

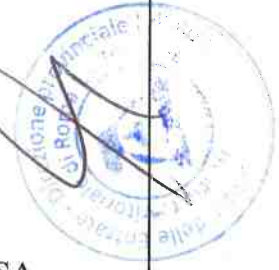
AGENZIA
DELLE
ENTRATE
DIREZIONE
PROVINCIALE I
DI ROMA
Ufficio
Territoriale di
Roma 1
Trastevere

2127
37
data 01/02/2023

REGISTRATO
CON EURO
8713,08

IL DIRIGENTE

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLA DIFESA



CASSA DI PREVIDENZA DELLE FORZE ARMATE

Via Marsala, n. 104 – 00185 ROMA

Codice Fiscale 9762368058

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

La Cassa di Previdenza delle Forze Armate – Fondo di Previdenza Ufficiali della Marina Militare, con sede in Roma, via Marsala n. 104, C.F. 97623680580, rappresentata dal Presidente del Consiglio d'Amministrazione Generale di Squadra Aerea Giandomenico TARICCO, nato a Torino il 08 giugno 1964 (C.F.) TRCGDM64H08L219Y, domiciliato per la carica presso la Cassa di Previdenza delle Forze Armate in Roma, via Marsala n. 104, di seguito indicato anche come Locatrice.

E

L'Ente Circoli della Marina Militare, con sede in Roma, Via Taormina n. 4, rappresentata dal Presidente pro-tempore Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI nato ad Abbadia S. Salvatore (SI) il 29 gennaio 1961, domiciliato per la carica presso l'Ente Circoli della Marina Militare in Roma, Via Taormina n. 4, di seguito anche Conduttore.

PREMESSO CHE

La Cassa di Previdenza delle Forze Armate – Fondo di Previdenza Ufficiali della Marina Militare è proprietaria di un immobile denominato "Villa Marina" e terreni adiacenti, sito nel comune di Cortina d'Ampezzo (BL), via Marangoni, 9 e censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cortina d'Ampezzo al foglio di mappa 68, particella 686 con categoria D/2, particella 4553/1 qualità "prati" classe

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F. A.
Generale S.A. Giandomenico TARICCO

2, particelle 4545/4, 4546/1, 4554/3, 4556/10, 4556/11 e 4556/12 qualità "arativi"
classe 3, come dettagliatamente riportate nella planimetria in Allegato "A" al
presente contratto.

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

Art. 1 - Premesse ed allegati

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

Art. 2 - Oggetto

La Locatrice cede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile indicato in
premessa, nello stesso stato di fatto e di diritto in cui si trova, completo di impianti
tecnici in ottimo stato di efficienza e con l'esclusione delle attrezzature fisse di
cucina, mobili, arredi e pertinenze d'uso (che sono di proprietà del Conduttore), per
destinarlo a "Circolo Ufficiali della Marina Militare"

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

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

Art. 3 - Destinazione d'uso

Sottoscrivendo il presente contratto il conduttore si impegna a non destinare
l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non dietro
esplicito consenso della locatrice. La richiesta di cambio di destinazione ed il
relativo consenso dovranno essere redatti in forma scritta.

Art. 4 - Durata

Il Presidente dell'Ente Circolo della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Giandomenico TARICCO

L'immobile viene ceduto in locazione per la durata di anni sei con decorrenza dal 01 gennaio 2023 e scadenza il 31 dicembre 2028.

Resta convenuto fra le parti che, qualora l'attività del Circolo, per giusta causa, non possa essere proseguita per l'intera durata prevista, il presente contratto di locazione potrà essere risolto in qualsiasi momento a richiesta del Conduttore, senza che la Locatrice abbia nulla a pretendere per la mancata locazione del restante periodo.

Art. 5 - Recesso

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

Art. 6 - Canone e modalità di pagamento

Il canone annuo di locazione dell'intero complesso, come descritto in premessa, è stabilito in Euro 429.254,00 (Euroquattrocentoventinovemiladuecentocinquantaquattro/00), importo calcolato non applicando la rivalutazione ISTAT e decurtando il canone 2022 del 15%, così come disposto dall'art. 3, comma 1 e 4 del Decreto Legge 6 luglio 2012 n. 95, convertito in legge 135/2012.

