

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

(LOCATRICE)

E

(CONDUTTRICE)

**AI SENSI DELL'ART. 4, COMMA 2^{TER}, DEL D.L. N. 351 DEL 25 SETTEMBRE 2001, CONVERTITO IN LEGGE, CON
MODIFICAZIONI, DALL'ART. 1 DELLA LEGGE 23 NOVEMBRE 2001, N. 410 E DEL DECRETO DEL MINISTRO
DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE DEL 15 DICEMBRE 2004**

SOMMARIO

1.	PREMESSE ED ALLEGATI.....	4
2.	OGGETTO.....	4
3.	DESTINAZIONE D'USO.....	5
4.	DURATA E RECESSO.....	6
5.	CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	8
6.	ONERI ACCESSORI.....	9
7.	RITARDO NEI PAGAMENTI.....	9
8.	SOLVE ET REPETE.....	9
9.	CUSTODIA E CONSEGNA – RESTITUZIONE.....	10
10.	MANUTENZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.....	11
11.	MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE.....	13
12.	ACCESSO E OBBLIGHI DI INFORMAZIONE.....	14
13.	ASSICURAZIONI.....	14
14.	DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBLOCAZIONE E COMODATO.....	14
15.	DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE – INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE.....	15
16.	REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LAVORI IN CORSO.....	15
17.	DIRITTO DI PRIMA OFFERTA.....	16
18.	ELEZIONE DI DOMICILIO – COMUNICAZIONI.....	17
19.	IMPOSSIBILITÀ DI UTILIZZO.....	17
20.	DISPOSIZIONI VARIE.....	18
21.	CESSIONE DEI CREDITI IN GARANZIA.....	
23	ELENCO ALLEGATI.....	

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

LOCATRICE ,

E

PREMESSO CHE

A. Con decreto emanato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 15 dicembre 2004 (il "Decreto Operazione") adottato ai sensi dell'art. 4 del D.L. n. 351 del 25 settembre 2001, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge n. 410 del 23 novembre 2001 (il "D.L. n. 351") sono stati definiti alcuni aspetti afferenti la complessiva operazione di conferimento e trasferimento (l'"Operazione") degli Immobili (come di seguito definiti), e sono stati definiti i termini della locazione degli stessi dalla Locatrice alla Condittrice e dell'assegnazione da parte di questa alle singole Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici (come di seguito definite).

B. Con decreti di trasferimento e di apporto emanati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (unitamente al Decreto Operazione ed al Decreto di Chiusura di cui sotto, i "Decreti"), emanati in data 23 dicembre 2004, anche di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali, il Ministero delle Infrastrutture e il Ministero dei beni culturali, ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, commi 1 e 2, del D.L. n. 351, il portafoglio immobiliare, destinato ad usi governativi e ad uso uffici pubblici, identificato nei Decreti e riportato all'Allegato A (il "Compendio Immobiliare") è stato trasferito alla Locatrice, che ne acquisirà il possesso giuridico alla data di efficacia come definita all'art. 1 del Decreto Operazione (la "Data di Efficacia"). Con successivo decreto (il "Decreto di Chiusura") previsto ai sensi dell'articolo 3 dei decreti di trasferimento e di apporto di cui sopra, è stato fissato il Canone, come di seguito definito.

C. Sino alla Data di Efficacia, il Compendio Immobiliare sarà di proprietà esclusiva dello Stato Italiano, dell'I.N.P.S., dell'I.N.P.D.A.P., dell'I.N.A.I.L. e degli altri enti indicati nei Decreti (gli "Enti") ed i singoli immobili facenti parte del Compendio Immobiliare (gli "Immobili" e, singolarmente, l'"Immobile") rimarranno nella disponibilità delle singole pubbliche amministrazioni e degli Enti (le "Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici"), indicati all'Allegato A, che ne hanno fatto e ne faranno uso per l'esercizio delle proprie attività istituzionali.

D. La Locatrice intende concedere in locazione alla Condittrice, e la Condittrice intende condurre in locazione il Compendio Immobiliare, come identificato nei Decreti e riportato all'Allegato A, ai termini e condizioni del presente contratto (il "Contratto"), dei Decreti ed ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 comma 2ter del D.L. n. 351.

E. Ai sensi del Decreto Operazione la Condittrice, assegnerà in uso il Compendio Immobiliare alle

singole Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, e la Locatrice acconsente, sin d'ora, a tale assegnazione, nel rispetto dei termini e delle condizioni del presente Contratto, dei Decreti e delle norme sopra richiamate, nonché del Disciplinare di Assegnazione, nel testo qui allegato sotto la lettera C.

F. Le Parti riconoscono che, ai sensi dei Decreti, il Compendio Immobiliare sarà preso in carico ed utilizzato dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e che queste ultime hanno assunto o assumeranno nei confronti della Condittrice gli obblighi identificati nel Decreto Operazione.

TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI COME SOPRA RAPPRESENTATE CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. PREMESSE ED ALLEGATI

1.1 Le premesse e gli allegati al presente Contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

2. OGGETTO

2.1 La Locatrice concede in locazione alla Condittrice, che accetta, il Compendio Immobiliare, con decorrenza dalla Data di Efficacia.

2.2 Il Compendio Immobiliare è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità di ogni singolo Immobile inclusi, a mero titolo esemplificativo, (a) i muri o le colonne non strutturali o non portanti, (b) gli impianti elettrici e di illuminazione, (c) gli impianti sanitari, (d) gli impianti idrici e di distribuzione di acqua calda, (e) gli impianti di riscaldamento; di condizionamento e di ricambio dell'aria, (f) gli ascensori e i montacarichi, (g) i mezzi di sicurezza passiva e i sistemi antincendio e (h) gli altri impianti fissi.

2.3 La Condittrice prende atto che: (a) il Compendio Immobiliare è stato e sarà, sino alla Data di Efficacia, di proprietà esclusiva dello Stato Italiano e/o degli Enti, ed i singoli Immobili sono stati occupati e saranno occupati, sino alla Data di Efficacia, dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici; (b) la Locatrice acquisterà gli Immobili in forza dei Decreti nello stato di fatto e di diritto nei quali gli stessi si troveranno assumendone il possesso giuridico dalla Data di Efficacia; (c) in ossequio al successivo art. 9.2 e al Decreto Operazione la Locatrice stessa con il presente Contratto concede in locazione il Compendio Immobiliare alla Condittrice, che assumerà la formale detenzione giuridica e possesso materiale dello stesso alla Data di Efficacia; (d) la Condittrice assume in locazione il Compendio Immobiliare nello stesso stato di fatto e di diritto nel quale il Compendio Immobiliare sarà trasferito alla Locatrice in forza dei Decreti alla Data di Efficacia. La Locatrice prende atto e acconsente che contestualmente alla stipula del presente Contratto e con effetto dalla Data di Efficacia, la Condittrice, ai sensi dell'art. 4 del D.L. n.351, nonché del successivo art. 9.2 e del Decreto Operazione, assegni in uso il Compendio Immobiliare alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici che sino alla Data di Efficacia ne avranno avuto l'uso. Tenuto conto delle modalità attraverso le quali il Compendio Immobiliare sarà trasferito alla Locatrice e da questa locato alla Condittrice ed assegnato alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, la Condittrice dichiara di accettare lo stato di fatto e di diritto in cui il Compendio Immobiliare si troverà alla Data di Efficacia, ivi inclusi eventuali giudizi pendenti e/o controversie, rinunciando sin d'ora a far valere qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti della Locatrice fondata sulle condizioni degli Immobili alla Data di Efficacia. Inoltre, la Condittrice dichiara di accettare tutte le servitù esistenti, i vincoli, i diritti d'uso in favore di terzi e gli altri oneri di qualsiasi tipo gravanti sul Complesso Immobiliare, risultanti da precedenti accordi, dalla legge o altrimenti imposti (collettivamente, i "Gravami"), obbligandosi per l'effetto a rispettare ed a far rispettare dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici i diritti di terzi ed i Gravami afferenti il Compendio Immobiliare a favore di altre proprietà o di detti terzi, così come i

Gravami che saranno eventualmente imposti in forza di legge, di regolamento o di altri provvedimenti della pubblica amministrazione.

Le Parti si danno altresì atto che gli Immobili possono essere attualmente affetti da occupazioni o usi privi di titolo di terzi, rispetto ai quali le Parti concordano che, fermo restando che la Condutrice assume il Compendio Immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla Data di Efficacia, con il consenso della Condutrice ovvero su richiesta della medesima, la Locatrice potrà attivarsi per ottenere la liberazione degli spazi suddetti procurando la sublocazione dei medesimi da parte della Condutrice, avendo titolo ad un corrispettivo pari al 50% dei canoni di sublocazione procurati e incassati, ovvero per quel corrispettivo che le Parti negozieranno e concorderanno in buona fede.

