

APRUEBA CONTRATO DE ARRIENDO CELEBRADO ENTRE LA EMBAJADA DE CHILE ANTE LA SANTA SEDE Y LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO DE LA SEDE APOSTÓLICA (S.O.).

RESOLUCIÓN EXENTA N° **52**

SANTIAGO, 08 ENE 2025

**VISTOS:**

El Decreto con Fuerza de Ley N° 1/19.653, de 2000, del Ministerio Secretaría General de Presidencia, que fija el texto refundido, coordinado y sistematizado de la Ley N°18.575, Orgánica Constitucional de Bases Generales de la Administración del Estado; la Ley N° 19.880, que establece Bases de los Procedimientos Administrativos que rigen los Actos de los Órganos de la Administración del Estado; la Ley N° 21.080, que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores; la Ley N° 21.722, que aprueba el presupuesto del sector público correspondiente al año 2025; la Ley N°20.128 sobre Responsabilidad Fiscal; el Decreto Ley N° 1.263, de 1975, Orgánico de la Administración Financiera del Estado; el Decreto Supremo N°41, de 2020, que determina la organización interna de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores; la Resolución Exenta N°1.882, de 2018, de la Subsecretaría de Relaciones Exteriores, que delega en el Director General Administrativo las facultades que indica; el Oficio Circular N° 4, de 2023, del Ministerio de Hacienda, que brinda Instrucciones específicas sobre las materias que se indican; la Resolución N° 7, de 2019, que Fija Normas de Exención del Trámite de Toma de Razón, y la Resolución N° 14, de 2022, que determina los montos a partir de los cuales los actos quedarán sujetos a la Toma de Razón y a Controles de Reemplazo, ambas de la Contraloría General de la República.

**CONSIDERANDO:**

1. Que, conforme al artículo 1 de la Ley N° 21.080, citada en los VISTOS, el Ministerio de Relaciones Exteriores es la Secretaría de Estado encargada de colaborar con el Presidente de la República en el diseño, planificación, prospección, conducción, coordinación, ejecución, control e información de la política exterior que éste formule, proponiendo y evaluando las políticas y planes orientadas a fortalecer la presencia internacional del país, y velando por los intereses de Chile, con el propósito de elevar la calidad del desarrollo, seguridad y bienestar nacional.
2. Que, para el cumplimiento de sus funciones, el Ministerio de Relaciones Exteriores debe arrendar una serie de inmuebles a fin de albergar las oficinas y residencias oficiales de las misiones diplomáticas, representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y representaciones consulares en los diferentes países donde se encuentra acreditado, y en los que no se cuenta con inmueble de propiedad fiscal.
3. Que, es deber de la autoridad llevar a cabo y ejecutar los actos administrativos conducentes a la correcta administración de los medios, recursos y servicios necesarios dispuestos para su gestión.
4. Que, es menester indicar que los contratos de arrendamiento y/o las adendas de los mismos, deberán ser suscritos y celebrados por los jefes de las misiones diplomáticas, de representaciones permanentes ante organizaciones internacionales y de las representaciones consulares, previa autorización del Ministerio de Relaciones Exteriores, de acuerdo a lo señalado en el artículo 19 de la Ley N° 21.080 que modifica diversos cuerpos legales con el objeto de modernizar el Ministerio de Relaciones Exteriores.
5. Que, considerando lo expuesto, con fecha 01 de marzo de 2012, la Embajada de Chile ante la Santa Sede y la Administración del Patrimonio de la Sede Apostólica (S.O.), representada por el Delegado Monseñor Massimo Boarotto, suscribieron un contrato de arrendamiento respecto del inmueble ubicado en Piazza della Città Leonina n. 9 int. 2, Roma, Italia, el cual alberga las oficinas de esa Misión Diplomática, cuyo período de vigencia se extendió por seis años, a contar del 01 de marzo de

2012 y hasta el 28 de febrero de 2018.

6. Que, considerando el término de vigencia del contrato previamente individualizado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley N°20.128, a través del Oficio Público Digital DIGAD N°00846, de 24 de enero de 2018, esta Subsecretaría de Estado solicitó a la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, la renovación de dicho vínculo contractual, la que fue conferida por medio del Oficio Ordinario N° 0181, de 31 de enero de 2018.
7. Que, en ese contexto, conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del contrato de arrendamiento referido, las partes acordaron renovar la relación contractual, respecto del inmueble ubicado en Piazza della Città Leonina n. 9 int. 2, Roma, Italia, en los términos y condiciones autorizados por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, por un período de seis años, desde el 01 de marzo de 2018 y hasta el 28 de febrero de 2024.
8. Que, posteriormente, las partes acordaron renovar nuevamente el vínculo contractual, en los mismos términos y condiciones autorizados por la Dirección de Presupuestos del Ministerio de Hacienda, por un período de seis años, desde el 01 de marzo de 2024 y hasta el 28 de febrero de 2030, de acuerdo a lo señalado en la letra a ) del punto 3.2 sobre "Solicitudes de Modificaciones de Arriendos Vigentes" del Oficio Circular N°14, de 17 febrero de 2024, de la aludida Dirección de Presupuestos.
9. Que, teniendo en consideración lo anterior, por una inadvertencia administrativa, esta Subsecretaría de Estado no efectuó la aprobación mediante el acto administrativo del contrato de arrendamiento suscrito por la Embajada de Chile ante la Santa Sede y la Administración del Patrimonio de la Sede Apostólica (S.O.), con fecha 01 de marzo de 2012, y sus posteriores renovaciones indicadas en los numerales precedentes de la presente resolución.
10. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley N°19.880, citada en los vistos, corresponde efectuar la aprobación del contrato de arrendamiento individualizado en el considerando quinto, y sus posteriores renovaciones individualizadas en los considerandos séptimo y octavo, mediante la dictación del correspondiente acto administrativo.

#### RESUELVO:

**1.- APRUÉBASE** el contrato de arrendamiento suscrito por la Embajada de Chile ante la Santa Sede y la Administración del Patrimonio de la Sede Apostólica (S.O.), con fecha 01 de marzo de 2012, cuyo ejemplar se adjunta como anexo al presente acto administrativo y que se entiende a formar parte del mismo; y sus posteriores renovaciones por dos períodos consecutivos de seis años cada uno, desde el desde el 01 de marzo de 2018 y hasta el 28 de febrero de 2024, y desde el 01 de marzo de 2018 y hasta el 28 de febrero de 2024, respectivamente.

**2.- IMPÚTESE** el gasto que demande este contrato al subtítulo de "Bienes y Servicios", ítem "Arriendos", asignación "Arriendo de Edificios", del presupuesto en moneda extranjera convertida a dólares del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la medida que en la anualidad respectiva exista disponibilidad de fondos y sin que se requiera, para tales efectos, la dictación de un acto administrativo adicional.

**3.- PUBLÍQUESE** la presente Resolución en el sitio electrónico de Gobierno Transparente del Ministerio de Relaciones Exteriores, en la sección "Compras y Adquisiciones", bajo la categoría "Arriendo de Inmuebles", a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 7° de la Ley N°20.285 sobre Acceso a la Información Pública; en el artículo 51 de su Reglamento; y en la Resolución Exenta N°500, de 2022, del Consejo para la Transparencia, que dispone nuevas Instrucciones Generales en materia de Transparencia Activa. Asimismo, y en cumplimiento de la Ley N° 19.628, sobre Protección de la Vida Privada, tárjense los datos personales que contenga esta resolución, para el solo efecto de su publicación en el sitio electrónico de Gobierno Transparente.

**SE, REFRÉNDESE, COMUNÍQUESE Y ARCHÍVESE**

"Por orden de la Subsecretaría"

**Directora General Administrativa**

TRADUCCIÓN

I-57/16

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

DE INMUEBLE DESTINADO A USO DIFERENTE AL DE RESIDENCIA

ENTRE

la ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO DE LA SEDE APOSTÓLICA (S.O.), con domicilio social en SCV (CIUDAD DEL VATICANO), CORTILE DEL TRIANGOLO I, código fiscal [REDACTED], que actúa en el ámbito de su actividad institucional, representada por el Delegado Mons. Massimo Boarotto

Y

el ESTADO DE CHILE a través de su representación diplomática, la EMBAJADA DE CHILE ANTE LA SANTA SEDE, con domicilio social en ROMA(RM), Piazza Risorgimento n° 55, código fiscal [REDACTED], representada por el señor Embajador de Chile ante la Santa Sede, Su Excelencia Fernando Zegers, a continuación denominado Arrendatario.

SE ACUERDA Y ESTIPULA LO QUE SIGUE

Art. 1. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO Y DESCRIPCIÓN DE INMUEBLE. El arrendador concede en arrendamiento al Arrendatario, que acepta, el inmueble ubicado en ROMA (RM), PIAZZA CITTÀ LEONINA n°9 scala B interno 2, primer piso, datos de registro identificativos de fojas [REDACTED] número [REDACTED] partida número 122, categoría A10, renta catastral €11.155,47, por un total aproximado de [REDACTED].

Art. 2. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO. El arrendamiento tendrá

- // -

vigencia desde el 1 de marzo de 2012 hasta el 28 de febrero de 2018, en conformidad con el artículo 27, de la Ley N° 392/78 y, en el primer vencimiento, el Arrendador puede ejercer la facultad de rechazar la renovación, solamente por los motivos a que se refiere el artículo 29, de la Ley N° 392/78. Para su continuación, en el contrato se hace referencia a lo establecido en el artículo 37 de la Ley N° 392/78.

Para los fines de término de la relación, se aplica el artículo 28 de la citada Ley y se debe enviar al menos un año antes del vencimiento, a través de carta certificada con acuse de recibo.

El Arrendatario tendrá derecho a rescindir el presente contrato mediante comunicación escrita, a través de carta certificada con acuse de recibo, que deberá recibir el

arrendador con un aviso previo de al menos tres meses, solamente en los siguientes casos puntuales:

- A) interrupción de las relaciones diplomáticas y consulares entre la Santa Sede y la República de Chile;
- B) motivos de naturaleza institucional del país acreditante;
- C) motivos de seguridad o fuerza mayor comprobados.

Para todos los demás casos, el Arrendatario tendrá derecho a rescindir el presente contrato mediante comunicación escrita, por medio de carta certificada con acuse de recibo, que deberá ser recibida por el arrendador con un aviso previo de al menos seis meses.

