

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE URBANO

AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE

TRA

1. Consiglio Nazionale degli Attuari, in persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Giampaolo Crenca con sede legale in Roma Via Arenula 70, (in seguito Locatore) con C.F.: 97004100588

E

2. S.I.F.A s.r.l.- Sviluppo Iniziative Formazione Attuariale, in persona del suo Presidente e legale rappresentate Dott. Stefano Borsetti con sede in Roma Viale delle Milizie 1, (in seguito Conduttore) con C.F. e P.IVA:05907471006,

si conviene quanto segue:

Art. 1

Il Consiglio Nazionale degli Attuari (in seguito Locatore) concede in locazione alla S.I.F.A s.r.l. (in seguito Conduttore) la porzione dell'immobile sito in Roma, Viale delle Milizie 1 piano 2° int. 7, distinto al catasto urbano del comune di Roma al Foglio 405 particella 15 sub 32 Categoria A/10 e locale cantina distinto al catasto del comune di Roma al Foglio 405 particella 15 sub 507 Categoria C/2 e più precisamente:

1. Porzione di stanza ammobiliata e climatizzata, identificata "UFFICIO 3";
2. Stanza ammobiliata e climatizzata, identificata "Ufficio 4";
3. Servizi igienici in comune;
4. Sala riunioni dotata di impianto di climatizzazione e di video-proiezione il cui utilizzo dovrà essere di volta in volta autorizzato dal Locatore;
5. Porzione di Locale cantina, interrata riservato in parte al Conduttore;

Le porzioni di immobile di cui ai precedenti punti da 1 a 4 sono identificate nella planimetria allegata, che sottoscritta dai Contraenti forma parte integrante del presente contratto, nel seguente modo:

- Le porzioni d'immobile di cui ai punti 1 e 2 sono evidenziate con contorno continuo di colore rosso
- Le porzioni d'immobile di cui ai punti 3 e 4 sono evidenziate con contorno tratteggiato di colore verde

Art. 2

La durata della locazione, secondo quanto prescritto dalla L. 392/78, capo II, è stabilita in anni sei a decorrere da 01 settembre 2015.

Il Conduttore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto ai sensi dell'art. 27, comma 7, della citata legge, dandone preavviso a mezzo lettera raccomandata a/r con almeno 6 mesi di anticipo rispetto alla data del recesso.

Art. 3

Il corrispettivo della presente locazione è concordato in € 9.600,00 annui, (Euro novemila seicento/00) da pagarsi in rate mensili anticipate di € 800,00 (Euro ottocento/00) ciascuna, entro il giorno 5 di ogni mese, con bonifico bancario intestato a Consiglio Nazionale degli Attuari IBAN IT 04 N 03359 01600 1000 0012 5966.

Il canone come sopra pattuito sarà aggiornato annualmente in misura pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente così come accertata dall'ISTAT.

Le parti di comune accordo convengono che gli aumenti ISTAT saranno dovuti ogni anno dal Conduttore al Locatore automaticamente senza bisogno di richiesta scritta da parte di quest'ultimo.

Il Conduttore non potrà in alcun modo sospendere e/o ritardare il pagamento dei canoni e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà far valere alcuna azione, eccezione e compensazione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute.

Art. 4

I locali di cui all'art. 1 vengono concessi in locazione per uso di ufficio per l'esercizio dell'attività istituzionale del Conduttore.

Art. 5

La locazione avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i predetti locali al momento della sottoscrizione del presente contratto. In particolare il Conduttore dichiara di aver esaminato i locali locati e di averli trovati perfettamente adatti al proprio uso, in perfetto stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano influire sulla salute di chi vi svolga attività e si obbliga a riconsegnarli alla scadenza del contratto nello stesso stato.

Sono a carico del Locatore le spese per opere di straordinaria manutenzione inerenti l'immobile locato mentre restano a carico del Conduttore tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione; non provvedendovi il Conduttore vi provvederà il Locatore.