~~2.4 I diritti della Condutrice comprendono ogni eventuale diritto o gravame esistente a carico di altre proprietà ed in favore del Compendio Immobiliare, o che saranno imposti in forza di disposizioni di legge, regolamentari o di altri provvedimenti della pubblica amministrazione o per volontà privata.~~

2.5 Le Parti si danno atto che nel caso in cui sul Compendio Immobiliare, come concesso in locazione alla Condutrice, emergesse l'esistenza di rapporti di locazione con soggetti terzi (le "Locazioni dei Terzi"), con la conseguenza che il Compendio Immobiliare effettivamente locato alla Condutrice dovesse risultare ridotto rispetto a quello oggetto del presente Contratto e come indicato nei Decreti, tale circostanza darà luogo ad un obbligo di indennizzo ("Indennizzo") a carico della Locatrice nella misura del 70% dei canoni di locazione percepiti dalla stessa a fronte delle Locazioni dei Terzi.

Tale Indennizzo viene dalle Parti riconosciuto come esaustivo di ogni rimedio spettante a qualsiasi titolo alla Condutrice in conseguenza del pregiudizio sofferto in relazione alla sussistenza nel Compendio Immobiliare delle Locazioni dei Terzi. Le Parti precisano, altresì, che il Canone (come di seguito definito) non sarà soggetto ad alcuna riduzione o revisione per effetto delle Locazioni dei Terzi, essendo il medesimo stato determinato e pattuito unitariamente in relazione al Compendio Immobiliare ed allocato con riferimento ai singoli interi immobili come da allegato A al presente contratto.

Resta, peraltro, convenuto che l'Indennizzo verrà corrisposto da parte della Locatrice in coincidenza con il pagamento della rata di Canone di prossima scadenza.

3. DESTINAZIONE D'USO

3.1 Le Parti concordano che, per tutta la durata del presente Contratto, gli Immobili saranno utilizzati conformemente all'uso cui sono stati e saranno sino alla Data di Efficacia destinati e, in particolare, per lo svolgimento delle attività delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici come svolte sino alla Data di Efficacia o come saranno in futuro svolte, e che saranno utilizzati conformemente alle norme applicabili agli Immobili con particolare riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili e degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

3.2 Fermo restando quanto previsto al successivo art. 11, la Condutrice potrà destinare, previa autorizzazione della Locatrice, gli Immobili ad usi che determinino mutamento dell'uso (il "Mutamento d'Uso"), che dovesse comportare l'applicazione al Contratto di un diverso regime giuridico, ma nel rispetto della normativa relativa alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili e degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica. In ogni caso, anche laddove il Mutamento d'Uso sia stato preventivamente autorizzato dalla Locatrice, la Condutrice dovrà, a propria cura e spese, munirsi delle autorizzazioni e/o permessi necessari al Mutamento d'Uso o in relazione al diverso utilizzo, fermo restando che in nessun caso gli Immobili potranno essere utilizzati secondo modalità che possano comportare pregiudizio alle condizioni statiche e/o strutturali dei singoli Immobili a seguito dell'esecuzione dei lavori necessari al Mutamento d'Uso. Pertanto, tutti i costi e le spese relativi e/o derivanti da ogni Mutamento d'Uso, che in ogni caso dovrà essere tra quelli consentiti per legge, ovvero ai sensi dei regolamenti edilizi, degli strumenti

urbanistici o del Contratto, inclusi i costi e le spese relativi all'ottenimento dei necessari permessi e/o autorizzazioni, saranno sostenuti dalla Condutrice.

3.3 Fermi restando gli obblighi di manutenzione del Compendio Immobiliare e gli altri obblighi di messa a norma del medesimo, posti a carico della Locatrice ai sensi del successivo art. 10, la Condutrice sarà responsabile della conformità del Compendio Immobiliare ai requisiti richiesti da leggi, regolamenti e/o provvedimenti delle pubbliche amministrazioni competenti, tenendo indenne e manlevata, per quanto occorrer possa, la Locatrice da ogni responsabilità nei confronti di terzi in relazione alla mancata osservanza della normativa suddetta. La Locatrice prende tuttavia atto che, alla stregua dei Decreti, il Compendio Immobiliare sarà preso in carico ed utilizzato dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e che le medesime hanno assunto o assumeranno nei confronti della Condutrice gli obblighi di custodia e manutenzione identificati nei Decreti medesimi. Ferme restando le responsabilità assunte dalla Condutrice ai sensi del presente Contratto, la Locatrice si impegna a trattare, in prima istanza, direttamente con le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o con il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come sarà indicato dalla Condutrice e tenendo comunque la stessa informata, ogni questione relativa agli obblighi di manutenzione e custodia imposti a questi ultimi ai sensi dei Decreti e degli accordi attuativi dei medesimi tra la Condutrice e le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

3.4 La Condutrice si obbliga ad adempiere a tutte le obbligazioni, gli oneri e i doveri derivanti da ogni accordo e/o impegno dalla stessa Condutrice assunto, in relazione a singoli immobili, con il competente Comune e/o ente locale e/o altra pubblica amministrazione (i "Vincoli Concordati"), nei limiti in cui vi sia tenuta in qualità di Condutrice, per l'intera durata del presente Contratto. La Condutrice si obbliga, pertanto, a manlevare e tenere indenne la Locatrice da qualsivoglia eventuale pretesa avanzata dal competente Comune e/o ente locale e/o altra pubblica amministrazione in relazione ai Vincoli Concordati e/o alla loro attuazione o mancata attuazione, salvo il caso in cui tale pretesa sia dovuta a dolo o colpa grave della Locatrice.

4. DURATA E RECESSO

A) Durata

4.1 La durata del presente Contratto è concordata in anni nove, con decorrenza dalla Data di Efficacia (la "Prima Scadenza").

4.2 Alla Prima Scadenza il presente Contratto si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni di cui al presente Contratto, per un ulteriore periodo di nove anni, fatta salva la disdetta della Condutrice con riferimento all'intero Compendio Immobiliare, comunicata alla Locatrice mediante lettera raccomandata da inviarsi con preavviso di almeno dodici mesi prima della Prima Scadenza. La disdetta del presente Contratto alla Prima Scadenza potrà essere esercitata dalla Condutrice, secondo quanto previsto dal Decreto Operazione, esclusivamente previa acquisizione della disponibilità dei beni immobili nei quali i soggetti assegnatari potranno continuare a svolgere la propria attività istituzionale.

4.3 Al termine del primo periodo di rinnovo di nove anni, il presente Contratto si rinnoverà automaticamente, agli stessi termini e condizioni, per successivi periodi di sei anni ciascuno, come per legge, salvo disdetta da comunicarsi, da una Parte all'altra Parte, mediante lettera raccomandata da inviarsi con un preavviso di almeno dodici mesi prima della relativa data di scadenza.

B) Recesso

4.4 Fermo quanto previsto al successivo art. 4.5, ai sensi dell'art. 4, comma 2^{ter}, del D.L. n. 351, la Condutrice rinuncia espressamente, fino al termine del primo periodo di rinnovo di nove anni, per sé e per i propri successori, al diritto di recesso per gravi motivi in corso di durata di cui all'art. 27, ultimo comma, della Legge n. 392 del 27 luglio 1978.

4.5 La Locatrice concede alla Conduttrice il diritto di recedere parzialmente dal presente Contratto, esclusivamente in relazione ad interi Immobili, ad eccezione degli "Immobili Esclusi" indicati come tali all'Allegato A, e nel rispetto delle seguenti condizioni valevoli fino al termine del primo periodo di rinnovo di nove anni:

(i) in ciascun momento della durata del presente Contratto, la diminuzione del Canone conseguente all'esercizio del diritto di recesso riconosciuto alla Conduttrice – calcolando il Canone, a tali fini, al netto di (a) ogni indicizzazione del medesimo alla stregua dell'indice ISTAT ai sensi del successivo art. 5.2 (b) riduzioni del Canone percepito dalla attuale Locatrice in conseguenza di vendite di singoli Immobili e (c) ogni riduzione del medesimo ai sensi del successivo art. 19 – (la "Riduzione del Canone"), non potrà eccedere la misura del 20% del Canone iniziale di locazione, per tale intendendosi il Canone dovuto alla Data di Efficacia;

(ii) la Riduzione del Canone non potrà eccedere:

(a) il 5% con effetto a partire dall'inizio del 4° anno di durata del presente Contratto e sino alla fine del 6° anno di durata dello stesso;

(b) il 10% con effetto a partire dall'inizio del 7° anno di durata del presente Contratto e sino alla fine dell'8° anno di durata dello stesso;

(c) il 15% con effetto a partire dall'inizio del 9° anno di durata del presente Contratto e sino alla fine del 10° anno di durata dello stesso;

(d) il 20% con effetto a partire dall'inizio dell'11° anno di durata del presente Contratto.

