

Registrazione dei contratti di locazione e di affitto

RICEVUTA DI AVVENUTA REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE (mod.RLI12)
E LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE DI REGISTRO E DI BOLLO

Ufficio territoriale di PALESTRINA
Codice Identificativo del contratto TJL20T002430000QH

In data 17/11/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha
acquisito con protocollo 20111740394036374 - 000001 la richiesta di
registrazione telematica del contratto di locazione
presentata da 08304620589

Il contratto e' stato registrato il 17/11/2020 al n. 002430-serie 3T
e codice identificativo TJL20T002430000QH.

DATI DEL CONTRATTO (importi in euro)
Identificativo assegnato dal richiedente : ICE_TIVOLIFORMA
Durata dal 20/10/2020 al 20/10/2026 Data di stipula 20/10/2020
Importo del canone 133.200,00 n.pagine 8 n.copie 2
Tipologia: Locazione immobile uso diverso da abitativo
E' presente un file allegato.

SOGGETTI DESTINATARI DEGLI EFFETTI GIURIDICI DEL CONTRATTO
N. CODICE FISCALE RUOLO N. CODICE FISCALE RUOLO
001 08304620589 A 001 10511931007 B
(A) locatore / (B) conduttore

LIQUIDAZIONE DELLE IMPOSTE / TOTALE: 2.736,00 (importi in euro)
Tipo di pagamento: prima annualita'
Imposta di registro 2.664,00 Imposta di bollo 72,00

Risultano dichiarati 4 documenti ai fini dell'imposta di bollo.

DATI DEGLI IMMOBILI (importi in euro)
-N.progr. 001 Categoria cat. B5 Rendita cat. 2045,18
Tipologia immobile IMMOBILE Tipo catasto URBANO
Ubicato nel comune di PALESTRINA Prov. RM
VIA MADONNA DELLE GRAZIE 6/8

Codice di riscontro del documento:
36F0B59E5DC2575E8C751C94BA83B6EBDDD2A46A
Codice di riscontro della presente ricevuta:
2A687C380732C0BE63F63BB8DC440241981FEF0C
Li, 17/11/2020

CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO SCOLASTICO

TRA

La società I.C.E – ISTITUTO CULTURALE EUROPEO S.r.l. con sede legale in Roma, Via dei Coribanti n.6 - 00133 e sede operativa in Palestrina (RM), Via Madonna delle Grazie n.6/8 - 00036 iscritta al registro delle imprese di Roma R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Roma al numero 660413, (P. IVA 02016711000), in persona del suo legale rappresentante, il Signor Cugusi Benedetto (C.F. CGSBDT45D01D665E), residente in Roma, via dei Coribanti, n. 4 (di seguito anche “il Locatore” o “parte locatrice”);

E

La società TIVOLI FORMA S.r.l. Unipersonale, società partecipata dal Comune di Tivoli, con sede legale in Tivoli (RM), Viale Mannelli n. 9 - 00019, C.F e P. I.V.A. N. 10511931007, in persona del suo legale rappresentante, la Sig.ra Luisa Rettighieri (C.F. RTTLSU46H62B819N), residente in Guidonia (RM), Via Paganini, n. 3, (di seguito anche “il Conduttore” o “parte conduttrice”);

PREMESSO CHE

- a) In virtù del contratto di comodato del 16/04/2003, la Società I.C.E – Istituto Culturale Europeo S.r.l., (d’ora in poi, per brevità, anche solo “I.C.E. S.r.l.”) è comodataria dell’immobile sito in Palestrina, in Via Madonna delle Grazie n. 6/8, censito al NCEU al foglio 25, particella n. 811, della superficie interna complessiva di mq 931,79 circa, adibito ad Istituto di istruzione e formazione;
- b) l’immobile *de quo* è in regola con le norme edilizie e urbanistiche avendo già ottenuto dal Comune di Palestrina la concessione Edilizia in Sanatoria n. 177 del 27/01/1998 ed il certificato di Agibilità dei locali del 30/12/1985 (Cfr. All. 1). In relazione alla realizzazione delle recenti opere edilizie migliorative, relative all’abbattimento delle barriere architettoniche, che hanno interessato l’immobile oggetto di locazione, è stata accertata la compatibilità paesaggistica dalla competente Autorità amministrativa, con Determinazione n. G10258 del 07/09/2020 Elenco n. 11 di Settembre 2020, che si allega in copia conforme all’originale alla presente scrittura (Cfr. All. 2).
- c) è intendimento della Società Tivoli Forma S.r.l. Unipersonale (d’ora in poi, per brevità, anche solo “Tivoli Forma S.r.l.”) prendere in locazione parte dell’edificio di cui alla lett. a) che precede e, più precisamente, la porzione dell’immobile della superficie interna di circa mq 931,79 ed esterna di mq 404, come individuata nella piantina che si allega alla presente scrittura (Cfr. All. 3);

d) di seguito, si specificano le unità immobiliari concesse in locazione ad uso esclusivo del Conduttore ed i beni mobili che ne costituiscono l'arredo:

• piano secondo

- aula "X", arredata con cattedra, n. 9 banchi monoposto, n. 9 sedie e lavagna a muro;
- aula "Y", arredata con cattedra e lavagna a muro;
- aula "T", arredata con cattedra e lavagna a muro;
- aula "U", arredata con cattedra, n.5 banchi monoposto, n. 13 sedie e lavagna a muro;
- locale "V", arredata con n. 1 crocefisso, n. 2 mobili metallici con n. 12 cassetti per libri e giornale di classe per i docenti, n. tavolo;
- locale "W", arredata con n. 1 crocefisso, n. 1 scrivania con piano in vetro, n. 3 poltrone, n. 1 tavolino a tre cassetti, n. 1 tavolino a due piani, n. 2 mobili libreria, n. 1 appendiabiti in ferro;
- n. 2 W.C. ;
- uscita esterna di sicurezza;
- ascensore;
- n. 2 W.C.;
- corridoio "J", arredato con n. 1 orologio a muro, n. 2 estintori e n. 7 quadri;
- scala interna;
- terrazzo esterno di mq. 300 circa.

• piano primo

- aula "I", arredata con cattedra, n. 27 banchi monoposto, n. 8 sedie e lavagna a muro;
- aula "L", arredata con cattedra, n. 30 banchi monoposto, n. 6 sedie e lavagna a muro;
- aula "M", arredata con cattedra, n. 15 banchi monoposto, n. 5 sedie;
- aula "N", arredata con n.3 sgabelli, n. 3 banchi monoposto e lavagna a muro;
- aula "P", arredata con cattedra, n. 8 banchi, n. 24 sedie e lavagna a muro;
- aula "Q", arredata con cattedra, n. 16 banchi monoposto, n. 2 sedie e lavagna a muro;
- corridoio "S", arredato con n. 2 estintori, n. 1 orologio a muro e n. 7 quadri, n. 1 mobile, n. 1 banco grande, n. n. 1 cattedra, n. n. 4 banchi, n. 35 sedie, n. 2 estintori;
- n. 3 W.C.;
- scala interna;
- scala esterna di sicurezza;
- ascensore.

• piano terra

- aula "A", arredata con cattedra e lavagna a muro;

- aula "B", arredata con cattedra, n. 91 banchi monoposto, n.40 sedie e lavagna a muro;
- aula "G", arredata con cattedra, n. 10 banchi monoposto, n. 6 sedie e lavagna a muro;
- sala "F", arredata con n. 2 cattedre, n. 2 mobili libreria, n. 3 banchi, n. 3 sedie;
- n. 1 W.C. diversamente abili e n.1 donne;
- n. 3 W.C. uomini;
- corridoio "H", arredato con n. 1 orologio a muro e n. 2 estintori, n. 4 armadi grandi contenente materiale didattico;
- sotto scala;
- scala interna;
- scala esterna di sicurezza;
- ascensore;
- reparto esterno di mq. 104 circa.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue:

Art. 1 - Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante del presente contratto.

Art. 2 - Oggetto della locazione

La Società I.C.E. S.r.l., concede in locazione le porzioni dell'immobile specificate in premessa alla Società Tivoli Forma S.r.l., che accetta nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, da destinarsi ad attività di istruzione e formazione. La parte conduttrice dichiara di aver esaminato i locali oggetto di locazione e di averli trovati adatti e conformi al proprio uso, in buono stato di manutenzione ed esenti da vizi o difetti che possano ostare all'esercizio della propria attività.