En los casos de término anteriores, el Arrendatario solamente adeudará el canon de arrendamiento y gastos adicionales referentes al mes en curso, en el cual se efectúa la entrega formal del inmueble, con exención de cualquier tipo de compensación por el daño causado al arrendador como

- // -

consecuencia del retiro.

Art. 3 - PAGO. El canon de arrendamiento se fija y establece libremente y de común acuerdo, en el monto de [REDACTED] anuales. Dicho canon deberá pagarse en las modalidades a que se refiere el artículo 6, a partir de abril de 2012, para cumplir con las exigencias del arrendatario, sobre la adaptación del inmueble a sus exigencias específicas, adaptaciones cuya carga económica asume el arrendatario.

Art. 4. DESTINO DE USO, ESTADO DE LOS LOCALES. Los locales concedidos en arrendamiento deberán destinarse exclusivamente para uso de la Secretaría de la Embajada de Chile ante la Santa Sede y ese destino especificado, por acuerdo expreso, no podrá ser cambiado sin autorización previa por escrito del Arrendador, bajo pena de rescisión legal del contrato. El


[REDACTED] arrendatario declara haber visitado los locales dados en arrendamiento y de haberlos encontrado, como realmente son, en perfecto estado de arrendamiento, con todos los accesorios e instalaciones funcionando normalmente. El Arrendatario conoce los mismos locales entregados por el uso acordado y con el retiro de las llaves renuncia a cualquier excepción respecto a los mismos y se realizó la entrega de estos locales, eximiendo al Arrendador de responsabilidad por los vicios a que se refiere el artículo 1578, Código Civil.

Art. 5. ACTUALIZACIÓN ISTAT. A contar del segundo año desde el inicio del presente contrato, el canon como se definió anteriormente, será actualizado cada año, sin que se realice una solicitud explícita del Arrendador, mediante la aplicación en la medida del 75% de la variación del índice ISTAT, costo de vida para la familia de los empleados y funcionarios,

- // -

- // -

verificados en el tercer mes anterior al acuerdo del contrato, en relación con el mismo mes del año precedente.

Artículo 6. FORMAS DE PAGO, CANON, SERVICIOS Y GASTOS ADICIONALES. El monto mensual del canon, de  y, asimismo, cualquier otro adeudado por servicios y gastos adicionales, deberá ser pagado por el Arrendatario en forma anticipada, dentro y no más allá del día 5 de cada mes de referencia, mediante la domiciliación R.I.D. autorizada previamente por el Arrendatario, se excluye cualquiera otra forma de pago. En caso de revocación del Arrendatario o de omisión por parte del Arrendador de las disposiciones periódicas del RID, el Arrendador comunicará con un preaviso razonable, una forma diferente de pago que el Arrendatario desde ahora acepta. En caso de falta de comunicación por parte del Arrendador, el pago deberá realizarse por medio de boletín, que será enviado al Arrendador. Entre los servicios incluidos en el monto mensual se cuentan en los gastos de producción y de entrega por correo de la documentación con el detalle de la deuda. Toda permisividad tácita al incumplimiento de lo indicado anteriormente no constituirá consentimiento a la derogación de la misma de la misma.

El canon de arrendamiento y las cuotas de reembolso de los gastos adicionales, a que se refieren los artículos sucesivos, se contarán mensualmente y no diariamente, y por lo tanto, también en caso de dejar durante el mes el inmueble, por cualquier motivo, la mensualidad deberá ser pagada en su totalidad. En el caso de pagos mensuales por cubrir no vencidos aún, tales montos serán restituidos al Arrendatario a continuación del ejercicio del derecho de receso, a que se

- // -

- // -

refiere el artículo 2.

Si contuviere eventuales errores en los detalles de la deuda no podrán ser considerados como un acuerdo adicional a aquel establecido en el presente contrato, o como un nuevo acuerdo entre las Partes. El pago del canon no podrá ser retrasado por ningún motivo o excepción; si el Arrendatario quisiere hacer valer las excepciones, deberá hacerlo por separado, sin poder tocar el canon de arrendamiento. El pago del canon después del término del contrato se efectúa por acuerdo expreso de las partes, aceptando dicho beneficio de empleo, cualquiera sea la redacción de los recibos de pago. El pago del canon efectuado por persona diferente al Arrendatario, se considera efectuado en nombre y por cuenta del Arrendatario, a que se refiere el

[REDACTED] título del presente contrato y aceptado en dicho título por el Arrendador y esto no dará derecho a terceros que eventualmente hubiere pagado el canon, para reclamar derechos sobre el inmueble.

T. 7. GASTOS ADICIONALES, SERVICIO DE CALEFACCIÓN, FORMA DE PAGO. Son de cargo del Arrendatario el reembolso prorrateados de los gastos de agua y su eliminación, salvo que el inmueble arrendado no cuente con un desagüe independiente que constituyó el pago directo del agua por parte del Arrendatario a la entidad suministradora. Asimismo, si el inmueble arrendado no es un negocio y se ocupe el pasillo, escala, ascensor, al servicio común del edificio, el Arrendatario contribuirá en todos los gastos previstos por el Artículo 9 de la Ley 392/78. Los gastos por el eventual servicio de portería y finiquito del portero son de cargo del Arrendatario en la medida del 90%, del gasto prorrateado milésima. El hecho es

- // -

- // -

que entre tales gastos se incluya también aquellos referentes al portero no obliga al Arrendador a mantener el servicio que podrá ser reemplazado con la implementación de un interfono y con el llamado servicio de limpieza, los cuales serán completamente de cargo, por milésimas, de los arrendatarios de los locales con acceso, incluso secundario, por el portón. Si el inmueble arrendado cuenta con servicio de calefacción centralizado, el Arrendatario no podrá renunciar al suministro de calor. El Arrendador no obstante lo anterior, podrá proceder a sellar los radiadores según las modalidades del mismo, solamente si el Arrendatario efectúa una solicitud expresa por escrito, antes del inicio de la distribución estacional de la calefacción, anexando a esa, declaración escrita de todos los arrendatarios del edificio que lo autorizan, previa adjudicación por parte del Arrendatario mismo, del 40% de su cuota en milésimas, en relación con el gasto anual de administración y mantenimiento del servicio, previa adjudicación, asimismo, de los gastos de colocación y retiro de sellos. Siempre para el citado servicio de calefacción, si es suministrado directamente por el Arrendador, el hecho de que el Arrendatario acepte este servicio, no contestando de inmediato por medio de carta certificada con acuse de recibo, no implicará la aceptación total, según lo previsto de todas las obligaciones que deriven del mismo. El Arrendador se compromete a administrar el servicio de calefacción con la diligencia del "buen padre de familia", en cumplimiento de las normas legales. Eso, sin embargo, no será necesario para la compensación en caso de interrupción, suspensión o reducción, total o parcial del

- // -



- // -

suministro, por cualquier razón, motivo o causa, sin exclusión ni excepción alguna, a menos que tales eventos no sean verificados o perduren exclusivamente por dolo o negligencia grave del Arrendador mismo. Los pagos de los gastos adicionales, a que se refieren los párrafos precedentes serán efectuados en cuotas mensuales antes de que se establezca la ocurrencia, cada una junto con el canon, con excepción de los ajustes resultantes de los proyectos anuales de gastos redactados bajo criterios proporcionales y salvo lo establecido en el párrafo siguiente. Si el Arrendador es el único propietario del recinto en que se encuentra el inmueble objeto del presente contrato, para el reembolso de los gastos adicionales, las partes reconocen la plena validez, desde ahora, del proyecto anual redactado por el Arrendador y suscrita por el representante legal, que contiene la exposición de los gastos totales y la repartición respectiva a cada inmueble. Para determinar las denominadas milésimas, para la repartición de los gastos anteriores, el Arrendatario, también en interés del Arrendador, otorga mandato irrevocable, para determinar dichas milésimas de repartición según los criterios dictados por la ley o por la jurisprudencia, eligiendo, donde existen más, aquel o aquellos que considere más oportunos para su incuestionable juicio, dando por aceptado y ratificado la operación del Arrendador al respecto. La cuota mensual especificada precedentemente, a que se refiere el párrafo precedente, se actualizará automáticamente cada año, dependiendo del ajuste nacional confirmado. Los ajustes anuales deberán ser pagados junto con el canon mensual, con vencimiento después de la solicitud del mismo,

- // -

- // -

para ello se considera, además, el informe contable indicado en el detalle enviado. Sin embargo, el pago de los gastos estacionales inherentes al servicio de calefacción y mantenimiento ordinario de las instalaciones, se efectuará en doce cuotas mensuales, luego de establecida la ocurrencia, cada una a pagar junto con el canon y a la cuota de gastos comunes. El monto adeudado por servicios y gastos adicional deberán ser pagados por el Arrendatario, junto con el canon, el 5 de cada mes, bajo las modalidades indicadas en el artículo 6 del presente contrato.

Art. 8. MOROSIDAD. En caso de que se verificare la falta de pago o pago atrasado de los montos, a cualquier título adeudados por el Arrendatario, a título de cánones y/o gastos adicionales, incluso por una sola mensualidad, el contrato se rescindiré legalmente, en conformidad con el artículo 1456 del Código Civil y se aplicarán los intereses bancarios calculados en el momento por la Banca de Roma. En tal caso, cualquiera sea la redacción del recibo extendido, las partes acuerdan que los intereses, reembolsos de gastos, utilidades y gastos legales sean imputados antes del canon. Siempre en el caso de que se verifiquen atrasos en el pago de las sumas, a cualquier título adeudado por el Arrendatario, todos los pagos efectuados después del vencimiento del plazo perentorio contractual, se considerarán recibidos por el Arrendador, incluso si no se mencionaren en el recibo, con excepción de los actos judiciales en curso y con derecho a repetición de los gastos y pagos de las competencias y honorarios de los actos mismos.

Art. 9. GASTOS DE INSCRIPCIÓN, REGISTRO PARA FINES ESPECIALES.

- // -

- // -

Son de cargo del Arrendatario, que deberá pagar en el acto de la firma de la presente escritura, los gastos de timbre, en conformidad con la ley. Igualmente son de cargo del Arrendatario, que deberá pagarle mensualmente junto con el canon, los gastos de finiquito de la tasa única de renta y de todos los reembolsos, gastos de emisión de boletines impresos previamente y entregados por el Arrendador, los gastos relativos a la entrega y nueva entrega del inmueble arrendado, también, cualquier otro gasto relacionado o dependiente.