4.6 Al fine di consentire alla Locatrice l'ottimizzazione della pianificazione della vendita del Compendio Immobiliare, entro la fine del secondo anno dalla Data di Efficacia, la Conduttrice presenterà alla Locatrice un piano di razionalizzazione degli spazi occupati dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici (il "Piano di Razionalizzazione") che evidenzierà gli Immobili sui quali indicativamente intende esercitare il proprio diritto di recesso anticipato ed a quale data, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.5 che precede; il Piano di Razionalizzazione non sarà vincolante per la Conduttrice, né l'inserimento di Immobili nel Piano medesimo potrà in alcun modo costituire ovvero essere interpretato come esercizio del diritto di recesso rispetto a tali Immobili. La Conduttrice dovrà dare comunicazione alla Locatrice, a mezzo raccomandata A.R., dell'esercizio del proprio diritto di recesso almeno diciotto mesi prima della data di rilascio dell'Immobile (la "Comunicazione di Recesso").

4.7 Qualora la Locatrice intenda iniziare le procedure di vendita degli Immobili, ne dovrà dare comunicazione alla Conduttrice (la "Comunicazione di Vendita"). Entro i trenta giorni successivi alla Comunicazione di Vendita, la Conduttrice, nel caso in cui non abbia dato la Comunicazione di Recesso precedentemente alla Comunicazione di Vendita, sarà tenuta a comunicare alla Locatrice rispetto a quali Immobili, tra quelli posti in vendita e nel rispetto dei limiti di cui al presente articolo, intenda esercitare il proprio diritto di recesso anticipato, precisando la data di rilascio nel rispetto del preavviso di cui al precedente art. 4.6.

Nel caso in cui sia stato presentato il Piano di Razionalizzazione di cui al precedente art. 4.6, la Conduttrice sarà tenuta a precisare, nella Comunicazione di Recesso, il semestre nel corso del quale rilascerà tutti o alcuni degli Immobili posti in vendita, restando inteso che, salvo diversa comunicazione che specifichi la data di rilascio degli Immobili, sempre nel rispetto del preavviso di cui al precedente art. 4.6, il recesso si intenderà esercitato a partire dalla scadenza del periodo semestrale indicato nella Comunicazione di Recesso.

Nel caso, invece, in cui non sia stato presentato il Piano di Razionalizzazione, la Conduttrice sarà tenuta a precisare, nella Comunicazione di Recesso, sempre nel rispetto del preavviso di cui ~~al~~

precedente art. 4.6, la data di rilascio di tutti o alcuni degli Immobili.

Il diritto di recesso anticipato della Condittrice si intenderà definitivamente venuto meno relativamente a quegli Immobili oggetto della Comunicazione di Vendita, rispetto ai quali la Condittrice non abbia effettuato la comunicazione di recesso nel termine di trenta giorni di cui sopra. Resta tuttavia inteso che il suddetto diritto di recesso rivivrà nella sua interezza, nei limiti di cui all'art. 4.5 che precede, qualora la Locatrice non abbia iniziato la procedura di vendita ovvero non abbia effettuato la Comunicazione di Prima Offerta, come definita all'art. 17, entro i sessanta giorni successivi alla Comunicazione di Vendita, ovvero, infine, non abbia effettivamente alienato l'Immobile o gli Immobili oggetto della comunicazione di vendita entro due anni dalla data della medesima.

~~4.8~~ Le Parti precisano che, qualora il diritto di recesso debba essere esercitato dalla Condittrice nei confronti di un terzo avente causa dell'attuale Locatrice, le relative comunicazioni di cui ai precedenti artt. 4.5 e 4.7 dovranno essere effettuate nei confronti di tale avente causa.

4.9 Le Parti concordano che a partire dal termine del primo periodo di rinnovo di nove anni, la Condittrice potrà incondizionatamente recedere in qualsiasi momento dal presente Contratto, anche parzialmente in relazione ad interi Immobili, dandone preavviso alla Locatrice con almeno sei mesi di anticipo, a mezzo raccomandata A.R..

5. CANONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO

A) Canone

5.1 La Condittrice corrisponderà un canone annuo di locazione per il complesso del Compendio Immobiliare, aumentato annualmente dell'indicizzazione prevista al successivo art. 5.2, pari ad Euro 270.424.402, oltre IVA se dovuta, secondo quanto stabilito, ai sensi del Decreto di Chiusura, ed allocato per singoli Immobili, come meglio specificato nell'Allegato A (il "Canone").

5.2 A decorrere dall'inizio del secondo anno di durata della locazione e per ciascun anno successivo, su richiesta della Locatrice o dei suoi delegati, il Canone sarà incrementato annualmente in ragione del 75% della variazione percentuale dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati accertata dall'ISTAT (l'"Indice ISTAT") nell'anno precedente e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Tale variazione sarà rilevata per il periodo intercorrente tra il 30 settembre di ciascun anno ed i dodici mesi precedenti. Nel caso in cui, al momento dell'aggiornamento del Canone in ragione della variazione dell'Indice ISTAT, sulla base del periodo convenzionale suddetto, tale variazione non fosse ancora disponibile, la Condittrice corrisponderà alla Locatrice quanto dovuto a titolo di aggiornamento della Rata del Canone cui la richiesta di aggiornamento si riferisce, unitamente al pagamento della successiva Rata, previa comunicazione con almeno 30 giorni di anticipo di quanto dovuto con riferimento a ciascun Immobile. La Locatrice fornirà, altresì, nel medesimo termine, sulla base delle informazioni sullo stato di utilizzazione delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici fornite semestralmente dalla Condittrice e senza assunzione di responsabilità al riguardo da parte della Locatrice, i dati aggregati per singola Pubblica Amministrazione Utilizzatrice relativi all'ammontare del Canone.

5.3 Fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 19, le Parti concordano che in caso di esercizio del diritto di recesso parziale di cui al precedente art. 4.5, nonché in caso di vendita a terzi di parte del Compendio Immobiliare, il Canone verrà ridotto - limitatamente ai diritti della odierna Locatrice e senza pregiudizio alcuno dei diritti dell'acquirente subentrante, ai sensi dell'art. 1602 c.c., nella locazione di parte del Compendio Immobiliare - nella misura corrispondente all'allocazione di cui all'Allegato A.

5.4 Fatto salvo quanto previsto all'art. 20.9, le Parti concordano che nel caso in cui il trasferimento di uno o più Immobili ai sensi dei Decreti risulti invalido o inefficace, ovvero venga revocato, il Canone

verrà ridotto proporzionalmente all'importo allocato su tali Immobili.

B) Modalità di pagamento

- 5.5 Il Canone è dovuto, con riferimento a ciascun semestre solare, in rate semestrali anticipate (singolarmente la "Rata" e complessivamente le "Rate"), da corrispondersi, con valuta fissa di pari data, entro il giorno 15 dei mesi di gennaio e luglio di ciascun anno di durata del presente Contratto.

Il pagamento di ciascuna Rata dovrà avvenire mediante mandato elettronico della Tesoreria dello Stato sul conto corrente bancario n. 83583660193 acceso presso Banca Intesa S.p.A.

6. ONERI ACCESSORI

- 6.1 Le Parti convengono che le utenze relative agli Immobili resteranno, ove lo siano attualmente, a nome delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici ovvero, ove non lo siano, vengano volturate alle medesime, senza aggravio di costi o oneri per la Locatrice.
- 6.2 Fatto salvo il caso che precede e gli oneri connessi agli Interventi Manutentivi della Locatrice di cui al successivo art. 10, tutte le spese, i costi e/o gli oneri di qualsiasi genere, in qualsiasi modo relativi e/o connessi al Compendio Immobiliare ed al suo utilizzo saranno a carico della Condittrice (gli "Oneri Accessori").
- 6.3 A mero titolo esemplificativo, sono da includersi tra gli Oneri Accessori le spese di riscaldamento e condizionamento dell'aria, il *pro quota* delle spese condominiali ordinarie (laddove esistenti), le tasse relative al servizio di smaltimento dei rifiuti solidi urbani, le concessioni di passi carrabili, nonché, nei limiti consentiti dalle norme applicabili, ogni altra tassa, imposta, onere e/o contributo locale (ad esclusione dell'Imposta Comunale sugli Immobili) dovuto in relazione alla disponibilità, uso e/o possesso del Compendio Immobiliare.
- 6.4 Al riguardo le Parti concordano che, laddove per disposizione di legge inderogabile la responsabilità del puntuale pagamento degli Oneri Accessori spetti comunque, salvi gli effetti di eventuali accordi con la Condittrice, in primo luogo alla proprietà, la Locatrice, prima di procedere al pagamento di tali Oneri Accessori, richiederà la preventiva autorizzazione della Condittrice, la quale tuttavia terrà indenne e manlevata la Locatrice da ogni conseguenza pregiudizievole derivante da mancato o ritardato pagamento di tali Oneri Accessori dovuto a mancata o ritardata autorizzazione da parte della Condittrice, a cui esclusivo onere e carico resteranno, salva la cooperazione che ad essa dovrà prestare la Locatrice, tutti i costi, gli oneri e la gestione di eventuali contenziosi o contestazioni attinenti al pagamento degli Oneri Accessori suddetti. Le Parti convengono che tale rimborso alla Locatrice dovrà avvenire unitamente alla successiva Rata di Canone, sempre che la Locatrice ne abbia fatto richiesta entro trenta giorni prima della scadenza del pagamento di tale Rata di Canone.