Qualsiasi miglioria apportata all'immobile rimarrà di esclusiva proprietà del Locatore alla scadenza del presente contratto, rinunciando il Conduttore, ora per allora, a qualsiasi rivalsa o corrispettivo.

SIB J

Art. 6

Il Conduttore verserà mensilmente in aggiunta al canone di affitto, l'importo di € 120,00 (Euro centoventi/00) a titolo di oneri condominiali

Condizioni e termini di partecipazione alle spese del Conduttore potranno essere variate di comune accordo fra le parti nel corso della durata contrattuale in relazione all'effettivo costo di tali oneri.

Art. 7

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare o cedere anche parzialmente i locali locati nonché di mutare la destinazione da quella espressamente prevista, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.

Art. 8

Il Conduttore rimane custode dei locali locati come definiti all'art. 1.

Esso esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivargli da atti od omissioni di altri conduttori dell'immobile o di terzi.

Nel contempo il Conduttore si impegna espressamente a garantire il Locatore da tutti i danni che fossero arrecati all'immobile nell'esercizio dell'attività.

Il Conduttore si obbliga altresì a osservare e a far osservare dai suoi dipendenti o da terzi il regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere ed accettare, e, comunque, le regole di buon vicinato e del corretto vivere civile.

Il conduttore dichiara di aver ricevuto dal locatore le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato in ordine all'attestazione di prestazione energetica dell'edificio ai sensi del decreto legge n. 145 del 23/12/2013.

Art. 9

Il Locatore è esonerato da ogni responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà. Inoltre, nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 C.C., il conduttore rinuncia espressamente, ora per allora, a pretendere alcun risarcimento per privazione o riduzione del godimento della cosa locata.

Art. 10

Il Locatore potrà ispezionare, direttamente o per persona delegata, i locali locati in qualsiasi momento.

SR-A

Art. 11

Sono a carico del Conduttore l'imposta di bollo del presente contratto e delle quietanze, mentre le spese di registrazione, sia iniziali che ulteriori annuali, sono a carico di entrambe le parti in misura pari al 50% cadauna.

Le registrazioni del contratto verranno eseguite a cura del Locatore.

Art. 12

Per quanto non previsto dal presente contratto vige comunque il Codice Civile e la legge n. 392/78 o seguenti modificazioni. Ogni futura norma in materia locativa, in favore di una o dell'altra parte, farà automaticamente parte integrante del presente contratto.

Ogni eventuale modifica al presente contratto potrà essere apportata esclusivamente per iscritto con l'accordo di entrambi le parti.

Art. 13

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le parti eleggono entrambe domicilio in Roma, Viale delle Milizie, 1.

Per ogni controversia relativa all'interpretazione ed esecuzione del presente contratto le parti convengono la competenza esclusiva del Foro di Roma.

Art. 14

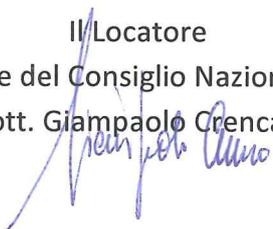
L'inadempienza da parte del conduttore di uno qualsiasi dei patti contenuti nel presente contratto produrrà, ipso iure, la sua risoluzione.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. le parti dichiarano di aver letto e di approvare specificatamente gli articoli 3 - 4 - 5 - 7 - 8 - 9 - 13 - 14 del presente contratto.

Il Locatore

Presidente del Consiglio Nazionale degli attuari

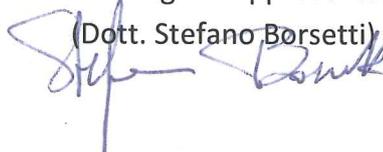
(Dott. Giampaolo Crenca)



Il Conduttore

Presidente e legale rappresentate S.I.F.A

(Dott. Stefano Borsetti)

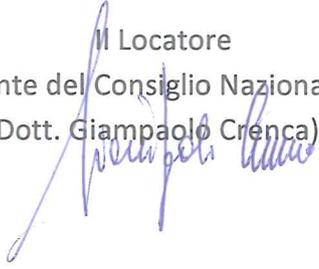


Roma,

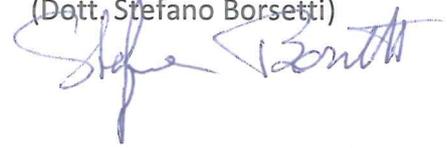
24 settembre 2015

Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (leggi n. 675/96 – 193/03).

