CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

il dott. _____, nato a _____ il _____, Direttore della Filiale _____, domiciliato per la carica presso la sede della Filiale in _____ alla via _____, in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio - avente codice fiscale 06340981007 e sede in Roma, via Barberini n. 38 - in virtù del Regolamento di amministrazione e contabilità - di seguito anche **Conduttrice** la quale agisce nell'interesse del (*Amministrazione*) _____, di seguito anche **Utilizzatrice**, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009;

(In caso di delega) il dott. _____, nato a _____ il _____, giusta delega (All. _____) del _____ del Direttore della Filiale _____ dell'Agenzia del Demanio, con sede in _____ alla via _____ in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio – avente codice fiscale 06340981007 e sede in Roma, via Barberini n. 38 - di seguito anche ***Conduttrice****, la quale agisce nell'interesse del (Amministrazione) _____, di seguito anche* ***Utilizzatrice****, ai sensi e per gli effetti delle disposizioni di cui all'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009;*

E

il sig. _____, nato a _____ il _____, (C.F. _____) residente in _____, alla via _____ identificato con documento valido _____ n. _____ del _____ rilasciato dal _____ di _____, di seguito anche **Locatrice**;

(Per le persone giuridiche) la _____, con sede in _____, via _____, n. _____, avente numero di iscrizione al Registro delle Imprese di _____ numero di codice fiscale e partita IVA _____, in persona del _____, nato a _____ (___) il _____, domiciliato per la carica presso la _____ di seguito indicato anche come ***Locatrice.***

PREMESSO CHE

A. Il sig. _____ / *(la persona giuridica* _____*)* è proprietario di un immobile provvisto dell'attestato di certificazione energetica n. _____ del _____ rilasciato da _____, dotato di classe energetica _____, composto da _____ vani oltre accessori, avente una superficie di circa metri quadrati _____, ubicato al piano _____ sito in _____, via _____ n. _____ e censito al C.F. del Comune di _____ al foglio di mappa _____, particella _____, sub. _____, il tutto meglio evidenziato con bordatura di colore _____ nelle planimetrie che si allegano al presente contratto, rispettivamente, sotto le lettere _____ e _____ per costituirne parte integrante e sostanziale;

A1. (eventuale) il predetto immobile fa parte di un condominio;

B. la Locatrice intende cedere in locazione alla Conduttrice l'immobile di cui al punto A, che sarà assegnato in uso all'Utilizzatrice, nel rispetto dei termini e delle condizioni del presente contratto e dell'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 e sarà adibito esclusivamente a _____, come sede del _____;

C. l'Utilizzatrice, ai sensi dell'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, al momento della consegna del bene, ne assumerà ogni onere e responsabilità per l'uso e la custodia, *(eventuale) compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale con annesse tabelle millesimali (All.)*, *di cui l'Utilizzatrice ha preso visione*;

D. la Locatrice ha presentato alla Conduttrice la polizza in forma "all risk" con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rilasciata da ;

E. al fine di procedere alla ricognizione dello stato manutentivo del bene di cui al punto A, in data , è stato redatto un verbale di sopralluogo e constatazione alla presenza della Locatrice, Conduttrice ed Utilizzatrice. *(All.)*

Tutto ciò premesso, le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 - Premesse ed allegati

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

1.2 In virtù di quanto descritto nelle premesse, sono Parti del presente contratto la Conduttrice Agenzia del Demanio – Filiale e la Locatrice sig. /(la persona giuridica) .

Art. 2 - Oggetto

2.1 La Locatrice cede in locazione alla Conduttrice, che accetta, nell'interesse dell'Utilizzatrice, l'immobile indicato in premessa per adibirlo a .

2.2 Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.

2.3 La Locatrice garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possono in alcun modo limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

Art. 3 – Destinazione d'uso

3.1 L'Utilizzatrice, al momento della consegna del bene che avviene contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, giusto verbale allegato *(All.)*, assume l'impegno di utilizzare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività, nonché in conformità alle norme applicabili agli immobili con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

Art. 4 – Durata

4.1 L'immobile viene ceduto in locazione per la durata di anni sei con decorrenza dalla consegna del bene. Il contratto è rinnovabile di sei anni in sei anni nei casi indicati ai commi 2 e 3 del presente articolo.

4.2 Almeno mesi prima della scadenza del contratto, sarà cura della Locatrice comunicare alla Conduttrice e all'Utilizzatrice l'accettazione del rinnovo del contratto alle condizioni di cui all'articolo 1, comma 478 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, ossia prevedendo una riduzione del 10 (dieci) per cento del canone annuo di cui all'articolo 6 del presente contratto.

4.3 In caso di mancata accettazione o comunque in assenza di comunicazione da parte della Locatrice, qualora l'Utilizzatrice non abbia trovato una situazione allocativa meno onerosa, prima della scadenza contrattuale la Conduttrice comunicherà alla Locatrice il rinnovo del contratto mediante lettera raccomandata a/r.

4.4 Qualora l'Utilizzatrice trovi una situazione allocativa meno onerosa, la Conduttrice comunicherà alla Locatrice entro [redacted] mesi dalla scadenza contrattuale il mancato rinnovo del contratto che, pertanto, avrà scadenza al termine indicato al comma 1 del presente articolo ovvero comunicherà la proroga del contratto per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità dell'immobile nel quale l'Utilizzatrice trasferirà i propri uffici.

4.5 Alla prima scadenza contrattuale è riconosciuta in capo alla Locatrice la facoltà di negare la rinnovazione del contratto alle condizioni e nelle forme di cui all'articolo 29 della legge n. 392 del 27 luglio 1978, ferma restando l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 31 della medesima legge.