Art. 3 - Attrezzature ed arredi - Uso dei locali

Considerato che la parte conduttrice esercita attività di istruzione e formazione, la stessa utilizzerà a tal fine l'attrezzatura e l'arredo già esistente, con possibilità di introdurre e/o installare altra o diversa strumentazione che si renda necessaria all'uso pattuito.

La Condittrice potrà usufruire, per lo svolgimento della propria attività, degli arredi già presenti nell'edificio, così come meglio specificati nelle premesse.

Sottoscrivendo il presente contratto, la parte conduttrice si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti, se non dietro esplicito consenso della parte locatrice. La richiesta di cambio di destinazione ed il relativo eventuale consenso dovranno rivestire la forma scritta.

Art. 4 - Scala esterna e ascensore

La scala esterna all'immobile *de quo* potrà essere utilizzata dagli allievi e dal personale in servizio della Tivoli Forma S.r.l. esclusivamente per l'evacuazione di emergenza e la messa in sicurezza degli occupanti.

L'impianto di ascensore esterno all'immobile oggetto di locazione potrà essere utilizzato dal Conduttore esclusivamente per agevolare la salita e la discesa degli allievi portatori di handicap o con difficoltà di deambulazione, con l'assistenza del personale ausiliario all'uopo preposto.

La società Tivoli Forma S.r.l. si impegna, attraverso il proprio personale in servizio presso l'immobile oggetto di locazione, a vigilare sul corretto uso della scala esterna di sicurezza e dell'impianto di ascensore esterno.

In nessun caso è ammesso l'accesso del Conduttore all'area esterna dell'immobile (più precisamente al piazzale posto al lato Est dell'edificio, come meglio indicato nella piantina allegata al presente contratto – (Cfr. All. 4 – lettera AA), se non per le ragioni espressamente previste nell'art. 4 della presente scrittura.

Art. 5 – Termini e condizioni della locazione

Il contratto di locazione avrà la durata di sei anni, con decorrenza dal 20/10/2020 sino al 20/10/2026, e, a tale ultima data, si intenderà rinnovato automaticamente di altri sei anni, salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore e del Conduttore, da esercitarsi mediante lettera raccomandata A/R o tramite PEC, con un preavviso di almeno un anno dalla scadenza.

Resta altresì inteso, e da ambo le parti accettato che, nel caso in cui il Conduttore non rispetti i termini di locazione indicati all'art. 5, primo comma, del presente contratto - e precisamente i sei anni di locazione convenuti dal 20/10/2020 al 20/10/2026 – lo stesso resterà comunque obbligato al pagamento dei canoni di locazione per il periodo convenzionalmente stabilito, ossia sino alla naturale scadenza del 20/10/2026.

Tuttavia, solo nello specifico caso in cui la Regione Lazio cessi l'erogazione, in favore della società Tivoli Forma S.r.l., del finanziamento necessario per l'esercizio della propria attività di formazione ed istruzione per la sede di Palestrina, la parte conduttrice potrà recedere anticipatamente dal contratto, e comunque non prima del 20 ottobre 2023, dandone comunicazione scritta opportunamente documentata (mediante raccomandata A/R e/o PEC) al Locatore, con preavviso di almeno un anno dalla scadenza. Resta inteso e da ambo le parti accettato, che in tal caso non vi è alcun obbligo di pagamento del canone di locazione oltre il 20 Ottobre 2023.

Art. 6 – Canone e garanzia

Il canone di locazione è consensualmente stabilito e determinato dalle parti come segue:

- Euro 133.200,00 (centotrentatremiladuecento/00) annui, da pagarsi in rate mensili anticipate di Euro 11.100,00 (undicimilacento/00) ciascuna, mediante accredito

automatico in favore di I.C.E – Istituto Culturale Europeo S.r.l, conto corrente n. 90005, acceso c/o la Banca Centro Lazio Credito Cooperativo Società Cooperativa - Palestrina IBAN: IT07R0871639320000001090005.

Art. 7 – Revisione del canone

Il canone di locazione dovuto dal Conduttore sarà assoggettato ad aggiornamento, a partire dal 01 Ottobre 2021, nella misura del 75% della variazione ISTAT dell'anno precedente.

Art. 8 – Pagamento del canone

Il Conduttore si impegna ad effettuare il pagamento del canone, nelle modalità convenute nell'art. 6 del presente contratto, entro il primo giorno del mese di competenza.

La parte conduttrice non potrà sospendere o ritardare per nessun motivo il pagamento del canone, o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, né potrà far valere alcuna eccezione od azione se non dopo aver versato le rate scadute.

Art. 9 – Divieto di mutamento di destinazione, sublocazione, comodato e cessione

L'unità immobiliare è concessa in locazione con patto espresso di divieto di mutamento di destinazione, di sublocazione, comodato e cessione del presente contratto, anche parziali.

Art. 10 – Consegna e riconsegna dei locali - penali

Il Conduttore prenderà in consegna, con il ritiro delle chiavi, la parte dell'immobile locato di cui alle premesse, alla data del 20/10/2020, costituendosi da quel momento custode del medesimo.

Al termine del contratto, il Conduttore dovrà lasciare i locali liberi da persone e cose e riconsegnarli al locatore nello stato di fatto e di diritto in cui gli sono stati locati, previa verifica dello stato dei locali, fermo il risarcimento dei danni accertati oltre la normale usura.

Resta inteso, e da ambo le parti accettato che, alla scadenza del presente contratto, nel caso di occupazione dei locali da parte del Conduttore senza alcun titolo, verrà corrisposta una penale di € 11.100,00 (undicimilacenti/00) per ogni mese o frazione di mese, a titolo di indennizzo per abusiva occupazione.

Art. 11 – Modifiche e migliorie

Il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria od addizione all'unità immobiliare od agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

Art. 12 – Esonero di responsabilità

La parte conduttrice esonera espressamente la parte locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che possano derivargli da fatto od omissione di terzi o dei conduttori delle rimanenti porzioni del medesimo fabbricato, nonché per interruzioni incolpevoli di servizi.

Il Conduttore si impegna ad assicurare l'uso diligente dei beni oggetto del contratto di locazione, da parte del proprio personale e dei terzi autorizzati, onde evitare danni di qualsiasi genere.

Art. 13 – Deposito cauzionale

A garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e di eventuali danni a carico dell'immobile, è istituito un deposito cauzionale infruttifero pari a Euro 22.200,00 (ventiduemiladuecento/00), somma che la parte conduttrice si impegna a versare mediante accredito automatico in favore dell' I.C.E. S.r.l, conto corrente n. 90005, acceso c/o la Banca Centro Lazio Credito Cooperativo Società Cooperativa - Palestrina IBAN: IT07R0871639320000001090005.

Detto deposito non è imputabile in conto pigioni e sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza degli obblighi contrattuali.

Art. 14 – Spese e oneri a carico del Conduttore

Sono interamente a carico della parte conduttrice le spese relative alla pulizia delle parti dell'immobile date in locazione ad uso esclusivo alla Società Tivoli Forma S.r.l..

Sono, altresì, a carico del Conduttore le riparazioni di normale manutenzione riguardanti tutte le parti date in locazione ad uso esclusivo della Società Tivoli Forma S.r.l. - tra le quali quelle da eseguirsi ad impianti elettrici, di riscaldamento, alle serrature, chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti, delle porte e degli infissi, alla pavimentazione, al rivestimento e controsoffitti.

Sono interamente a carico della parte conduttrice tutte le spese relative all'immobile oggetto di locazione relative a: fornitura acqua, energia elettrica, riscaldamento, spurgo di pozzi neri e latrine, tassa sui rifiuti solidi urbani, impianti elettrici, idraulici, di riscaldamento, sanitari, serrature, chiavi, cardini degli infissi, superficie dei muri, dei soffitti, delle porte, pavimentazione, rivestimento e controsoffitti.

Sono interamente a carico del Conduttore la manutenzione di pompaggio antincendio, la manutenzione ordinaria dei mezzi antincendio, dell'impianto fotovoltaico e dell'impianto di ascensore esterno.

Nel caso in cui il Conduttore non ottemperi a quanto sopra specificato, il Locatore è legittimato a procedervi, eventualmente tramite ditte specializzate, utilizzando la somma in deposito cauzionale anche a tale scopo costituito, il quale dovrà prontamente essere reintegrato.

Art. 15 - Controlli

La parte locatrice potrà, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati, concordando preventivamente con il Conduttore tempi e modalità di visita.

Art. 16 – Imposte, tasse e spese del contratto

Il Conduttore si obbliga a sostenere le spese della redazione del presente atto, quelle inerenti le imposte, le tasse e i bolli di registrazione iniziale e successivi, previsti dalla legge in misura del 50%.

