

Consorzio "I Castelli della Sapienza"

Comuni consorziati:

Artena, Carpineto Romano, Cave, Galliciano nel Lazio, Genazzano; Paliano, Zagarolo

Sede legale: Palazzo Doria Pamphilj, Piazza U. Piloizzi, 9 - 00038 Valmontone (RM)
tel 06959938219; fax 06959938211 - email segreteria@castellidellasapienza.it
P.IVA 06532741003

Originale Determinazione del Direttore Amministrativo

N. 8 del 16/04/2014

Oggetto : Impegno di spesa per locazione passiva di un immobile a Valmontone
CIG: ZBA0F34977

- **PREMESSO** che il Consorzio "I Castelli della Sapienza" ha urgente necessità di reperire sul mercato immobiliare un locale da destinare a sede operativa nel Comune di Valmontone (RM) per le proprie attività formative nelle immediate vicinanze della sede legale di Palazzo Doria Pamphilj;
- **CONSIDERATO** che da una ricerca presso le agenzie immobiliari del Comune di Valmontone (RM) e dei siti web di annunci immobiliari è stato individuato, come rispondente ad attività di formazione ed orientamento del Consorzio, un unico locale di circa 170 mq sito in Vicolo dei Fiori n° 3, Valmontone (RM) e nella disponibilità dell'Agenzia Santacroce Immobiliare – Via Nazionale, 27 – 00038 Valmontone (RM);
- **RILEVATO** che il locale di cui trattasi si trova nel centro storico in prossimità della sede del Consorzio in Palazzo Doria Pamphilj nonché nella stessa area in cui insistono i palazzi istituzionali del comune di Valmontone;
- **VISTA** la deliberazione n. 8 del 02/04/2014 con cui viene dato mandato al Direttore Amministrativo Dr.ssa Lucia Leto ed al Presidente del C.d.A. Dr. Angelo Rossi del Consorzio "I Castelli della Sapienza", ognuno per le proprie competenze, di procedere alla trattativa con l'agenzia Santacroce Immobiliare per la locazione passiva dell'immobile sito in Vicolo dei Fiori n. 3;
- **VISTE** le trattative condotte con l'Agenzia durante le quali è stato evidenziato che il Consorzio "I Castelli della Sapienza" per poter attivare la sede e poterla accreditare per la formazione dovrà installare l'impianto di climatizzazione ed adeguare l'impianto elettrico per renderlo consono all'organizzazione delle aule didattiche.
- **ATTESO**, che le spese che dovrà sopportare il Consorzio sono state previste in circa € 5.000,00 da scomputare nelle prime tre annualità del contratto;

- VISTA la proposta del contratto di locazione, pervenuta in data 09/04/2014 prot. n. 54, che si allega in copia alla presente, in cui vengono formulate le seguenti clausole preliminari:
 - il canone annuo offerto per i primi 12 mesi è pari ad € 8.400,00 per un importo mensile pari ad € 700,00; per i successivi 24 mesi il canone annuo è pari ad € 9.600,00 per un importo mensile pari ad € 800,00; per i restanti 36 mesi il canone annuo è di € 10.800,00 per un importo mensile pari ad € 900,00;
 - il versamento pari a due mensilità di canone, per un importo di € 1.800,00 come deposito cauzionale;
 - il pagamento relativo alla provvigione della mediazione dell'agente immobiliare, pari ad € 900,00 oltre IVA;
- Visto il D.lgs 267 del 18 agosto 2000;
- Visto lo statuto dell'Ente;

Determina

1. Che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente;
2. Di approvare l'allegata premessa di locazione dell'immobile sito in Vicolo dei Fiori n. 3 a Valmontone;
3. Di impegnarsi a versare come deposito cauzionale un importo pari a due mensilità di canone ovvero € 1.800,00;
4. Di riconoscere all'agenzia Santacroce Immobiliare, il valore della mediazione in misura pari ad € 900,00 oltre IVA;
5. Di prendere atto che le spese di registrazione della 1° annualità del contratto sono pari ad € 216,00 di cui 50% a carico del Consorzio ed il 50% a carico della proprietà;
6. Di stanziare per i primi 12 mesi la somma di € 8.400,00 per un importo mensile pari ad € 700,00; per i successivi 24 mesi la somma di € 9.600,00 per un importo mensile pari ad € 800,00; per i restanti 36 mesi la somma di € 10.800,00, per un importo mensile pari ad € 900,00;
7. Di iscrivere la somma di € 8.502,50, sul cap 1.142 "Locazione immobile aule didattiche", del redigendo Bilancio 2014;
8. Di impegnare il valore del canone di locazione come sopra definito in ragione delle varie annualità sui bilanci futuri.
9. Di dare atto che i canoni delle annualità future troveranno iscrizione nel bilancio pluriennale nella misura di euro 9.600,00 per le annualità 2015 e 2016 e di euro 10.800,00 per gli ulteriori tre anni.
10. Di dare atto che nell'immediato, nelle more dell'approvazione del bilancio 2014-2016, per poter perfezionare il contratto di fitto, si rende necessario impegnare la somma di euro 3.602,50 imputando la stessa sul cap. 175 "Spese generali di funzionamento" precisando che la suddetta spesa non è frazionabile .