7. RITARDO NEI PAGAMENTI

- 7.1 In caso di ritardo nel pagamento del Canone e/o degli Oneri Accessori, saranno dovuti, senza necessità di costituzione in mora, interessi moratori nella misura del tasso Euribor a 3 mesi maggiorato di 2 punti percentuali.
- 7.2 Fermo restando quanto sopra, la Condittrice rimborserà alla Locatrice tutte le ragionevoli spese sostenute dalla Locatrice in relazione al recupero degli arretrati per Canone e/o Oneri Accessori dovuti e non pagati alle scadenze previste.

8. SOLVE ET REPETE

- 8.1 Nei limiti di quanto consentito ai sensi dell'art. 1462 c.c., la Condittrice non potrà per nessuna ragione o motivo ritardare, dilazionare e/o sospendere il pagamento del Canone ovvero

l'adempimento dei propri obblighi relativi agli Oneri Accessori di cui all'art. 6 che precede, essendo la Condutrice legittimata ad opporre eccezioni solo a seguito del pagamento integrale delle somme dovute.

9. CUSTODIA E CONSEGNA – RESTITUZIONE

9.1 La Condutrice riconosce che il Compendio Immobiliare è stato e sarà sino alla Data di Efficacia di proprietà dello Stato Italiano e degli Enti e nella disponibilità delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici. Pertanto, nel permanere la disponibilità in capo alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, le Parti concordano che non si farà luogo a formalità di consegna del medesimo Compendio Immobiliare.

9.2 Le Parti si danno altresì atto che il Compendio Immobiliare verrà assegnato e concesso in uso dalla Condutrice alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, secondo quanto indicato all'Allegato A. L'assegnazione degli spazi alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici ovvero ad altre amministrazioni dello Stato (subordinatamente alla stipula da parte delle stesse del disciplinare di assegnazione previsto dal Decreto Operazione) potrà essere modificata dalla Condutrice a mezzo di comunicazione alla Locatrice, nelle forme di cui al successivo art. 18. L'assegnazione degli spazi a qualsiasi altra pubblica amministrazione è subordinata al consenso della Locatrice.

9.3 Le Parti concordano che la Condutrice sarà costituita custode del Compendio Immobiliare nei confronti della Locatrice a partire dalla Data di Efficacia, e la Locatrice prende atto che dalla medesima data le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici saranno costituite custodi nei confronti della Condutrice ai sensi del Decreto Operazione. La Condutrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni che potessero derivare a quest'ultima e/o a terzi da fatti e/o omissioni, dolosi e/o colposi, della Condutrice e/o delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o dei relativi dipendenti e/o di terzi, con particolare riferimento all'esecuzione di lavori – anche per appalti in corso ovvero stipulati dalla Condutrice e/o dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici antecedentemente alla Data di Efficacia, ed a cui a tale data non si sia ancora dato inizio di esecuzione – sul Compendio Immobiliare da parte della Condutrice, ancorché autorizzati dalla Locatrice, ed allo svolgimento da parte delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, in tutto o parte del Compendio Immobiliare, di attività (quali, a mero titolo esemplificativo, quelle proprie delle caserme o altri Immobili ad uso di organi di polizia, della Agenzia delle Dogane o degli uffici della Motorizzazione Civile) aventi carattere di specialità, pur nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al presente Contratto (le "Attività Speciali").

La Condutrice si obbliga altresì a usare, mantenere e restituire il Compendio Immobiliare in buone condizioni di manutenzione, in ottemperanza a quanto previsto ai successivi artt. 9.4 e 10.

9.4 Al termine del rapporto di locazione, la Condutrice sarà tenuta a:

- (i) fatto salvo il caso in cui la responsabilità o sanzione sia dovuta a fatto della Locatrice relativo agli obblighi della medesima ai sensi del successivo art. 10, restituire il Compendio Immobiliare alla Locatrice in buone condizioni di manutenzione e in conformità a quanto previsto ai successivi artt. 16.1 e 16.2, restando comunque inteso che in ogni caso la Condutrice si obbliga a tenere indenne e manlevata la Locatrice, anche nel corso della durata del presente Contratto, da (a) ogni responsabilità nei confronti di terzi non dipendente da obblighi manutentivi della Locatrice ovvero (b) da ogni sanzione civile o amministrativa irrogata alla Locatrice in relazione alla violazione o non conformità del Compendio Immobiliare ovvero di ciascun immobile a tutte le norme di legge o di regolamento o ai provvedimenti amministrativi attinenti alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili e degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica applicabili in relazione all'uso cui ciascun immobile sia stato destinato nel corso della durata del presente Contratto, fatte salve le sanzioni irrogate in conseguenza della mancata osservanza degli

obblighi manutentivi e di messa a norma assunti dalla Locatrice ai sensi del presente Contratto;

- (ii) su richiesta della Locatrice e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 11, rimuovere, secondo modalità e tempi da concordarsi tra le Parti, gli impianti tecnici di proprietà o in possesso della stessa Condittrice, delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o di eventuali sub-conduttori. In particolare, le Parti si obbligano a iniziare la negoziazione delle modalità e dei tempi della rimozione almeno sei mesi prima del termine del Contratto. Qualora non sia stato raggiunto un accordo a tal proposito entro il termine del Contratto, la Condittrice provvederà, a proprie spese, alla rimozione entro tale termine.

9.5. Le Parti concordano che le obbligazioni di cui al precedente art. 9.4 sono applicabili anche in relazione ai singoli Immobili rilasciati a seguito dell'esercizio del diritto di recesso di cui all'art. 4.5.

10. MANUTENZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

- 10.1 Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui alla sez. A dell'Allegato B, sono a carico della Locatrice (gli "Interventi Manutentivi della Locatrice" e, singolarmente, l'"Intervento Manutentivo della Locatrice"). Ogni altro intervento di manutenzione del Compendio Immobiliare sarà eseguito, a cura e spese e sotto la responsabilità della Condittrice, dalla medesima o per essa dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, come previsto dai Decreti (gli "Interventi Manutentivi della Condittrice" e, singolarmente, l'"Intervento Manutentivo della Condittrice"). La sez. B dell'Allegato B al presente Contratto precisa le attività manutentive che, per gli effetti del presente Contratto, sono poste a carico della Condittrice.

Resta comunque inteso che gli interventi di manutenzione, di qualunque natura ed entità, derivanti dal mancato adempimento a regola d'arte degli Interventi Manutentivi della Condittrice, saranno interamente a carico della Condittrice, mentre quelli derivanti dal mancato adempimento a regola d'arte degli Interventi Manutentivi della Locatrice, saranno interamente a carico di quest'ultima.
- 10.2 In ogni caso è fatto salvo il diritto della Locatrice di verificare, nel rispetto del successivo art. 12, il corretto e tempestivo adempimento delle obbligazioni della Condittrice di cui al presente art. 10. In caso di inadempimento da parte della Condittrice di tali obbligazioni, che determini un pericolo di danno immediato alle persone e/o cose cui debba indifferibilmente porsi rimedio, qualora la stessa Condittrice non vi abbia provveduto nel più breve tempo richiesto dalle circostanze, la Locatrice avrà, senza pregiudizio di ogni altro rimedio di legge o di Contratto, diritto di far compiere i relativi interventi di manutenzione dai soggetti da essa designati, ponendone i relativi costi, debitamente documentati, a carico della Condittrice. In tal caso la Condittrice dovrà rimborsare tali costi alla Locatrice unitamente alla successiva Rata di Canone, sempre che la Locatrice ne abbia fatto richiesta entro trenta giorni prima della scadenza del pagamento di tale Rata di Canone.
- 10.3 Gli Interventi Manutentivi della Condittrice dovranno, comunque, conformarsi, nei modi e nei tempi, ai programmi di manutenzione periodica che saranno concordati tra le Parti ed in ogni caso dovranno avere ad oggetto le classi tecnologiche disciplinate dalla normativa UNI.
- 10.4 La Condittrice dovrà adempiere agli obblighi di reporting degli interventi manutentivi effettuati, su base semestrale, concordati tra le Parti, nonché dovrà conservare, in maniera completa e dettagliata, la documentazione relativa agli Interventi Manutentivi della Condittrice da quest'ultima effettuata, trasmettendone, su richiesta della Locatrice, copia a quest'ultima.
- 10.5 Tutte le opere di manutenzione straordinaria sulle Modifiche, di cui al successivo art. 11, richieste ovvero eseguite dalla Condittrice, saranno a cura ed onere della stessa. La Condittrice assume, altresì, l'obbligo di adeguare i singoli Immobili locati a tutte le prescrizioni normative relative alla specialità, rispetto alle destinazioni d'uso, delle attività svolte dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici negli stessi Immobili. Sarà, dunque, ad esclusivo carico della Condittrice ogni e qualsiasi

opera od intervento che sia imposto, per legge, atto amministrativo o altro atto avente natura prescrittiva, nel corso del presente Contratto, in relazione alla specifica natura dell'attività esercitata dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici.