Si el Arrendatario, en cumplimiento de las obligaciones fiscales, asume el pago de impuesto de registro, en conformidad con la ley, sin declarar que se efectuó solamente para efectos fiscales, el efecto de dicho pago se entiende limitado al único fin de pagar el impuesto citado y nunca podrá influir sobre las condiciones del contrato y sobre los términos legales internos, entre el Arrendador y el Arrendatario.

Obstante lo anterior, queda sujeta al régimen de exención, del impuesto de registro, del cual goza el presente contrato en términos legales, en virtud de la naturaleza del Arrendatario.

Art. 10. **NORMATIVA DE DESTINO, EXENCIÓN, RESPONSABILIDAD Y LIBERTAD DE ARRENDAMIENTOS.** El Arrendatario declara conocer cabalmente las normas, incluso administrativas, que regulan el arrendamiento de inmuebles destinados a uso diferente al de habitación y, si el inmueble arrendado no puede ser destinado al uso deseado por el Arrendatario, éste no podrá reclamar compensación alguna por tal motivo al Arrendador y no podrá reclamar, ni siquiera, la restitución de los cánones ya

- // -

- // -

pagados, solamente conseguirá la rescisión del Contrato de Arrendamiento mismo y la restitución del depósito de garantía. Asimismo, el Arrendatario, en caso de que por el desarrollo de su actividad en el inmueble, requiriera licencias y autorizaciones de cualquier autoridad, no deberá iniciar sus actividades antes de la obtención de dichas licencias y permisos. Si tales licencias y permisos no pueden ser concedidos por cualquier motivo, razón o causa que depende de la construcción o de la solidez o estado del inmueble, también en este caso el Arrendatario no podrá solicitar al Arrendador exenciones de gastos ni compensación alguna, ni siquiera podrá realizar la restitución de los cánones pagados, podrá obtener solamente la rescisión del Contrato de Arrendamiento mismo y la restitución del depósito de garantía. En definitiva, el Arrendador podrá, según su criterio, arrendar otros locales, ubicados en el mismo edificio, para el ejercicio de la actividad, en todo o en parte, idénticos y similares a aquellas que serán desarrolladas por el Arrendatario en los locales objeto del presente contrato, con renuncia a cualquier reclamo, incluso por daños.

Art. 11. PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL; PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO, TOTAL O PARCIAL, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO; PROHIBICIÓN DE USO COMPARTIDO TOTAL O PARCIAL, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO; PROHIBICIÓN DE ENCARGO DE ADMINISTRACIÓN, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO, PREFERENCIA EN LA VENTA DE LA EMPRESA, ACCIONES DE RESCATE Y CAMBIO EN LA REPRESENTACIÓN SOCIAL. Se prohíbe absolutamente al Arrendatario el subarrendamiento total o parcial, cesión del contrato, total o parcial, a título oneroso o gratuito; a uso

- // -

- // -

compartido total o parcial, a título oneroso o gratuito, encargo de administración, a título oneroso o gratuito. Las partes acuerdan expresamente que, en caso de cesión de la empresa por parte del Arrendatario, de acuerdo con el tenor del artículo 36, de la Ley N° [REDACTED] se conceda preferencia en la compra de la empresa, en igualdad de condiciones, al Arrendador o a la sociedad o entidad relacionadas con la misma. Tal derecho debe ser ejercido por el Arrendador mediante comunicación escrita que contenga la designación o indicación eventual de la sociedad o entidades relacionadas, para enviarse al Arrendatario, dentro de 60 días, desde la comunicación escrita, que el Arrendatario se compromete a enviar al Arrendador, en la cual se indiquen los términos de la oferta recibida, precio de venta, formas de pago, datos del ofertante y todas las demás especificaciones necesarias. En caso de violación por parte del Arrendatario del derecho de preferencia o de omisión del envío de la comunicación anterior al Arrendador, la eventual cesión celebrada entre las partes se considerará inaplicable y se reconocerá al Arrendador el derecho a rescatar la venta, a través de demanda entablada en el plazo de un año, desde el conocimiento legal, mediante carta certificada con acuse de recibo o notificación del acto mismo. En la ejecutoriedad de la sentencia de aceptación de la demanda, el retrayente está obligado a pagar el precio indicado en la venta. El Arrendatario, persona natural, que pretenda asociar a su propia actividad a persona ajena a su núcleo familiar del registro civil, deberá comunicar por escrito, por medio de carta certificada con acuse de recibo, al Arrendador y, éste último, en un máximo de 60 días, podrá

- // -

- // -

otorgar o no su consentimiento, o su exclusivo e infundado juicio. El Arrendatario, persona jurídica, tendrá que comunicar a través de carta certificada con acuse de recibo, dentro y no más allá de 15 días, los cambios de representación y domicilio social. El no cumplimiento por parte del Arrendatario de la obligación a que se refiere el presente y inciso anterior, llevará a la rescisión legal del presente contrato.

Art. 12. VISITA DE LOS LOCALES, CUIDADI, MANTENIMIENTO ORDINARIO. El Arrendador se reserva el derecho de visitar o, hacer visitar por un técnico de su confianza, con aviso previo de algunos días, por causa justificada. El Arrendatario, además de ser el titular de las unidades arrendadas, es considerado custodio de las mismas y, también responsable de cualquier consecuencia, en conformidad con el tenor de los artículos 2043, 2048, 2049 y 2051 del Código Civil. El Arrendatario deberá mantener las instalaciones de los locales con el cuidado de un buen padre de familia y deberá realizar directamente, por su cuenta, las reparaciones menores, también aquellas relacionadas, establecidas en el artículo 1609 del Código Civil, por antigüedad o fuerza mayor y responderá por los trabajos de mantenimiento extraordinaria, que se hicieren necesarios por la falta de mantenimiento ordinaria, a cargo del mismo Arrendatario.

El Arrendatario deberá proporcionar a su cargo, para llevar a cabo todos los trabajos de mantenimiento ordinario, definidos y clasificados para ellos, también en el tema de usufructo y por el artículo 31, letra "a" y letra "b", de la Ley 457/8 y sucesivas modificaciones; *deberá proporcionar, además de*

- // -

- // -

llevar a cabo bajo su cuidado y cargo, previo envío al Arrendador del proyecto ejecutivo respectivo, todos los trabajos de adaptación para la normativa de seguridad, establecida por la Ley 46/90, bajo pena de rescisión legal del contrato. El Arrendador y el Arrendatario reconocen recíprocamente que, salvo otras no indicadas, las reparaciones menores y los gastos de reparación ordinaria y los trabajos de mantenimiento ordinario, a que se refieren los artículos precedentes, son aquellos relativos a las instalaciones de gas, teléfono y energía eléctrica e iluminación, timbres eléctricos y para todos los llamados (ilegible) (conductores, etc.) y otros inherentes a las instalaciones sanitarias, conexiones, sifones, desagües, inodoros, persianas, caja de desagüe, lavaplatos, tuberías de ingreso al inmueble arrendado, sin importar si es abierto o cerrado, para las descargas de las tuberías llamados comunes, pintura de terminaciones internas y externas, éstas últimas solo para la fachada interna, barnizado y pintura de techo y paredes, mantenimiento de pisos, artefactos, paredes, cerraduras y ventanas y, en general, cualquiera otra instalación o servicio ubicado en el inmueble, con exclusión solamente de las piezas de mampostería externas del establecimiento. El hecho de que el Arrendador, a solicitud del Arrendatario, lleve a cabo reparaciones menores y trabajos de mantenimiento ordinario, no constituye exención de la obligación del Arrendatario de proporcionarlos. Cualquier trabajo de restauración, mantenimiento o reestructuración o modificación interna, instalaciones y servicios no podrán ser llevados a cabo por el Arrendatario sin la autorización por escrito del Arrendador,

- // -

- // -

al cual el Arrendatario deberá presentar previamente instancia escrita descriptiva de los trabajos, que adjunte el proyecto que represente el estado actual y el con la modificación.

La falta de presentación del proyecto de los trabajos y la discordancia de los mismos, en relación con el proyecto, determinarán la rescisión legal del contrato y la devolución en el estado original de los lugares.

Cualquier mejora quedará, en todo caso, a beneficio de ésta última, sin compensación alguna, en conformidad con el artículo 1592 del Código Civil, salvo que el propio Arrendador prefiera no exigir la entrega en su estado original, a cargo del Arrendatario. Asimismo, al Arrendatario se le prohíbe retirar o eliminar, al término del presente contrato, los conductores eléctricos, derivaciones, enchufes, toma corrientes de la instalación eléctrica y de los timbres, los conductores de agua y gas, incluido aquellos activados durante el arrendamiento y en general fijos y accesorios, que fueron puestos en marcha a su coste.

Art. 13. EJECUCIÓN DE TRABAJOS POR PARTE DEL ARRENDADOR. En cumplimiento con las normas del Código Civil sobre la materia, el Arrendatario autoriza al Arrendador de realizar, tanto en el inmueble arrendado como en el edificio, aquellos trabajos de reparación, también totales (urgentes o aplazables), modificaciones, elevaciones, mejoras, embellecimientos, reestructuraciones y mejoras que el Arrendador considere necesarias, renunciando a cualquier compensación, siempre que no sea del todo privado, durante 30 días, de una parte indispensable de la cosa arrendada. Si la privación completa de parte indispensable de la cosa arrendada debiese continuar,

- // -



- // -

debido a los trabajos citados, otros treinta días, el Arrendatario tendrá la facultad de rescindir el presente contrato, sin pretender compensación alguna, salvo reembolso de la cuota de precio de arrendamiento del mes en curso. El Arrendador podrá, además, antes de trabajar en el techo del edificio o muros perimetrales del inmueble arrendado, incluidas las cornisas y parapetos de las terrazas, instalar los respectivos andamios y el Arrendatario no podrá reclamar ningún derecho por algún daño, sin exclusión ni excepción alguna, que pudiere sufrir debido a la existencia de los andamios, cualquiera sea la duración.