Il Locatore
Presidente del Consiglio Nazionale degli attuari
(Dott. Giampaolo Crenca)



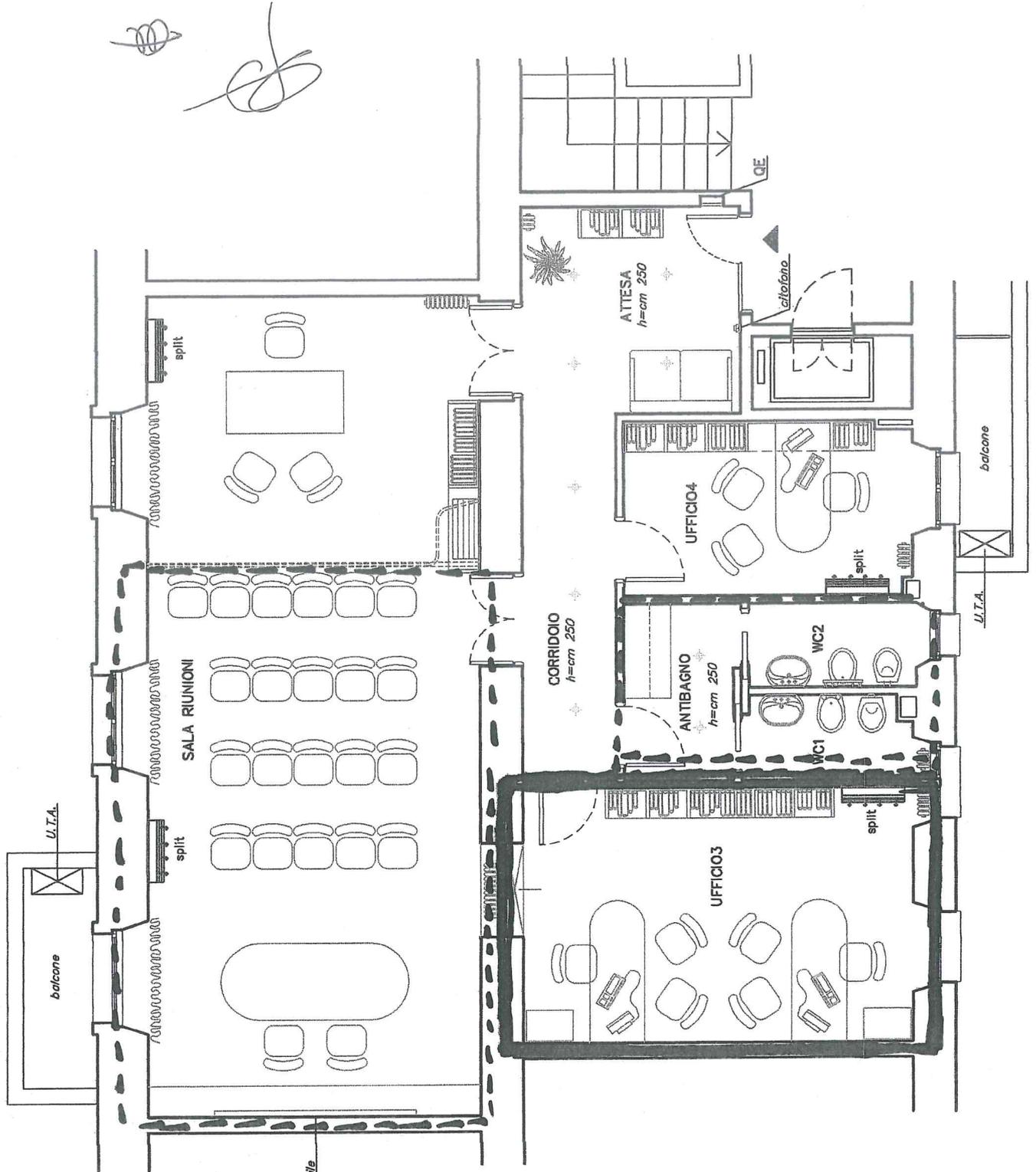
Il Conduttore
Presidente e legale rappresentate S.I.F.A
(Dott. Stefano Borsetti)



