



# **Dominio Collettivo Università Agraria di Riano (Provincia di Roma)**

## **Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 44 del 07-06-2021**

L'anno **DUEMILAVENTUNO** il giorno **SETTE** del mese di **GIUGNO**

Alle ore **16,30** nella sede dell'Ente, debitamente convocata, si è riunito il

**Consiglio Direttivo dell'Università Agraria di Riano**

con la presenza ed assenza dei Signori

<b>Cognome</b> <b>Nome</b> <b>Incarico</b>	<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>	<b>Cognome</b> <b>Nome</b> <b>Incarico</b>	<b>Presenti</b>	<b>Assenti</b>
<b>1- Urbani Stefano</b> <i>Presidente f.f.</i>	<b>X</b>		<b>4- Modesti Giovanni</b> <i>Consigliere</i>	<b>X</b>	
<b>2- Francescangeli Giorgio</b> <i>Consigliere V. Presidente</i>	<b>X</b>		<b>5- Di Marco Giovanni</b> <i>Consigliere</i>	<b>X</b>	
<b>3- Famiani Cristiano</b> <i>Consigliere</i>		<b>X</b>			

**Oggetto: Affitto locale dell'ente in località " Favari"**

E con l'assistenza del **Segretario – Consulente** dott. Marcello Marian

Il **Presidente**, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione e invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Vista la deliberazione della **Delegazione dell'Assemblea** n. 2 del 22-02-2021 esecutiva a norma di legge;

Costatata la presenza in numero legale dei Componenti di questo **Consiglio Direttivo**, apre la seduta

## IL CONSIGLIO di AMMINISTRAZIONE

### PREMESSO CHE:

questo ente è proprietario di un locale ad uso magazzino, situato in Riano, loc. “Favari” **snc**, già adibito ad attività artigianale ora disponibile ad un uso non abitativo, dal momento che è privo di servizi igienici.

il Sig. **Lazar Marian** nato a Focsani Romania il 24.03-1975 con nota prot. 150 in data 01-10-2020 ne ha richiesto l’affitto per farne esclusivamente uso di magazzino e deposito di materiali ed attrezzature funzionali al mestiere che il Lazar svolge.

Considerato che il locale, sfitto da anni, può essere concesso al richiedente che ne ha preso visione e lo ha trovato idoneo alle sue esigenze.

dato atto che la somma offerta del Lazar è congrua secondo quanto stimato da questa amministrazione

Visto l’art. 27 del vigente Statuto

Con votazione favorevole unanime, resa a norma di legge

### DELIBERA

- 1- le premesse formano parte integrante e sostanziale delle presente parte dispositiva;
- 2- Di autorizzare l’affitto del locale di proprietà di questa Università Agraria sito in Riano, loc. “Favari”, distinti al catasto al F.9 part. 861 sub.501.
- 3- Di stabilire che l’affitto mensile da richiedere è di € 300,00.
- 4- Di approvare la bozza di contratto allegato alla presente deliberazione
- 5- di autorizzare il Presidente f.f. dell’ente alla firma del relativo contratto
- 6- di autorizzare l’Ufficio ragioneria ad aprire un apposito capitolo di bilancio nella parte entrate, per la somma che verrà introitata .

# Dominio Collettivo

## Università Agraria di Riano

Scrittura privata di locazione di immobile ad uso Magazzino

1 L'anno 2021 (duemilaventuno) a questo giorno 26 (Ventisei) del mese di Agosto, in Riano (RM) il **Sig. Urbani Stefano**, nato a Riano il 13-08-1951, residente in Riano (RM) via del Cavone, 6, **C.F.RBNSFN51M13H267S**, quale legale rappresentante pro tempore della Ditta **Università Agraria di Riano**, con sede legale in Riano (RM), CAP 00060, Via Giovanni XXIII, 1, di seguito indicato/a quale "Locatore"

E - il **Sig. Lazar Marian**, nato a Focsani (Romania), il 24-03-1975, residente in Riano (RM) Via Dante Alighieri n.132, con domicilio in Riano Via Baschi, 6 (Costaroni), **C.F. LZMRN75C24Z129A** in proprio quale persona fisica, di seguito "Conduttore": con la presente scrittura privata, redatta in tre originali, convengono quanto segue:

