dall'inizio della locazione, senza possibilità di ulteriori rinnovi taciti.

Il conduttore può recedere anticipatamente dal contratto con preavviso di almeno sei mesi, comunicato a mezzo di lettera raccomandata A/R, ai sensi dell'art. 27, ult. co., L. n. 392/1978.

ARTICOLO 5

Il canone di locazione annuo è tra le parti convenuto ed accettato in € 40.800,00 (quarantamilaottocento/00) da corrispondersi in rate mensili anticipate, versate entro il giorno 5 di ogni mese, di € 3.400 (tremilaquattrocento/00), a mezzo di bonifico bancario sul c/c intestato al Locatore: Fineco, n. 000000301358, Iban:: IT44L0301503200000000301358.

Insieme al canone di locazione saranno corrisposte € 220,00 (duecentoventi/00), come acconto delle spese per oneri condominiali, salvo conguaglio a fine esercizio.

M
2015

ARTICOLO 6

A garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione e di tutte le obbligazioni derivanti dal presente contratto, ivi comprese le spese necessarie al locatore per ottenere la soddisfazione dei propri crediti, il Conduttore richiederà, in favore del Locatore, l'emissione di fidejussione bancaria a prima richiesta, irrevocabile e incondizionata - con rinuncia formale ed espressa dell'Istituto bancario ai benefici, diritti ed eccezioni derivanti dagli artt. 1944 e 1945 c.c. e ad eccepire la decorrenza del termine di cui all'art. 1957 c.c. La fidejussione avrà un importo di €40.800,00 (quarantamilaottocento), avrà durata annuale e sarà automaticamente rinnovata di anno in anno. Il Conduttore si impegna ad assicurarne l'efficacia per l'intera durata del contratto, senza alcuna interruzione, offrendo di tale adempimento puntuale e tempestiva prova al Locatore.

Solo alla presentazione della predetta fideiussione avverrà l'immissione del Conduttore nel possesso dell'immobile, con consegna delle relative chiavi da parte del Locatore.

La mancata presentazione della garanzia fidejussoria entro il giorno 29 febbraio 2016 comporterà, in ogni caso, l'automatica risoluzione della locazione.

ARTICOLO 7

Le parti fin d'ora convengono che il canone di locazione sarà aggiornato secondo gli indici pubblicati dall'ISTAT, dal primo anno, automaticamente, senza necessaria formale richiesta del Locatore, nella percentuale massima consentita dalla legge.

ARTICOLO 8

Il Conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione o eccezione se non dopo eseguito il pagamento delle rate

N
supp

scadute.

ARTICOLO 9

Il Conduttore dichiara di aver verificato preventivamente l'unità immobiliare, gli accessori, gli impianti, di averli trovati in buono stato e adatti al proprio uso, esenti da vizi, privi di difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolge attività. Si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nelle medesime condizioni, salve le migliorie autorizzate dal Locatore. Qualsiasi aggiunta o modifica non potrà mai essere realizzata dal Conduttore senza il preventivo consenso del Locatore, che avrà comunque diritto di supervisionare la realizzazione dei lavori.

Alla cessazione degli effetti del contratto, il Locatore ha facoltà di ritenere, senza dover in alcun modo indennizzare o compensare il conduttore - che espressamente fin d'ora a ciò rinuncia - migliorie, addizioni e sostituzioni comunque eseguite dal Conduttore.

In mancanza di un'espressa dichiarazione del Locatore in tale senso, il Conduttore sarà tenuto alla completa rimessione in pristino dei locali, a propria cura e spese.

Il locatore fin da ora autorizza il conduttore alla effettuazione di lavori esclusivamente sul vano bagno e sull'impianto elettrico previa presentazione dei progetti esecutivi.

ARTICOLO 10

Sono a carico del Conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione, ed espressamente, in via esemplificativa, quelle da farsi agli impianti di acqua, gas, luce e sanitari, a serrature e chiavi, cardini e infissi, serrande, marmette e piastrelle di pavimentazione e rivestimento.