Il Locatore si obbliga a sostenere le spese della redazione del presente atto, quelle inerenti le imposte, le tasse e i bolli di registrazione iniziale e successivi, previsti dalla legge in misura del 50%.

Art. 17 – Polizze assicurative

La parte locatrice si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile terzi per qualsiasi danno provocato a persone e cose e a consegnarne copia al Conduttore, alla firma del presente contratto.

La parte conduttrice si obbliga a stipulare una polizza di assicurazione di responsabilità civile terzi per qualsiasi danno provocato a persone e cose in ragione dell'attività svolta e a consegnarne copia al Locatore, alla firma del presente contratto.

Art. 18 – Inadempimenti e risoluzione

L'inadempimento del Conduttore ad uno qualunque dei patti contenuti nel presente contratto ed, in particolare, il mancato o ritardato pagamento di una rata del canone, produrranno la risoluzione automatica della locazione.

Art. 19 – Controversie e foro competente

Le Parti convengono che per qualsivoglia controversia dovesse insorgere tra le medesime, in relazione all'interpretazione ed esecuzione del contratto, il foro competente è quello di Tivoli.

Ai fini del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono i seguenti domicili:

- a) il Conduttore, in Via Mannelli n. 9 – 00019 Tivoli (RM);
- b) il Locatore, presso la sede operativa della I.C.E – Istituto Culturale Europeo S.r.l., sita in Via Madonna delle Grazie, 6/8 – 00036 Palestrina (RM)

Art. 20- Rinvio

Per quanto non previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e della L. n. 392/78.

Letto, confermato e sottoscritto

Palestrina, li 20/10/2020

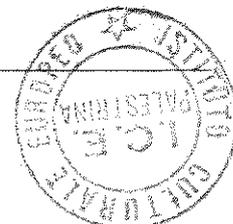
TIVOLI FORMA S.r.l.

I.C.E. SRL

ISTITUTO CULTURALE EUROPEO

La parte conduttrice

La parte locatrice

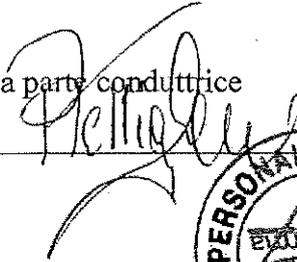


Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 c.c. co. 2°, le Parti specificamente approvano le clausole contenute nel presente contratto di cui agli art. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20.

Palestrina, li 20/10/2020

TIVOLI FORMA S.r.l.

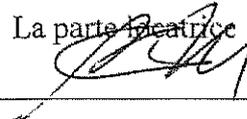
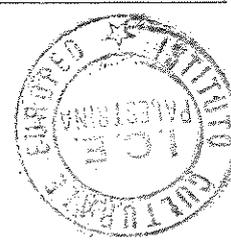
La parte conduttrice




I.C.E. SRL

ISTITUTO CULTURALE EUROPEO

La parte locatrice



CITTÀ DI PALESTRINA

C.A.P. 00036

PROVINCIA DI ROMA

Allegato 1

Prot.n° 16434

IL SINDACO

Vista la richiesta di agibilità dei locali siti in Via Formale Pepe - Via Prenestina Antica da adibirsi a scuola privata sede dell'Istituto "E.Mattei", presentata dal proprietario Benedetto Cugusi in data 12/12/1985 prot.n°16434;

Visto il parere igienico sanitario espresso dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica della USL RM 28 di Palestrina in data 30/12/1985 prot.n°17123;

Vista la documentazione allegata alla pratica, consistente in:
- collaudo statico a firma dell'Ing. Angelo Zamagna;
- autorizzazione allo scarico;
- pratica di accatastamento;

Visto l'art.221 T.U. Legge Sanitaria approvato con R.D. 27/7/1934 n°1265;

Vista la decisione della Corte di Cassazione, Sezioni Unite n°5346 del 17/11/1978;

Visto il parere di Consiglio di Stato - Sezione V n°335 del 15/4/1977;

Fatto salvo ogni ulteriore provvedimento di natura amministrativa che ~~devesse~~ essere preso per contasto con la legge urbanistica; ed alla luce della vigente normativa legge 47/85;

Certifica che l'edificio sito in Via Formale Pepe - Via Prenestina Antica di proprietà del Sig. Cugusi Benedetto e della sig.ra Lucci Annarita.

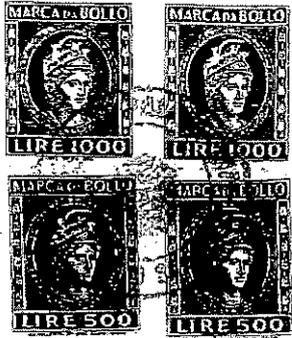
E' A G I B I L E

dal lato igienico-sanitario.

Palestrina 30 dicembre 1985



[Handwritten signature]



COMUNE DI PALESTRINA (Roma)

Il sottoscritto, a norma del 2° capoverso dell'art. 14 della Legge
4 gennaio 1968, n. 15, attesti che la presente copia, composta di n. 1
fogli, è conforme all'originale

PALESTRINA, II - 4 GEN. 1986

IL _____
(IL FUNZIONARIO INCARICATO DAL SINDACO)
(Dott. Erminio Ficozzi)





CITTÀ DI PALESTRINA *Allegato 1*

PROVINCIA DI ROMA

CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA

(Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 - Legge 23 Dicembre 1994, n. 724 art. 39)

IL SINDACO

SANATORIA EDILIZIA
Pratica N. 558/95

CONCESSIONE
N. 144
del 27 GEN. 1998

Vista la domanda presentata in data 27/02/1995 Prot. 3922

da CUGUSI BENEDETTO

Nato a Fonnì (NU) il 01/04/1945

Residente in Roma Via Coribandi

n. 6 Diretta ad ottenere, ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, Legge 724 del 23 dicembre 1994, art. 39;

Quale Proprietario, la concessione edilizia in Sanatoria per l'esecuzione di opere abusivamente realizzate in questo Comune.

In Via Madonna delle Grazie n. s.n.c.

Del Foglio n. 25 Mapp. n. 53 - 507

Vista la documentazione a corredo della domanda stessa;

Visto il parere Tecnico espresso in data 23/01/1998

Visto che per quanto attiene le leggi 5 novembre 1971, n. 1086, 2 febbraio 1974, n. 64 e 14 maggio 1981, n. 219, e relative normative tecniche, è stata presentata l'idoneità statica dell'opera redatta dall'ing. Bruno FERDINANDI in data 22/11/1995

Prot. Genio Civile n. 15081 del 31/01/1996

Visto il parere espresso dall'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste in data 12/11/1997 n. 7036 per quanto attiene la tutela del vincolo idrogeologico;

Accertato che è stato corrisposto l'importo dell'oblazione nella misura di Lire 28.241.150 (ventottomilioniduecentoquarantunomila150)

Come risulta dalla esibizione dei bollettini postali allegati alla domanda;

DIRITTI DI
SEGRETARIA
Lire 1.000.000



(1) Indicare la ragione che dà titolo alla concessione

[Handwritten signatures]

Accertato, inoltre, che è stato soddisfatto all'obbligo previsto dagli artt. 3 e 11 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 nel modo seguente:

a) per quota-parte del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione, mediante i versamenti fatti per le vecchie concessioni rilasciate e successivo bollettino postale n. 417 del 12/03/1996 ad integrazione per l'importo di Lire 14.388.532 (quattordicimilionitrecentoottantottomila532)

b) per quota-parte di contributo afferente il costo di costruzione, mediante gli stessi versamenti di cui sopra per Lire 7.262.485 (settemilioniduecentosessantaduemila485)

Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;

Vista la legge 28 gennaio 1977, n. 10, ed ogni altra disposizione nazionale e regionale vigente in materia edilizia ed urbanistica;

Vista la legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Vista la legge 724 del 23 dicembre 1994, art. 39;

Preso atto che il richiedente ha dimostrato o dichiarato di essere proprietario dell'area o di avere titolo alla concessione;

RILASCIA

al Sig. CUGUSI Benedetto

Residente in Roma

Via Dei Coribandi

n. 6

Codice fiscale

CGS BDT 45D01 D665E

CONCESSIONE IN SANATORIA

Trattasi di un fabbricato con destinazione d'uso ad Istituto di Istruzione - scuola, in Via Madonna delle Grazie distinta in catasto al foglio 25 mappali 53-507.