10.6 Gli Interventi Manutentivi della Locatrice dovranno essere, preventivamente, coordinati con la Condittrice quanto a tempi e modalità di esecuzione degli stessi.

10.7 Qualora la Condittrice ritenga, in qualsiasi momento, che sia necessario e/o indifferibile fare eseguire uno o più Interventi Manutentivi della Locatrice, dovrà comunicare, al più presto, la formale richiesta di esecuzione, supportando la richiesta con un parere tecnico che ne certifichi la necessità e/o l'indifferibilità. Al ricevimento di tale richiesta, qualora la Locatrice non sia in accordo con quanto espresso nella medesima richiesta, le Parti nomineranno, di comune accordo, un perito esterno ovvero, in caso di disaccordo, la nomina sarà effettuata dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Roma, su istanza della Parte più diligente. Il perito esterno, così nominato, dovrà confermare la veridicità delle dichiarazioni contenute nel parere tecnico presentato dalla Condittrice a supporto della sua richiesta e certificare: (a) che l'Intervento Manutentivo della Locatrice richiesto non sia dovuto a cattiva gestione, da parte della Condittrice, dell'impianto e/o dell'opera muraria interessata e (b) che, sulla base di una valutazione esclusivamente tecnica, l'impianto e/o l'opera muraria non sia più riparabile con Interventi Manutentivi della Condittrice, tali da consentire la continuazione dell'utilizzo secondo quanto effettuato in precedenza.

Qualora il perito esterno abbia fornito la suddetta conferma e certificazione, gli interventi in questione dovranno essere eseguiti al più presto dalla Locatrice, con relativi costi, oneri e spese a suo carico.

Il mancato invio della suddetta comunicazione da parte della Condittrice, non esonera, né limita, la responsabilità della Locatrice per mancata o ritardata esecuzione degli obblighi manutentivi a suo carico.

10.8 Qualora la Locatrice ritenga, in qualsiasi momento, che sia necessario e/o indifferibile fare eseguire uno o più Interventi Manutentivi della Condittrice, dovrà comunicare, al più presto, la formale richiesta di esecuzione, supportando la richiesta con un parere tecnico che ne certifichi la necessità e/o l'indifferibilità. Al ricevimento di tale richiesta, qualora la Condittrice non sia in accordo con quanto espresso nella medesima richiesta, le Parti nomineranno, di comune accordo, un perito esterno ovvero, in caso di disaccordo, la nomina sarà effettuata dal Presidente dell'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti della Provincia di Roma, su istanza della Parte più diligente. Il perito esterno, così nominato, dovrà confermare la veridicità delle dichiarazioni contenute nel parere tecnico presentato dalla Locatrice a supporto della sua richiesta e certificare la necessità e/o indifferibilità degli interventi richiesti dalla Locatrice.

Qualora il perito esterno abbia fornito la suddetta conferma e certificazione, gli interventi in questione dovranno essere eseguiti al più presto dalla Condittrice, con relativi costi, oneri e spese a suo carico.

Il mancato invio della suddetta comunicazione da parte della Locatrice, non esonera, né limita, la responsabilità della Condittrice per mancata o ritardata esecuzione degli obblighi manutentivi a suo carico.

10.9 Le Parti concordano che sono a carico della Locatrice i lavori necessari a rendere i singoli Immobili conformi ai requisiti previsti dalle norme di legge o di regolamento o ai provvedimenti amministrativi attinenti alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili e degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica applicabili al Compendio Immobiliare (i "Requisiti") derivanti da normative applicabili successivamente alla Data di Efficacia. Resta pertanto inteso che – ai sensi di quanto dalle Parti dichiarato ed accettato all'art. 2.3 che precede – la Locatrice non garantisce né è responsabile di eventuali violazioni dei Requisiti esistenti alla Data di Efficacia del presente Contratto, violazioni che, laddove impediscano o rendano più gravoso o oneroso l'obbligo di,

conformazione ai Requisiti posto a carico della Locatrice, dovranno essere rimosse a cura, spese ed onere esclusivo della Condutrice, o per essa dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

10.10 Per quanto attiene agli eventuali obblighi di conformazione degli Immobili ai requisiti previsti dalla vigente normativa antisismica (e dalla relativa normativa di attuazione anche successiva) (i "Requisiti Antisismici") e alle norme di legge o di regolamento o ai provvedimenti amministrativi attinenti alla materia ambientale, le Parti concordano che l'adempimento a tali obblighi è posto a carico, cura e onere delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, che vi provvederanno, con modalità da concordarsi con la Locatrice, e comunque entro i tempi stabiliti da tale normativa e dalla successiva normativa di attuazione.

10.11 Le Parti dichiarano che (a) le previsioni di cui al presente art. 10 sono dalle stesse ritenute essenziali ai fini del presente Contratto e (b) le stesse hanno debitamente tenuto conto delle obbligazioni assunte dalla Condutrice ai sensi del presente art. 10 ai fini della determinazione del Canone.

11. MODIFICHE, ADDIZIONI E MIGLIORIE

11.1 Fatta eccezione per le obbligazioni a carico della Condutrice ai sensi del precedente art. 10, la stessa Condutrice e/o le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici non potranno eseguire sul Compendio Immobiliare – senza il preventivo consenso della Locatrice – alcuna modifica, addizione o mutamento (le "Modifiche"), pur se avente il carattere di miglioria, che richieda una notifica, dichiarazione di inizio attività, autorizzazione, licenza, permesso e/o provvedimento da parte delle competenti autorità.

Il suddetto consenso della Locatrice (a) non potrà essere negato qualora le Modifiche siano richieste dall'adempimento a norme di legge e/o regolamenti attinenti all'uso degli immobili ovvero (b) non potrà essere negato, senza adeguata e ragionevole motivazione da parte della Locatrice, qualora le Modifiche abbiano un legame funzionale con il migliore svolgimento delle attività specificamente svolte dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici (complessivamente il "Consenso Vincolato").

11.2 La Condutrice si obbliga a sostenere tutti i costi relativi alle Modifiche pur se autorizzate dalla Locatrice e terrà indenne e manlevata la Locatrice in relazione ad ogni conseguenza pregiudizievole e/o danno causato al Compendio Immobiliare, alla Locatrice e/o a terzi derivante dalle predette Modifiche e/o della loro esecuzione.

11.3 Al fine di consentire la realizzazione delle Modifiche assentite, la Locatrice coopererà con la Condutrice in relazione all'ottenimento del tempestivo rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle competenti autorità. In ogni caso, resta convenuto tra le Parti che tutti i costi relativi all'ottenimento delle suddette autorizzazioni saranno sostenuti dalla Condutrice.

11.4 La Condutrice avrà il diritto, al termine del presente Contratto, di rimuovere in tutto o in parte, tali Modifiche, a condizione che le medesime siano separabili dal Compendio Immobiliare senza che ciò sia di nocumento allo stesso (le "Modifiche Rimuovibili").

Con riferimento alle Modifiche Rimuovibili aventi il carattere di miglioria, la Locatrice potrà richiedere di ritenere le stesse dietro corresponsione di indennità ai sensi dell'art. 1592, primo comma, del codice civile. Con riferimento, invece, alle Modifiche che non siano separabili dal Compendio Immobiliare senza che ciò sia di nocumento allo stesso (le "Modifiche Non Rimuovibili"), la Condutrice, se vi è stato il preventivo consenso della Locatrice come previsto dal precedente art. 11.1 e purché tali Modifiche Non Rimuovibili abbiano il carattere di miglioria, avrà diritto a indennità ai sensi dell'art. 1592, primo comma, del codice civile. Le Parti, inoltre, concordano che tale indennità per le Modifiche Non Rimuovibili, aventi il carattere di miglioria, non sarà dovuta qualora per le stesse sia richiesto e sia stato ottenuto il Consenso Vincolato.

- 11.5 Ai sensi del Decreto Operazione e ad esclusione degli Immobili in cui vengano svolte Attività Speciali, resta in ogni caso salvo il diritto della Locatrice di chiedere, in base a motivate ed obiettive ragioni, la riduzione in pristino delle Modifiche Non Rimuovibili. Tale facoltà potrà essere esercitata al termine per qualsiasi ragione della Locazione in quei casi in cui le suddette Modifiche siano state oggetto di Consenso Vincolato. La riduzione in pristino dovrà avvenire a cura, spese ed onere della Pubblica Amministrazione Utilizzatrice interessata.
- 11.6 Le Parti concordano che le obbligazioni di cui ai precedenti artt. 11.4 e 11.5 sono applicabili anche in relazione ai singoli Immobili, rilasciati a seguito dell'esercizio del diritto di recesso di cui all'art. 4.5.
- 11.7 In caso di opere di manutenzione straordinaria commissionate dalla Locatrice quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, il rifacimento/ristrutturazione delle facciate, la Locatrice si riserva la facoltà di apporre targhe e/o pannelli pubblicitari agli immobili oggetto del presente Contratto per tutta la durata dei lavori, con il preventivo consenso della Condittrice, che non potrà essere irragionevolmente negato, e corrispondendo alla stessa un equo indennizzo.