Sarà sua cura, in generale, mantenere l'immobile in buono stato provvedendo diligentemente all'ordinaria manutenzione del medesimo e alla sua periodica pulizia.

Sarà sua cura, inoltre, adottare ogni precauzione atta alla protezione e

M
20/05

M
2025

mantenimento di ogni elemento dell'immobile e consentire al Locatore la periodica visita dei locali.

Qualora il Conduttore manifesti inerzia, potrà provvedervi il Locatore, avvalendosi della fidejussione bancaria.

ARTICOLO 11

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivargli dal fatto od omissione di altri inquilini dello stabile o di terzi.

ARTICOLO 12

Il Conduttore dichiara di aver esaminato la documentazione relativa allo stato di diritto dell'immobile e di averla trovata idonea ai fini dell'impegno contrattuale.

ARTICOLO 13

Il Conduttore si obbliga ad osservare e a far osservare dai suoi dipendenti il regolamento di condominio, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

ARTICOLO 14

Il Locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.

ARTICOLO 15

Il Locatore potrà in qualunque momento ispezionare o far ispezionare i locali concessi in locazione, con preavviso al Conduttore.

ARTICOLO 16

Sono a carico del Conduttore le spese di contratto unitamente alle imposte di bollo. E' a carico di entrambe le parti, in misura uguale, l'imposta di registro, ai sensi delle leggi vigenti. La registrazione del presente contratto e i suoi rinnovi annuali saranno eseguiti dal Conduttore che potrà dedurre il 50% della relativa

spesa dal canone di locazione successivo al pagamento.

ARTICOLO 17

Sono a carico del Conduttore le spese relative ai consumi di elettricità, acqua, gas, telefono e servizi in genere, per le quali il medesimo dovrà tempestivamente provvedere alle necessarie volture, nonché tutti gli oneri condominiali relativi alla gestione ordinaria e alle spese di riscaldamento.

ARTICOLO 18

Restano ad esclusivo carico del Conduttore tutti i lavori di ripulitura e restauro dell'appartamento locato.

L'esecuzione sull'immobile di opere di straordinaria manutenzione o comunque di lavori, importanti e improrogabili, necessari per conservare la destinazione dell'immobile stesso o per scongiurare danni che possano comprometterne l'efficienza, comporta la possibilità per il locatore di aumentare il canone pattuito in misura pari all'interesse legale sul capitale destinato alle opere e ai lavori effettuati, deducendo eventuali indennità e contributi percepiti.

ARTICOLO 19

Le parti espressamente prevedono che, in caso di mancata restituzione dei locali alla cessazione degli effetti del contratto, il Conduttore dovrà corrispondere un'indennità di occupazione mensile nella misura del canone di locazione maggiorato del 20%, impregiudicato il maggior danno, ai sensi dell'art. 1591 cc.

ARTICOLO 20

A tutti gli effetti del presente contratto, qualsiasi comunicazione e notifica, di ogni atto, anche giudiziario, nei confronti del Conduttore sarà eseguita presso l'immobile oggetto del presente contratto, sito in Via Cicerone n.28, ovvero, in caso di irreperibilità di persone addette a riceverli, presso la sede legale dell'Accademia in Roma Via di Ripetta n.222

Un
lo
ss

ARTICOLO 21

Per qualunque contestazione e/o ragione connessa, pertinente e/o derivante dal presente contratto, il Foro competente sarà quello di Roma, in via esclusiva.

ARTICOLO 22

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; per patto espresso, la violazione soltanto di una delle clausole, produrrà la risoluzione automatica del contratto che avrà effetto con la comunicazione da parte di locatore di volersene avvalere.

ARTICOLO 23

Il locatore consegna in data odierna al conduttore l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.) e a tal proposito dichiara che l'immobile risulta attualmente in Classe G.