- 1) **Individuazione dell'immobile e oggetto del contratto.** Il Locatore L'Università Agraria di Riano, per mezzo del suo Presidente p.t. concede in locazione al Conduttore Sig. Lazar Marian che a tale titolo accetta, la seguente unità immobiliare sita in Riano(RM), via Vigna del Piano snc, Loc. "**Favari**" (ex Rimessa del toro) piano terra, di una superficie complessiva di circa 75 mq. identificato con i seguenti dati catastali: foglio **09**, mappale **861**, subalterno **501**. Il locatore proprietario della suddetta unità immobiliare, al momento della stipula del presente contratto, dichiara che il locale non ha impianti elettrici, idrici o fognanti.
- 2) **Durata della locazione.** Disdetta e rinnovazione del contratto. La locazione ha la durata di anni 4 (quattro) con inizio dalla data di firma della presente scrittura privata. La locazione si intenderà tacitamente rinnovata, alle medesime condizioni, finché da una delle parti non venga data disdetta motivata con lettera raccomandata a/r inviata almeno 3 (tre) mesi prima della scadenza naturale del contratto.
- 3) **Puntuale pagamento del Canone di locazione.** L'importo del canone annuo è convenuto in euro **3.600,00 (Tremilaseicento,00)**, da pagarsi in rate mensili anticipate di **euro 300,00 (Trecento,00)** non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese con le seguenti modalità: **Bonifico bancario presso Tesoreria dell'ente, Banca di C.C. Provincia Romana Ag.di Riano con sede a Riano Via Dante Alighieri, 25 Codice IBAN IT 64W08787 39359 000000000875** Il canone di locazione verrà aggiornato, su richiesta del Locatore, a decorrere dal secondo anno, in base agli indici Istat correnti, nella misura del **75%**.
- 4) **Oneri accessori.** Il Conduttore si impegna al pagamento degli oneri accessori relativi all'uso del locale. Sono a carico del Conduttore gli oneri accessori di sua competenza come previsti dall'art. 9 legge 392/1978 che egli si impegna a corrispondere (con rate mensili anticipate al Locatore /). Saranno a esclusivo carico del Conduttore, fino alla materiale riconsegna dell'immobile, le spese relative all'allacciamento delle utenze e la gestione delle utenze stesse. Sono altresì a carico del Conduttore le riparazioni e le spese di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare locata, le spese relative al servizio di pulizia delle parti comuni, e alla manutenzione degli impianti e spazi comuni.

- 5) **Divieto di cambio di destinazione.** I locali si concedono esclusivamente per l'attività di **MAGAZZINO DI MATERIALI INERENTI SECONDO LA ATTUALE PROFESSIONE DEL CONDUTTORE**. È fatto espresso divieto al Conduttore di mutare la destinazione d'uso dell'immobile, senza preventiva autorizzazione scritta del Locatore.
- 6) **Dichiarazione di stato dell'immobile e riconsegna dei locali.** Il Conduttore dichiara che i locali, oggetto del presente contratto, sono già stati visitati e trovati idonei ai suoi bisogni, e comunque di completo gradimento e idonei all'uso convenuto. Il Conduttore si obbliga a riconsegnare i locali alla scadenza nello stesso stato, fatto salvo il normale deperimento dovuto all'uso e alla vetustà dell'immobile.
- 7) **Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà.** Il Conduttore assume l'obbligo (a propria cura e spese) della manutenzione ordinaria dell'immobile. Sono a carico del Conduttore le riparazioni di piccola manutenzione relative agli impianti. Restano a carico del Locatore tutti i lavori di straordinaria manutenzione. Il Conduttore si impegna a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del Locatore. Qualora il Locatore presti il consenso scritto per l'esecuzione dei suddetti lavori, il Conduttore si dichiara disponibile a ripristinare lo stato dei luoghi alla fine del rapporto locativo. Le eventuali migliorie effettuate, anche se autorizzate, rimarranno a vantaggio dell'unità locata e senza diritto ad alcun rimborso a favore del Conduttore. Il Conduttore non potrà depositare nella unità locata materie esplosive, merci infiammabili o in qualsiasi modo pericolose per la salute e l'incolumità delle persone e l'integrità dell'unità stessa.
- 8) **Divieto di sub locazione. Responsabilità.** Il Conduttore non potrà in alcun modo, sublocare l'immobile in argomento ed esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti e indiretti che possano derivare da fatti od omissioni di altri o di terzi. Il Locatore è altresì esonerato da qualsiasi responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- 9) **Uso dei locali.** Il Conduttore si obbliga ad usare i locali con la diligenza del buon padre di famiglia ed esonera il locatore da ogni responsabilità per eventuali danni anche strutturali, a persone, animali e cose, che dovessero avvenire durante il periodo di locazione. Il Locatore, previo preavviso, potrà ispezionare o far ispezionare i locali, tenuto conto delle esigenze dell'attività ivi svolta.
- 10) **Deposito cauzionale.** A garanzia di tutte le obbligazioni che assume col presente contratto, il Conduttore ha stipulato apposita fideiussione a garanzia del presente contratto, con apposita Società fideiussoria (MUTUA -soc. di mutuo soccorso con sede in Roma vi XX settembre 118 p.i. 92000520632) n. A0208210200760 in data 02.08.2021 di € 900,00 con scadenza al 28-07-2026 .
- 11) **Risoluzione espressa.** Il mancato adempimento dei patti stabiliti ai numeri 3) (puntuale pagamento dei canoni), 5) (divieto del cambio di destinazione), 7) (divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto), 8) (cessione del contratto e sublocazione) comporterà la risoluzione immediata del contratto senza bisogno di costituzione in mora e con obbligo di risarcimento del danno.