12. ACCESSO E OBBLIGHI DI INFORMAZIONE

12.1 Su richiesta scritta della Locatrice, la Condittrice e/o le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici consentirà/consentiranno alla stessa Locatrice e/o alle persone da quest'ultima autorizzate, ivi compresi potenziali conduttori ovvero potenziali acquirenti, di accedere, in tempi e modalità da concordarsi contemperando le esigenze di servizio delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e quelle della Locatrice, al Compendio Immobiliare, al fine di:

- (i) esaminare le condizioni del Compendio Immobiliare; identificare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari; procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze; verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente Contratto;
- (ii) eseguire lavori di miglioria e, nei casi disciplinati dall'art. 10.2 che precede, eseguire le relative opere e/o interventi;
- (iii) soddisfare ogni ragionevole interesse della Locatrice in relazione al Compendio Immobiliare, anche al fine, a titolo meramente esemplificativo, di una eventuale valutazione e/o cessione.

12.2 La Condittrice, inoltre, si impegna a fornire, ovvero a far sì che le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici forniscano, in maniera puntuale e continuativa, alla Locatrice, o ai suoi incaricati, tutte le informazioni, di carattere significativo, relative allo stato di fatto e alla situazione giuridica di tutto o parte del Compendio Immobiliare, nonché tutta la relativa documentazione disponibile, inclusa, a titolo esemplificativo, la documentazione concernente i lavori realizzati dalla Condittrice medesima e qualsiasi pretesa di terzi attinente il Compendio Immobiliare.

13. ASSICURAZIONI

13.1 La Locatrice provvederà alla stipula ed al mantenimento in vigore di adeguate polizze assicurative a copertura di tutti i rischi di danni al Compendio Immobiliare ovvero a terzi non derivanti dallo svolgimento delle attività della Condittrice ovvero delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici.

14. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO – SUBLOCAZIONE E COMODATO

14.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente Contratto in materia di assegnazione e concessione in uso alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici dei singoli Immobili, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, del presente Contratto a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.

- 14.2 Fatto salvo il successivo art. 14.3, nonché quanto previsto dal presente Contratto in materia di assegnazione e concessione in uso alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici dei singoli Immobili, non sono consentite la sublocazione e/o concessione in comodato in tutto o in parte, del Compendio Immobiliare a terzi in qualsiasi forma o mezzo senza il preventivo consenso scritto della Locatrice.
- 14.3 La Locatrice riconosce alla Condutrice, per lo svolgimento delle attività accessorie e/o funzionali a quelle svolte dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici il diritto di sublocare o concedere in comodato a terzi, previa comunicazione alla Locatrice e senza necessità del preventivo consenso scritto di quest'ultima, parte del Compendio Immobiliare. Le Parti concordano che in nessuna circostanza l'esercizio di tale diritto di sublocazione o concessione in comodato potrà interessare, con riferimento a ciascun immobile, una superficie che ecceda il 5% della superficie netta commerciale, fatti salvi i rapporti di locazione e/o comodato con terzi, costituiti dalla Condutrice o dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici antecedentemente al trasferimento del Compendio Immobiliare alla Locatrice. Tuttavia, nel caso in cui la Condutrice intenda rilasciare spazi locati nel Compendio Immobiliare in misura eccedente i limiti consentiti dal precedente art. 4.5 (gli "Spazi Eccedenti"), e richieda alla Locatrice di poter recedere dal presente Contratto di locazione in relazione a tali Spazi Eccedenti, l'eventuale diniego da parte della Locatrice del proprio consenso al recesso, conferirà per ciò stesso alla Condutrice il diritto di sublocare o concedere in comodato a terzi, senza necessità del preventivo consenso scritto della Locatrice e anche in eccesso alla suddetta percentuale del 5%, gli Spazi Eccedenti.
- 14.4 La richiesta della Condutrice volta ad ottenere il consenso al recesso parziale del Contratto ai sensi dell'art. 14.3 che precede dovrà essere comunicata per iscritto con le modalità di cui all'art. 20. Il suddetto consenso si riterrà negato, con le conseguenze di cui all'art. 14.3, ultimo periodo, qualora il medesimo non venga comunicato per iscritto e con le medesime modalità entro quindici giorni lavorativi dal ricevimento, da parte della Locatrice, della richiesta di recesso inviata dalla Condutrice.
15. **DANNI PER RITARDATA RESTITUZIONE – INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE**
- 15.1 In ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del presente Contratto, qualora la Condutrice fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva del Compendio Immobiliare, o di parte di esso, la stessa Condutrice sarà tenuta a corrispondere alla Locatrice, quale indennità di occupazione precaria ("Indennità di Occupazione"), un importo corrispondente al Canone *pro tempore* vigente allocato sulla parte di Compendio Immobiliare non restituito, per i primi sei mesi di occupazione senza titolo, e tale Canone, a partire dal settimo mese di occupazione senza titolo, aumentato del 50%, e senza pregiudizio, in ogni caso, del maggior danno patito.
- 15.2 Resta inteso tra le Parti che le obbligazioni di cui al precedente art. 15.1 sono applicabili anche in relazione al singolo immobile, rispetto al quale la Condutrice risultasse inadempiente agli obblighi di rilascio. In tal caso l'indennità sarà stabilita in ragione del Canone allocato all'immobile il cui rilascio non fosse stato tempestivamente completato, con l'avvertenza che, nel caso in cui il mancato rilascio interessasse anche solo una parte dell'immobile, l'Indennità di Occupazione sarà dovuta proporzionalmente alla porzione di Canone allocata a tale immobile.
- 15.3 Le Parti concordano che, a decorrere dalla data in cui sarà dovuto l'aumento del 50% di cui al precedente art. 15.1, l'Indennità di Occupazione sarà aggiornata mensilmente in misura pari al 100% della variazione percentuale dell'Indice ISTAT.
16. **REGOLARIZZAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE – LAVORI IN CORSO**
- 16.1 A partire dalla data di decorrenza del presente Contratto, la Condutrice, con la cooperazione della Locatrice, si attiverà, per quanto di propria competenza, per la rimozione di ogni irregolarità di

carattere edilizio ed urbanistico afferente il Compendio Immobiliare. A tal fine, la Condittrice si obbliga a cooperare, per quanto di competenza, nelle procedure di regolarizzazione che il Ministero dell'Economia e Finanze promuoverà ai sensi dell'art. 4-2quater del D.L. 351 al fine di rimuovere le eventuali difformità del Compendio Immobiliare – o di Immobili che ne facciano parte – rispetto alle disposizioni di legge e/o di provvedimenti amministrativi in materia di edilizia ed urbanistica. La Condittrice si obbliga, altresì, a porre in essere gli atti di propria competenza richiesti ai fini dell'espletamento delle suddette procedure di regolarizzazione.

- 16.2 Fermo restando quanto previsto al precedente art. 10.10, la Condittrice, sempre a partire dalla Data di Efficacia, con riferimento agli Immobili di cui alla sez. A dell'Allegato A, si obbliga a compiere ogni attività e/o iniziativa relativa all'adempimento degli obblighi della Condittrice di messa a norma del ~~Compendio Immobiliare funzionali alla restituzione del medesimo in condizioni di conformità ai~~ Requisiti. Resta inteso che, ove in considerazione dei progetti di valorizzazione finalizzati alla vendita degli Immobili o per altri motivi non sia necessario procedere con le suddette attività di messa a norma, la Locatrice potrà liberare la Condittrice dagli obblighi di cui al presente articolo.

Con riferimento all'adempimento degli obblighi di messa a norma, la Condittrice dovrà adempiere agli obblighi di reporting degli interventi di messa a norma effettuati, su base semestrale, in forma concordata tra le Parti, nonché dovrà conservare, in maniera completa e dettagliata, la documentazione relativa sugli interventi da quest'ultima effettuata, trasmettendone, su richiesta della Locatrice, copia a quest'ultima.

- 16.3 Con riferimento ai lavori e alle opere ancora in corso – nonché alle opere aggiudicate a seguito di gara e i cui lavori non siano ancora iniziati – alla data di efficacia del presente Contratto (i "Lavori in Corso"), le Parti concordano che gli stessi saranno portati a compimento, a propria cura e spese e sotto la propria responsabilità, dalla Condittrice ovvero dalle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici. Al riguardo, la Condittrice si obbliga a manlevare e tenere indenne la Locatrice da qualsivoglia responsabilità, spesa e/o onere in qualsiasi modo relativo o connesso ai Lavori in Corso.