ARTICOLO 24

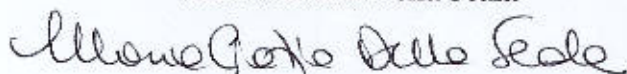
Per tutto quanto non previsto nella presente scrittura privata, valgono le disposizioni di legge. Le clausole sono state oggetto di espressa trattativa tra le parti.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 27 Gennaio 2016

Il Locatore

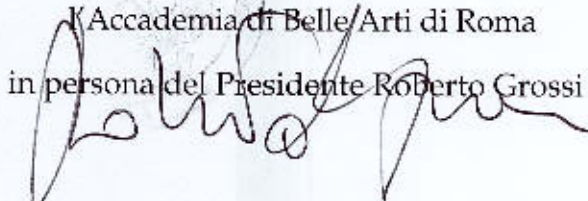
Maria Grazia Della Scala



Il Conduttore

l'Accademia di Belle Arti di Roma

in persona del Presidente Roberto Grossi

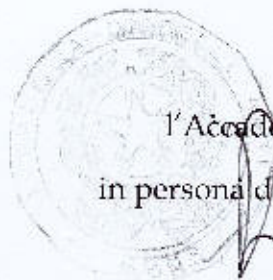


Le parti, previa lettura, approvano espressamente a norma degli articoli 1341 e 1342 c.c., i seguenti articoli del presente contratto: 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21, 22,23 e 24.

Il Locatore

Maria Grazia Della Scala

Maria Grazia Della Scala



Il Conduttore

l'Accademia di Belle Arti di Roma
in persona del Presidente Roberto Grossi

Roberto Grossi

CONTRATTO DI COMODATO

TRA:

La Signora **Della Scala Clara**, nata a Roma il 26/09/1932, C.F. DLL CLR 32P66 H501U, residente in Roma, Via Casole d'Elsa n.33

- comodante -

E:

La Signora **Della Scala Maria Grazia**, nata a Roma il 24/03/1973, C.F. DLL MGR 73C64 H501W, residente in Roma, Via Casole d'Elsa n.22

- comodatario -

Le parti convengono e stipulano:

1 - La Signora **Della Scala Clara** (d'ora in poi chiamato comodante), consegna alla Signora **Della Scala Maria Grazia** (d'ora in poi chiamato comodatario), perché se ne serva, per l'uso consentito per destinazione, l'immobile sito in **Roma, Via Cicerone n.28**, Scala C, int.1, piano rialzato, composto da ingresso, corridoio, quattro sale, una stanza, antibagno e bagno. Detto immobile risulta censito al Catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 406, particella 127 sub 41, z.c.2, cat.A/10, cl.6, vani 7, R.C.€ 9.092,22.

2 - Il Comodatario si servirà del bene sopra descritto, con la dovuta diligenza, esclusivamente per la destinazione ad ufficio impegnandosi a non destinare il bene a scopi differenti.

3 - Il comodatario assume l'obbligo di restituire la stessa cosa ricevuta entro la data del 31/12/2025.

4 - Il comodatario è tenuto a custodire e conservare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia.

5 - Il comodante autorizza il comodatario a concedere a terzi il godimento della stessa sia a titolo gratuito che a titolo oneroso.

6 - Il comodante consegna l'Attestato di Prestazione energetica che si allega al presente contratto (All.A).

7 - Sono a carico del comodatario le spese per servirsi della cosa; egli ha diritto al rimborso se trattasi di spese straordinarie, necessarie ed urgenti.

8 - Le spese di registrazione del presente atto sono a carico del Comodatario.

