

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

TRA:

TRA la **CONGREGAZIONE PER L'EVANGELIZZAZIONE DEI POPOLI** con sede in ROMA (RM), PIAZZA DI SPAGNA 48, codice fiscale 80196770582, in persona del rappresentante legale, Cardinal Luis Antonio Tagle nato a Manila (Filippine), il 21 giugno 1957 codice fiscale TGLLNT57H21Z216D, [di seguito anche Congregazione]

E:

la **SLOVENSKÝ HISTORICKÝ ÚSTAV V RÍME - ISTITUTO STORICO SLOVACCO DI ROMA** con sede in Čerňyševského 27, 851 01 Bratislava Slovacchia, C.F. 96561540582 in persona del Direttore e Legale rappresentante pro tempore Daniel Černý e residente a Tatranská 17, 04001 Košice, Slovacchia, codice fiscale CRNDNL83E15Z155I di seguito denominata parte conduttrice

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

- 1. OGGETTO E DESTINAZIONE.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice, che accetta, l'immobile di sua proprietà sito in ROMA (RM), Via della Conciliazione 44 Scala A piano quarto int.7 con estremi catastali identificati da foglio 476, particella numeratore 233, subalterno 15, categoria A/2 rendita catastale di € 5.017,38.
- 2. DESTINAZIONE D'USO.** Il locale oggetto del presente accordo è destinato esclusivamente quale sede dell'Istituto Storico Slovacco di Roma. Ai fini dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge 27 luglio 1998, n. 392, le parti dichiarano che l'attività cui deve essere adibito l'immobile non comporta contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Con la sottoscrizione del presente contratto le parti convengono espressamente che in caso di violazione, anche temporanea della destinazione d'uso dell'immobile contrattualmente stabilita, è motivo di risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 C.C.

3. **DURATA.** La locazione decorrerà dal 01/05/2023 e scadenza al 30/04/2028 ed è regolata dagli artt. 27, 28 e 29 della legge n.392/78 ed eventuali norme di legge sopravvenute in materia. La conduttrice con la sottoscrizione del presente contratto di locazione ritira le chiavi e si costituisce custode dell'unità immobiliare.
4. **CANONE.** Il prezzo della locazione viene fissato di comune accordo nella somma di Euro 87.600,00 (ottantasettemilaseicento/00) annuali da pagarsi in 12 rate mensili anticipate (entro il V giorno di ogni mese di competenza) in contanti nel domicilio della parte locatrice ovvero mediante bonifico bancario a favore della "Congregazione per l'Evangelizzazione dei Popoli" con valuta fissa per il beneficiario, presso la UniCredit Banca di Roma, agenzia 36015 Roma, Piazza di Spagna, cod. IBAN IT16V0200805030000400488226. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone verrà aumentato annualmente, nella misura massima prevista dalla legge, della variazione ISTAT famiglie e operai verificatasi nell'anno precedente determinata utilizzando l'indice mensile del mese anteriore a quello di inizio della locazione. La prova del pagamento potrà essere data solo mediante esibizione della ricevuta rilasciata secondo le modalità di pagamento indicate dalla locatrice. In deroga all'articolo 1193 Codice civile, il locatore avrà facoltà di attribuire qualsiasi pagamento ai debiti più antichi della conduttrice indipendentemente dalle eventuali indicazioni della conduttrice stessa.
5. **ONERI ACCESSORI.** Le spese per oneri accessori ai sensi dell'art. 9 della legge n. 392/78 e ogni altro onere inerente l'immobile locato come la tassa per l'asporto rifiuti, quella delle acque fognarie ecc., sono a carico della parte conduttrice. La ripartizione degli oneri accessori è regolata secondo la tabella denominata "RIPARTIZIONE DELLE SPESE TRA PROPRIETARIO ED INQUILINO", che viene letta, approvata e sottoscritta dalla conduttrice per espressa accettazione quale

parte integrante e sostanziale del presente accordo (e allegata sub Allegato A al presente accordo). Le spese di cui sopra dovranno essere pagate al locatore mensilmente nella misura preventiva che verrà annualmente stabilita e richiesta, salvo immediato conguaglio, non appena effettuato il bilancio consuntivo. Per espresso accordo tra le parti la comunicazione annuale del consuntivo all'indirizzo indicato nel presente contratto al punto 17, in mancanza di espressa contestazione entro 30 giorni, comporta l'accettazione dei conguagli comunicati con il consuntivo, pertanto il pagamento degli oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese ed eccezioni della parte conduttrice qualunque ne sia il motivo ed il titolo, esonerando fin d'ora il locatore da ogni responsabilità, nel caso di interruzione dei servizi, rinunciando a qualsiasi altro indennizzo o pretesa.

6. **RITARDO NEL PAGAMENTO.** Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora la parte conduttrice avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locatizio. La prova del pagamento potrà essere data solo mediante esibizione della ricevuta rilasciata secondo le modalità di pagamento indicate dal locatore.
7. **IDONEITÀ ALL'USO.** La parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano recare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova, impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel medesimo stato salvo il normale uso. La conduttrice dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare. Il conduttrice dichiara altresì di essere a conoscenza della destinazione catastale dei locali affittati e dichiara di non aver alcuna osservazione da fare in proposito e

conseguentemente esonera da ogni responsabilità l'Ente locatore qualora non fosse possibile esercitare nei locali le attività contrattualmente previste.