4.6 Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 40 della legge n. 392 del 27 luglio 1978 la Conduttrice ha diritto di prelazione in caso di nuova locazione, eventualmente anche nell'interesse di una diversa Amministrazione Utilizzatrice di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 30 marzo 2001 s.m.i., incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali.

Art. 5 - Recesso

5.1 È in facoltà della Conduttrice recedere in qualunque momento dal contratto di locazione, dandone avviso alla Locatrice mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

5.2 La Locatrice concede alla Conduttrice la facoltà di recedere parzialmente dal presente contratto, purché la porzione residua sia suscettibile di un utilizzo autonomo rispetto al resto del bene. Tale facoltà dovrà esercitasi mediante lettera raccomandata a/r da inviarsi almeno 6 mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, con contestuale riduzione dell'importo del canone locativo di cui al successivo articolo 6.

Art. 6 – Canone e modalità di pagamento

6.1 Il canone annuo di locazione è pari ad € [redacted] ([redacted]/00), oltre IVA.

6.2. Il canone di locazione sopra pattuito sarà aggiornato annualmente, su espressa richiesta della Locatrice, nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come indice di riferimento l'indice del mese di [redacted].

6.3 In caso di esercizio della facoltà di recesso parziale di cui al precedente articolo 5.2 ovvero nei casi di cui all'articolo 14, il canone verrà ridotto in misura stabilita dalle parti in via consensuale, secondo i parametri tecnico/economici in virtù dei quali è stato è stato determinato il canone.

6.4 Il canone è dovuto, a valere sul capitolo di spesa appositamente istituito nello stato di previsione della spesa dell'Utilizzatrice/del [redacted] quale riparto del fondo unico istituito ai sensi dell'art. 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, in rate semestrali posticipate, da corrispondersi entro la fine del mese successivo a quello di scadenza del semestre, previa presentazione di regolare fattura che dovrà pervenire presso la sede della Filiale [redacted] dell'Agenzia del Demanio almeno 30 giorni prima della fine del semestre *ovvero*

(Nel caso di Enti per i quali non risulta istituito il suddetto capitolo) Il canone è dovuto, a valere sul capitolo di spesa relativo al funzionamento della Utilizzatrice/ del [redacted] salvo diversa futura disposizione della Ragioneria Generale dello Stato, in rate semestrali posticipate, da corrispondersi entro la fine del mese successivo a quello di scadenza del semestre, previa presentazione di regolare fattura che dovrà pervenire presso la sede della Filiale [redacted] dell'Agenzia del Demanio almeno 30 giorni prima della fine del semestre.

6.5 Con il verbale di consegna allegato al presente atto l'Utilizzatrice attesta, ai fini dell'art. 9 del decreto legge n. 78 del 1 luglio 2009, convertito nella Legge del 3 agosto 2009, n. 102, di aver accertato la compatibilità dei pagamenti conseguenti la stipula del presente contratto di locazione con gli stanziamenti dell'apposito capitolo iscritto nel Bilancio di previsione della spesa dell'Utilizzatrice/del [redacted]. Inoltre, al momento della consegna, l'Utilizzatrice si impegna a versare alla Conduttrice il canone di locazione almeno 60 giorni prima della fine di ciascun semestre contrattuale nonché a manlevare la Conduttrice da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole per il mancato o ritardato pagamento dei canoni nei termini sopra indicati ad essa imputabile.

6.6 Il pagamento di ciascuna rata, di cui la Locatrice rilascerà corrispondente quietanza ove richiesto dalla Conduttrice, dovrà avvenire mediante bonifico domiciliato presso l'istituto di credito di seguito indicato:

Beneficiario: [redacted]

Istituto: [redacted]

Cod. IBAN: [redacted]

6.7 In caso di variazione dei dati la Locatrice si impegna a comunicare alla Conduttrice, mediante lettera raccomandata a/r, indirizzata presso il domicilio eletto ai sensi del successivo articolo 21 del presente contratto, almeno 60 giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

6.8 Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta alla Conduttrice, i pagamenti da questa effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

6.9 In tutti i casi in cui la Conduttrice, in conseguenza del succedersi di comunicazioni anche notificate nelle forme previste dal codice di procedura civile, relative al soggetto cui deve ovvero non deve essere effettuato il pagamento di quanto dovuto ritenga, a suo insindacabile giudizio, che sussista incertezza sul soggetto legittimato a ricevere il pagamento, è facoltà della medesima di sospendere il pagamento stesso senza che decorrano interessi di sorta e senza onere alcuno, fintanto che l'Autorità Giudiziaria, adita dalla parte che ne ha interesse, abbia statuito in merito.

6.10 La Locatrice si impegna in ogni caso a tenere indenne la Conduttrice da qualsiasi pretesa di terzi conseguente alla sospensione o al mancato pagamento in loro favore.

Art. 7 - Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne

7.1 Previa comunicazione alla Locatrice, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà dell'Utilizzatrice effettuare sul bene, sugli impianti tecnologici ivi ubicati e sulle strutture di cui agli allegati [redacted] ed [redacted] i lavori, gli ampliamenti e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative, anche per

un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile, strutture ed impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

7.2 A tale proposito la Locatrice si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà comunque prestato qualora la Locatrice non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

7.3. Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti la Locatrice si impegna a cooperare con la Conduttrice e l'Utilizzatrice in relazione all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti autorità.

7.4 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, saranno effettuate a cura, spese e responsabilità dell'Utilizzatrice, anche se autorizzate in modo espresso o tacito dalla Locatrice ai sensi del comma 2 del presente articolo.

