

AGENZIA DELLE ENTRATE DIREZIONE PROVINCIALE I DI ROMA Ufficio Territoriale di Roma 1 Trastevere  
86.36.  
37  
serie 02/05/2023  
REGISTRATO CON EURO 1535/R  
IL DIRIGENTE  
Agenzia del Fisco Roma 1 - Trastevere

REPUBBLICA ITALIANA - MINISTERO DELLA DIFESA

CASSA DI PREVIDENZA DELLE FORZE ARMATE

Via Marsala n. 104 – 00185 ROMA

Codice Fiscale 97623680580

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 e Fondo di Previdenza Sottufficiali della Marina Militare è proprietaria di un complesso edilizio, costituito da un fabbricato principale (ad uso albergo) distribuito su cinque piani fuori terra, da un corpo di fabbrica secondario, composto da due piani (adibito ad alloggi per il personale di servizio) e da un'ampia

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

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

area di pertinenza, con configurazione pressoché quadrangolare (utilizzata in parte per la viabilità interna e per i parcheggi, in parte occupata da un campo da tennis e da aree sistemate a verde), avente consistenza commerciale di 4.191,68 metri quadri, sito sul Monte Terminillo (RI), in località Prà di Rocco – Via dei Villini n. 72 e censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Rieti al foglio VA/10, particella 157 con categoria D/2, come riportato nel foglio catastale 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 e Sottufficiali 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

Il Presidente dell’Ente Circof della Marina Militare  
Ammiraglio di Squadra Pier Federico BISCOONTI

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

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 complesso edilizio 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 70.386,00 (Euro settantamilatrecentottantasei/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. Ciascuna rata, determinata come sopra specificato, dovrà essere corrisposta dal Conduttore mediante due distinti bonifici di uguale importo, come di seguito indicato:

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

- 1° Bonifico. Beneficiario: Cassa di Previdenza delle Forze Armate – Fondo di Previdenza Sottufficiali della Marina Militare

Istituto: BANCO BPM S.p.a. con sede in Piazza Meda n. 4 – 20121 Milano

Cod. IBAN: IT 10 M 05034 03255 000000005872;

- 2° Bonifico, 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: IT 33 10 L 05034 03255 000000005871;

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

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 FARICCO

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 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

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

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 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

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

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**

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

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 TARRICO

da un Collegio di *Proviviri* 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 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](mailto:stamadifesa@postacert.difesa.it);

Il Conduttore: via Taormina n. 4 - 00135 Roma - PEC: [maricircoli@postacert.difesa.it](mailto:maricircoli@postacert.difesa.it).

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

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

**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 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



Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 26/01/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 26/01/2023

**Dati identificativi:** Comune di RIETI (H282) (RI)

Sez. Urb. VA Foglio 10 Particella 157

**Classamento:**

Rendita: Euro 30.987,41

Zona censuaria 2,

Categoria D/2<sup>a</sup>)

**Indirizzo:** VIA DEI VILLINI n. 72 Piano T-1 - 5

**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 19/08/2014 Pratica n. RI0105610 in atti dal 19/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 46146.1/2014)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Dati identificativi**

Comune di RIETI (H282) (RI)

Sez. Urb. VA Foglio 10 Particella 157

VARIAZIONE del 19/03/1986 in atti dal 28/03/1991  
AMPLIAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E CAMBIO  
RIFERIMENTI DI MAPPA (n. M/199.1/1986)

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di RIETI (H282B) (RI)

Foglio 10 Particella 157

---

> **Indirizzo**

VIA DEI VILLINI n. 72 Piano T-1 - 5

VARIAZIONE del 19/08/2014 Pratica n. RI0105610 in  
atti dal 19/08/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE  
(n. 46146.1/2014)

---

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 30.987,41**  
Zona censuaria 2,  
Categoria D/2<sup>a</sup>)

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009  
Pratica n. RI0092929 in atti dal 25/06/2009  
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 4608.1/2009)

**Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati  
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della  
dichiarazione (D.M. 701/94)

---

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. CASSA SOTTUFFICIALI DELLA MARINA  
MILITARE  
(CF 80230110589)**  
Sede in ROMA (RM)  
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto  
1)

1. Atto del 06/04/1998 Pubblico ufficiale FEA MARIO  
Sede ROMA (RM) Repertorio n. 61049 -  
COMPRAVENDITA Voltura n. 944.1/1999 in atti dal  
17/10/1999

---

*Visura telematica*

*Tributi speciali: Euro 0,90*

---

*Legenda*

*a) D/2: Alberghi e pensioni*