Art. 14. GARANTÍA. La garantía de tipo de Depósito, de las obligaciones asumidas por el presente contrato. El Arrendatario paga al Arrendador la suma de \$ [REDACTED], igual a tres mensualidades del canon. Por lo tanto, en caso de variación del canon, el depósito deberá ser actualizado en la medida de este canon. Tal depósito entregado al Arrendador no exime, sin embargo, al Arrendatario de la obligación que se deriva del artículo 1608 del Código Civil. El depósito no podrá cargarse a cuenta del canon, ni siquiera próximo al vencimiento del contrato, deberá ser reintegrado cuando se efectúen las deducciones y será liquidado al término del arrendamiento, se realizará la entrega con autorización, desde ahora, de retener de éste el monto de los daños encontrados en la cosa arrendada, la escritura de entrega y cualquier crédito eventual en espera del término de este contrato, sin perjuicio de cualquiera otra razón o acción posterior. El depósito tendrá los intereses legales y, en definitiva, deberá ser pagado, automáticamente, con los ajustes ISTAT, a que se

- // -

- // -

refiere el artículo 5.

Art. 15. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR. El Arrendatario, es nombrado custodio de la cosa arrendada, como en el artículo 12 anterior, exime al Arrendador de cualquier responsabilidad por daños directos e indirectos que pudieren derivar a sí mismo como a terceros, huéspedes y visitas, de hecho doloso o culposo de otros inquilinos, de terceros, del personal de seguridad, por el uso de ascensores, animales e insectos en general, de la suspensión de varios servicios e instalaciones, escasez y falta de agua, energía eléctrica y de gas, debido ya sea a causa de fuerza mayor, ya sea por falla como por un hecho de otros inquilinos. El Arrendatario no podrá en ningún caso ejercer acción alguna en contra del Arrendador, por ausencia, negligencia u otro hecho que pueda imputarse también al eventual portero, donde dicho servicio se prestare, no podrá entregar al Arrendador la responsabilidad para todo aquello, que eventualmente se produzca en la cosa arrendada. La parte arrendadora no garantiza la conformidad de todas las instalaciones subordinadas al inmueble arrendado, en conformidad con la normativa en materia de seguridad vigente a la fecha de hoy (DM N° 37/2008). La parte arrendataria toma conocimiento y exime a la parte arrendadora a la prestación de garantía, de acuerdo con lo indicado precedentemente.

Art. 16. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO: EMBLEMAS, VITRINAS, USO INDEBIDO, EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD. El Arrendatario podrá instalar, previa autorización por escrito del Arrendador, su emblema, utilizando solamente la parte del muro perimetral externo del edificio, lo que puede hacer en la pared del local, por encima del dintel de la puerta o puerta

- // -

- // -

de acceso, no superando la altura del techo interior del local arrendado. El arrendatario no podrá instalar vitrinas fijos o móviles sobre el muro perimetral externo del edificio, sin haber obtenido, previamente, la autorización por escrito del Arrendador. La instalación de tales vitrinas, fijas o móviles, también podrá estar sujeta al pago de una compensación, que no forma parte del canon, por la ocupación del muro perimetral externo. El Arrendador, aunque hubiere dado el consentimiento por escrito para las instalaciones anteriores, no asume responsabilidad alguna ante terceros y por los demás arrendatarios del inmueble, que consideren haber sufrido trastornos en la posesión del inmueble arrendado, con la consecuencia de que el Arrendatario deberá asistir al Arrendador en cada juicio que le fuere entablado, en relación con lo anterior. Al término del arrendamiento o si se retirara la autorización, el Arrendatario está obligado a restaurar los espacios ocupados por tales escritos y letreros, en el entendido de que si no lo hace, el Arrendador queda expresamente autorizado para hacerlo a expensas y por cuenta del Arrendatario. Y, en todo caso, se prohíbe expresamente colocar, apoyar sobre el muro perimetral externo del inmuebles, incluido la apertura intradós de cualquier tipo, letreros y escritos, productos publicitarios de cualquier tipo, o efectuar la exposición con cestas u otros bienes para la venta. La infracción reiterada a tal prohibición, impugnada por carta certificada con acuse de recibo, conllevará a la rescisión legal del presente contrato. Asimismo, se prohíbe expresamente exponer y vender objetos que puedan ofender los sentimientos religiosos o que sean contrarios a la moral y las

- // -

- // -

buenas costumbres, también si se trata de la reproducción de obras de artes.

17. REGLAMENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS. El Arrendatario de compromete a cumplir todas las normas contenidas en el Reglamento de Arrendamientos para los establecimientos de propiedad de la Administración del Patrimonio de la Sede Apostólica, Sección Ordinaria o administrada por la misma, depositado en los documentos del Notario Alessandro Marini, Notario en Roma, Repertorio [REDACTED] Registro [REDACTED] inscrito en Roma, el 4 de mayo de 1976, con el N° 4165, Tomo [REDACTED], Oficina de Instrumentos Públicos, del cual declara estar en conocimiento y declara, además, con la firma del presente contrato, de haber retirado simultáneamente una copia.

[REDACTED] 18. TÉRMINO UNILATERAL DEL ARRENDADOR. El Arrendador tendrá derecho a poner término al contrato, con aviso previo de dos meses, por medio de carta certificada con acuse de recibo, en caso de declarada la no habitabilidad total o parcial del inmueble arrendado.

Art. 19. RELACIONES ENTRE LAS PARTES: SE REMITEN AL CÓDIGO CIVIL, LIMITACIONES DE LAS PRUEBAS Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE. Las relaciones entre el Arrendador y el Arrendatario deberán ser reguladas por escrito. El Arrendador no considerará ninguna comunicación efectuada en forma diferente. Para aquello no previsto y no derogado por el presente contrato y, sin embargo, no compatible con éste, las parte hacen expresamente referencia a los disposiciones legales vigentes sobre la materia. Cualquier modificación o adición al presente contrato no podrá tener lugar y ser aprobada si no es por escrito, con exclusión de cualquier otro medio de prueba,

- // -

- // -

incluso por interrogatorio. Para tal propósito, la devolución del inmueble se considerará realizada cuando un encargado del Arrendador redacte en conjunto con el Arrendatario, un acta del estado de los locales, firmado por ambas partes. En caso de que el Arrendatario se negare a proceder con la entrega de éstos y a la redacción y firma del acta, el Arrendador podrá constatar las condiciones del inmueble, por medio de un técnico a su elección, y los gastos del Arrendatario, con aviso previo, por medio de carta certificada con acuse de recibo, de cinco días completos.

Art. 20. RESCISIÓN LEGAL DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO. El contrato, además se rescindirá normalmente por hecho o culpa del Arrendatario, en conformidad con el artículo 1453 del Código Civil, por elección del Arrendador por la violación por parte del Arrendatario de cualquiera de los compromisos asumidos en el presente contrato, se rescindirá por hecho y culpa del Arrendatario, ex artículo 1456 del Código Civil, en los siguientes casos específicos de la cláusula de rescisión expresa:

- A) si el Arrendatario es condenado por sentencia penal, ejecutoriada, por delitos sancionados con pena de reclusión;
- B) si el Arrendatario es declarado en quiebra;
- C) por la falta o atraso en el pago de lo adeudado al Arrendador, en relación con el presente contrato, en el plazo fijado perentoriamente, incluso para una sola mensualidad del canon y por la falta de cumplimiento en la forma de pago para cánones, gastos adicionales, reembolso de gastos, monto, forma de pago del canon y depósito de garantía, gastos adicionales y servicio de calefacción, su modalidad de pago;

- // -

- // -

D) por falta de cumplimiento, las obligaciones asumidas sobre el destino de uso, por la falta de envío del proyecto ejecutivo relativo a los trabajos de seguridad de las instalaciones, a que se refiere la Ley N° 46/90 y por la ejecución de trabajos en el interior del inmueble, sin la autorización del Arrendador o por diferencias en la implementación, fijación de letreros, vitrinas, uso indebido por violación de la obligación de prohibición de fijación de letreros publicitarios,

E) por la falta de cumplimiento de las modalidades y compromisos asumidos por el artículo II, socio, cambio de representación social y sede.

F) por la falta de cumplimiento de las prohibiciones de subarrendamiento total o parcial, prohibición de cesión del contrato total y parcial a título oneroso o gratuito, prohibición de uso compartido total o parcial a título oneroso o gratuito, prohibición de cesión de la gestión, a título oneroso o gratuito;

G) por la falta de cumplimiento de las normas del Reglamento de Arrendamientos, a que se refiere el artículo 17;

H) por la separación del Arrendatario del sistema de calefacción centralizada;

I) por la omisión de la oferta de preferencia por parte del Arrendatario al Arrendador, relativa a la venta de la empresa  
17.

Art. 21. ELECCIÓN DE COMICILIO DEL ARRENDATARIO. El Arrendatario se compromete al cabal cumplimiento del presente contrato, por sí mismo y por sus cesionarios, siempre que ellos puedan reclamar derechos y deberes ante el Arrendador.

- // -

- // -

El Arrendatario por sí mismo, y sus eventuales cesionarios, elige domicilio, para todos los efectos, incluso de ejecutivos del presente contrato, en los locales arrendados. En el caso de que los locales no estuvieren o no hubieren cesado su uso aún, el domicilio se considerará elegido ante el portero y, si no hay, ante la Secretaría de la Comuna de Roma. Todo ello, salvo que el Arrendador hubiere recibido del Arrendatario la información de su nuevo domicilio.

ADMINISTRACIÓN PATRIMONIO SEDE APOSTÓLICA

SECCIÓN ORDINARIA

EL DELEGADO

Arrendador - Firma ilegible.

Arrendatario - Firma ilegible.