- 12) **Diritti di prelazione.** Il Conduttore non ha diritto di prelazione nella vendita del locale, dal momento che lo stesso appartiene alla Proprietà Collettiva della popolazione di Riano ai sensi della L.168/2017 .
- 13) **Imposte e tasse.** L'imposta di registro per la prima annualità e per gli anni successivi è a carico del Locatore e del Conduttore in parti uguali.
- 14) **Risoluzione delle controversie.** Per tutte le controversie derivanti dal presente contratto o connesse allo stesso, escluse quelle che comportano l'avvio dei procedimenti per convalida di licenza o sfratto, che dovessero insorgere fra le Parti, queste si obbligano a ricorrere al procedimento di mediazione disciplinato dal regolamento della Camera di Commercio di Roma , iscritta nel Registro degli organismi di conciliazione tenuto dal Ministero della Giustizia.
- 15) **Tutela dei dati personali.** Il Locatore e il Conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati anagrafici e personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione secondo le modalità prescritte dal d. lgs. 30 giugno 2003, n. 196.

Luogo \_\_\_\_\_,

data \_\_\_\_\_ ,

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_

Si dichiara di aver preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra, e in particolare delle condizioni di cui punti: 5 (Divieto di cambio di destinazione), 7 (Manutenzione, divieto di innovazioni ed eventuale acquisizione delle migliorie alla proprietà), 8 (Cessione del contratto e sublocazione anche parziale), 9 (Esonero di responsabilità del Locatore), 11 (Risoluzione espressa), 14 (Risoluzione delle controversie), 15 (Tutela dei dati personali) sopra riportati, le cui clausole – rilette e approvate – si intendono accettate a ogni conseguente effetto, e in particolare ai sensi e agli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c. .

IL LOCATORE \_\_\_\_\_

IL CONDUTTORE \_\_\_\_\_.

Il presente verbale, salva l'ulteriore lettura e sua definitiva approvazione in una prossima seduta del Consiglio, viene sottoscritto come segue:

**Il Presidente**  
*f.to Sig. S. Urbani*

**Il Consulente Segretario Redigente**  
*f.to Dott. M. Marian*

**Il Consigliere V. Presidente**  
*f.to Sig. r Giorgio Francescangeli*

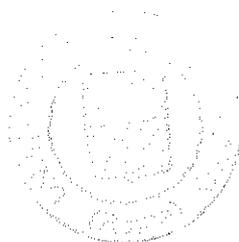
---

Della su estesa deliberazione, viene iniziata oggi la pubblicazione all'albo Pretorio di questo Ente,

**Il Consulente Segretario Redigente**  
*f.to M. Marian*

Dalla residenza dell'Ente, il \_\_\_\_\_

11/4 GIU 2021



---

Il sottoscritto Segretario, visti gli atti d'ufficio.

**ATTESTA**

Che la presente deliberazione con riferimento agli artt. 2435 e 2436 C.C. è stata pubblicata all'Albo Pretorio di questo Ente ad iniziare dal giorno

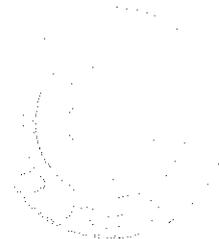
11/4 GIU 2021

fino al \_\_\_\_\_ e:

non risulta sia stata osservata o impugnata da alcuno degli aventi diritto .

è stata impugnata con nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ .

Dalla residenza dell'Ente \_\_\_\_\_



**Il Consulente-Segretario Redigente**  
*f.to Dr.M. Marian*

---

Copia conforme all'originale

**Il Consulente-Segretario Redigente**  
*Dr. M. Marian*