7.5 Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte dell'Utilizzatrice, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c., le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dall'Utilizzatrice il ripristino dell'immobile nello *status quo ante*. Ove le predette migliorie siano state effettuate con il consenso espresso o tacito della Locatrice ai sensi del comma 2 del presente articolo, questa è tenuta a rifondere all'Utilizzatrice una indennità pari alla minore somma fra l'importo della spesa ed il valore delle migliorie apportate al momento della riconsegna.

7.6 La Locatrice consente all'Utilizzatrice, nel rispetto delle norme di legge *e delle prerogative dell'assemblea condominiale ai sensi dell'art 1117 c.c.* di applicare all'esterno dell'edificio insegne (anche pubblicitarie), targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

Art. 8 – Consegna e custodia - Riconsegna

8.1 Contestualmente alla stipula del presente contratto la Locatrice dà alla Conduttrice la disponibilità dell'immobile, giusto verbale che attesta, tra l'altro, lo stato manutentivo del bene (All.). Con il medesimo verbale la Conduttrice consegna l'immobile all'Utilizzatrice che, per l'uso e la custodia, ne assume ogni responsabilità ed onere, come prescritto nell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 e secondo quanto meglio dettagliato nel verbale stesso.

8.2 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, l'Utilizzatrice ovvero l'eventuale soggetto subentrato *ex* art. 15 del presente contratto, anche a mezzo di persona designata ed alla presenza di un incaricato della Conduttrice, dovrà riconsegnare il bene alla Locatrice, previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale attestante lo stato manutentivo del bene.

8.3 Nei casi in cui al godimento, anche parziale, dell'immobile subentri un'ulteriore Amministrazione ovvero un soggetto sublocatore, l'Utilizzatrice alla presenza della Locatrice procederà alla riconsegna del bene alla Conduttrice la quale assegnerà lo stesso al soggetto subentrante, giusto verbale che ne attesti lo stato manutentivo.

Art. 9 – Oneri accessori

9.1 La Locatrice prende atto che ai sensi dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, sono a totale carico dell'Utilizzatrice i servizi e le spese relativi:

a) alla manutenzione, conservazione e riparazione ordinarie inerenti l'immobile, nonché alla manutenzione e riparazione ordinaria di tutti gli impianti esistenti nello stesso;
b) alla stipula dei contratti ed al consumo per la fornitura di acqua, energia elettrica, telefono, riscaldamento, condizionamento dell'aria, spazzatura, nonché della fornitura di ogni altro servizio ed alle disdette degli stessi al termine della locazione.

9.2 Ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c sono a carico della Locatrice le spese di manutenzione straordinaria e, comunque, tutti gli oneri e le spese relativi al bene non ricompresi nell'elenco di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo.

9.3 Nel caso di inerzia della Locatrice a fronte di interventi urgenti non compresi nell'elenco di cui al comma 1, l'Utilizzatrice avrà la facoltà di provvedere direttamente, dandone notizia alla Conduttrice, decorsi infruttuosamente [redacted] giorni dalla relativa comunicazione alla Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

9.4 In virtù di quanto previsto dall'art. 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 e in relazione agli impegni assunti nel verbale di consegna del bene l'Utilizzatrice è legittimata attiva e passiva in ogni eventuale controversia avente ad oggetto le materie di cui al presente articolo ed in ogni caso per vicende inerenti il godimento e/o la custodia del bene; mentre la Conduttrice è soggetto legittimato ad agire ovvero a contraddire esclusivamente nei giudizi di cui all'articolo 16.

Art. 10 - Oneri assicurativi

10.1 Con il verbale di consegna allegato al presente atto l'Utilizzatrice si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio, scoppio ed esplosione, sviluppo di fumi, gas o vapori, spargimento di acqua; nonché una polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, comunque riconducibili all'Utilizzatrice per l'esercizio della sua specifica attività, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico della stessa. L'Utilizzatrice consegnerà alla Conduttrice, ove quest'ultima ne faccia richiesta, copia delle predette polizze.

Art. 11 - Clausola risolutiva espressa

11.1- La Locatrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa dell'Utilizzatrice ovvero della Conduttrice, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

a) destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello pattuito al precedente articolo 3, ad eccezione di quanto previsto all'art. 15;
b) inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di modifiche, addizioni e migliorie);
c) *mancata stipula delle polizze assicurative di cui all'articolo 10.1.*

11.2 La Conduttrice avrà la facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto e colpa della Locatrice, ai sensi dell'articolo 1456 c.c., qualora si verifichi una delle ipotesi di seguito elencate:

a) impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, a decorrere dal [redacted] giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità;
b) mancato rimborso delle spese sostenute dall'Utilizzatrice per gli interventi di cui all'articolo 9.3.

11.3 La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui la Conduttrice ovvero la Locatrice riceverà, mediante raccomandata a/r da inviarsi per conoscenza all'Utilizzatrice, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesti l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

11.4 Nelle ipotesi di risoluzione sopra elencate è fatto salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Art. 12 - Accesso e obblighi di informazione

12.1 Su richiesta scritta della Locatrice ovvero della Conduttrice, l'Utilizzatrice consentirà a queste ultime e/o a persone dalle stesse autorizzate di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi contemperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente contratto.

Art. 13 - Autorizzazioni e licenze

13.1 Come previsto nel verbale di consegna allegato al presente atto, l'Utilizzatrice dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovrà, altresì, munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attività.

13.2 La Locatrice dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui è destinato, dovendosi intendere che la Locatrice si assume ogni responsabilità per eventuali omissioni od inosservanze di disposizioni normative e/o regolamentari relative all'immobile.