Se aprueban expresamente los artículos: 2. VIGENCIA DEL ARRENDAMIENTO; 3, PAGO; 4. DESTINO DE USO, ESTADO DE LOS LOCALES, se exime de responsabilidad al Arrendatario por vicios, ex artículo 1578 del Código Civil; 5. ACTUALIZACIÓN ISTAT: aplicación automática por acuerdo al firmar el contrato: 6. FORMA DE PAGO, CANON, SERVICIOS Y GASTOS ADICIONALES: acuerdos no susceptibles a exención por eventual consentimiento del Arrendador: 7. GASTOS ADICIONALES, SERVICIO DE CALEFACCIÓN, FORMA DE PAGO: prohibición del Arrendador de separarse del sistema centralizado de calefacción y de renunciar al respectivo servicio, condiciones para el procedimiento de cierre de los calefactores, con pago del 40%, pago del servicio sobre la base del prospecto del Arrendador, mandato del Arrendatario al Arrendador para cambiar milésimas en el costo de la calefacción, pago red de calefacción junto con el canon. 8. MOROSIDAD. Imputación del pago por atraso, sin perjuicio de

- // -

- // -

los documentos en trámite, intereses por atraso en el pago, medida. 9. GASTOS DE REGISTRO, REGISTROS PARA FINES FISCALES; 10. NORMATIVA DE DESTINO, EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD Y LIBRE ARRENDAMIENTO: renuncia del Arrendatario a solicitud de daños por la imposibilidad del destino acordado, por cualquier motivo, posibilidad del Arrendador para otros locales en el mismo edificio, con destinos iguales y similares, renuncia a cualquier reclamo, incluso por daños; 11. PROHIBICIONES DE SUBARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL, PROHIBICIÓN DE CESIÓN DEL CONTRATO, TOTAL O PARCIAL, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO, PROHIBICIÓN DE USO COMPARTIDO TOTAL O PARCIAL, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO, PROHIBICIÓN DE ENCARGO DE GESTIÓN, A TÍTULO ONEROSO O GRATUITO. PREFERENCIA EN LA VENTA DE LA EMPRESA, ACCIÓN DE RESCATE Y CAMBIO EN LA REPRESENTACIÓN SOCIAL: reconocimiento del derecho a preferencia del Arrendador o entidades relacionadas, en caso de venta de la empresa y reconocimiento del derecho de rescate en violación del acuerdo; 12. VISITA DE LOS LOCALES, CUIDADO, MANTENIMIENTO ORDINARIO: el Arrendamiento renuncia a reclamar indemnizaciones por mejoras; 13. EJECUCIÓN DE TRABAJOS POR PARTE DEL ARRENDADOR: renuncia del Arrendatario a reclamar daños por trabajos efectuados en el inmueble del Arrendador, facultad de rescisión del contrato por el Arrendatario, autorización del Arrendatario a la instalación de andamios; 14. DEPÓSITO DE GARANTÍA: facultad del Arrendador de reclamar depósito en cuenta de daños; 15. EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL ARRENDADOR: por hechos de terceros, inquilinos y personal de seguridad. 16. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO, LETREROS, MOSTRADORES, USO INDEBIDO, EXENCIÓN DE RESPONSABILIDAD: obligación del Arrendatario de eximir al

- // -



- // -

Arrendador de cualquier responsabilidad por acciones de terceros, prohibiciones varias; 17. REGLAMENTO DE LOS ARRENDAMIENTOS: aceptación del Arrendatario; 18. TÉRMINO UNILATERAL DEL ARRENDADOR: por no habitabilidad total o parcial del local, por cualquier motivo; 19. RELACIÓN ENTRE LAS PARTES: SE REMITEN AL CÓDIGO CIVIL, LIMITACIONES DE LAS PRUEBAS Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE: informes solamente escritos, redacción de acta de entrega del inmueble; 20. RESCISIÓN LEGAL DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO: por condena en materia penal y por quiebra, por falta y atraso en los pagos, también de una mensualidad y cargas varias, por modificación del destino de uso, por omisión o retraso en la comunicación de cambio de representación y sede social del Arrendatario, prohibición de realizar cualquier trabajo en el interior del inmueble, sin autorización previa por escrito del Arrendador o por cambio de los trabajos en relación con aquellos escritos en el proyecto, por falta de envío del proyecto de trabajos de seguridad, instalaciones y proyecto de trabajos internos, por violación de la prohibición de subarrendamiento, cesión de contrato, causa, encargo de gestión, por falta de cumplimiento de las normas del reglamento de arrendamiento; 21. ELECCIÓN DEL DOMICILIO DEL ARRENDATARIO.

N.B. La eliminación de cualquier artículo no tendrá ninguna influencia en la enumeración de los artículos no suprimidos, con la finalidad de su identificación.

Leído, aprobado y suscrito. CIUDAD DEL VATICANO, 1 de marzo de 2012.

ARRENDATARIO: firma ilegible.

- // -

- // -

=====

==

TRADUCIDO POR:

[REDACTED]

- SANTIAGO, CHILE, a 6 de mayo de 2016.

[REDACTED]



TRADUCTORA



AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO  
DELLA SEDE APOSTOLICA

Città del Vaticano, 31 gennaio 2024


PROT. N. 000212/2024/MS

**Oggetto:** contratto di locazione dell'immobile in Roma, P.zza della Città Leonina n. 9 int. 2, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 761 Serie 3 T.

Con riferimento al contratto di locazione in oggetto, relativo alla sede di codesta Rappresentanza Diplomatica presso la Santa Sede, quale Sotto-Segretario della Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica mi pregio di confermare all'Eccellenza Vostra l'avvenuta rinnovazione tacita dello stesso sino al 28 febbraio 2030, data di scadenza del periodo esennale 01/03/2024 – 28.02.2030.

Profitto volentieri dell'occasione per porgere distinti ossequi

per ricevuta ed accettazione  
Ambasciata del Cile presso la Santa Sede

Spett.le  
Ambasciata del Cile presso la Santa Sede  
P.zza della Città Leonina, 9  
00193 Roma  
Alla cortese attenzione dell'Ambasciatore  
S.E. 

2024-2030

# CONTRATTO DI LOCAZIONE

## DI IMMOBILE DESTINATO AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

**TRA:**

la AMMINISTRAZIONE DEL PATRIMONIO DELLA SEDE APOSTOLICA (S.O.) con sede in SCV (CITTA DEL VATICANO), CORTILE DEL TRIANGOLO 1. codice fiscale 80073170583, che agisce nell'ambito della propria attività istituzionale, rappresentata dal Delegato Mons. Massimo BOAROTTO

**E:**

lo STATO DEL CILE per il tramite della propria rappresentanza diplomatica l'AMBASCIATA DEL CILE PRESSO LA SANTA SEDE con sede in ROMA (RM), Piazza Risorgimento n° 55, codice fiscale 80259990580, rappresentata dal Signor Ambasciatore del Cile presso la Santa Sede Sua Eccellenza Fernando ZEGERS, di seguito denominato Conduttore

### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'immobile sito in ROMA (RM), PIAZZA CITTA' LEONINA n° 9 scala B interno 2, piano primo con estremi catastali identificati da foglio 476, subalterno 028, particella numerata 122, categoria A10, rendita catastale Euro 11.155.47, per complessivi mq. 300,00 circa.

Art. 2. DURATA DELLA LOCAZIONE. La locazione avrà durata dal 01/03/2012 al 28/02/2018 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e, alla prima scadenza, il Locatore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della legge n.392/78. Per la successione nel contratto si fa riferimento a quanto previsto dall'articolo 37 della legge n.392/78.

Ai fini della disdetta del rapporto si applica l'articolo 28 della legge citata ed essa dovrà essere inviata almeno un anno prima della scadenza a mezzo lettera raccomandata r.r.

Il Conduttore avrà diritto di recedere dal presente contratto mediante comunicazione scritta a mezzo raccomandata a.r. che dovrà essere ricevuta dal locatore con un preavviso di almeno tre mesi, nelle sole seguenti tassative ipotesi:

A) interruzione delle relazioni diplomatiche e consolari fra la Santa Sede e la Repubblica del Cile;

B) motivi di natura istituzionale del Paese accreditante;

C) comprovati motivi di sicurezza o forza maggiore.

Per tutti gli altri casi il Conduttore avrà diritto di recedere dal presente contratto mediante comunicazione scritta a mezzo raccomandata a.r. che dovrà essere ricevuta dal locatore con un preavviso di almeno sei mesi.

Nei suddetti casi di recesso sarà dovuto dal Conduttore il solo canone di locazione ed oneri accessori riferiti al mese nel corso del quale si darà luogo al formale rilascio dell'immobile, con esclusione di ogni forma di risarcimento del danno cagionato al locatore a seguito del recesso.

Art. 3. CORRISPETTIVO. Il canone di locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella misura di Euro [REDACTED]. Detto canone dovrà corrispondersi con le modalità di cui all'articolo 6 a decorrere da Aprile 2012, per venire incontro alle esigenze dell'inquilino in merito all'adeguamento dell'immobile alle proprie specifiche esigenze, adeguamento il cui onere economico l'inquilino assume a proprio carico.

Art. 4. DESTINAZIONE D'USO, STATO DEI LOCALI I locali concessi in locazione dovranno essere destinati esclusivamente ad uso Cancelleria dell'Ambasciata del Cile presso la Santa Sede e tale specifica destinazione per patto espresso non potrà essere mutata senza preventivo consenso scritto del Locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il Conduttore dichiara di aver visitato i locali

dati in locazione e di averli trovati, come realmente sono, in perfetto stato locativo, con tutti gli accessori e gli impianti funzionanti regolarmente. Il Conduttore riconosce i locali stessi adatti all'uso convenuto e con il ritiro delle chiavi rinuncia ad ogni eccezione in proposito e prende la consegna dei locali medesimi, esonerando il Locatore dalla responsabilit  per i vizi di cui all'art. 1578 c.c.

Art. 5. AGGIORNAMENTO ISTAT. A decorrere dal secondo anno dall'inizio del presente contratto, il canone come sopra definito, verrebbe, di anno in anno, aggiornato automaticamente, senza che occorra esplicita domanda del Locatore, mediante applicazione nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT costo vita per famiglie di operai e impiegati verificatasi nel terzo mese anteriore alla stipula del contratto rispetto allo stesso mese dell'anno precedente.

Art. 6. MODALITA' DI PAGAMENTO CANONE, SERVIZI ED ONERI ACCESSORI L'importo mensile del canone, di Euro [REDACTED] di quant'altro comunque dovuto per servizi ed oneri accessori, dovr  essere versato dal Conduttore in via anticipata entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese di riferimento mediante domiciliazione R.I.D. preautorizzata dal Conduttore, esclusa ogni altra forma di pagamento. In caso di revoca del Conduttore o di omissione da parte del Locatore delle disposizioni periodiche del RID, il Locatore comunicher  con congruo preavviso una diversa forma di pagamento che il Conduttore sin da ora accetta. In caso di omessa comunicazione da parte del Locatore, il pagamento dovr  comunque avvenire a mezzo di bollettino che sar  inviato dal Locatore. Tra i servizi inclusi nell'importo mensile verranno conteggiate le spese di produzione e di recapito a mezzo posta della documentazione recante il dettaglio di addebito. Ogni tacita permissivit  all'inosservanza di quanto sopra non costituir  mai acquiescenza alla deroga stessa.

Il canone di locazione e le quote di rimborso degli oneri accessori di cui ai successivi articoli, decorrono a mesi e non a giorni, e quindi, anche nel caso di rilascio nel corso del mese dell'immobile, per qualsiasi ragione, la mensilit  dovr  essere pagata per intero. Nel caso di pagamenti a copertura di mensilit  non ancora maturate, tali importi verranno restituiti al Conduttore a seguito dell'esercizio del diritto di recesso di cui all'articolo 2.