Ai sensi dell'art. 31, secondo comma, della legge n. 47/1985, i suddetti lavori sono stati ultimati nell'anno 1985, come da dichiarazione di atto notorio del proprietario.

CONDIZIONI GENERALI

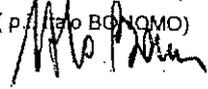
- 1- Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà pretendere alcun compenso o indennità salvo quanto possa essere disposto da leggi e regolamenti.
- 2- E' fatto obbligo di chiedere per iscritto il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità non appena la costruzione sarà ultimata in ogni sua parte, comprese le rifiniture esterne (Art. 35 comma 20 legge 47/85).
- 3- La concessione si intende rilasciata senza pregiudizio degli eventuali diritti dei terzi.
- 4- Non possono essere eseguiti lavori di modifica delle opere sanate senza il preventivo rilascio di regolare concessione o autorizzazione.



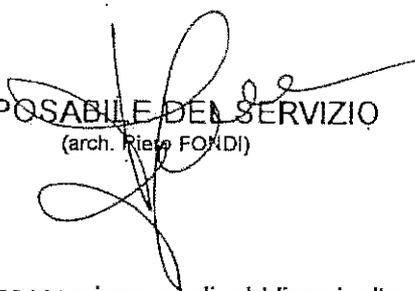
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

PALESTRINA li 27 GEN. 1998

L'ISTRUTTORE
(p. Leo BONOMO)



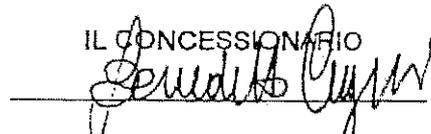
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
(arch. Piero FORDI)



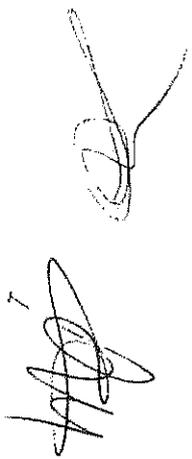
Il sottoscritto dichiara di accettare la presente concessione e di obbligarsi alla osservanza di tutte le condizioni e prescrizioni cui è subordinata.

PALESTRINA li 29 GEN. 1998

IL CONCESSIONARIO



IL TECNICO INCARICATO



REGIONE
LAZIODIREZIONE REGIONALE PER LE POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

Rif. Prot. n. 1027770/19

PEC

Sig. Benedetto Cugusi
Istituto Culturale Europeo
VIA DEI CORIBANTI, 4
00133 ROMA
p.dipaola@pec.archrm.itAl Ministero per i Beni e le Attività Culturali e il
Turismo
Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e
Paesaggio
Via Cavalletti 2 00186-ROMA
mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.itAl Comune di PALESTRINA (Rm)
protocollo@comune.palestrina.legalmail.itOggetto: D.Lgs. n.42/2004 art.167 commi 4 e 5 – COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA.
Comune di PALESTRINA (Rm)
Istanza prot 1027770 del 17/12/2019 – Rif. 313/2019, relativa all'abbattimento delle barriere
architettoniche con contestuale sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'Istituto
Culturale Europeo (I.C.E.), in Via Madonna delle Grazie 6/8.
Richiedente: Benedetto Cugusi – Istituto Culturale Europeo - I.C.E. srl.Si comunica che questa Amministrazione ha emesso sulla domanda di rilascio della compatibilità
paesaggistica per le opere in oggetto la

Determinazione n.	G10258	del	07/09/2020
Elenco n.	11	di	Settembre 2020

Si trasmette in allegato alla presente copia in formato elettronico della determinazione dirigenziale n.
G10258 del 07/09/2020 e si dichiara che il contenuto di tale atto è conforme all'originale cartaceo conservato
agli atti dello scrivente Ufficio.Agli enti in indirizzo si trasmette, in adempimento a quanto previsto dall'art. 146, comma 11 del D.Lgs. n.
42/2004, copia della suddetta determinazione.Copia della determinazione e degli elaborati grafici potranno essere ritirati all'intestatario del
provvedimento munito di valido documento di riconoscimento e marca da bollo dal valore corrente secondo le
modalità comunicate sul sito web istituzionale, SOLO PREVIO APPUNTAMENTO da richiedere via mail
all'indirizzo segreteriaautpaes@regione.lazio.it.In caso di impedimento, può essere delegata al ritiro della determinazione persona di fiducia munita di
delega e fotocopia del documento dell'interessato nonché di valido documento di riconoscimento personale.L'Istruttore
Arch. Maurizio Galimberti
Firma autografa sostituita a mezzo
stampa ex art. 3, c. 2 del D.Lgs. 39/1993IL DIRIGENTE
Ing. Ilaria SCARSOFirmato digitalmente da Ilaria Scarso
C: IT
O: Regione Lazio/80143490581

AUT167-313-2019 Benedetto Cugusi I.C.E. srl

GT

VIA GIORGIONE 129

TEL +39.06.51688933

WWW.REGIONE.LAZIO.IT

00147 ROMA

PEC: aut.paesaggistica@regione.lazio.legalmail.it



Direzione: POLITICHE ABITATIVE E LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, PAESISTICA E URBANISTICA

Area: AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE E ACCERTAMENTI DI COMPATIBILITA'

DETERMINAZIONE (con firma digitale)

N. G10258 del 07/09/2020

Proposta n. 13296 del 04/09/2020

Oggetto:

Comune di PALESTRINA (Rm) - Art. 167, commi 4 e 5, del Decreto Legislativo n. 42/04, e art. 4 co. 8 del Protocollo d'Intesa del 18/12/2007 - Richiedente: Cugusi Benedetto in qualità di Leg. Rapp. della I.C.E srl - prot. n. 1027770 del 17/12/2019 - Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per l'abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale sistemazione delle aree esterne di pertinenza e realizzazione di locale tecnico dell'Istituto Culturale Europeo (ICE), posto in area catastalmente individuata al Fg. 25 Part. 811, in Via Madonna delle Grazie n. 6/8, in area gravata da vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 42/2004 - (Rif. int. AUT167-313-2019)

Proponente:

Estensore	GALIMBERTI MAURIZIO	_____ firma elettronica _____
Responsabile del procedimento	SCARSO ILARIA	_____ firma elettronica _____
Responsabile dell' Area	I. SCARSO	_____ firma digitale _____
Direttore Regionale	M. MANETTI	_____ firma digitale _____

Firma di Concerto



Two handwritten signatures are present on the right side of the page.



VISTA la domanda presentata ai sensi dell'art. 167, commi 4 e 5 del suddetto D.Lgs. 42/04, dal Sig. Benedetto Cugusi in qualità di L.R. della I.C.E srl, acquisita al protocollo regionale in data 17/12/2019, n. 1027770, tesa ad ottenere l'accertamento di compatibilità paesaggistica per "abbattimento delle barriere architettoniche con contestuale sistemazione delle aree esterne di pertinenza e realizzazione di locale tecnico" dell'Istituto Culturale Europeo (ICE), posto in area catastalmente individuata al Fg. 25 Part. 811, nel Comune di PALESTRINA, in Via Madonna delle Grazie n. 6/8, in area gravata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134, co. 1 lett. b) e c) e art. 142, co. 1, lett. c) del D. Lsg 42/2004 in area urbanizzata nel PTPR;

CONSIDERATO che a seguito dell'emergenza da COVID-19, al fine di consentire il proseguimento dell'iter procedimentale da remoto, la Ditta proponente ha ritrasmesso l'istanza in formato digitale, pervenuta via Pec e acquisita al prot. n. 231018 del 18/03/2020; prot. 246824 del 26/03/2020; con prot. 249554 e 249557 del 27/03/2020, con autocertificazione di conformità alla domanda presentata in formato cartaceo in data 17/12/2019 e acquisita al prot. reg. n. 1027770;

CONSIDERATO che la scrivente Amministrazione ha inviato richiesta di chiarimenti e documentazione integrativa con nota prot. 275792 del 06/04/2020 ed ulteriori comunicazioni con note prot. 364943 del 21/04/2020 e prot. 418864 del 13/05/2020;

CONSIDERATO che i chiarimenti e la documentazione richiesti sono pervenuti con prot. n. 299907 del 09/04/2020; n. 368825 e n. 368828 del 22/04/2020 e prot. n. 445530 del 21/05/2020;

VERIFICATO che le seguenti opere realizzate, oggetto dell'istanza, ricadono tra quelle incluse nell'Allegato A del DPR 31/2017 e pertanto non sono soggette ad accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi degli art. 167 e 181 del Codice nè è applicabile il regime sanzionatorio previsto, secondo quanto chiarito dalla circolare applicativa n. 42 del 21/07/2017 della Direzione generale Archeologica, Belle Arti e Paesaggio del Mibact:

- fornitura e posa di pozzetti di plastica e in cemento di tipo carrabile per il passaggio di cavidotti elettrici e tubazione della fognatura proveniente dall'edificio superiore (posto verso la Via Prenestina), di raccolta delle acque piovane della scuola e del piazzale; (A15);
- Ripristino dei ballatoi esistenti di collegamento tra la zona del corpo scala e le zone del livello +1 e +2 e ripristino dei ballatoi esistenti in cemento armato ai piani (A3);
- Passerella di collegamento al piazzale superiore di arrivo della nuova rampa (A4);
- Pittura delle pareti e dei soffitti interni con tinta lavabile (A2);
- Opere interne all'immobile di divisione aule e creazione bagni al piano +2 (A1).