13.3 La Locatrice concede fin d'ora il proprio consenso per eventuali nuovi allacciamenti alla rete stradale, agli impianti del gas e di energia elettrica nonché per la rimozione, al momento di rilascio dell'immobile, di tutti gli apparecchi di illuminazione ed elettrici in genere, di riscaldamento ed altri eventualmente installati a spese dell'Utilizzatrice.

Art. 14 - Impossibilità di utilizzo

14.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, che non sia dovuta a fatto o colpa dell'Utilizzatrice ovvero della Conduttrice, quest'ultima comunicherà prontamente tale circostanza alla Locatrice e qualora tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a [redacted] giorni, la Conduttrice avrà diritto ad una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si è verificato l'impedimento e fino alla sua soluzione.

14.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a [redacted] mesi, la Conduttrice avrà facoltà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 11 ovvero di rilasciare la parte del bene affetta da tale impossibilità di utilizzo, ferma restando riduzione del canone di cui al comma 1 del presente articolo.

Art. 15 - Sublocazione ed assegnazione ad un'ulteriore Amministrazione

15.1 E' riconosciuta alla Conduttrice la facoltà di sublocare l'immobile, anche in parte, nel rispetto della durata contrattuale e previa comunicazione scritta alla Locatrice.

15.2 Resta ferma la facoltà della Conduttrice, ai sensi dell'articolo 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, di assegnare parte del bene indicato in premessa ad altra delle Amministrazioni dello Stato di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 30 marzo 2001 s.m.i., incluse la Presidenza del Consiglio dei Ministri e le Agenzie, anche fiscali.

15.3 In tal caso, previa comunicazione scritta alla Locatrice dei dati dell'ulteriore Amministrazione Utilizzatrice, saranno assunti da quest'ultima tutti gli oneri, compresi quelli indicati all'articolo 10 del presente contratto, nonché gli obblighi di cui all'articolo 2, comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, così come specificati nel verbale di consegna, da sottoscrivere tra le parti interessate, del quale verrà trasmessa copia alla Locatrice.

Art. 16 – Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente

16.1 Nel caso di controversie di qualsiasi natura, ad eccezione di quelle indicate dall'articolo 9 del presente contratto, che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla applicazione del contratto o comunque relative alla corresponsione dei canoni, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

16.2 Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a pervenire ad una composizione entro il successivo termine di 10 giorni.

16.3 Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente contratto, sarà competente il foro di [redacted].

Art. 17 - Spese contrattuali

17.1 Le spese del presente contratto saranno poste a carico della Locatrice, ai sensi del combinato disposto dell'art. 16-bis del R.D. n. 2440/1923 integrato dall'art. 1 della legge 27.12.1975 n. 790 e dall'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986.

Art. 18 - Divieto di cessione del contratto

18.1 Fatto salvo quanto previsto dal presente contratto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto della Locatrice.

Art. 19 - Cessione del credito – Mandato all'incasso

19.1 La Locatrice garantisce che non perverranno alla Conduttrice comunicazioni, sue o di terzi, relative a cessioni dei crediti derivanti dal presente contratto fintanto che non siano divenuti certi e liquidi.

19.2 Le eventuali cessioni del credito dovranno essere effettuate nelle forme e alle condizioni di cui di cui agli articoli 69 e 70 del R.D. n. 2440 del 18 novembre 1923 e altresì accompagnate dall'autorizzazione al trattamento dei dati personali prevista dal D.Lgs. 196 del 30 giugno 2003, ai sensi della Circolare n. 29 del 8 ottobre 2009 del Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato. Tali cessioni dovranno essere notificate alla Conduttrice almeno 60 giorni prima della scadenza del pagamento con l'indicazione espressa dell'istituto di credito, del numero di conto corrente e del codice IBAN del Cessionario, al fine di consentire il pagamento.

19.3 La Locatrice si impegna a conferire esclusivamente mandati all'incasso "irrevocabili". Eventuali mandati "revocabili" all'incasso conferiti dalla Locatrice a terzi non avranno alcun effetto nei confronti della Conduttrice che sarà tenuta ad effettuare il pagamento direttamente alla Locatrice.

Art. 20 – Alienazione del bene e diritto di prelazione

20.1 La Locatrice si impegna, nel caso in cui intenda trasferire a titolo oneroso l'immobile locato, a darne comunicazione alla Conduttrice con atto notificato.

20.2 Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

20.3 La Conduttrice per conto dello Stato deve esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

20.4 Ove il diritto di prelazione sia esercitato entro due anni dalla consegna dell'immobile con formalizzazione dell'atto di acquisito relativo entro l'ulteriore termine di due anni, il versamento del prezzo d'acquisto, risultante dal prezzo fissato per la vendita scomputato il valore dei canoni corrisposti, salvo diversa condizione indicata nella comunicazione della Locatrice, deve essere effettuato entro il termine di 30 giorni decorrenti dal sessantesimo giorno successivo a quello dell'avvenuta notificazione della comunicazione da parte del proprietario, contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

20.5 Le norme del presente articolo non si applicano nelle ipotesi previste dall'articolo 732 del c.c., per le quali la prelazione opera a favore dei coeredi e nella ipotesi di trasferimento effettuato a favore del coniuge o dei parenti entro il secondo grado.

Art. 21 - Elezione di domicilio – Comunicazioni

21.1 Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto.

21.2 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

21.3 A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

La Locatrice _____

La Conduttrice _____

21.4 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

Art. 22 - Trattamento dei dati personali

22.1 Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs. n. 196 del 30 giugno 2003, le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

Art. 23 - Modifiche contrattuali

23.1 Ogni variazione del presente atto, previa intesa con l'Utilizzatrice, dovrà risultare mediante atto aggiuntivo fra le Parti e le comunicazioni fatte in attuazione del contratto devono essere recapitate agli indirizzi ove i contraenti hanno eletto domicilio, oltre che presso la sede dell'Utilizzatrice.