Eventuali errori contenuti nei dettagli di addebito non potranno mai essere intesi quale accordo derogatorio a quanto stabilito dal presente contratto o quale nuova convenzione tra le Parti. Il pagamento del canone non potr  essere ritardato per nessun motivo od eccezione: qualora il Conduttore avesse da far valere delle eccezioni, dovr  farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone locativo. Il pagamento del canone dopo la scadenza del contratto viene per patto espresso delle parti accettato quale indennit  di occupazione quale che sia la dizione delle quietanze di pagamento. Il pagamento del canone effettuato da persona diversa del Conduttore si intende effettuato in nome e per conto del Conduttore di cui all'instestazione del presente contratto ed accettato a tale titolo dal Locatore ed esso non dar  diritto al terzo che avesse eventualmente versato il canone di vantare diritti di sorta sull'immobile.

Art. 7. ONERI ACCESSORI. SERVIZIO RISCALDAMENTO. MODALITA' PAGAMENTO Sono a carico del Conduttore il rimborso pro quota delle spese dell'acqua e del suo smaltimento, salvo che l'immobile locato non abbia uno sbocco autonomo che importi il pagamento diretto dell'acqua da parte del Conduttore all'ente fornitore. Inoltre, qualora l'immobile locato non sia un negozio e sia servito dall'androne, dalle scale, dall'ascensore, al servizio comune dell'edificio, il Conduttore contribuir  a tutte le spese previste dall'art. 9 della Legge 392/78. Le spese per l'eventuale servizio di portineria e quiescenza del portiere sono a carico del Conduttore nella misura del 90% della spesa pro-quota millesimale. Il fatto che tra tali spese sia inclusa anche quella riferentesi al portiere non obbliga il Locatore al mantenimento del servizio che potr  essere sostituito con l'impianto del citofono e con il cosiddetto servizio di pulizia, i quali andranno interamente a carico, per millesimi, dei conduttori di locali con accesso, anche secondario, dal portone. Qualora l'immobile locato usufruisca del servizio di riscaldamento centralizzato, il Conduttore non potr  rinunciare all'erogazione del calore. Il Locatore, in deroga a quanto sopra, potr  procedere a sigillare i caloriferi secondo le modalit  che lo stesso solo se il Conduttore ne faccia espressa richiesta scritta prima dell'inizio dell'erogazione stagionale del riscaldamento, allegando ad essa dichiarazione scritta di tutti gli altri conduttori dell'edificio che consentano, previo accollo da parte del Conduttore stesso del 40% della sua quota millesimale in relazione alla spesa annuale di gestione e manutenzione del servizio, previo accollo, altres , della

spese di apposizione e rimozione dei sigilli. Sempre per il detto servizio di riscaldamento, qualora esso venga erogato direttamente dal Locatore, il fatto che il Conduttore accetti il servizio stesso, non contestandolo subito a mezzo lettera raccomandata r.r., ne implichera' la piena accettazione, cosi' come erogato, con tutti gli obblighi che ne derivano. Il Locatore si impegna a gestire il servizio di riscaldamento con la diligenza del 'buon padre di famiglia', rispettando le norme di legge. Essa tuttavia, non sara' tenuta a risarcimenti in caso di interruzione, sospensione o riduzione, totale o parziale dell'erogazione, per qualsiasi ragione, motivo o causa, niuno escluso ed eccettuato, a meno che tali eventi non si siano verificati o perdurino esclusivamente per dolo o colpa grave del Locatore stesso. I pagamenti degli oneri accessori di cui ai due precedenti paragrafi saranno effettuati in quote mensili anticipate da stabilire all'occorrenza, ciascuna unitamente al canone, salvo i conguagli risultanti dai prospetti annuali di riparto dei consuntivi redatti con criteri proporzionali e salvo quanto previsto dal successivo paragrafo. Qualora il Locatore sia unico proprietario dello stabile in cui si trova l'immobile oggetto del presente contratto, per il rimborso degli oneri accessori le parti riconoscono piena validita' fin da ora al prospetto annuale redatto dal Locatore e sottoscritto dal legale rappresentante, contenente l'esposizione delle spese complessive e la relativa ripartizione ai singoli immobili. Per la determinazione dei cosiddetti millesimi per la ripartizione delle spese di cui sopra, il Conduttore, anche nell'interesse del Locatore, da' mandato irrevocabile di determinare i detti millesimi di ripartizione secondo i criteri dettati per legge o per giurisprudenza, scegliendo, ove ve ne fossero di piu', quello o quelli che riterra' piu' opportuni a suo insindacabile giudizio, dando per accettato e ratificato l'operato del Locatore in proposito. La sopra specificata quota mensile di cui al precedente paragrafo, sara' automaticamente aggiornata di anno in anno in dipendenza dell'accertato conguaglio annuale. I conguagli annuali dovranno essere corrisposti unitamente al canone mensile scadente dopo la richiesta stessa, per tale considerandosi anche l'esposizione contabile indicata nel dettaglio inviato. Il pagamento, invece, delle spese stagionali inerenti al servizio di riscaldamento e manutenzione ordinaria degli impianti, sara' effettuato in dodici quote mensili da stabilire all'occorrenza, ciascuna da corrispondere sempre unitamente al canone ed alla quota di spese ordinarie. L'importo dovuto per servizi e oneri accessori dovra' essere versato dal Conduttore, insieme al canone, entro il 5 di ogni mese, con le modalita' indicate all'art. 6 del presente contratto.

Art. 8. MOROSITA' Nel caso in cui dovesse verificarsi un mancato o ritardato pagamento delle somme a qualsiasi titolo dovute dal Conduttore a titolo di canoni e/o oneri accessori anche per una sola mensilita', il contratto si risolvera' di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. e verranno applicati gli interessi bancari praticati al momento dalla Banca di Roma. In tal caso, qualunque sia la dizione della ricevuta rilasciata, le parti convengono che gli interessi, i rimborsi spese, le utenze e le spese legali vengano imputati prima del canone. Sempre nel caso in cui dovessero verificarsi ritardi nella corresponsione delle somme, a qualsiasi titolo dovute dal Conduttore, tutti i pagamenti effettuati dopo la scadenza del termine perentorio contrattuale si intenderanno ricevuti dal Locatore, anche se non menzionati nella ricevuta, con salvezza degli atti giudiziari in corso e con diritto alla ripetizione delle spese e pagamento delle competenze ed onorari degli atti stessi.

Art. 9. SPESE DI REGISTRAZIONE, REGISTRAZIONE AI FINI FISCALI Sono a carico del Conduttore, che dovra' versarle all'atto della firma della presente scrittura, le spese di bollo ai sensi di legge. Sono parimenti a carico del Conduttore, che dovra' corrisponderle mensilmente unitamente al canone, le spese di quietanza delle singole rate di pigione e dei rimborsi tutti, le spese di spedizione dei bollettini prestampati e recapitati dal Locatore, le spese relative alla consegna e riconsegna dell'immobile locato, nonche' ogni altra spesa connessa o dipendente.

Qualora il Conduttore, in adempimento agli obblighi fiscali, provveda al pagamento dell'imposta di registro ai sensi di legge senza dichiarare che esso e' effettuato ai 'soli fini fiscali', l'effetto di tale pagamento si intende limitato al solo fine dell'assolvimento dell'imposta suddetta e mai potra' influire sulle condizioni del contratto e sui rapporti giuridici interni tra Locatore e Conduttore.

Fermo quanto sopra, resta comunque salvo il regime di esenzione ai fini dell'imposta di registro di cui fruito il presente contratto a termini di legge in ragione della natura del Conduttore.

Art. 10. NORMATIVA DESTINAZIONE, ESENZIONE RESPONSABILITA' E LIBERTA' LOCAZIONI Il Conduttore dichiara di ben conoscere le norme, anche amministrative, che regolano la

locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello di abitazione e, qualora l'immobile locato non possa essere destinato all'uso voluto dal Conduttore, questi non potrà pretendere dal Locatore nulla per indennizzi di sorta per siffatta ragione e non potrà pretendere, nemmeno, la restituzione dei canoni già pagati, ma ottenere solamente la risoluzione del contratto di locazione stesso e la restituzione del deposito cauzionale. Inoltre il Conduttore, nel caso che per lo svolgimento della sua attività nell'immobile stesso occorranzo licenze o autorizzazioni di qualsiasi autorità, non dovrà iniziare a svolgere la detta attività prima dell'ottenimento di dette licenze o permessi. Qualora tali licenze o permessi non possano essere concessi per un qualsiasi motivo, ragione o causa dipendente dalla costruzione o dalla consistenza o stato dell'immobile, anche in questo caso il Conduttore non potrà pretendere dal Locatore esenzioni di spese o indennizzi di sorta, come non potrà pretendere nemmeno la restituzione dei canoni pagati, ma ottenere solamente la risoluzione del contratto di locazione stesso e la restituzione del deposito cauzionale. Infine il Locatore potrà, a suo insindacabile giudizio, locare altri locali, siti nello stesso edificio, per l'esercizio di attività in tutto o in parte identiche o similari a quelle che saranno svolte dal Conduttore nei locali oggetto del presente contratto con rinuncia ad ogni pretesa anche per danni.