VERIFICATO altresì che le seguenti opere, non ricadendo tra quelle previste ai sensi dell'art. 149 del Dlgs 42/04, dall'art.11 delle norme del PTPR adottato e dall'allegato A del DPR 31/17, sono soggette ad accertamento di compatibilità paesaggistica:

- Opere di sistemazione del piazzale antistante il lato ovest dell'edificio con modellamento del terreno esistente che hanno comportato movimenti di terra;
- Opere in cemento armato che comprendono la platea di fondazione del corpo scala, compresa la realizzazione della fossa per l'ascensore;
- Riprese degli strappi verticali e orizzontali dove aperti i varchi nel perimetro dell'edificio con stuccatura e rasatura;
- Muri di contenimento della rampa che conduce al livello intermedio;
- Muretti di recinzione verso la via Madonna delle Grazie, comprese le fondazioni di ancoraggio delle colonne in ferro per il cancello scorrevole;
- Realizzazione di Locale Tecnico adibito al contenimento di impianti necessari all'impianto antincendio, realizzato sotto la rampa carrabile;
- Realizzazione della rampa carrabile di accesso al piazzale superiore.

VISTO che ai sensi dell'art. 4 del Protocollo d'Intesa, la Regione dichiara ammissibili le domande presentate per tipologie di intervento previste tra quelle indicate nell'art. 167, comma 4, lett. a), b) e c), del D.Lgs. 42/04;

RILEVATO dall'esame istruttorio che le opere sopra elencate sono risultate ammissibili alla valutazione di compatibilità paesaggistica;



5. la presente determinazione, ai sensi dell'art. 4, comma 8 del Protocollo d'Intesa è comunicata all'interessato, al Comune di Palestrina e alla Soprintendenza archeologica, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di Roma, la provincia di Viterbo e l'Etruria meridionale;
6. le eventuali opere di completamento dovranno essere oggetto di ulteriore specifica richiesta di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii;
7. avverso la presente determinazione è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio nel termine di giorni 60 (sessanta) dalla comunicazione, ovvero, ricorso straordinario al Capo dello Stato entro il termine di giorni 120 (centoventi).

IL DIRETTORE

Arch. Manuela MANETTI

- visti i pareri della Soprintendenza per i beni archeologici del Lazio n. 3076/1982 e n. 1069 del 28.01.2014;

- considerato che la verifica condotta dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'Area Metropolitana di Roma e la Provincia di Viterbo ha rilevato quanto segue:

«l'intervento eseguito in assenza di autorizzazione paesaggistica consiste nell'abbattimento delle barriere architettoniche e nella realizzazione di un locale tecnico con contestuale sistemazione delle aree esterne di pertinenza dell'Istituto Culturale Europeo; l'area interessata è classificata dal P.R.G. come zona B e nel PTPR come "Paesaggio degli Insediamenti Urbani"; in particolare la rampa d'accesso alla zona rialzata del piazzale, addossata alla cisterna romana, per quanto sia migliorativa rispetto al progetto esaminato dalla Soprintendenza Archeologica nel 2014 (cfr. n. 1069 del 28.01.2014) non è compatibile con la tutela del bene archeologico»;

Vista l'integrazione inviata il 06/07/2020, che mostra la fattibilità tecnica di un ripristino parziale della suddetta rampa (realizzata con un terrapieno ed interponendo geotessuto fra la struttura antica e la nuova) per la profondità di un metro, in modo da poter lasciare a vista la cisterna fino al livello basso del piazzale;

- considerato che per quanto sopra esposto le opere eseguite in assenza di autorizzazione di cui si tratta sono conformi alle disposizioni contenute nel piano paesaggistico, ovvero alla specifica disciplina di cui all'articolo 140, comma 2, del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i, e compatibili dal punto di vista paesaggistico nel loro complesso così per come sono rappresentate negli elaborati progettuali allegati, ad esclusione della rampa, per la quale si chiede il ripristino della profondità di un metro, le cui modalità andranno concordate con questa Soprintendenza.

Tutto ciò sopra premesso, questa Soprintendenza, per quanto di sua stretta competenza, rilascia parere positivo nel merito della compatibilità paesaggistica delle opere sopra citate, così per come sono rappresentate negli elaborati progettuali allegati, per le motivazioni sopra esposte, fatta salva l'esclusione suddetta.

Si fa presente all'amministrazione comunale in indirizzo che non potrà essere rilasciato alcun atto autorizzativo sin tanto che, da parte della Regione Lazio, non sia stata perfezionata la procedura per l'accertamento della compatibilità paesaggistica, anche previo pagamento della sanzione determinata secondo quanto disposto nel protocollo d'intesa citato.

Avverso il presente parere è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio, secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971, n. 1034, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO ISTRUTTORIO

Arch. Valentina Milano

IL SOPRINTENDENTE

Arch. Margherita Eichberg



Ministero
per i beni e le
attività culturali
e per il turismo

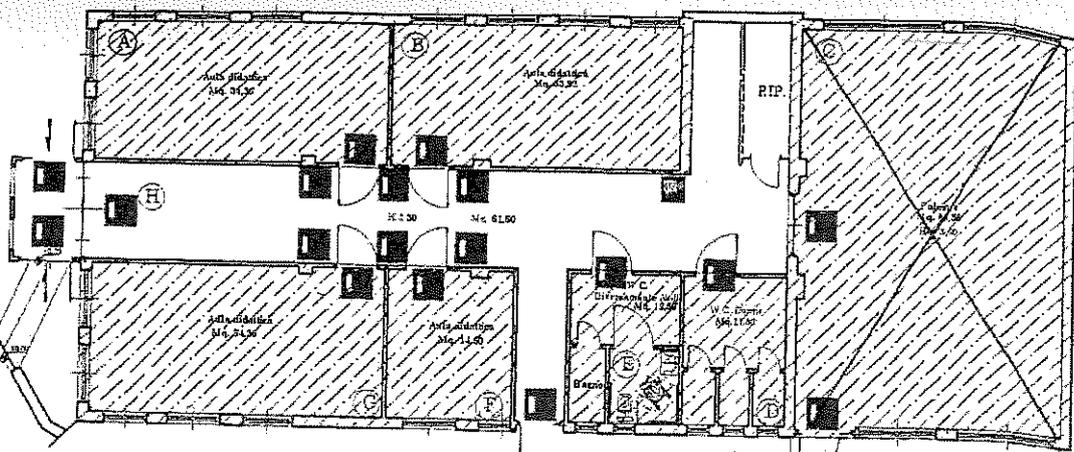
SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA, BELLE ARTI E PAESAGGIO PER L'AREA METROPOLITANA DI ROMA,
LA PROVINCIA DI VITERBO E L'ETRURIA MERIDIONALE