23.2 Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle norme del codice civile ed alle norme della legislazione speciale in materia di locazioni di immobili urbani.

Luogo e data

Elenco allegati

Allegato n° :

Allegato n° :

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Locatrice

Il sig./dott.

Per l'Agenzia del Demanio

Il Direttore della Filiale

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341, comma 2, cod. civ., la Locatrice approva specificamente le clausole di cui ai seguenti articoli: 4), 5), 6), 7), 9), 11), 13), 14), 15), 16), 17), 19) e 20).

Firma della Locatrice

A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Filiale _____

Verbale di consegna del bene

di seguito descritto di proprietà del sig. _____ da adibire a uffici del _____

PREMESSO CHE

- L'Agenzia del Demanio ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2, comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 svolge il ruolo di Conduttore Unico nelle locazioni di immobili a favore delle Amministrazioni dello Stato, stipulando i relativi contratti;
- il sig._____ /(la persona giuridica _____) proprietario dell'immobile, di seguito meglio identificato, con contratto stipulato in data odierna cede in locazione all'Agenzia del Demanio il predetto bene per adibirlo a _____;
- ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 2, comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009, *(l'Amministrazione)* _____ con la sottoscrizione del presente verbale assume ogni responsabilità ed onere per l'uso, la custodia e la manutenzione dell'immobile, nel rispetto di quanto previsto nel contratto di locazione che *(l'Amministrazione)* _____ dichiara di conoscere.

Tutto ciò premesso, l'anno _____ il giorno __ del mese di _____ presso la sede dell'Agenzia del Demanio – Filiale _____, sita nel Comune di _____, in _____, __, sono convenuti:

A. il sig./*(la persona giuridica)* _____ in qualità di proprietario dell'immobile, di seguito anche Locatrice;
B. il dott. _____, Direttore della Filiale _____ in rappresentanza dell'Agenzia del Demanio, in virtù del Regolamento di Amministrazione e Contabilità[1] di seguito anche Conduttrice;
C. il dott. _____, in rappresentanza del *(l'Amministrazione)* _____, giusta delega del _____, di seguito anche Utilizzatrice e unitamente alla Locatrice ed alla Conduttrice le Parti;

i medesimi si danno reciprocamente atto che, con il presente verbale, il sig./*(la persona giuridica)* _____, in qualità di proprietario del bene,

consegna

al dott. _____, Direttore della Filiale _____ dell'Agenzia del Demanio l'immobile di seguito descritto:

[1] Per importi contrattuali superiori a 5.000.000 euro si dovrà richiamare l'apposita delega rilasciata dal Direttore dell'Agenzia.

DESCRIZIONE[2]	CANONE	VALORE DI MERCATO	STATO MANUTENTIVO[3]	OSSERVAZIONI

[2] Sommaria dell'immobile col numero della partita, dei dati catastali relativi.

[3] Lo stato manutentivo deve essere corrispondente a quanto descritto nel verbale di sopralluogo e constatazione richiamato nelle Premesse del Contratto di locazione, fermo restando che in caso di difformità che incidano in modo sostanziale nella descrizione dei luoghi dovranno essere rivalutati gli accordi contrattuali.

La Conduttrice in applicazione di quanto previsto della normativa di riferimento e secondo le pattuizioni contenute nel contratto di locazione

assegna

il bene sopra descritto al dott. _____, in rappresentanza del *(l'Amministrazione)* _____ che dichiara di accettare, fino alla riconsegna del bene, tutti gli impegni previsti nel contratto di locazione sottoscritto in data odierna, prot. n. _____, e in particolare quelli di seguito riportati in merito a:

1) Destinazione d'uso

1.1 L'Utilizzatrice si impegna per tutta la durata della locazione ad adoperare l'immobile conformemente all'uso cui è stato destinato e, in particolare, per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali, in ossequio alle norme applicabili agli immobili con riferimento alle materie igienica, sanitaria, di sicurezza degli immobili, degli impianti, ambientale, antisismica, edilizia ed urbanistica.

1.2 L'Utilizzatrice assume la responsabilità della conformità dell'immobile ai requisiti richiesti da leggi, regolamento e/o provvedimenti delle pubbliche amministrazioni competenti, tenendo indenne e manlevata, per quanto occorrere possa, la Conduttrice da ogni responsabilità nei confronti dei terzi in relazione alla mancata osservanza della suddetta normativa.

2) Durata

2.1 La durata della locazione è concordata in anni sei, rinnovabile di sei anni in sei anni nei casi indicati all'art. 4, commi 2 e 3 del contratto di locazione[4]. Per tutta la durata della locazione l'Utilizzatrice è legittimata ad utilizzare il bene, fatto salvo quanto previsto nei Piani di razionalizzazione di cui all'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009.

2.2 Almeno X[5] mesi prima della scadenza del contratto di locazione, qualora la Locatrice abbia manifestato di non accettare il rinnovo del contratto alle condizioni di cui all'art. 1 comma 478 della legge n. 266 del 23 dicembre 2005, sarà cura dell'Utilizzatrice rappresentare alla Conduttrice l'esito delle ricerche effettuate per reperire una situazione allocativa meno onerosa affinché quest'ultima possa comunicare alla Locatrice il mancato rinnovo del contratto ovvero la proroga dello stesso per il tempo strettamente necessario all'acquisizione della disponibilità di un immobile nel quale trasferire l'attività dell'Utilizzatrice.