- 16.4 In particolare, con riferimento ai Lavori in Corso, la Condittrice sarà responsabile del puntuale adempimento dei contratti con gli appaltatori e/o i fornitori ovvero a far sì che gli stessi vengano adempiuti, nonché a completare l'esecuzione dei Lavori in Corso e a fare del proprio meglio affinché il completamento degli stessi avvenga nei tempi previsti, rimanendo a cura e responsabilità della Condittrice l'esecuzione dei medesimi in conformità alle leggi, con particolare riferimento a quelle relative alla sicurezza dei cantieri ed alla responsabilità civile nei confronti dei terzi in genere.

- 16.5 La Locatrice prende atto ed accetta che all'adempimento degli obblighi di cui ai precedenti artt. 16.2, 16.3 e 16.4 potranno provvedere le Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e/o il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai sensi di quanto previsto dal Decreto Operazione, come indicato dalla Condittrice.

17. DIRITTO DI PRIMA OFFERTA

- 17.1 La Locatrice riconosce in favore della Condittrice, per sé e per conto dello Stato Italiano e, per esso, delle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici, i seguenti diritti di prima offerta:

- (i) sulla locazione di ciascun Immobile, alla scadenza del primo periodo di rinnovo del presente Contratto e per una durata pari a sei anni, con diritto di rinnovo di legge, agli stessi termini e condizioni di cui al presente Contratto, ad eccezione del canone, alla stregua della disciplina di cui al presente articolo. Ai fini dell'esercizio di tale diritto di prima offerta, la Locatrice comunicherà (la "Comunicazione di Prima Offerta"), contestualmente alla comunicazione di disdetta ai sensi del precedente art. 4.3, con riferimento a ciascun Immobile, il canone di locazione di mercato a cui intende locare (il "Canone di Prima Offerta") e la relativa stima del canone di mercato redatta da un perito indipendente, di adeguata professionalità ed

esperienza, selezionato ed incaricato dalla Locatrice. La Condutrice, nei 60 giorni successivi alla ricezione di tale comunicazione, sarà tenuta a comunicare la propria eventuale accettazione per un canone corrispondente al Canone di Prima Offerta. In caso di mancata accettazione da parte della Condutrice nel termine sopra indicato, la Locatrice potrà concedere in locazione sul mercato ciascun immobile, a condizioni economiche complessivamente non inferiori a quelle previste dal contratto offerto alla Condutrice;

- (ii) in caso di alienazione da parte della Locatrice, sull'acquisto di ciascun immobile ceduto individualmente ovvero di gruppi di immobili, se ceduti in gruppo. Ai fini dell'esercizio di tale diritto di prima offerta, la Locatrice comunicherà, con riferimento a ciascun immobile (o gruppo di immobili, se ceduti in gruppo), il prezzo a cui intende vendere (il "Prezzo di Prima Offerta"). La Condutrice, nei 30 giorni successivi alla ricezione di tale comunicazione, sarà tenuta a comunicare la propria eventuale accettazione e, quindi, procedere al rogito dell'immobile (o del gruppo di immobili, se ceduti in gruppo) entro e non oltre 60 giorni dalla data di accettazione, pena la decadenza del diritto. In caso di mancata accettazione da parte della Condutrice nel termine sopra indicato, la Locatrice potrà vendere sul mercato tale immobile o gruppo di immobili ad un prezzo di vendita non inferiore al Prezzo di Prima Offerta.

18. ELEZIONE DI DOMICILIO – COMUNICAZIONI

18.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente Contratto dovranno essere fatte per iscritto e potranno essere:

- (i) consegnate a mani alla Parte interessata che ne rilascia ricevuta;
- (ii) inviate a mezzo posta raccomandata o assicurata con ricevuta di ritorno, e inviate alla Parte interessata all'indirizzo specificato qui di seguito;
- (iii) inviate a mezzo corriere;
- (iv) inviate a mezzo telex o facsimile con conferma di ricezione.

Le comunicazioni inviate conformemente alle suddette modalità si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario. A tal fine, gli indirizzi delle Parti saranno i seguenti, salvo ove modificati come previsto al seguente art. 18.2:

Per la Locatrice:	Per la Condutrice:

18.2 Le Parti potranno di volta in volta e in qualsiasi momento indicare un diverso indirizzo, informand l'altra Parte per iscritto con preavviso di almeno quindici giorni lavorativi.

19. IMPOSSIBILITÀ DI UTILIZZO

19.1 Fatto salvo quanto diversamente previsto dal precedente art. 2.5, in caso di impossibilità di utilizzo di

tutto o parte del Compendio Immobiliare, che non sia dovuta a:

- (i) fatto o colpa della Condutrice; ovvero
- (ii) vizi o difetti già esistenti alla Data di Efficacia del presente Contratto;

qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, a decorrere dal giorno successivo alla scadenza di tale periodo la Condutrice avrà diritto ad una riduzione del Canone proporzionata alla parte del Compendio Immobiliare inutilizzabile. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 18 mesi, la Condutrice avrà facoltà di rilasciare la parte del Compendio Immobiliare affetta da tale impossibilità di utilizzo, in deroga a quanto previsto dal precedente art. 4.5.

~~19.2~~ Fatto salvo quanto diversamente previsto dal precedente art. 2.5, in caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte del Compendio Immobiliare che sia dovuta a fatto della Locatrice, a decorrere dal giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità, la Condutrice avrà diritto ad una riduzione del Canone proporzionata alla parte del Compendio Immobiliare inutilizzabile. Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a 180 giorni, la Condutrice avrà facoltà di rilasciare la parte del Compendio Immobiliare affetta da tale impossibilità di utilizzo, in deroga a quanto previsto dal precedente art. 4.5.

19.3 La Condutrice rinuncia a far valere nei confronti della Locatrice qualsiasi altro diritto e/o pretesa fondati sull'art. 1584 c.c..

20. DISPOSIZIONI VARIE

20.1 Ciascuna Parte dichiara e garantisce all'altra Parte quanto segue:

- (i) è regolarmente costituita e validamente esistente in conformità alle disposizioni di legge della giurisdizione in cui è stata costituita, e possiede tutti i requisiti, poteri e facoltà per stipulare il presente Contratto e svolgere la propria attività;
- (ii) con il presente Contratto si costituiscono obbligazioni legittime, valide, vincolanti ed efficaci, in conformità ai termini e condizioni in esso previsti;
- (iii) ad eccezione del Decreto Operazione, non è necessario alcun consenso o approvazione da parte di autorità pubbliche o di altro soggetto in relazione alla sottoscrizione del presente Contratto. Ciascuna Parte ha regolarmente adempiuto tutte le formalità necessarie alla sottoscrizione del presente Contratto, nonché al perfezionamento delle operazioni in esso previste;
- (iv) la sottoscrizione del presente Contratto ad opera di una Parte, e il perfezionamento di quanto in esso previsto, non sono in conflitto né violano l'atto costitutivo o lo statuto o qualsiasi accordo o impegno vincolante per la Parte stessa o per i propri beni, o la normativa vigente a cui la Parte stessa o i propri beni sono soggetti;
- (v) ciascuna Parte ha ottenuto tutti i permessi e licenze previsti dalla normativa vigente al fine di adempiere agli obblighi assunti con il presente Contratto.

20.2 Qualunque modifica e/o integrazione al presente Contratto può essere provata soltanto mediante atto scritto tra le Parti secondo le medesime forme di pubblicità previste per il presente Contratto.

20.3 Qualora alcuna delle previsioni del presente Contratto sia o divenga nulla, contraria alla legge o non eseguibile ai sensi della legge applicabile, non verrà inficiata o pregiudicata, in alcun modo, la validità, la conformità alla legge o l'eseguibilità delle restanti previsioni. Nonostante, le Parti condurranno, in buona fede, negoziazioni al fine di concordare i termini di una previsione in sostituzione della previsione risultata nulla o non eseguibile, che sia soddisfacente per entrambe e che consegua, per quanto possibile, il medesimo effetto commerciale.