Il Conduttore si obbliga a corrispondere, alla Locatrice, il canone pattuito in due rate semestrali uguali, con scadenza al 30 giugno ed al 31 dicembre di ogni anno, mediante bonifico domiciliato presso l'istituto di credito di seguito indicato:

Beneficiario: Cassa di Previdenza delle Forze Armate - Fondo di Previdenza Ufficiali della Marina Militare

Istituto: Banco BPM S.p.a., con sede in Piazza Meda n. 4 -20121 Milano

Cod. IBAN: IT33L0503403255000000005871

In caso di variazione dei dati la Locatrice si impegna a comunicare al Conduttore,

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Giandomenico TARICCO

mediante lettera raccomandata a/r o PEC, indirizzata presso il domicilio eletto, almeno 60 giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

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

Art. 7 – Modifiche, addizioni e migliorie

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

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

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

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

Alla cessazione anche parziale del godimento del bene da parte del Conduttore, ferma restando la disciplina delle addizioni di cui all'art. 1593 c.c. le eventuali migliorie effettuate resteranno acquisite dalla Locatrice, senza che quest'ultima

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Grandoniglio TARRICCO

debba pagare rimborsi o indennità, ma anche senza possibilità di pretendere dal Conduttore il ripristino dell'immobile nello status quo ante.

Art. 8 – Oneri accessori

Sono a totale carico del Conduttore le spese e i servizi relative/i:

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

La Cassa di Previdenza delle Forze Armate provvederà a proprie spese ai lavori di straordinaria manutenzione, compreso l'eventuale adeguamento a norma dell'immobile e degli impianti tecnici di proprietà. L'Ente Circoli si impegna all'esecuzione di tutti gli interventi di ordinaria manutenzione.

Nel caso di inerzia della Locatrice a fronte di "interventi urgenti", il Conduttore, ai sensi dell'art. 1577, comma 2 c.c., avrà la facoltà di provvedere direttamente, dandone contemporaneamente avviso alla parte Locatrice, salvo il risarcimento degli eventuali danni subiti e la rivalsa per le spese sostenute.

Art. 9 - Oneri assicurativi

Il Conduttore si impegna a stipulare, con primaria compagnia di assicurazioni, una polizza assicurativa a copertura del rischio di incendio, scoppio ed esplosione, sviluppo di fumi, gas o vapori, spargimento di acqua; nonché una polizza assicurativa per responsabilità civile a copertura di tutti i danni materiali diretti o indiretti a persone e cose, compresi i danni arrecati al fabbricato, comunque

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S. A. Giandomenico TARICCO

riconducibili al Conduttore per l'esercizio della sua specifica attività, ivi comprese le operazioni di manutenzione a carico della stessa. Il Conduttore consegnerà alla Locatrice copia delle predette polizze.

Art. 10 - Clausola risolutiva espressa

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

- destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello pattuito al precedente articolo 2;
- inosservanza degli impegni di cui all'articolo 7 (in tema di modifiche, addizioni e migliorie);
- mancata stipula delle polizze assicurative di cui all'articolo 9.

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

- impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile, a decorrere dal quindicesimo giorno successivo al verificarsi di tale impossibilità;
- mancato rimborso delle spese sostenute dal Conduttore per gli interventi di cui all'articolo 8 comma 3.

La risoluzione si verificherà di diritto nel momento in cui il Conduttore ovvero la Locatrice riceverà, mediante raccomandata a/r, la comunicazione con la quale l'altra parte manifesti l'intenzione di avvalersi della presente clausola.

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

Art. 11 - Accesso e obblighi di informazione

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Giandomenico TARICCO

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

Art. 12 - Autorizzazioni e licenze

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

Art. 13 - Sublocazione

E' vietata qualsiasi tipo di sublocazione o di cessione di locazione

Art. 14 - Controversie

Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere tra le Parti in ordine alla interpretazione o alla applicazione del presente contratto, saranno risolte da un Collegio di *Probitari* composto da tre membri designati rispettivamente dal Sottocapo di Stato Maggiore della Marina Militare e dai Presidenti dell'Ente Circoli della Marina Militare e della Cassa di Previdenza delle Forze Armate.

Art. 15 - Spese contrattuali

Il presente contratto, stipulato nell'interesse delle parti, sarà sottoposto a registrazione fiscale.

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

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Grandonico TARICCO

del Conduttore nella misura del 50% ciascuno.

La Locatrice provvederà, annualmente, alla determinazione ed al relativo pagamento dell'importo dovuto a titolo di imposta di registro, salvo richiederne il rimborso della quota a carico del Conduttore.