Palazzo Patrizi Clementi - Via Cavalletti, 2 - 00186 ROMA

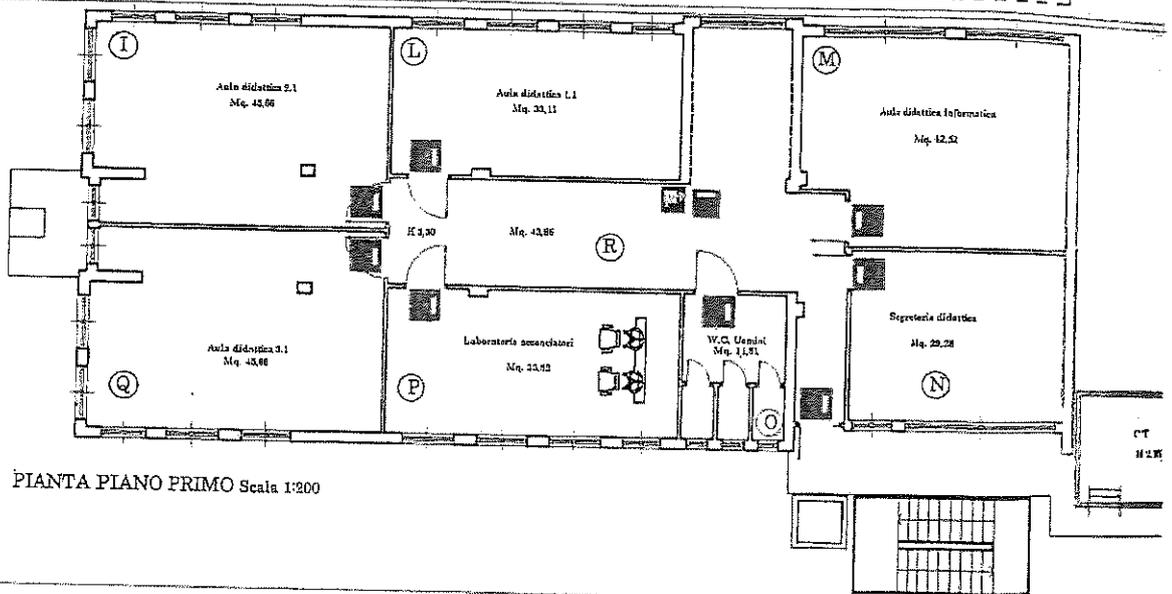
tel. 06 67233000 - fax 06 6994.1234

Email: sabap-rm-met@beniculturali.it

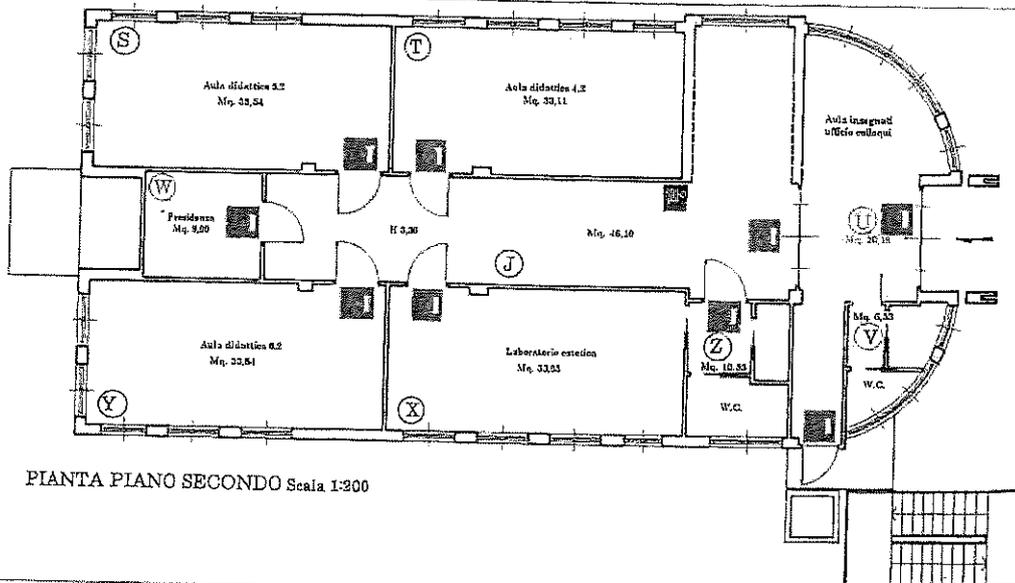
PEC: mbac-sabap-rm-met@mailcert.beniculturali.it



PIANTA PIANO TERRA Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO Scala 1:200



PIANTA PIANO SECONDO Scala 1:200

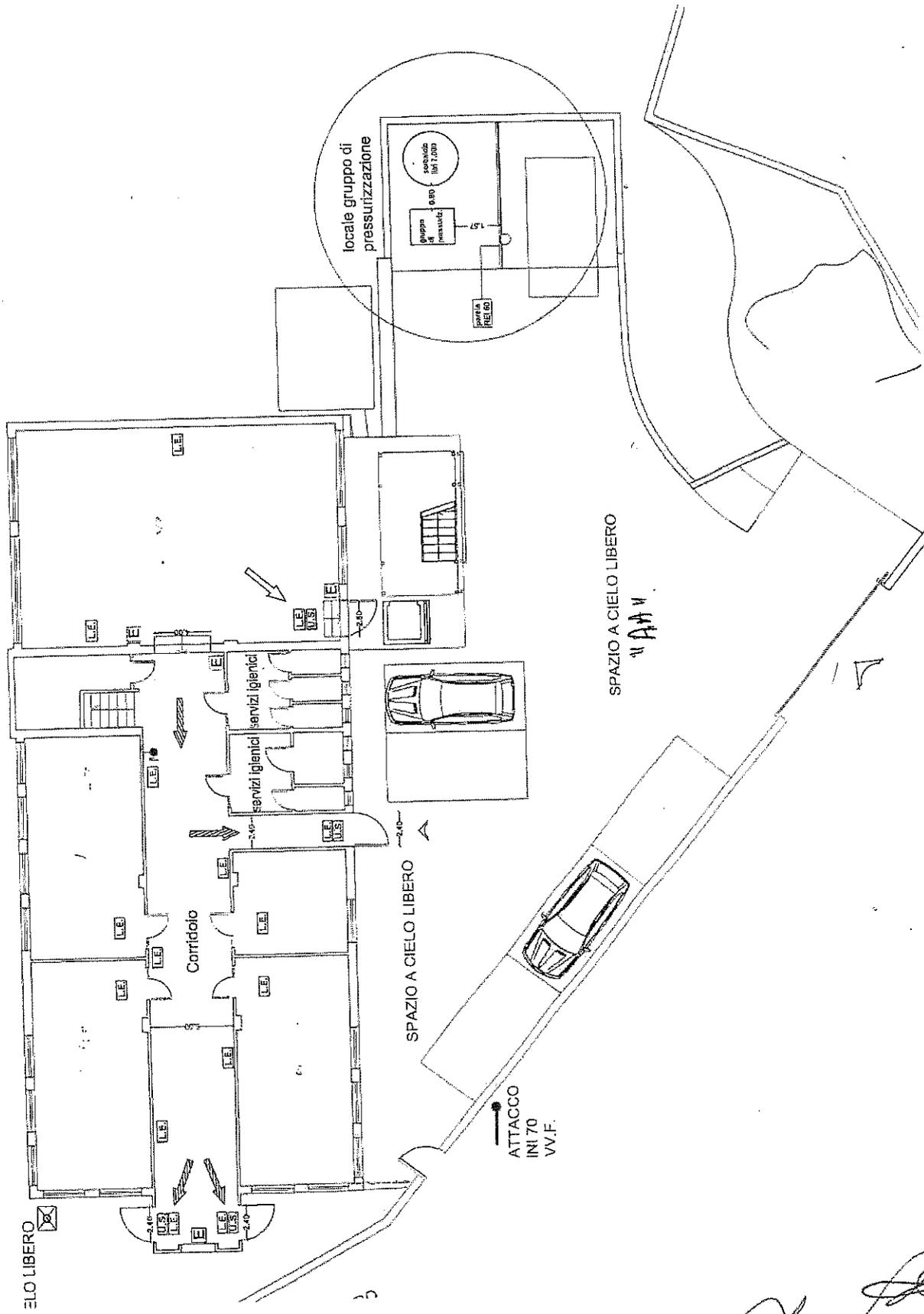
 IDRANTE A MURO

 VIE DI FUGA

ALLEGATO 3



ALLEGATO 4



[Handwritten signature]

postmaster@pec.tivoliforma.it

Da: Per conto di: i.c.e.srl@pec.it <posta-certificata@pec.aruba.it>
Inviato: mercoledì 27 ottobre 2021 11:56
A: Tivoli Forma
Oggetto: POSTA CERTIFICATA: Revisione canone annuo
Allegati: daticert.xml; postacert.eml (2,72 KB)
Firmato da: posta-certificata@pec.aruba.it

Messaggio di posta certificata

Il giorno 27/10/2021 alle ore 11:56:02 (+0200) il messaggio
"Revisione canone annuo" è stato inviato da "i.c.e.srl@pec.it"
indirizzato a:
postmaster@pec.tivoliforma.it

Il messaggio originale è incluso in allegato.
Identificativo messaggio: opec296.20211027115602.25553.110.2.69@pec.aruba.it