Art. 11. DIVIETI DI SUBLOCAZIONE TOTALE O PARZIALE. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO TOTALE O PARZIALE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO. DIVIETO DI CO USO TOTALE O PARZIALE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO. DIVIETO DI AFFIDAMENTO DI GESTIONE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO. PRELAZIONE NELLA CESSIONE DI AZIENDA. AZIONE DI RISCATTO E VARIAZIONE RAPPRESENTANZA SOCIALE E' fatto assoluto divieto al Conduttore di sublocazione totale o parziale, di cessione del contratto totale o parziale a titolo oneroso o gratuito, di co uso totale o parziale a titolo oneroso o gratuito, di affidamento di gestione a titolo oneroso o gratuito. Le parti espressamente convengono che, in caso di cessione dell'azienda da parte del Conduttore a tenore dell'art. 36 della legge n. 392/78, sia concessa prelazione nell'acquisto dell'azienda a parità di condizioni al Locatore o a società od Enti ad esso collegati e, comunque, dallo stesso designati. Tale diritto deve essere esercitato dal Locatore mediante comunicazione scritta contenente l'eventuale designazione od indicazione delle società od enti collegati da inviarsi al Conduttore entro 60 gg. dalla comunicazione scritta che il Conduttore si obbliga ad inviare al Locatore, con l'indicazione dei termini dell'offerta ricevuta, del prezzo di vendita, delle modalità di pagamento, dell'indicazione dell'offerente e di tutte le altre specificazioni necessarie. In caso di violazione da parte del Conduttore del diritto di prelazione o di omesso invio della comunicazione di cui sopra al Locatore, l'eventuale cessione attuata dalle parti è considerata alle stesse inopponibile ed è riconosciuto il diritto al Locatore di riscattare la vendita intervenuta mediante azione proponibile nel termine di un anno dalla legale conoscenza mediante raccomandata r.r. o notifica dell'atto stesso. Al passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento della domanda il retraente dovrà versare il prezzo indicato nella vendita. Il Conduttore, persona fisica, che intenda associare nella propria attività persona estranea al suo nucleo familiare anagrafico, dovrà darne comunicazione scritta a mezzo lettera raccomandata r.r. al Locatore e quest'ultima, entro e non oltre 60 giorni, potrà prestare o no il suo consenso, a suo insindacabile e non motivato giudizio. Il Conduttore, persona giuridica, sarà tenuto a comunicare a mezzo lettera raccomandata r.r., entro e non oltre 15 giorni, le avvenute variazioni di rappresentanza e di sede sociale. Il mancato rispetto da parte del Conduttore degli obblighi di cui al presente e precedente comma, produrrà la risoluzione di diritto del presente contratto.

Art. 12. VISITA DEI LOCALI, CUSTODIA, MANUTENZIONE ORDINARIA Il Locatore si riserva il diritto di visitare, o far visitare da tecnico di sua fiducia, con preavviso di qualche giorno, l'immobile per motivata ragione. Il Conduttore, oltre che detentore dell'unità locatagli, è considerato custode della stessa, ed è quindi responsabile di ogni conseguenza a tenore degli art. 2043, 2048, 2049 e 2051 c.c. Il Conduttore dovrà conservare i locali condotti con la cura del buon padre di famiglia e dovrà provvedere direttamente, a sue spese, alle riparazioni di piccola manutenzione anche dipendenti, in deroga all'art. 1609 c.c., da vetusta o forza maggiore e risponderà delle opere di straordinaria manutenzione rese necessarie dall'omessa manutenzione ordinaria a cura del Conduttore stesso.

Il Conduttore dovrà provvedere a sue spese ad eseguire altresì tutte le opere di manutenzione ordinaria, definite e classificate per tali anche in tema di usufrutto e dall'art. 31, lett. 'a' e lett. 'b', della legge 457/78 e successive modifiche: *dovrà provvedere, inoltre, ad eseguire a propria cura e spese e previo invio al Locatore del relativo progetto esecutivo, tutti i lavori di adeguamento alle normative di sicurezza previste dalla Legge 46/90, pena la risoluzione di diritto del contratto.* Il Locatore ed il Conduttore si danno reciprocamente atto che, salvo altre non elencate, le piccole riparazioni e le spese di riparazione ordinarie e le opere di manutenzione ordinaria di cui ai precedenti articoli, sono quelle riguardanti gli impianti del gas, telefono ed energia elettrica ed illuminazione, suonerie elettriche ed ai cosiddetti frutti (prese, etc.), e le altre inerenti all'impianto igienico sanitario, alle rubinetterie, sifoni, scarichi, cassette di scarico, serrande, scatole sifonate, lavelli, condutture dall'ingresso dell'immobile locato, nulla importando se siano allo scoperto o sotto traccia, agli attacchi delle tubature cosiddette comuni, verniciatura degli infissi interni ed esterni questi ultimi solo per la faccia interna, verniciatura e tinteggiatura di soffitti e pareti, manutenzione dei pavimenti, infissi, dei parati, serrature e vetri ed in genere ogni altro impianto o servizio ubicato nell'immobile, con la sola esclusione delle parti murarie esterne dello stabile. Il fatto che il Locatore, su richiesta del Conduttore, esegua piccole riparazioni o opere di manutenzione ordinaria, non costituisce deroga all'obbligo del Conduttore di provvedervi. Qualsiasi opera di restauro, manutenzione o ristrutturazione o modifica interna e degli impianti e servizi non potrà eseguirsi dal Conduttore senza il consenso scritto del Locatore al quale il Conduttore dovrà preventivamente presentare istanza scritta descrittiva dei lavori con allegato progetto raffigurante lo stato attuale e quello da modificare.

La mancata presentazione del progetto delle opere o la difformità delle stesse rispetto al progetto determineranno la risoluzione di diritto del contratto e la rimessa in pristino dei luoghi

Qualunque miglioria rimarrà, in ogni caso, a beneficio di quest'ultima, senza alcun compenso di sorta, in deroga all'art. 1592 c.c., salvo che il Locatore medesimo non preferisca esigere la rimessa in pristino a spese del Conduttore. Inoltre è vietato al Conduttore di rimuovere ed asportare, al termine del presente contratto, i conduttori elettrici, le derivazioni, le spine, le prese, gli interruttori dell'impianto elettrico e dei campanelli, le condutture dell'acqua e del gas, comprese quelle poste in opera durante la locazione ed in genere fissi ed infissi che egli avesse messi in opera a sue spese.

**Art. 13. ESECUZIONE LAVORI DA PARTE DEL LOCATORE** In deroga alle norme del c.c. in materia, il Conduttore consente al Locatore di far eseguire, tanto nell'immobile locato quanto nello stabile, quelle opere di riparazione anche radicali (urgenti o differibili), modifiche, sopraelevazioni, migliorie, abbellimenti, ristrutturazioni e miglioni, che il Locatore medesima riterrà opportune, rinunciando a qualsiasi indennità, purché esso non sia del tutto privato, per oltre trenta giorni, di una parte indispensabile della cosa locata. Se la privazione completa di parte indispensabile della cosa locata dovesse protrarsi, a causa dei predetti lavori, oltre trenta giorni, il Conduttore avrà la facoltà di recedere dal presente contratto, senza poter pretendere alcuna indennità, salvo rimborso della quota di prezzo della locazione del mese in corso. Il Locatore potrà, altresì, in occasione di lavori alla copertura dell'edificio o alle mura perimetrali dell'immobile locato, ivi compresi i cornicioni ed i parapeti delle terrazze di copertura, installare i cosiddetti "ponteggi" ed il Conduttore non potrà vantare alcun diritto per qualsiasi danno, niuno escluso ed eccettuato, che potesse subire in dipendenza dell'esistenza dei "ponteggi" stessi, qualunque ne sia la durata.

**Art. 14. GARANZIA.** A garanzia, di tipo Deposito Cauzionale, delle obbligazioni assunte con il presente contratto, Il Conduttore corrisponde al Locatore la somma di Euro 21.000,00 pari a tre mensilità del canone. Pertanto, nel caso di variazione del canone, il deposito dovrà essere aggiornato nella misura del canone stesso. Tale deposito costituito nelle mani del Locatore non dispensa, però, il Conduttore dall'obbligo derivante dall'art. 1608 c.c.. Il deposito non potrà mai imputarsi in conto canone neanche in prossimità della scadenza del contratto: dovrà essere reintegrato ogni qualvolta avrà subito falcidie e verrà liquidato al termine della locazione, avvenuta la riconsegna, con autorizzazione fin da ora di ritenere su di esso l'ammontare dei danni riscontrati nella cosa locata all'atto della consegna ed ogni eventuale suo credito in pendenza del presente contratto, salva ed impregiudicata ogni altra ragione o azione. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali ed, infine, dovrà essere integrato, automaticamente, con gli adeguamenti ISTAT di cui all'art. 5.



Art. 15. ESONERO RESPONSABILITA' LOCATORE Il Conduttore, costituito custode della cosa locata, come al precedente Art. 12, esonera il Locatore da ogni responsabilita' per danni diretti ed indiretti che potessero derivare a se stesso o a terzi, ospiti e visitatori, da fatto doloso o colposo di altri inquilini, di terzi, del personale di custodia, dall'uso dell'ascensore, da animali ed insetti in genere, da sospensione dei vari servizi ed impianti, scarsita' e mancanza di acqua, energia elettrica e di gas, dovuti sia a causa di forza maggiore, sia a guasti, sia a fatto di altri inquilini. Il Conduttore non potra' in nessun caso esperire alcuna azione contro il Locatore per assenza, negligenza o altro fatto che possa imputarsi anche all'eventuale portiere, ove tale servizio fosse prestato, ne' potra' far risalire al Locatore la responsabilita' per furti che, eventualmente, avvenissero nella cosa locata. La parte locatrice non garantisce le conformita' di tutti gli impianti asserviti all'unita' immobiliare locata alla normativa in materia di sicurezza vigente alla data odierna (DM n 37/2008). La parte conduttrice ne prende atto ed esonera la parte locatrice alla prestazione della garanzia di conformita' sopra indicata.

Art. 16. OBBLIGHI DEL CONDUTTORE : INSEGNE, VETRINE, USO ANTIDECOROSO, ESONERO RESPONSABILITA' Il Conduttore potra' installare, previo benestare scritto del Locatore, la propria insegna utilizzando solo la parte del muro perimetrale esterno dell'edificio, che funge da parete del proprio locale, al di sopra dell'architrave della porta, o porte, di accesso non superando l'altezza del soffitto interno del locale condotto. Il Conduttore non potra' installare vetrine fisse o mobili sul muro perimetrale esterno dell'edificio, senza aver ottenuto, preventivamente, il consenso scritto del Locatore. L'installazione di tali vetrine, fisse o mobili, potra' essere anche subordinata al pagamento di un compenso, non facente parte del canone, per l'occupazione del muro perimetrale esterno. Il Locatore, anche se avra' dato il consenso scritto alle installazioni di cui sopra, non assume alcuna responsabilita' nei confronti dei terzi e degli altri conduttori dello stabile i quali reputino di avere subito turbamenti nel possesso dell'immobile loro locato, con la conseguenza che il Conduttore dovra' sollevare il Locatore da ogni giudizio che gli fosse intestato in dipendenza di quanto sopra. Al termine della locazione, o qualora sia ritirata l'autorizzazione, il Conduttore e' obbligato a ripristinare gli spazi occupati da tali scritte e cartelli, intendendosi che, ove non lo faccia, il Locatore rimane espressamente autorizzato a provvedervi a spese e per conto del Conduttore. E' in ogni caso fatto espresso divieto di attaccare, appoggiare sul muro perimetrale esterno dell'immobile, ivi compreso l'imbotto di aperture di qualsiasi tipo, cartelli e scritte, manufatti pubblicitari di qualsiasi genere, o effettuare l'esposizione con cesti o altro di merci in vendita. L'infrazione reiterata a tale divieto, contestata a mezzo lettera raccomandata r.r., importera' la risoluzione di diritto del presente contratto. E' inoltre espressamente vietato esporre e vendere oggetti che possano offendere i sentimenti religiosi o che siano contrari alla morale ed al buon costume, anche se trattasi di riproduzioni di opere d'arte.