2.3 Qualora la Locatrice negasse il rinnovo del contratto, sarà cura dell'Utilizzatrice effettuare ricerche al fine di reperire ulteriore situazione allocativa.

3) Fabbisogno di spazio allocativo

3.1 A fronte di intervenute esigenze che impongano una riduzione degli spazi occupati, l'Utilizzatrice dovrà sottoporre tempestivamente alla Conduttrice la propria proposta di razionalizzazione[6], evidenziando le porzioni del bene di cui non intende più fruire.

---

[4] Numerazione relativa al modello di contratto di locazione in materia di durata.

[5] Da allineare al termine previsto nell'art. 4 del Modello di contratto.

[6] La proposta sarà poi condivisa con l'Agenzia del Demanio ai fini della predisposizione dei Piani di Razionalizzazione.

3.2 Nel caso di rilascio di una porzione dell'immobile, la Conduttrice si riserva di esercitare la facoltà di recedere parzialmente dal contratto o sublocare ovvero assegnare ad ulteriore Amministrazione il bene.

3.3 In ogni ipotesi di anticipato rilascio del bene non previsto o concordato con la Conduttrice rispetto ai termini del contratto ovvero ai termini per l'esercizio della facoltà di recesso, l'Utilizzatrice sarà tenuta a rimborsare quanto dovuto alla Locatrice ai sensi del contratto di locazione fino all'assegnazione del bene ad altro soggetto.[7]

4) Modifiche, addizioni e migliorie

4.1 Previa comunicazione alla Locatrice, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà dell'Utilizzatrice effettuare sul bene, sugli impianti tecnologici ivi ubicati e sulle strutture di cui agli allegati [redacted] ed [redacted] i lavori, gli ampliamenti e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative, anche per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto bene, strutture ed impianti, nonché in relazione all'insorgere di nuove attività.

4.2 A tale proposito la Locatrice si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di trenta giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà prestato qualora la Locatrice non abbia comunicato contrarie determinazioni entro il predetto termine.

4.3. Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti la Locatrice si impegna a cooperare con la Conduttrice e l'Utilizzatrice in relazione all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti autorità.

4.4 Le modifiche, innovazioni e migliorie, come sopra definite, saranno effettuate a cura, spese e responsabilità dell'Utilizzatrice, anche se autorizzate in modo espresso o tacito dalla Locatrice.

4.5 Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte dell'Utilizzatrice, ferma restando l'applicazione dell'art. 1593 c.c. per le addizioni, le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dall'Utilizzatrice il ripristino dell'immobile nello status quo ante. Ove le predette migliorie siano state effettuate con il consenso espresso o tacito della Locatrice, questa è tenuta a rifondere all'Utilizzatrice una indennità pari alla minore somma fra l'importo della spesa ed il valore delle migliorie apportate al momento della riconsegna.

4.6 La Locatrice consente all'Utilizzatrice, nel rispetto delle norme di legge, di applicare all'esterno dell'edificio insegne (anche pubblicitarie), targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti la propria attività.

5) Consegna e custodia - Riconsegna

5.1 L'Utilizzatrice è custode del bene nei confronti della Conduttrice e della Locatrice, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2 comma 222 della legge n. 191 del 23 dicembre 2009.

5.2 L'Utilizzatrice esonera espressamente la Conduttrice da ogni responsabilità per i danni che possano derivare a quest'ultima e/o a terzi da fatti e/o omissioni, dolosi e/o colposi, dell'Utilizzatrice e/o dei relativi

[7] Da intendersi come spese per la custodia, le utenze etc. Il canone continuerà ad essere corrisposto con i fondi stanziati per l'Utilizzatrice.

dipendenti e/o terzi, con particolare riferimento all'esecuzione dei lavori sul bene anche se autorizzati dalla Locatrice.

5.3 Alla cessazione per qualsiasi causa della locazione, l'Utilizzatrice, alla presenza di un incaricato della Conduttrice, dovrà riconsegnare il bene alla Locatrice previa redazione, in contraddittorio con quest'ultima, del relativo verbale.

5.4 Nei casi in cui al godimento, anche parziale, dell'immobile subentri un'ulteriore Amministrazione ovvero un soggetto sublocatore, l'Utilizzatrice alla presenza della Locatrice procederà alla riconsegna del bene alla Conduttrice, giusto verbale che ne attesti lo stato manutentivo.

5.5 Nel caso di riconsegna parziale del bene l'Utilizzatrice è da intendersi sollevata da ogni responsabilità relativa alla porzione di bene interessata dalla riconsegna.

6) Oneri accessori

6.1 Fatti salvi gli interventi di manutenzione straordinaria a carico della Locatrice nonché la corresponsione del canone a carico della Conduttrice, saranno a carico dell'Utilizzatrice tutte le spese nonché gli oneri di qualsivoglia genere relativi e/o connessi all'utilizzo[8] dell'immobile oggetto di locazione e, comunque, quelli specificati all'art. 9.1 del contratto di locazione[9].

6.2 Nel caso di inerzia della Locatrice a fronte di interventi urgenti non compresi nell'elenco di cui al richiamato art. 9.1 del contratto di locazione[10], l'Utilizzatrice avrà la facoltà di provvedere direttamente, dandone notizia alla Conduttrice, decorsi infruttuosamente ___ giorni dalla relativa comunicazione alla Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

6.3 L'Utilizzatrice si impegna a tenere indenne e manlevata la Conduttrice da ogni conseguenza pregiudizievole derivante dal mancato o ritardato pagamento degli oneri accessori.

