



## **ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**

### **SCHEMA**

### **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'anno 2022 il giorno \_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4

TRA

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Codice Fiscale 80112430584 – Partita I.V.A. 06510971002, in persona del \_\_\_\_\_, Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (di seguito Locatore, nonché Asp), da una parte;

E

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ (di seguito Conduttore) dall'altra;

#### **PREMESSO**

- che l'ASP è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Roma - Via del Viminale n. 3/b, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30;

- con Determinazione Dirigenziale n. .... del ..... è stata indetta una procedura di gara mediante asta pubblica per la concessione in locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro

quattrocentosessantanove/20) mensili oltre IVA se dovuta ed una durata contrattuale di anni 4 rinnovabili per uguale periodo;

- con Determinazione Dirigenziale n. .... del ....., a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stato dichiarato/a aggiudicatario/a il Sig./la Sig.ra..... avendo presentato, per la locazione, la migliore offerta tra quelle pervenute pari ad € ...../annui (euro ...../annui) oltre adeguamenti ISTAT annuali;

- che il Sig./la Sig.ra ..... si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di civile abitazione ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa;

- le superfici immobiliari sono sottoposte a tutela da parte del Ministero della Cultura stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- per tale motivo l'Istituto ha inoltrato al Ministero apposita richiesta di autorizzazione alla locazione dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- il Ministero, con nota del 17.11.2020 prot. n. 8404 ha riscontrato la richiesta dell'Istituto comunicando il parere favorevole alla locazione dell'immobile a condizione che lo stesso non venga destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da arrecare pregiudizio alla sua conservazione;

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

#### **Art. 1) – Premesse ed allegati**

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

#### **Art. 2) – Oggetto della locazione**

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione immobiliare ad uso abitativo di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla

Persona Istituto Romano di San Michele sita in Roma, Via del Viminale n. 3/b, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30 come da allegata planimetria e visura catastale che formano parte integrante del presente contratto;

**Art. 3) – Durata della locazione**

La locazione avrà la durata di anni quattro, con decorrenza dal giorno ..... sino a tutto il ..... con tacita rinnovazione per eguale periodo.

**Art. 4) – Recesso**

Il Conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone comunicazione al Locatore, mediante lettera raccomandata a/r o posta certificata, con preavviso di almeno sei mesi.

**Art. 5) – Canone della locazione**

Il canone di locazione è convenuto in € ..... (euro .....) mensili, pari ad € ..... (euro .....) annui, oltre IVA se dovuta.

**Art. 6) – Aggiornamento ISTAT**

Il canone di locazione, così come sopra determinato, sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dal secondo anno di locazione.

Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75 % dell'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

**Art. 7) – Modalità e termini di pagamento**

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario

000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26  
– Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN  
IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per  
scritto.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di  
eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti.

Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori pari a due mensilità  
del canone produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi  
legali.

Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla  
scadenza del termine previsto per ciascun pagamento. In espressa deroga all'art.  
1460 c.c., il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese  
od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e  
separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente.

La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di  
diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. quando il Locatore dichiara all'altra  
parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

#### **Art. 8) – Ritardo o mancato pagamento**

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 7, il solo fatto  
del mancato o ritardato pagamento oltre il ventesimo giorno dalla scadenza, di due  
mensilità anche non consecutive del canone locativo, qualunque ne sia la causa,  
comporta la risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell'art.1456 c.c.  
con danni e spese a carico della parte inadempiente.

#### **Art.9) – Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria A/4. Il  
Conduttore si impegna ad utilizzare la porzione immobiliare esclusivamente ad uso  
di civile abitazione con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la  
risoluzione di diritto del contratto ed il risarcimento degli eventuali danni.

Il Conduttore, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si impegna a non destinare le superfici locate ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da arrecare pregiudizio alla sua conservazione.

Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare.

#### **Art. 10) – Cessione del Contratto - Sublocazione**

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata.

Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c..

#### **Art. 11) – Manutenzione**

Sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel corso del periodo locativo.

Fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito nel successivo art. 12, si precisa che, come disposto dal Ministero della Cultura, l'esecuzione di qualsiasi lavoro all'interno delle superfici oggetto della locazione deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

#### **Art. 12) – Interventi di ristrutturazione**

Il Conduttore accetta l'unità immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, impegnandosi a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti gli eventuali lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, all'impianto di riscaldamento ed energia elettrica secondo la vigente normativa.

Il progetto relativo alle eventuali opere di ristrutturazione dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore.

In caso di migliorie e/o di trasformazioni effettuate senza la predetta autorizzazione, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni.

Inoltre il Conduttore si impegna, per l'esecuzione dei sopra citati lavori, ad acquisire a propria cura e spese le necessarie autorizzazioni da parte degli organi Statali e Comunali competenti.

Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore.

Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche né porre in essere stati di pericolo statico dell'edificio.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico – edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore.

#### **Art. 13) – Oneri accessori**

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri accessori riguardanti i servizi di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, telefonici ecc., per i quali dovranno essere richieste ed attivate utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri, tutti nessuno escluso, concernenti le Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore dell'unità immobiliare.

#### **Art. 14) – Miglioramenti - addizioni**

Il Conduttore deve conservare l'unità immobiliare con la massima diligenza e riconsegnarla, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libero da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per migliorie apportate ai locali e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore.

Il Conduttore inoltre si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

#### **Art. 15) – Responsabilità**

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare ed è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per danni derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare da quelli causati da difetto di allacciamento degli impianti o dall'uso degli stessi;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

#### **Art. 16) – Allestimento locali**

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Locatore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

### **Art. 17) – Garanzia**

Il Conduttore si obbliga a costituire in favore del Locatore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente atto, una fideiussione bancaria/assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € ..... (euro .....) per la durata dell'intero rapporto contrattuale. La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, in caso di inadempimento il Locatore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale.

Tale fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna dell'unità immobiliare attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

La mancata presentazione di tale fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto, ovvero il ritardo nella consegna della stessa a seguito di formale sollecito, ovvero la sua mancata reintegrazione a seguito parziale o totale escussione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

### **Art. 18) – Norme di rinvio**

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme di legge vigenti in materia locativa immobiliare in quanto applicabili.

### **Art. 19) – Clausole contrattuali**

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione soltanto di una delle dette condizioni, dà diritto al Locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.



#### **Art. 20) – Registrazione contratto**

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale.

Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

#### **Art. 21) – Domicilio**

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso Via .....  
- mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

#### **Art. 22) – Controversie**

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – per la quale fosse obbligatorio il previo esperimento di un tentativo di mediazione ai sensi del D. Lgs. 28/2010 s.m.i. o di altra disposizione vigente ed applicabile, sarà preliminarmente sottoposta a mediazione davanti ad un Organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della Giustizia ed iscritto nel relativo registro, che dovrà avere sede a Roma. Le Parti convengono che la controversia sarà deferita all'Autorità Giudiziaria Ordinaria e devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma, qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, ovvero il tentativo di mediazione non debba essere obbligatoriamente esperito.

#### **Art. 23) – Trattamento dei dati personali**

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679

le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall'art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del Trattamento.

Il presente contratto viene redatto in due originali ciascuno dei quali costituito da n. 11 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Dott. \_\_\_\_\_)

(Sig./ra \_\_\_\_\_)

#### CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Recesso; Art. 5) Canone della locazione; Art. 6) Aggiornamento ISTAT; Art. 7) Modalità e termini di pagamento; Art. 8) Ritardato o mancato pagamento; Art. 9) Destinazione d'uso; Art. 10) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 11) Manutenzione; Art. 12) Interventi di ristrutturazione; Art.13)

Oneri accessori; Art. 14) Miglioramenti-Addizioni; Art. 15) Responsabilità; Art. 16) Allestimento locali; Art. 17) Garanzia; Art. 18) Norme di rinvio; Art. 19) Clausole contrattuali; Art. 20) Registrazione contratto; Art. 21) Domicilio; Art.22)

Controversie.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Dott. \_\_\_\_\_)

(Sig./ra \_\_\_\_\_)