Art. 16 - Elezione di domicilio – Comunicazioni

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

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

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

La Locatrice: via Marsala n. 104 – 00185 Roma – PEC:
stamadifesa@postacert.difesa.it;

Il Conduttore: via Taormina n. 4 – 00135 Roma – PEC:
maricircoli@postacert.difesa.it.

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

Art. 17 - Trattamento dei dati personali

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

Art. 18 - Modifiche contrattuali

Ogni variazione del presente atto, dovrà risultare mediante atto aggiuntivo fra le Parti e le comunicazioni fatte in attuazione del contratto devono essere recapitate agli indirizzi ove i contraenti hanno eletto domicilio.

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto le Parti fanno riferimento alle

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.
Generale S.A. Giandomenico TARICCO

norme del codice civile ed alle norme della legislazione speciale in materia di locazioni di immobili urbani di cui alla Legge 392/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 19 – Certificazione energetica

Il conduttore dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato relativo alla prestazione energetica dell'edificio.

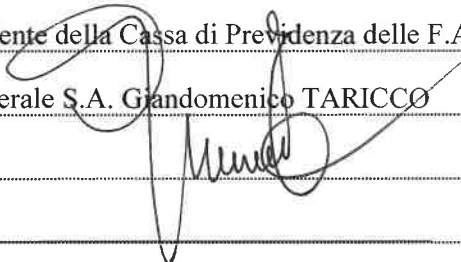
Roma,

Letto, confermato e sottoscritto.

Per la Locatrice

Il Presidente della Cassa di Previdenza delle F.A.

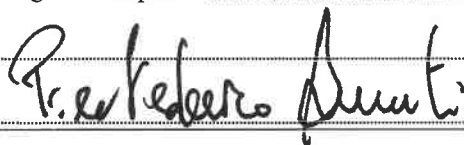
Generale S.A. Giandomenico TARICCO



Per il Conduttore

Il Presidente dell'Ente Circoli della Marina Militare

Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCONTI





Direzione Provinciale di Belluno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Data: 23/01/2023 Ora: 14.48.34

Segue

Visura n.: T207034

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di CORTINA D'AMPEZZO (Codice:A266)
Catasto Fabbricati	Provincia di BELLUNO Foglio: 68 Particella: 686

Unità immobiliare soppressa dal 07/01/2013

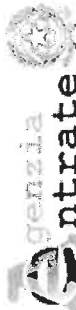
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		68	686									VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 07/01/2013 Pratica n. BL0004541 in atti dal 07/01/2013 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 3491.1/2013)
Notifica					Partita		C		Mod.58			

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili
Foglio 68 Particella .686 ;

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		68	686				D/2				Euro 131.894,00	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 04/10/2011 Pratica n. BL0192712 in atti dal 04/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 69567.1/2011)
Indirizzo		VIA MARANGOLI n. 9 Piano T-1 - 2-3			Partita				Mod.58			-
Notifica					Partita				Mod.58			-

ALLEGATO "A"



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 03/03/2010

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		68	686				D/2				Euro 131.894,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 03/03/2010 Pratica n. BL0036715 in atti dal 03/03/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 1955.1/2010)
Indirizzo												
VIA MARANGONI n. 9 Piano T-1 - 2-3												
Notifica											Mod.58	-
Annotazioni											di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94).	

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		68	686				D/2				Euro 131.894,00	DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 10/03/2009 Pratica n. BL0038404 in atti dal 10/03/2009 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 2080.1/2009)
Indirizzo												
VIA MARANGONI n. 9 Piano T-1 - 2-3												
Notifica											Mod.58	-
Annotazioni											classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)	

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		68	686				D/2				Euro 79.689,30 L. 154.300.000	CLASSAMENTO del 14/11/1988 in atti dal 22/06/1999 (n. B3739.1/1988)
Indirizzo												
VIA MARANGONI n. 9 Piano T-1 - 2												
Notifica											Mod.58	-
Notifica in corso con protocollo n. 12279 del 22/06/1999											611	-



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/01/2023

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/11/1988

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		68	686								
Indirizzo: VIA DEI MARANGONI n. 9 Piano T - 1 - 2											
Notifica: di studio: da verificare, Mod.58 -											
Annotazioni:											

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale
1		68	686				D/2				L. 36.810
Indirizzo: VIA DEI MARANGONI n. 9 Piano PT - 1 - 2											
Notifica: Mod.58 -											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	CASSA UFFICIALI M.M. CON SEDE IN ROMA			(1) Proprietà 1000/1000 fino al 07/01/2013
DATI DERIVANTI DA: Impianto meccanografico del 30/06/1987				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