6.4 In relazione agli impegni assunti con il presente verbale di consegna del bene, l'Utilizzatrice è legittimata attiva e passiva in ogni eventuale controversia avente ad oggetto le materie di cui al richiamato art. 9 del contratto di locazione[11] ed, in ogni caso, per vicende inerenti il godimento e/o la custodia del bene.

7) Oneri assicurativi[12]

7.1 L'Utilizzatrice si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio, scoppio ed esplosione, sviluppo di fumi, gas o vapori, spargimento di acqua; nonché una polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, comunque riconducibili all'Utilizzatrice per l'esercizio della sua specifica attività, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico della stessa.

7.2 Tali polizze dovranno essere stipulate per tutta la durata del rapporto di locazione e dovranno prevedere un massimale di € _____.

---

[8] Nel caso di condominio andrà specificato quanto di seguito "*... compresi quelli derivanti dal Regolamento condominiale allegato al Contratto di Locazione*".

[9] Numerazione relativa al Modello di contatto di locazione.

[10] Numerazione relativa al Modello di contatto di locazione.

[11] Numerazione relativa al Modello di contatto di locazione.

[12] Da verificare la possibilità della singola Amministrazione Utilizzatrice di far fronte a tale onere.

7.3 In ogni caso le predette polizze cesseranno di avere effetto in misura proporzionale alla parte di bene riconsegna.

7.4 L'Utilizzatrice si impegna a consegnare alla Conduttrice, ove quest'ultima ne faccia richiesta, copia delle predette polizze.

8) Accesso e obblighi di informazione

8.1 Su richiesta scritta della Locatrice ovvero alla Conduttrice, l'Utilizzatrice consentirà a queste ultime e/o a persone dalle stesse autorizzate di accedere al bene descritto in premessa in tempi e modalità da concordarsi contemperando le esigenze di servizio, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché di verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni indicati nel contratto di locazione.

9) Autorizzazioni e licenze

9.1 L'Utilizzatrice si impegna ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione. Dovrà, altresì, munirsi a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per la propria attività.

10) Impossibilità di utilizzo

10.1 In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte del bene protratta per un periodo superiore a _____ giorni, l'Utilizzatrice si impegna a comunicare immediatamente tale circostanza alla Conduttrice affinché quest'ultima possa ottenere una riduzione del canone in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile.

10.2 Nel caso in cui tale impossibilità di utilizzo si protragga per un periodo superiore a _____ mesi l'Utilizzatrice dovrà comunicare se l'intervenuta riduzione degli spazi allocativi suggerisca, in considerazione dei propri fabbisogni, di esercitare la facoltà di risolvere il contratto ovvero di rilasciare la porzione del bene affetta da tale impossibilità, ferma restando la riduzione del canone.

11) Danni per ritardata restituzione e indennità di occupazione

11.1 In ogni ipotesi di scioglimento o cessazione degli effetti del rapporto contrattuale, qualora l'Utilizzatrice fosse inadempiente relativamente all'obbligo di restituzione tempestiva del bene o di parte di esso, sarà tenuta a rimborsare quanto versato alla Locatrice a titolo di indennità di occupazione e risarcimento del danno , in conseguenza degli obblighi assunti con il contratto di locazione, fatto salvo quanto previsto all'art. 8 comma 3 del decreto legge n. 78 del 31 maggio 2010, come convertito dalla legge n. 122 del 30 luglio 2010.

12) Elezione di domicilio – Comunicazioni

12.1 Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

12.2 A tal fine e per ogni effetto di legge l'Utilizzatrice _____ elegge domicilio in _____.

2.3 Ogni eventuale variazione del domicilio, come sopra indicato, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

13) Ulteriori oneri

13.1 L'Utilizzatrice attesta, ai fini dell'art. 9 del Decreto legge del 1 luglio 2009, n. 78 convertito nella Legge del 3 agosto 2009, n. 102 di aver accertato la compatibilità dei pagamenti conseguenti la stipula del contratto di locazione citato in premessa con gli stanziamenti dell'apposito capitolo iscritto nel Bilancio di previsione della spesa dell'Utilizzatrice/del _____[13].

13.2 L'Utilizzatrice si impegna a versare puntualmente alla Conduttrice il canone di locazione almeno 60 giorni prima della fine di ciascun semestre contrattuale.

13.3 L'Utilizzatrice si impegna a manlevare la Conduttrice da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole per il mancato o ritardato pagamento dei canoni nei termini indicati all'art. 6 del Contratto di locazione ad essa imputabile.

Luogo e data _____

Letto, confermato e sottoscritto

Per la Locatrice
il dott. _____
Per l'Utilizzatrice
il sig./dott. _____

Per la Conduttrice
il sig./dott. _____

[13] Inserire la denominazione dell'Amministrazione centrale assegnataria dei fondi.