Art. 17. REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le norme contenute nel "Regolamento delle Locazioni" per gli stabili di proprieta' dell'Amministrazione del Patrimonio della Sede Apostolica Sezione Ordinaria o dalla medesima amministrati, depositato in atti del Notaio Alessandro Marini, Notaio in Roma, Rep. 43007, Racc. 7353, registrato in Roma il 2 maggio 1976 al N. 4165, Vol. 2006, Ufficio Atti Pubblici, del quale dichiara di essere a conoscenza e dichiara, altresì, con la firma del presente contratto, di averne ritirata contestualmente copia.

Art. 18. RECESSO UNILATERALE DEL LOCATORE Il Locatore avra' diritto di recedere dal contratto, con preavviso di due mesi da spedirsi a mezzo raccomandata r.r., in caso di dichiarata inabitabilita' totale o parziale dell'immobile condotto.

Art. 19. RAPPORTI TRA LE PARTI: RICHIAMO AL C.C., LIMITAZIONE DELLE PROVE E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE I rapporti tra il Locatore ed il Conduttore dovranno essere regolati per iscritto. Il Locatore non terra' conto di qualsiasi comunicazione fatta in modo diverso. Per quanto non previsto e non derogato dal presente contratto e comunque non incompatibile con esso, le parti fanno espressamente riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia. Qualunque modifica o aggiunta al presente contratto non potra' avere luogo ed essere provata se non per iscritto, con esclusione di qualsiasi altro mezzo di prova, anche per interrogatorio. A tal proposito, la riconsegna dell'immobile si intendera' avvenuta solamente quando un incaricato del Locatore avra' redatto in contraddittorio con il Conduttore, un verbale dello stato dei locali, controfirmato da

entrambe le parti. Nel caso che il Conduttore rifiutasse di addivenire alla riconsegna ed alla redazione e firma del verbale, il Locatore potrà far rilevare le condizioni dell'immobile per mezzo di un tecnico a sua scelta, ed a spese del Conduttore, con un preavviso, a mezzo lettera raccomandata r.r., di cinque giorni liberi.

Art. 20. RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE Il contratto, oltre a risolversi normalmente per fatto o colpa del Conduttore, ai sensi dell'art. 1453 c.c., a scelta del Locatore per la violazione da parte del Conduttore di una qualsiasi delle obbligazioni poste a suo carico nel presente contratto, si risolverà di diritto per fatto e colpa del Conduttore ex art. 1456 c.c. nelle seguenti specifiche ipotesi di clausole risolutive espresse:

A qualora il Conduttore sia condannato con sentenza penale passata in cosa giudicata per reati puniti con la pena della reclusione;

B qualora il Conduttore sia dichiarato fallito;

C per il mancato o ritardato pagamento di quanto dovuto al Locatore in forza del presente contratto nel fissato termine perentorio anche per una sola mensilità di canone e per il mancato rispetto delle modalità di pagamento per canoni, oneri accessori, rimborso spese, corrispettivo, modalità di pagamento del canone e deposito cauzionale, oneri accessori e servizio riscaldamento, loro modalità di pagamento;

D per il mancato rispetto degli obblighi assunti circa la destinazione d'uso, per il mancato invio del progetto esecutivo relativo alle opere sulla sicurezza degli impianti di cui alla legge n. 46/90 e per l'esecuzione dei lavori interni all'immobile senza il consenso del Locatore o per le difformità in sede di esecuzione, per l'apposizione di insegne, vetrine, uso antidecoroso per violazione dell'obbligo del divieto di affissione cartelli pubblicitari;

E per il mancato rispetto delle modalità e gli obblighi assunti con l'art. 11 socio, variazioni rappresentanza sociale e sede;

F per il mancato rispetto dei divieti di sublocazione totale o parziale, divieto di cessione del contratto totale o parziale a titolo oneroso o gratuito, divieto di co uso totale o parziale a titolo oneroso o gratuito, divieto di affidamento di gestione titolo oneroso o gratuito;

G per il mancato rispetto delle norme del Regolamento delle Locazioni di cui all'art. 17;

H per il distacco del Conduttore dall'impianto di riscaldamento centralizzato.

I per l'omessa offerta della prelazione da parte del Conduttore al Locatore relativa alla vendita dell'azienda. 17.

Art. 21. ELEZIONE DOMICILIO DEL CONDUTTORE Il Conduttore si obbliga all'esatta osservanza del presente contratto per se stesso e per i suoi aventi causa, sempre che essi possano avanzare diritti e doveri nei confronti del Locatore. Il Conduttore per se stesso, ed i suoi eventuali aventi causa, elegge domicilio, a tutti gli effetti, anche esecutivi, del presente contratto, nei locali condotti. Nel caso che i locali non siano o abbiano cessato di essere usati, il domicilio s'intenderà eletto presso il portiere e, qualora non vi sia, presso la Segreteria del Comune di Roma. Tutto ciò salvo che il Locatore abbia ricevuto dal Conduttore comunicazione del suo nuovo domicilio.

AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO SEDE APOSTOLICA

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

Si approvano specificatamente gli articoli 2 DURATA DELLA LOCAZIONE, 3 CORRISPETTIVO, 4 DESTINAZIONE D'USO ST DEI LOCALI, esonerò responsabilità locatore per vizi ex art. 1578 c.c. e per eventuali danni derivanti dai locali sotterranei e seminterrati

AGGIORNAMENTO ISTAT: applicazione automatica per consenso in sede di stipula contratto; 6 MODALITA' DI PAGAMENTO CANONE SERVIZI ED ONERI ACCESSORI: patti non suscettibili di deroga per eventuale acquiescenza Locatore, indennita' di occupazione dopo scadenza contratto, imputazione dei pagamenti al Conduttore; 7 ONERI ACCESSORI. SERVIZIO RISCALDAMENTO. MODALITA' PAGAMENTO: divieto del conduttore di distaccarsi dall'impianto centralizzato del riscaldamento e di rinunciare al relativo servizio, condizioni per la procedura di chiusura dei caloriferi, con pagamento quota 40%, pagamento servizio in base al prospetto del Locatore, mandato del Conduttore al Locatore per modifica millesimi ripartizione spese riscaldamento, pagamento rate riscaldamento unitamente al canone; 8 MOROSITA' imputazione dei pagamenti in ritardo da ritenersi senza pregiudizio degli atti in corso, interessi per ritardato pagamento, misura; 9 SPESE DI REGISTRAZIONE, REGISTRAZIONE AI FINI FISCALI, 10 NORMATIVA DESTINAZIONE, ESENZIONE RESPONSABILITA' E LIBERTA' LOCAZIONI: rinuncia del Conduttore a richiesta danni per impossibilita' destinazione concordata per qualsiasi motivo, possibilita' locatore per altri locali nello stesso edificio di destinazioni uguali o similari, rinuncia ad ogni pretesa anche per danni; 11 DIVIETI DI SUBLOCAZIONE TOTALE O PARZIALE, DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO TOTALE O PARZIALE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO, DIVIETO DI CO USO TOTALE O PARZIALE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO, DIVIETO DI AFFIDAMENTO DI GESTIONE A TITOLO ONEROSO O GRATUITO, PRELAZIONE NELLA CESSIONE DI AZIENDA, AZIONE DI RISCATTO E VARIAZIONE RAPPRESENTANZA SOCIALE: riconoscimento diritto di prelazione del Locatore o enti collegati in caso di cessione azienda e riconoscimento diritto di riscatto in violazione patto, 12 VISITA DEI LOCALI, CUSTODIA, MANUTENZIONE ORDINARIA: rinuncia Conduttore a pretendere indennizzi per migliorie; 13 ESECUZIONE LAVORI DA PARTE DEL LOCATORE: rinuncia del Conduttore a pretendere danni per lavori da eseguirsi nell'immobile dal Locatore, facolta' di recesso dal contratto del Conduttore, consenso Conduttore ad installazione ponteggi; 14 DEPOSITO CAUZIONALE: facolta' Locatore di trattenere deposito in conto danni; 15 ESONERO RESPONSABILITA' LOCATORE: per fatti di terzi, inquilini e personale custodia; 16 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE, INSEGNE, VETRINE, USO ANTIDECOROSO, ESONERO RESPONSABILITA': obbligo Conduttore di sollevare il Locatore da ogni responsabilita' per azioni di terzi, divieti vari, 17 REGOLAMENTO DELLE LOCAZIONI: accettazione del Conduttore, 18 RECESSO UNILATERALE DEL LOCATORE: per inabitabilita' totale o parziale del locale per qualsiasi motivo, 19 RAPPORTI TRA LE PARTI: RICHIAMO AL C.C., LIMITAZIONE DELLE PROVE E RICONSEGNA DELL'IMMOBILE: rapporti solo scritti, redazione verbale riconsegna immobile, 20 RISOLUZIONE DI DIRITTO DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTI DEL CONDUTTORE: per condanna in sede penale, o per fallimento, per mancati o ritardati pagamenti anche di una mensilita' ed oneri vari, per modifica destinazione d'uso, per omessa o ritardata comunicazione variazione rappresentanza e sede sociale conduttore, divieto di eseguire qualsiasi lavoro all'interno dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del locatore o per difformita' dei lavori rispetto a quelli inseriti in progetto, per mancato invio progetto opere sicurezza impianti, e progetto lavori interni per violazione obbligo divieto affissione cartelli, per violazione divieto sublocazione, cessione contratto, cesso, affidamento di gestione, per mancato rispetto norme regolamento locazioni; 21 ELEZIONE DOMICILIO DEL CONDUTTORE.

N.B. Qualsiasi eliminazione di articolo non avra' nessuna influenza sulla numerazione degli articoli non soppressi ai fini della loro individuazione.

Letto, approvato e sottoscritto,