9 - Per quanto non previsto si rinvia al codice civile all'articolo 1803 e seguenti Codice Civile.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma li 9/12/2013

Il comodante

Clara Della Scala

Il comodatario

Maria Grazia Della Scala



AGENZIA ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE II DI
ROMA - Ufficio Territoriale di Roma 6 - Eur Torrino
Registrato in data 20/12/13 serie 3 al n. 7784
Versato € 168,00 (Euro)

IL DIRETTORE
IL CAPO TEAS
Stefano Stagnani





**MODELLO DI PAGAMENTO:
TASSE, IMPOSTE, SANZIONI
E ALTRE ENTRATE**

1. VERSAMENTO DIRETTO AL CONCESSIONARIO DI

Roma (RM)

2. DELEGA IRREVOCABILE A

AGENZIA/UFFICIO

PROV.

PER L'ACCREDDITO ALLA TESORERIA COMPETENTE

3. NUMERO DI RIFERIMENTO (*)

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

4. DELLA SCALA

CLARA

2 6 0 9 1 9 3 2

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

P

ROMA

R M

D L L C L R 3 2 P 6 6 H 5 0 1 U

COGNOME, DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE

NOME

DATA DI NASCITA

5. DELLA SCALA

MARIA GRAZIA

2 4 0 3 1 9 7 3

SESSO M o F

COMUNE (o stato estero) DI NASCITA / SEDE SOCIALE

PROV.

CODICE FISCALE

F

ROMA

R M

D L L M G R 7 3 C 6 4 H 5 0 1 W

6. UFFICIO O ENTE

7. COD. TERRITORIALE (*)

8. CONTENZIOSO

9. CAUSALE

10. ESTREMI DELL'ATTO O DEL DOCUMENTO

T J T

i

R P

2 0 1 3

11. CODICE TRIBUTO

12. DESCRIZIONE (*)

13. IMPORTO

14. COD. DESTINATARIO

1 0 9 T

REGISTRO: ALTRE VOCI - PROP.

168 0 0

PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI EURO

168 0 0

EURO (lettere)

centosessantotto/00

DATA

CODICE CONCESSIONE/BANCA/POSTE

AZIENDA

CAS/SPORTELLI

giorno

mes.

anno

20 12 20 13

Unicredit S.p.A.
20 DIC. 2013
ROMA
P.M.R.



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici Residenziali

1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato		Validita'	10 anni se presente il libretto di manutenzione impianto
Riferimenti catastali	Foglio 406, particella 127, sub 41		
Indirizzo edificio	via Cicerone 28, piano 1, scala C, int. 1 VEDI NOTE		
Nuova costruzione	<input type="radio"/>	Passaggio di proprieta'	<input checked="" type="radio"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="radio"/>

Proprieta'	Clara DELLA SCALA	Telefono	
Indirizzo		E-mail	

2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: G

3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

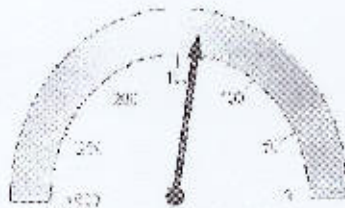
EMISSIONI DI CO2
28.4 kgCO2/m²/anno

PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
100 kWh/m²/anno

REGIONE LAZIO
Dipartimento Istituzionale e territorio
Struttura Dipartimentale di Stat.AA GG

- 3 DIC. 2013

PERVENUTO



PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
105 kWh/m²/anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO
33 kWh/m²/anno



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
55.7 kWh/m²/anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
11.3 kWh/m²/anno

QUALITA' INVOLUCRO	1	II	III	IV	V
--------------------	---	----	-----	----	---

DOCET

CA

MA

MA

6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno(anni)
1) 1) Colibentazione solare limite inferiore	: Classe	
2) 2)	: Classe	
3) 3)	: Classe	
4) 4)	: Classe	
5) 5)	: Classe	
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE	: Classe kWh/m² anno	(<10 anni)

7. SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento	X	Raffrescamento	O	Acqua calda sanitaria	X
--	---------------	---	----------------	---	-----------------------	---