P
Prot. N° 54 del 03/04/2014

Spett.le / Egr. Sig.

CAROSI FRANCESCA

Il sottoscritto ANGELO ROSSI nato a ROMA il 23/02/1976
residente a GALLICIANO NEL LAZIO via MAESTRA n° 7
tel. 329/0028808 codice fiscale RSS NGL 76 B 23 H 50 L Z
in qualità di PRESIDENTE DEL CDA della CONSORZIO "I CASTELLI DELLA
SAPIENZA"
tramite l'agenzia di mediazione immobiliare SANTACROCE IMMOBILIARE con sede in VALMONTONE (RN)
via NAZIONALE n° 27 in seguito denominata "AGENTE IMMOBILIARE", con la presente propone

PROMETTE IRREVOCABILMENTE DI CONDURRE IN LOCAZIONE

l'immobile sotto descritto, alle condizioni di seguito indicate.

1) DESCRIZIONE IMMOBILE

Comune VALMONTONE (RN) COLO DEI FIORI n° 3
Proprietà intestata a CAROSI FRANCESCA Destinazione d'uso COMMERCIALE
Composizione LOCALE COMMERCIALE DI MQ 160 CA. IN FASE
DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA.

1a) DICHIARAZIONI DEL LOCATORE

IL LOCATORE ha dichiarato all'AGENTE IMMOBILIARE che:

con riguardo alla conformità dell'immobile alle norme edilizie e urbanistiche CONFORME

con riguardo alla conformità degli impianti alle normative vigenti NON CONFORME

E con l'accettazione della presente proposta conferma integralmente dette dichiarazioni

2) TIPOLOGIA DEL CONTRATTO

Il contratto di locazione dovrà appartenere alla seguente tipologia: COMMERCIALE

3) DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6+6 (SEI PIU' SEI)

4) CANONE ANNUO OFFERTO

€ 8.400,00 (OTTO MILA QUATTROCENTO/00) PER I PRIMI 12 MESI PARI AD € 700,00 (SETTECENTO/00) MENSILI, € 9.600,00 (NOVE MILA SEICENTO/00) PER I SUCCESSIVI
24 MESI PARI AD € 800,00 MENSILI ED € 10.800,00 (DIECI MILA OTTOCENTO/00) ANNUI.
5) CONDIZIONI DI PAGAMENTO PARI AD € 900,00 MENSILI PER I RESTANTI 36 MESI.

Le somme vengono versate alla firma della presente proposta, a mani dell'AGENTE IMMOBILIARE

che, in qualità ricevuta a titolo di deposito con assegno n° non trasferibile, intestato

al locatore, tratto sulla banca _____ agenzia n° _____

L'AGENTE IMMOBILIARE è autorizzato fin d'ora dal PROPONENTE a consegnare tali somme al locatore, nel momento in cui il PROPONENTE
avrà comunicato dell'accettazione del locatore medesimo e cioè alla conclusione del contratto (vedi art.13).

In tal caso la somma da deposito fiduciario diverrà CAPARRA CONFIRMATORIA.

6) CONTRATTO DI LOCAZIONE

Il contratto di locazione verrà stipulato a nome del PROPONENTE il giorno 05/03/2014 presso L'AGENZIA

IMMOBILIARE

[Handwritten signature]

7) CONSEGNA DELL'IMMOBILE

La consegna dell'immobile dovrà avvenire alla stipulazione del contratto di locazione.

8) PAGAMENTO DEL CANONE E CAUZIONE

Il pagamento del canone di locazione e delle spese paronieri accessori, avverrà in rate MENSILI anticipate.