INDICAZIONI UTILI PER L'UTILIZZO DEL MODELLO DI CONTRATTO

1. L'allegazione dell'attestato di certificazione energetica, richiamato **nelle premesse**, è rimessa a quanto previsto in materia dalla legge regionale vigente.
2. **All'art. 4 (Durata) al comma 4.2** il termine per la comunicazione dell'accettazione del rinnovo del contratto con riduzione del 10% del canone è da stabilire a seconda del periodo di tempo, comunque non inferiore a 18 mesi, ritenuto congruo per le ricerche di mercato da compiersi in caso di mancata accettazione da parte della Locatrice della riduzione del canone.
3. **All'art. 4 (Durata) al comma 4.4** il termine per la comunicazione del mancato rinnovo del contratto è da stabilire in sede di trattative con la Locatrice prendendo a riferimento un periodo pari a 3 mesi.
4. **All'art. 5.1 (Recesso ad nutum)** Qualora in sede di trattative si escluda la facoltà per la Conduttrice di recedere *ad nutum*, si dovrà necessariamente prevedere, nell'ottica del contenimento della spesa pubblica, la possibilità di recedere dal contratto in caso di acquisizione, ristrutturazione ovvero ripristino di immobili di proprietà statale da destinarsi all'uso richiesto dall'Utilizzatrice.
5. **All'art. 5.2 (Recesso parziale)** La clausola in discorso potrà essere espunta in esito alle trattative con la Locatrice anche in considerazione delle caratteristiche dell'immobile da locare (es: immobili di piccole dimensioni).
6. **All'art. 6 (Canone e modalità di pagamento) al comma 6.1** la previsione dell'IVA è eventuale. Da prevedere solo nel caso in cui la Locatrice sia dotata di soggettività IVA.
7. **All'art. 6 (Canone e modalità di pagamento)** Va espunto il richiamo al recesso parziale nel caso in cui non sia previsto nel contratto (all'art. 5.2). Per importi superiori a 5.000.000, al termine del comma 6.3, andrà aggiunto *"previa verifica da parte della Commissione di congruità operante presso la Direzione Area Operativa dell'Agenzia"*.
8. **All'art. 6 (Canone e modalità di pagamento) al comma 6.4**, nel campo relativo all'Utilizzatrice dovrà essere inserita la denominazione dell'Amministrazione centrale assegnataria dei fondi.
9. **All'art. 6 (Canone e modalità di pagamento) al comma 6.4**, nel caso in cui la Locatrice sia una persona fisica in luogo della fattura sarà necessario acquisire una formale richiesta di pagamento del canone.
10. Nel caso di Enti per i quali non risulta istituito il suddetto capitolo, il comma 4 dell'art. 6 andrà sostituito come di seguito: "6.4 Il canone è dovuto, a valere sul capitolo di spesa relativo al funzionamento della Utilizzatrice/del [redacted] salvo diversa futura disposizione della Ragioneria Generale dello Stato, in rate semestrali posticipate, da corrispondersi entro la fine del mese successivo a quello di scadenza del semestre, previa presentazione di regolare fattura che dovrà pervenire presso la sede della Filiale [redacted] dell'Agenzia del Demanio almeno 30 giorni prima della fine del semestre".
11. **All'art. 6 (Canone e modalità di pagamento) al comma 6.5**, nel campo relativo all'Utilizzatrice dovrà essere inserita la denominazione dell'Amministrazione centrale assegnataria dei fondi.
12. **Art. 9 (Oneri accessori) comma 9.2** in merito alla ripartizione degli oneri, è possibile allegare al contratto, qualora d'interesse dell'Utilizzatrice e della Locatrice, l'elenco delle riparazioni a carico di ciascuna di quest'ultime.
13. **All'art. 9 (Oneri accessori) al comma 9.3**, il termine ivi previsto è da stabilire a seconda del periodo di tempo, comunque non inferiore a 15 giorni, ritenuto congruo.

14. **Art. 10 (Oneri assicurativi)**: verificare la possibilità della singola Amministrazione Utilizzatrice di far fronte a tale onere. Qualora l'Amministrazione Utilizzatrice non possa stipulare le predette polizze andrà espunta la lett. c) dall'elencazione di cui all'art. 11.1.

15. **All'art. 11 (Clausola risolutiva espressa) al comma 11.2 lett. a)** dovrà essere fissato un termine ritenuto congruo, da riportare anche all'articolo 14, comma 2, e coerente con quello di cui all'articolo 14, comma 1.

16. **All'art. 14 (Impossibilità di utilizzo) al comma 14.1** il termine ivi riportato deve essere coerente con il termine indicato all'articolo 14, comma 2.

17. **All'art. 14 (Impossibilità di utilizzo) al comma 14.2** il termine ivi riportato deve essere identico a quello indicato all'articolo 11.2, lettera a).

18. **All'art. 15 (Sublocazione ed assegnazione ad un'ulteriore Amministrazione) al comma 15.3** eliminare il richiamo all'art. 10, nel caso in cui l'Amministrazione non abbia la possibilità di far fronte agli oneri assicurativi

19. **All'art. 16 (Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente) al comma 16.3** indicare il luogo dove ha sede la Filiale competente.

20. **All'art. 20 (Alienazione del bene e diritto di prelazione)** ove la Locatrice accetti quanto previsto nella Circolare del Ministero della Finanze n. 450 del 1993, nel presente articolo deve essere inserita la seguente clausola: "*La Conduttrice per conto dello Stato si riserva la facoltà di procedere all'acquisto dell'immobile locato manifestando la relativa volontà entro due anni dalla consegna dell'immobile medesimo con formalizzazione dell'atto di acquisto nel termine di due anni. L'acquisto avverrà al prezzo determinato dall'Agenzia del Territorio al momento dell'esercizio della facoltà di acquisto da parte della Conduttrice. Dal prezzo così determinato verranno scomputati a titolo di recupero i canoni di locazione corrisposti fino alla data di stipula del contatto formale di acquisto.*"

21. **All'art. 20 (Alienazione del bene e diritto di prelazione) al comma 20.3**, in sede di trattative può essere convenuto un termine più favorevole per l'Agenzia per l'esercizio del diritto di prelazione. Eventualmente andranno allineati gli altri termini previsti nell'articolo.

22. **All'art. 20 (Alienazione del bene e diritto di prelazione) al comma 20.4**, la previsione dello scomputo del valore dei canoni corrisposti dal prezzo fissato per la vendita del bene potrà essere espunta a seguito di trattative con la Locatrice.