*U
s
s
e*

A	14.4 < kWh/m ² *anno
A	19.8 < kWh/m ² *anno
B	28.2 < kWh/m ² *anno
C	39.6 < kWh/m ² *anno
D	49 < kWh/m ² *anno
E	61.8 < kWh/m ² *anno
F	83.9 < kWh/m ² *anno
G	83.9 ≥ kWh/m ² *anno

Rif. Legislativo = 39.6 kWh/m²*anno

125 kWh/m²*anno

8. SINTESI DEI DATI ENERGETICI PER ANNO

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA	
Indice energia primaria (EPI _r)		Indice energia primaria (EPI _r)	83,7	Indice energia primaria (EPacs)	51,3
		Indice en. primaria limite di legge (d.lgs. 192/05)	21,6		
Indice involucro (EPI _{invol})	35,1	Indice involucro (EPI _{invol})	27,8		0
		Rendimento medio stagionale impianto (η _g)	0,33	Fonti rinnovabili	
		Fonti rinnovabili	0		

CH

lll

9. NOTE

Il presente attestato è stato redatto a fini locativi

10. EDIFICIO

Tipologia edilizia				Foto dell'edificio (non obbligatoria)
Tipologia costruttiva				
Anno di costruzione		Numero di appartamenti	1	
Volume lordo riscaldato V (m³)	874	Superficie utile m²	190	
Superficie disperdente S (m²)	174,8	Zona climatica/G3	D/1416	
Rapporto S/V	0,2	Destinazione d'uso	Residenziale	

11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione		Tipologia	Caldaia
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Metano
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione		Tipologia	Boiler elettrico
	Potenza nominale (kW)		Combustione	Energia elettrica
Fonti rinnovabili	Anno di installazione		Tipologia	
	Energia annuale prodotta (kWh/kWh)			

12. PROGETTAZIONE

Progettista/i architettonico	Sconosciuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Progettista/i impianti	Sconosciuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

13. COSTRUZIONE

Costruttore	Sconosciuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	
Direttore/i lavori	Sconosciuto		
Indirizzo		Telefono/e-mail	

BA

MA

14. SOGGETTO CERTIFICAZIONE			
Ente/Organismo pubblico	Tecnico abilitato X	Energy Manager	Organismo / Società
Nome e cognome / Denominazione	Simona ALTILI		
Indirizzo		Teléfono/e-mail	320.8867471
Titolo	Architetto	Ordine/iscrizione	Ordine degli Architetti di Roma e provincia al n° 18952
Dichiarazione di indipendenza	Ai sensi degli artt. 359 e 481 del c.p., la sottoscritta Arch. Simona Altili dichiara di aver redatto il presente certificato e dichiara l'assenza di conflitto di interessi, ovvero il non coinvolgimento diretto o indiretto con i proprietari e con i produttori dei materiali e dei componenti in esso incorporati, nonché dei vantaggi che possano derivare al richiedente, come richiesto dall'art. 11 2.3 h del d. lgs. n. 115/08 e dall'art. 3 del d.p.r. 75/2013		
Informazioni aggiuntive	Ai sensi dell'art. 15, comma 1 del Digs 162/2005 come modificato dall'art. 12 del D.L. 63/2013 (ora L. 90/2013), il presente attestato di prestazione energetica è reso, dalla sottoscritta, in forma di dichiarazione sostitutiva di atto notorio ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000. Si allega copia fotografica del documento di identità		
15. SOPRALUOGHI			
1) 02/12/2013			
2)			
3)			
16. DATI D'INGRESSO			
Progetto energetico		<input type="radio"/>	Rilevo sull'edificio <input checked="" type="radio"/>
Provenienza e responsabilità			
17. SOFTWARE			
Denominazione	DOCET	Produttore	CNR-ITC ed ENEC
Metodologia di calcolo di riferimento nazionale DOCET, sulla base delle norme tecniche UNI TS 11300			

Data emissione
3/12/2013



CA

MA

14