- 20.4 I dati personali forniti vicendevolmente dalle Parti sono tutelati dalla D.Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, recante disposizioni a tutela delle persone e degli altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali, e, pertanto, tali dati saranno utilizzati esclusivamente per l'integrale esecuzione del Contratto.
- 20.5 Le Parti si autorizzano reciprocamente a rendere le comunicazioni richieste dalla legge, incluse quelle alle competenti autorità pubbliche.
- 20.6 Il presente Contratto, che ha carattere unitario, nonché i diritti e le obbligazioni delle Parti da esso derivanti, sono regolati dalla legge italiana.
- 20.7 Per qualsiasi controversia o disputa derivante da o relativa al presente Contratto – ivi incluse, a titolo esemplificativo quelle riguardanti l'interpretazione e/o l'esecuzione dello stesso – sarà competente il foro di Roma.
- 20.8 Ciascuna Parte s'impegna a sottoscrivere, accettare, consegnare, depositare, registrare e pubblicare ogni altro atto o documento, e a compiere quant'altro possa essere richiesto dalla legge o rendersi necessario od opportuno al fine di realizzare, nella maniera più rapida possibile, le finalità e l'intento del presente Contratto, inclusa qualsiasi modifica che le Parti dovessero ritenere opportuno o necessario apportare al presente contratto.
- 20.9 Il presente Contratto cesserà definitivamente di produrre effetti in ogni caso di revoca, annullamento, dichiarazione di nullità o perdita di efficacia, per qualunque causa, di alcuno dei Decreti limitatamente agli Immobili oggetto di tale revoca, annullamento, dichiarazione di nullità o perdita di efficacia.
- Resta tuttavia inteso che, nel caso in cui il trasferimento di uno o più Immobili ai sensi dei Decreti risulti invalido o inefficace, ovvero venga revocato, il presente Contratto si intenderà esteso ai singoli Immobili sostituiti o ceduti a titolo di indennizzo ai sensi dell'accordo di indennizzo stipulato tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze della Repubblica Italiana, la Locatrice e le Banche Finanziatrici, come definite in tale accordo di indennizzo e il Canone sarà allocato su tali Immobili.
- 20.10 Le eventuali spese notarili e gli altri eventuali oneri anche di natura fiscale relativi al presente Contratto sono a carico della Condittrice.
- 20.11 In caso di vendita di alcuno degli Immobili, l'acquirente (il "Terzo Acquirente") subentra nella locazione di tale immobile ovvero di tali Immobili ai sensi dell'art. 1602 c.c., con le assegnazioni in uso in corso. La Locatrice richiederà al Terzo Acquirente di accettare espressamente nei confronti della Condittrice il presente Contratto e ciascuna delle clausole e pattuizioni dello stesso, obbligandosi al rispetto delle medesime, ed in particolare dei diritti della Condittrice ai sensi delle seguenti clausole:
- (i) art. 4, durata e recesso;
 - (ii) art. 5, ammontare del Canone allocato per singolo immobile;
 - (iii) art. 9.2, assegnazione degli Immobili alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici e sostituzione delle stesse;
 - (iv) art. 11, modifiche, addizioni e migliorie;
 - (v) art. 14, sublocazione ed assegnazione degli Immobili alle Pubbliche Amministrazioni Utilizzatrici;
 - (vi) art. 17, diritto di prima offerta in caso di locazione o vendita degli immobili;
 - (vii) art. 20.11, ripetizione degli impegni a favore della Condittrice.

La Locatrice si impegna, altresì, in caso di vendita di alcuno degli Immobili, a far sì che il Terzo Acquirente si obblighi a sua volta a far sì che i suoi aventi causa riconoscano ed accettino

espressamente nei confronti della Condittrice il presente Contratto e ciascuna delle clausole e pattuizioni dello stesso, obbligandosi al rispetto delle medesime, ed in particolare dei diritti della Condittrice ai sensi delle suddette clausole.

Inoltre, la Condittrice si impegna, qualora richiesto dalla Locatrice, a confermare espressamente e per iscritto nei confronti del Terzo Acquirente e dei suoi aventi causa, il presente Contratto e, sempre su richiesta della Locatrice, ciascuna delle clausole e pattuizioni dello stesso come di volta in volta indicate dalla Locatrice.

Su richiesta della Condittrice e con il consenso del Terzo Acquirente, che potrà essere negato solo motivatamente, la Condittrice potrà cedere il presente Contratto alla Pubblica Amministrazione Utilizzatrice dell'Immobile o degli Immobili venduti, la quale subentrerà in tutti i diritti ed obblighi della Condittrice ai sensi del presente Contratto.

21. CESSIONE DEI CREDITI IN GARANZIA

21.1

22. ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI

In relazione ad eventuali inadempimenti agli obblighi gravanti sulla Condittrice e sugli Enti Utilizzatori, a termini del presente Contratto e dei Disciplinari di assegnazione qui allegati, sotto la lettera C, la Locatrice, non potrà agire nei confronti della Condittrice, se non dopo aver esperito ogni rimedio nei confronti del Ministero dell'economia e delle finanze, come previsto in separati accordi conclusi con il medesimo dalla Locatrice.

La presente clausola sarà inserita nei futuri contratti di vendita degli immobili a terzi

23. ELENCO ALLEGATI

Allegato A: Compendio Immobiliare

Allegato B: Interventi Manutentivi

Allegato C: Disciplinare tipo di assegnazione

Roma, 28 dicembre 2004

1. 1.1 1.2

Inviata per posta elettronica
certificata, non segue originale

Roma, data del protocollo

Oggetto: **Immobile sito in Lucca, V. Antonio Gramsci, 109 -
Codice immobile LUB052301 - Comunicazioni relative all'art. 3 del D.L.
95/12 "Spending review" e ulteriori aggiornamenti**

Si fa seguito alle note di quest'Agenzia prot. n. 24577 del 24 novembre 2022 e prot. n. 878 del 13 gennaio 2023, in merito all'applicazione delle misure di spending review di cui all'art. 3 del DL 06/07/12 n. 95.

Al riguardo si fa presente che al caso di specie è applicabile non tanto o soltanto il quarto periodo del comma 4 dell'art. 3 del DL 95/2012, quanto, piuttosto e comunque, il secondo periodo del comma 4 cit., ai sensi del quale "A decorrere dalla data dell'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto la riduzione di cui al periodo precedente si applica comunque ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data". Detta riduzione è quella di cui al primo periodo, e cioè nella "misura del 15 per

cento di quanto attualmente corrisposto”, ove l’attualità va riportata alla data di entrata in vigore del decreto-legge, cioè al 7 luglio 2012.

In secondo luogo, al canone di locazione non si applica, come in precedenza rappresentato, l’aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, ai sensi del comma 1 dell’art. 3 del DL n. 95/2012.

In base a tali considerazioni, l’_____ ritiene conforme a legge:

- di corrispondere dal 29 dicembre 2022 al 31 dicembre 2022, oltre all’incremento annuale per l’aggiornamento ISTAT, il canone di locazione, senza riduzioni legali in virtù del comma 8 dell’art. 3 del DL 95/2012;
- di corrispondere il canone di locazione ridotto del 15% a decorrere dal 1° gennaio 2023, privo degli incrementi per aggiornamenti ISTAT dal 2012 al 2023 e senza l’aggiunta delle penali, degli oneri e delle maggiorazioni contrattualmente previsti.

Alla luce di quanto sopra, _____ sta procedendo a rideterminare la nuova base di calcolo del canone di locazione da versare e, una volta effettuato il suddetto ricalcolo degli importi, si procederà ad inviare apposita comunicazione con le risultanze delle nuove determinazioni di calcolo del canone, in relazione alle quali si rappresenta, fin d’ora, che _____ si riserva di richiedere la ripetizione delle somme versate in esubero per il primo semestre del 2023, rispetto alle risultanze del nuovo conteggio, ovvero di procedere alla compensazione delle stesse sui prossimi pagamenti da effettuarsi in favore di codesta Società.

Cordiali saluti.

*Inviata per posta elettronica, non
segue originale*

Roma, data del protocollo

A tutte le Locatrici FIP – FP1
proprietarie di immobili
con contratto rinnovato

Oggetto: **FIP – FP1: Comunicazione relativa all’art. 1 comma 69 della L.
213/23**

Si fa riferimento alla recente norma di cui in oggetto inerente, tra l’altro, alla misura dei canoni di locazione degli immobili di proprietà dei Fondi costituiti ai sensi del DL 351/2001 e/o di soggetti loro aventi causa, **con contratto di locazione in corso ovvero rinnovatosi automaticamente**, e pertanto applicabile agli immobili appartenenti a codeste Proprietà che rientrano in tale fattispecie.

A tal riguardo il predetto comma prevede che *(omissis) “per i contratti di locazione in corso e per quelli che si sono già rinnovati automaticamente, il canone è pari all’ultimo canone corrisposto anteriormente alla data della scadenza originaria del finanziamento dei fondi comuni di investimento immobiliare costituiti ai sensi del presente articolo, con l’applicazione della normativa in materia di aggiornamento alla variazione degli indici ISTAT nonché di una riduzione del 15 per cento del canone previsto”*.

Tenuto conto che questa Agenzia ha già corrisposto anticipatamente nello scorso mese di gennaio, secondo previsione contrattuale, i canoni del primo semestre 2024, il cui flusso di determinazione ha avuto luogo prima dell’emanazione della norma, si comunica che sono in corso di effettuazione i

conteggi finalizzati al ricalcolo dei canoni del semestre secondo le modalità previste dal suddetto comma.

Si procederà dunque con un apposito versamento in favore di codeste Locatrici a titolo di conguaglio rispetto a quanto già versato per tale semestre, previo consueto invio dei prospetti esplicativi, da utilizzare altresì quale riferimento per l'allineamento delle relative fatturazioni.

Cordiali saluti