Arch. Rossella Giulia Bucci
 00192 ROMA - Viale delle Milizie n°1
 Telefono 0632504422 - 3483560121
PROPRIETÀ CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI ATTUARI
MINISTERO DELLA GIUSTIZIA, SEATA IN ROMA
VIALE DELLE MILIZIE N.1 - P. 2°, INT. 7
 PROGETTO LAVORI DI OPERE INTERNE
 PIANTA DI PROGETTO
 TAVOLA **2**
 DATA 3-11-04
 BRUTA 1:50



*lovegno
schermo orientabile*



Handwritten signature

Scrittura Privata

TRA

1. Consiglio Nazionale degli Attuari, in persona del suo Presidente e legale rappresentante Dott. Giampaolo Crenca con sede legale in Roma Via Arenula 70, (in seguito Locatore) con C.F.: 97004100588

E

2. S.I.F.A s.r.l.- Sviluppo Iniziative Formazione Attuariale, in persona del suo Presidente e legale rappresentate Dott. Stefano Borsetti con sede in Roma Viale delle Milizie 1, (in seguito Conduttore) con C.F. e P.IVA:05907471006,

si conviene quanto segue:

In relazione al contratto di locazione stipulato tra le parti sopra descritte si conviene quanto segue:

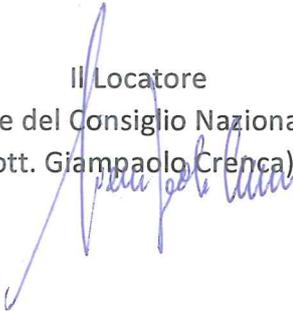
1. Sono a carico del Conduttore le spese telefoniche per le cui utenze si doterà di appositi contratti con gli enti erogatori.
2. Il Conduttore partecipa nella misura di un quarto (1/4) per le seguenti spese:
 - a. Spese ordinarie di condominio;
 - b. Riscaldamento;
 - c. Acqua;
 - d. Elettricità;
 - e. Pulizia dell'intero appartamento di cui fa parte la porzione locata;
 - f. Tassa comunale sui rifiuti.
3. Come definito nell'art. 6, a partire dal 1 gennaio 2016 e per tutta la durata del contratto di locazione il Conduttore verserà mensilmente in aggiunta al canone di affitto, l'importo di € 120,00 (Euro centoventi/00) a titolo di acconto per gli oneri di cui al p.to 2 delle presente scrittura privata. A fine di ciascun anno verrà effettuato un conguaglio dietro presentazione da parte del Locatore di idonea documentazione delle spese effettivamente sostenute e del relativo riparto. L'importo di € 120,00 versato a titolo di acconto per gli oneri di cui al p.to 2 sarà concordato tra le parti all'inizio di ciascun anno a partire dal 01 gennaio 2017;

4. La TASI a carico dell'inquilino dovrà essere versata da ciascun conduttore nella quota pari a 1/3. Il locatore si farà carico di comunicare l'importo di tale quota.

Tutte le condizioni e termini di partecipazione alle spese del Conduttore della presente scrittura privata potranno essere variate di comune accordo fra le parti nel corso della durata contrattuale in relazione all'effettivo utilizzo delle parti comuni e dei consumi energetici.

Roma, 24 settembre 2015

Il Locatore
Presidente del Consiglio Nazionale degli attuari
(Dott. Giampaolo Crenca)

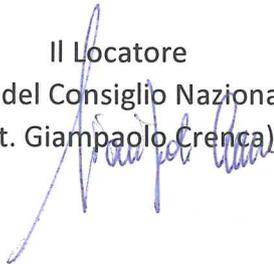


Il Conduttore
Presidente e legale rappresentate S.I.F.A
(Dott. Stefano Borsetti)

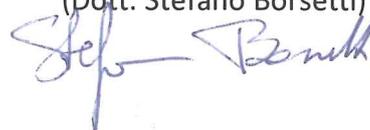


Il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (leggi n. 675/96 – 193/03).