Il PROPONENTE s'impegna a versare al contratto di locazione un deposito cauzionale corrispondente a DUE mensilità di canone, PARI AD € 1800,00 (MIEOTTOGENTO/00)

9) AGGIORNAMENTO CANONE

In caso di locazione pluriennale, il canone sarà aggiornato nella misura massima prevista dalle leggi in materia.

10) STATO DELL'IMMOBILE

L'immobile verrà locato in regola con la normativa edilizia ed urbanistica e con gli impianti in conformità alla normativa vigente. Il conduttore non potrà destinare l'immobile ad un uso diverso da quello sopra indicato né sublocarlo in tutto o in parte né cedere il contratto di locazione, salvo le diverse disposizioni di legge.

11) TERMINE D'IRREVOCABILITA' DELLA PROPOSTA

La presente proposta è irrevocabile per 15 giorni da oggi, ovverossia sino al 1/05/2014 compreso.

12) COMUNICAZIONE DELLA PROPOSTA

L'AGENTE IMMOBILIARE si obbliga a dare immediato avviso della presente proposta al locatore.

13) CONCLUSIONE DEL CONTRATTO (CONTRATTO PRELIMINARE)

La presente proposta si perfezionerà in vincolo contrattuale (CONTRATTO PRELIMINARE) non appena il PROPONENTE avrà conoscenza dell'accettazione della proposta stessa da parte del locatore; la relativa comunicazione potrà pervenire al PROPONENTE anche tramite l'AGENTE IMMOBILIARE mediante trasmissione a mezzo telegramma, raccomandata A.R. o telefax al seguente numero.....

14) REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

La registrazione del contratto di locazione verrà fatta a cura del locatore. L'imposta di registro sarà a carico delle parti nella misura stabilita dalle vigenti leggi, mentre le spese di bollo e quietanza saranno a totale carico del PROPONENTE.

15) COMPENSO DI MEDIAZIONE E RESTITUZIONE DELLE SOMME

a) Il PROPONENTE dichiara di riconoscere ed accettare la mediazione dell'AGENTE IMMOBILIARE, a favore del quale si impegna a versare il compenso del UNA MENSILITA' PARI AD € 800,00 (NOVECENTO/00) + I.V.A. per conto I.V.A. del canone di locazione di una annualità alla data prevista per la stipula del contratto di locazione.

b) In caso di mancata accettazione della presente proposta da parte del locatore il PROPONENTE avrà diritto alla immediata restituzione da parte dell'AGENTE IMMOBILIARE delle somme consegnategli a titolo di deposito.

SPORTELLO DI CONCILIAZIONE

Le parti hanno la facoltà di sottoporre le eventuali controversie derivanti dal presente contratto al tentativo di conciliazione previsto dallo Sportello di Conciliazione della locale Camera di Commercio, ove istituito.

IL LOCATORE DICHIARA DI AVER INCARICATO UN TECNICO DI SUA FIDUCIA A PROVVEDERE ALLA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DEL LOCALE OGGETTO DELLA PRESENTE PROPOSTA E S'IMPEGNA A PRODURRE TUTTA LA DOCUMENTAZIONE AUA STIPULA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE. IL PROPONENTE DICHIARA DI AVER GIÀ VISIONATO L'IMMOBILE SOPRA CITATO E DI

VALCONTONE, 22/04/2014 Anna Maria Minicola (scr. Ruolo n° 10.985) Angelotti
luogo e data firma agente immobiliare per ricevuta deposito assegno firma proponente

AVERO TROVATO DI PROPRIO GRADIMENTO NELLO STATO DI FATTO E A DIRITTO IN CUI SI TROVA.

VALCONTONE, 22/04/14 Anna Maria Minicola
luogo e data firma locatore per accettazione presente proposta

Angelotti
firma proponente

VISTA la proposta di determinazione di cui sopra, *ai sensi degli articoli 151 comma 4 e 147-bis comma 1 del vigente decreto legislativo n° 267/2000*, si esprime:

- PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e ne attesta la legittimità, la regolarità e la correttezza amministrativa.
- PARERE FAVOREVOLE sotto il profilo della Regolarità Contabile attestante la copertura finanziaria della spesa.

Addi..



Il Segretario Direttore del Consorzio

Dr.ssa Leto Lucia

Si certifica che la presente determinazione, ai sensi dell'art. 124, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è stata affissa in copia, all'Albo Pretorio del Consorzio I Castelli della Sapienza il giorno.....

Addi.....



Il Segretario Direttore del Consorzio

Dr.ssa Leto Lucia