TIVOLI FORMA s.r.l.	
ARR.	27-10-2021
Segreteria Amm.va Prot. N.2021-TV-001857	

postmaster@pec.tivoliforma.it

Da: i.c.e.srl <i.c.e.srl@pec.it>
Inviato: mercoledì 27 ottobre 2021 11:56
A: Tivoli Forma
Oggetto: Revisione canone annuo

Alla C.A. della Dott.ssa Rettighieri

Con la presente si comunica quanto segue:

revisione canone annuo al 01/10/2021 pari al 75%

canone annuo rivalutato € 135.797,40

canone mensile rivalutato € 11.316,45

ICE SRL

Tipo pubblicazione

Perfezionamento

Data pubblicazione

02/11/2021

Allegati

visualizza

Inizio elenco

Precedenti

Successive

Fine elenco

Visualizzati 1/1 Elementi

i n f o r m a z i o n i s u i l o t t i c o m p o n e n t i

Lotto CIG [895770974F]

Data creazione lotto	27/10/2021
Oggetto	AFFITTO IMMOBILE SEDE DI PALESTRINA
Importo del lotto	€ 133.224,00
di cui per opzioni	N.D.
di cui per attuazione della sicurezza	N.D.
Importo contribuito per il partecipante	€ 0,00
Data Cancellazione Lotto	
Data inibizione di pagamento	
Data scadenza pagamenti	15/09/2021
Ora scadenza pagamenti	13:00
Data pubblicazione	15/09/2021
CPV Prevalente	70310000-7 Servizi di affitto o vendita di edifici
CPV Secondarie	
Scelta del contraente	Affidamento diretto
Categoria merceologica di cui al DPCM soggetti aggregatori	Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24 dicembre 2015
Tipo appalto riservato	
Oggetto principale del contratto	Servizi
Contratto escluso	Si
Esclusione	Appalti nei settori speciali aggiudicati a scopo di rivendita o di locazione a terzi
Contratto regime particolare di appalto (speciale o alleggerito)	No
Regime particolare di appalto	
Categoria Prevalente o Scorporabile	ALTRO (Stazioni appaltanti con sistema di qualificazione proprio)
Il lavoro o l'acquisto di bene o servizio e' stato previsto	Si

i n f o r m a z i o n i s u l l a g a r a

Stazione Appaltante

Amministrazione Competente	TIVOLI FORMA S.R.L.
Codice Fiscale Amministrazione Competente	10511931007
Codice AUSA	0000249556
ID Stazione Appaltante	B640C454-18A9-450C-BC8E-37426461506D
Denominazione SA	SEGRETERIA AMMINISTRATIVA
RUP che ha in carico la gara	RTTLSU46H62B819N
Numero Gara	8330951 (da utilizzare in sede di versamento del contributo da parte della SA)
Oggetto della Gara	AFFITTO IMMOBILE SEDE DI PALESTRINA
Data Creazione	27/10/2021
Importo complessivo Gara	€ 133.224,000
Importo contributo SA	€ 30,000
Numero totale dei Lotti	1
Settore attivita' della SA	Ordinario
Modalita' di indizione	
Modalita' di indizione servizi di cui all'allegato IX	
Modalita' di realizzazione	Contratto d'appalto
Strumenti per lo svolgimento delle procedure	Procedura svolta in modalita' tradizionale o "cartacea"
Motivo urgenza	
CIG relativo all'accordo quadro/convenzione cui si aderisce	
Stato gara	Confermato (02/11/2021)
Data Cancellazione	
Data perfezionamento bando	02/11/2021
Gara esclusa dall'acquisizione obbligatoria dei requisiti ai fini SI AVCpass	
Estrema urgenza/Esecuzione di lavori di somma urgenza	NO
Categorie merceologiche oggetto della fornitura di cui al DPCM soggetti aggregatori*	Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24 dicembre 2015
Motivazione richiesta CIG	Stazione appaltante non soggetta agli obblighi di cui al dPCM 24 dicembre 2015
La stazione appaltante agisce per conto di altro soggetto?	

[Modifica Gara](#)[Storico Pubblicazioni](#)

**all'interno della
programmazione****Prima annualita' dell'ultimo
programma nel quale e' stato
inserito l'intervento o l'acquisto** 2021**Durata dell'affidamento in
giorni** 365**CUI programma triennale lavori
pubblici o programma biennale
forniture e servizi** 105119310070320212023**Codice del luogo di esecuzione
del contratto (ISTAT)** 058104**Codice del luogo di esecuzione
del contratto (NUTS)****L'appalto prevede ripetizioni o
altre opzioni?** No**Durata dei rinnovi e delle
ripetizioni in giorni** 0**L'appalto deriva da una delle
seguenti ipotesi di
collegamento?** No, nessuna ipotesi di
collegamento**CIG collegato****L'appalto e' finalizzato alla
realizzazione di progetti
d'investimento pubblico
per i quali e' prevista
l'acquisizione del codice CUP ai
sensi dell'art. 11 L 3/2003 e
ss.mm.?** No**(E' necessario acquisire e
comunicare il CUP per
interventi finanziati, anche in
parte,
con risorse Comunitarie)****Categorie scorporabili**

[Visualizza altri dati escluso](#)
[Modifica Contratto](#)
[Modifica Dati Ripetizioni](#)
[Modifica Dati Cup](#)

Inizio elenco **Precedenti** **Successive** **Fine elenco**

CONTATTI

protocollo@pec.anticorruzione.it

Contact Center

800 - 89 69 36 / +39 06

62289571

QUICKLINKS

[Portale istituzionale](#)

[Portale servizi](#)

V3.04.6.1 (build 850) 

[Note legali](#)

[Copyright](#)

[Privacy-Cookies](#)

[Accessibilità](#)



CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

TRA

- Anna Rita Lucci nata a Roma il 03.07.1949, ivi residente in Via dei Coribanti n. 4, C.F. LCCNRT49L43H501A, comproprietario
- Benedetto Cugusi nato a Fonnì (Nu) il 01.04.1945, residente in Roma, Via dei Coribanti n. 4, C.F. CGSBDT45D01D665E, comproprietario

E TRA

I.C.E. ISTITUTO CULTURALE EUROPEO SRL, con sede in Roma, Via dei Coribanti n. 6, P.IVA 02016711000, C.F. 08304620589, Iscritta alla CCCIAA di Roma al n. 7032/88, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, sig. Benedetto Cugusi nato a Fonnì (Nu) il 01.04.1945, residente in Roma, Via dei Coribanti n. 4, C.F. CGSBDT45D01D665E, comodatario

PREMESSO

- A) che i signori Anna Rita Lucci e Benedetto Cugusi sono comproprietari dell'immobile sito in Palestrina, Via Madonna delle Grazie n. 6/8, censito al NCU al foglio 25, particella 811, costituito da due piani oltre al piano terreno, adibito attualmente ad edificio scolastico
- B) che il suddetto immobile è attualmente in regola con le norme relative alla sicurezza e l'igiene di cui al D. Lgs. 626/94
- C) che tutti gli impianti e le attrezzature sono collaudati e conformi alle norme di sicurezza degli impianti ai sensi della legislazione vigente.

QUANTO PREMESSO

La premessa è parte integrante della presente scrittura privata.

ART. 1.

Anna Rita Lucci e Benedetto Cugusi, congiuntamente, concedono in comodato gratuito e consegnano all'I.C.E. ISTITUTO CULTURALE EUROPEO SRL, in persona del suo legale rappresentante pro-tempore, sig. Benedetto Cugusi, che a tal titolo riceve ed accetta il bene immobile descritto al punto A) della premessa della presente scrittura, l'arredamento e le attrezzature come da elenco allegato alla stessa.

ART. 2.

Il comodato, comprende l'uso di tutti gli impianti ed utenze esistenti nell'immobile, delle quali il comodatario si impegna a fare voltura a proprio nome.

ART. 3.

L'Ice srl, comodatario, è tenuto a custodire ed a conservare tutti i beni oggetto del presente contratto in perfetto stato di manutenzione e non potrà servirsene che per l'uso di attività di istruzione, formazione ed orientamento professionale ai sensi della normativa vigente;



ART.4.

La parte comodante, Anna Rita Lucci e Benedetto Cugusi, dà espressamente al comodatario il consenso a concedere in locazione a terzi i beni oggetto della presente scrittura, ai sensi delle leggi vigenti.

ART.5

Il comodatario è tenuto a provvedere a tutte le spese di carattere straordinario che si rendessero necessarie per la conservazione dei beni oggetto della presente scrittura, senza diritto al rimborso, in deroga a quanto stabilito all'art. 1808, comma 2, C.C.;

ART.6

Le spese di registrazione del presente contratto sono totalmente a carico del comodatario;

ART.7

Per tutto quanto non espressamente previsto nella presente scrittura privata, si fa riferimento agli artt. 1803 e seguenti del Codice Civile.