Il Locatore
Presidente del Consiglio Nazionale degli attuari
(Dott. Giampaolo Crenca)



Il Conduttore
Presidente e legale rappresentate S.I.F.A
(Dott. Stefano Borsetti)



AGENZIA DELLE ENTRATE - SERVIZIO TELEMATICO ENTRATEL

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di ROMA 6 - EUR TORRINO
Codice Identificativo del contratto TJT15T007919000EE

In data 24/09/2015 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 15092417053150569 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 05907471006 e trasmessa da
FORTE NAZZARENO

Il contratto e' stato registrato il 24/09/2015 al n. 007919-serie 3T
e codice identificativo TJT15T007919000EE.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : SIFACNA15
Durata dal 01/09/2015 al 31/08/2021 Data di stipula 24/09/2015
Importo del canone 9.600,00 n.pagine 5 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
__N.__CODICE FISCALE__RUOLO__N.__CODICE FISCALE__RUOLO
001_97004100588 ____A____001_05907471006 ____B____
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 192,00 Imposta di bollo 130,00

Risultano dichiarati 3 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. A10 Rendita cat. 7251,05
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM
VIALE DELLE MILIZIE 1
-N.progr. 002 Categoria cat. C2 Rendita cat. 436,30
Tipologia immobile PERTINENZA Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di ROMA Prov. RM
VIALE DELLE MILIZIE 1

Li, 24/09/2015

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Edifici non residenziali

I. INFORMAZIONI GENERALI

Codice certificato	giacomozzif01giu_01.2015	Validità	10anni salvo quanto specificato nell'art.6 - comma 5 del DECRETO LEGGE 4 giugno 2013, n. 63
Riferimenti catastali	Foglio 405 - Particella 15 - Subalterno 32		
Indirizzo edificio	Viale delle Milizie, 1		
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input type="checkbox"/>
			Locazione <input checked="" type="checkbox"/>
Proprietà	Giampaolo Crenca (Presidente Consiglio Nazionale degli Attuari)	Telefono	
Indirizzo	Viale delle Milizie, 1 - Roma (RM)	E-mail	

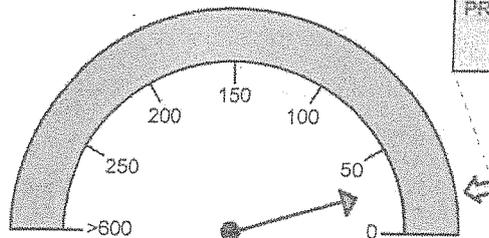
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

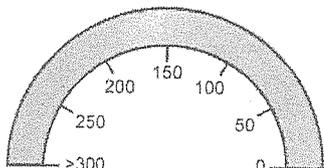
3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALE E PARZIALI

EMISSIONI DI CO₂
5,36 kgCO₂/m²anno

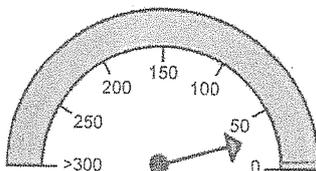
PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE
18,28 kWh/m²anno



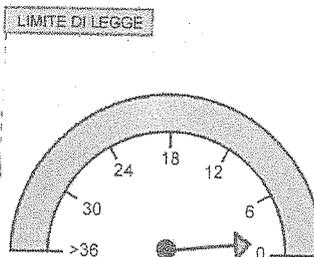
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE
27,49 kWh/m²anno



PRESTAZIONE RAFFRESCAMENTO



PRESTAZIONE RISCALDAMENTO
26,08 kWh/m²anno



PRESTAZIONE ACQUA CALDA
1,41 kWh/m²anno

4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

~~IV~~

V