8. **DIVIETO DI MIGLIORIE E/O MODIFICHE.** Per espressa convenzione tra le parti le eventuali migliorie ed addizioni che la parte conduttrice apportasse all'immobile resteranno a vantaggio della proprietà e della parte locatrice. È vietata qualsiasi modifica, innovazione o trasformazione ai locali senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice fermo restando che ogni spesa, anche se autorizzata, ivi comprese quelle relative alle pratiche amministrative che fossero necessarie, rimarrà ad integrale carico della parte conduttrice e che gli eventuali lavori, o le innovazioni o modificazioni resteranno acquisiti alla proprietà a titolo gratuito, e ove richiesto dalla parte locatrice, verranno rimosse al termine della locazione, sempre a cura e spese della parte conduttrice. Sono per intero a carico della parte conduttrice tutti gli adeguamenti, aggiunte e/o innovazioni che norme emanande dovessero imporre per lo svolgimento dell'attività cui è destinata la presente locazione.

9. **LAVORI STRAORDINARI.** Con la sottoscrizione del presente contratto, di cui si è tenuto conto nella determinazione del canone, in espressa deroga alla disciplina sulle locazioni ordinaria e speciale, la parte conduttrice assume a suo esclusivo carico tutte le riparazioni di ordinaria e straordinaria manutenzione inerenti la cosa locata. Pertanto per espressa convenzione tra le parti la proprietà è esonerata dall'effettuare interventi manutentivi di qualsivoglia natura, indifferibili e non, ancorché di non piccola entità, relativi all'unità locata ivi inclusi quelli necessari a mantenere l'area locata idonea all'uso pattuito. Resta inteso che la manutenzione straordinaria delle parti comuni e strutturali dell'edificio restano a carico della parte locatrice.

10. **DIVIETO SUBLOCAZIONE O CESSIONE E/O FITTO D'AZIENDA O RAMO D'AZIENDA.** È

fatto espresso divieto alla parte conduttrice di: cedere e/o di subaffittare i locali in tutto o in parte, con o senza mobilio, con o senza corrispettivo sotto qualsiasi forma ed anche a persone legate a vincoli di parentela o affinità col conduttrice ovvero cedere o affittare l'azienda od il ramo d'azienda ivi esercitata anche in espressa deroga a quanto previsto dall'articolo 36 della citata legge n. 392/78; è altresì fatto espresso divieto di esercitare nell'immobile industrie, commercio, arti, mestieri che possono recare disturbo ai vicini o danneggiare lo stabile; collocare oggetti di peso eccessivo e di tenere deposito di materiale infiammabile; modificare, anche temporaneamente, la destinazione contrattuale dell'immobile pena la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 C.C.

11. **DIRITTO DI VISITA.** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. In caso di messa in vendita dell'immobile, la parte conduttrice si impegna e obbliga a consentire la visita dell'immobile una volta la settimana in orario da stabilire.

12. **OBBLIGO DI CUSTODIA.** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza o abuso. Esonera inoltre espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano derivare a sé o a terzi frequentatori dell'immobile da fatti od omissioni di altri comproprietari od inquilini dello stabile o di terzi. La parte conduttrice si obbliga a osservare e far osservare il regolamento interno dello stabile e comunque le regole di buon vicinato, a non tenere depositi di materiali pericolosi, a non destinare i locali ad uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio, a non esporre cartelli e/o insegne non regolamentari, impegnandosi

a riconsegnare l'immobile alla scadenza libero da persone e cose anche interposte, pulito in ogni sua parte.

13. **PATTI AGGIUNTI.** Qualsiasi modifica al presente contratto va approvata per iscritto.

14. **GARANZIA.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice entro 20 giorni dalla firma del presente contratto, la somma di Euro 21.900,00 (ventunomilanovecento/00) a titolo di deposito cauzionale, produttiva di interessi legali che saranno corrisposti alla parte conduttrice al termine di ogni anno. Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale. Detto deposito, a semplice richiesta della parte locatrice, dovrà essere annualmente integrato in rapporto agli incrementi dei canoni nel frattempo intervenuti ai sensi di legge e/o di contratto previa verifica delle condizioni dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale della parte conduttrice.

15. **REGISTRAZIONE.** Le parti concordano reciprocamente che le imposte di registrazione e bollo, ove dovute, saranno ripartite nella misura del 50%; mentre in caso di recesso anticipato della parte conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto resterà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della parte locatrice. Rimarranno a carico della parte conduttrice tasse e imposte inerenti l'attività da esso esercitata nell'immobile locato, ivi compresa quella per l'asporto rifiuti

16. **ELEZIONE DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari, la parte conduttrice elegge domicilio nell'immobile locato. Parte conduttrice e parte locatrice, inoltre, dichiarano

che tutte le comunicazioni relative al rapporto potranno essere eseguite presso i seguenti indirizzi di posta elettronica:

(i) quanto alla parte conduttrice tajomnik@shur.sk

(ii) quanto alla parte locatrice locazioni@propagandafide.va.

Pertanto, salve diverse indicazioni da comunicare con raccomandata a.r., le parti si danno vicendevolmente atto che l'invio delle comunicazioni agli indirizzi di posta elettronica indicati farà prova della loro conoscenza agli effetti del presente contratto con espresso esonero del mittente dall'invio cartaceo o con raccomandata. Le parti si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi con il rapporto di locazione D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

17. **RINVIO.** Le clausole di cui alla presente scrittura sono valide ed efficaci tra le parti se non derogate o modificate dalle leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili.

Letto, approvato e sottoscritto.

ROMA,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____