Palestrina, li 16/04/03

La parte comodante

(Anna Rita Lucci)
Anna Rita Lucci

Il comodatario

(ACE SRL)
[Signature]

(Benedetto Cugusi)

Benedetto Cugusi

AGENZIA DELLE ENTRATE
UFFICIO DI PALESTRINA
EFFETTUA PERFEZIONE
Al n° 83480003
Esatto € 129,11
CENTOVENTINOVE/11
Il 24 APR 2003
Il Comodatario
Dot. S. S. S.



CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO

TRA



ELENCO ATTREZZATURE, SUSSIDI DIDATTICI, ARREDAMENTI

<i>Quantità</i>	<i>Descrizione</i>
09	Cattedre
233	Banchi
252	Sedie
11	Lavagne a muro in ardesia
03	Lavagne luminose
03	Lavagne magnetiche bianche
16	Macchine da scrivere
01	Fotocopiatrice
02	Fax
01	Rilegatrice
01	Aspiraliquidi
01	Macchina del caffè
01	Laboratorio Linguistico - Informatico con ricezione canali esteri via satellite; rete informatica per la distribuzione audio e video oltre al collegamento ad Internet e la consultazione di banche dati composto da: - 1 Personal Computer docente e due stampanti di rete - 10 Personal Computer
01	Laboratorio Informatica con personal computer connessi in rete composto da: - 1 Personal Computer docente e due stampanti di rete - 12 Personal Computer - Hub e router per Lan per collegamento ad Internet e consultazione banche dati.
01	Laboratorio Fisica/Scienze/Chimica completo di 20 postazioni
23	Armadi metallici a vetri
04	Armadi metallici
01	Ufficio Presidenza composto da: - scrivania in legno con piano in cristallo - 3 poltrone - tavolino in legno porta documenti con postazione telefono - 1 cassetiera in legno composta da n. 3 cassette - 1 mobile libreria in legno con sportelli vetri/legno
01	Ufficio Gestione composto da: - scrivania in legno con piano in cristallo - 3 poltrone - tavolino in legno porta documenti con postazione telefono e telefax - 3 cassetiere in legno composte da n. 3 cassette - mobile libreria basso in legno con sportelli - mobile libreria basso in legno senza sportelli - mobile libreria altro in legno con sportelli vetro/legno
01	Sala di accoglienza e di consultazione banche dati composta da: - 2 scrivanie in legno - 2 poltrone e 2 sedie poltrone - cassaforte - armadio libreria in legno con sportelli vetro/legno - mobile libreria basso in legno senza sportelli - 2 Personal Computer completi di stampante con collegamento ad Internet.
	Locale Palestra: - 3 spalliere - 1 cavallina - 7 tappetini - attrezzatura sportiva varia
01	Diproiettore
07	TV Color
10	VHS
01	Video proiettore
07	Lavagne a fogli mobili
03	Lettore DVD

**SCRITTURA PRIVATA INTEGRATIVA
DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE AD USO SCOLASTICO**

Con la presente scrittura privata, redatta in triplice originale, per ogni effetto di legge, la I.C.E. – ISTITUTO CULTURALE EUROPEO S.r.l., con sede legale in Roma, via dei Coribanti n. 6 e sede operativa in Palestrina, via Madonna delle Grazie n. 6/8, iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 660413, partita IVA 02016711000, in persona del legale rappresentante p.t. signor Cugusi Benedetto nato a Fonnì (NU) il 01/04/1945 (C.F. CGSBDT45D01D665E) e residente in Roma, via dei Coribanti n. 4 (di seguito anche “il Locatore” o “parte locatrice”);

e

la S.r.l. Unipersonale TIVOLI FORMA, con sede legale in Tivoli, viale Mannelli n. 9, C.F. e partita IVA 10511931007, in persona del legale rappresentante Prof.ssa Laura Giovannelli, nata a Bolognano (PE) il 26/09/1954 C.F. (di seguito anche “il Conduttore ” o parte conduttrice “);

PREMESSO CHE

Con contratto sottoscritto in data 20/10/2020 e registrato in data 17/11/2020 la I.C.E. S.r.l. concedeva in locazione ad uso scolastico alla Tivoli Forma S.r.l. Unipersonale la porzione dell’immobile sito in Palestrina Via Madonna delle Grazie n. 6/8 della superficie interna di circa mq 931,79 ed esterna di mq 404 al NCEU foglio 25 particella 811 meglio identificata nella piantina allegata al contratto principale che si allega (all. 1);

- la Tivoli S.r.l., ad integrazione del precedente contratto, intende prendere in locazione anche un ulteriore locale posto a piano terra dello stesso immobile, di circa mq 86,98 (all. 2);
- Terreno per parcheggio esteso are quindici (are 15.00), confinante con: strada via Pepe, restante proprietà con Stazi Emilio e Viglianti Maria Giovanna proprietà dei venditori a due lati, censito al catasto terreni del Comune di Palestrina al foglio 25, mappale 326, are 15 (quindici), R.D. 13,94, R.A. 7,75 (all. 3).

Tanto premesso, le parti come in epigrafe.

CONVENGONO

quanto segue:

1. Valore delle premesse e degli allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante del presente contratto.

1. Oggetto del contratto

La I.C.E. S.r.l concede in locazione ad uso scolastico di istruzione e formazione alla S.r.l. Tivoli Forma, che accetta, il locale sito in Via Madonna delle Grazie n. 6/8,

piano terra, della superficie di circa mq 86,98 meglio identificato nella piantina allegata al presente contratto;

La I.C.E. S.r.l. concede, altresì, in locazione ad uso parcheggio alla Tivoli Forma, S.r.l. che accetta, un terreno esteso are quindici (are 15.00), confinante con: strada via Pepe, restante proprietà con Stazi Emilio e Viglianti Maria Giovanna proprietà dei venditori a due lati, censito al catasto terreni del Comune di Palestrina al foglio 25, mappale 326, are 15 (quindici), R.D. 13,94, R.A. 7,75.

3. Durata del contratto

Il contratto avrà durata dalla data di sottoscrizione del presente atto al 20/10/2026, (data di scadenza naturale del contratto principale) con rinnovo automatico per i successivi sei anni salva la facoltà di disdetta da parte del Locatore e del Conduttore, da esercitarsi mediante lettera raccomandata A/R o tramite PEC, con preavviso di almeno un anno dalla scadenza.

4. Canone di locazione

Il canone annuo di locazione di tale ulteriore locale e del terreno oggetto della presente scrittura integrativa è stabilito in Euro 16.200,00 (sedicimiladuecento/00) annui, esente IVA, da pagarsi in rate mensili di Euro 1.350,00 (milletrecentocinquanta/00), a partire dalla sottoscrizione del presente contratto 31/07/23

5. Modalità di consegna e riconsegna della struttura.

Il conduttore dichiara che prenderà in consegna il locale ed il terreno ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi e comunque entro e non oltre 31/07/2023, costituendosi da tale momento custode degli stessi.

Il locatore si impegna a consegnare il locale ed il terreno libero da persone e cose. Alla scadenza del contratto, il conduttore dovrà riconsegnare i locali ed il terreno liberi da persone e cose, nello stato di fatto e di diritto in cui gli sono stati locati, fermo il risarcimento dei danni accertati e eccedenti la normale usura.

6. Clausola finale

Restano ferme e valide tutte le restanti di pattuizioni presenti nel contratto originario richiamato in premessa, sottoscritto in data 20/10/2020 e registrato in data 17/11/2020 presso l'Agenzia delle entrate Ufficio di Palestrina n. 002430 - 3T, non costituendo la presente scrittura novazione contrattuale.

Allegati:

1. contratto di locazione immobili ad uso scolastico
2. planimetria immobile
3. planimetria terreno

Palestrina, li 10/07/2023

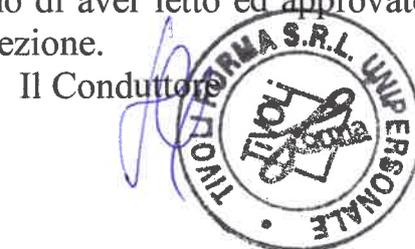
Il Locatore



Il Conduttore

A norma degli artt.1341 e 1342 c.c., le Parti, dichiarano di aver letto ed approvato espressamente tutti gli articoli reietta ogni reciproca eccezione.

Il Locatore



Il Conduttore