

Enti Pubblici
IPAB
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

Avviso 4 settembre 2019, n. 407

Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione della porzione immobiliare ubicata al III° Piano della Palazzina "Giuliani" sita nel Comprensorio Istituzionale di p.le Antonio Tosti n.4 Roma.

Istituto Romano Di San Michele
Piazzale Antonio Tosti n. 4
00147 Roma

Bando di gara per la locazione della porzione immobiliare ubicata nel III° Piano della Palazzina
“Giuliani” sita nel Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n.4
(In esecuzione della Determina del Segretario Generale n. 407 del 04/09/2019)

Ente appaltante: Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A.0651067100 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irms.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

Sistema di gara: Procedura aperta.

Forma d'appalto: pubblico incanto con aggiudicazione all'offerta più alta.

Finalità del bando: locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente aventi destinazione d'uso catastale B/3.

Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta.

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione: Piazzale Antonio Tosti n.4 – Roma.

Durata della locazione: anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e s.m.i..

Base d'asta del canone di locazione: € 72.102,50 (euro settantaduemilacentodie/50) annui ovvero € 6.008,54 (euro seimilazerootto/54) mensili. Il canone locativo offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.irms.it e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P.le A Tosti 4 Roma.

Termine ultimo di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno 25 novembre 2019. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

Data apertura plichi: il giorno 28 novembre 2019, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

Cauzione: cauzione provvisoria di € 1.442,05 (euro millequattrocentoquarantadue/05) pari al 2% del canone di locazione annuo posto a base d'asta.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio.

Spese di stipula del contratto: a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)

Si rende noto che il giorno 28 novembre 2019 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara per l'assegnazione in locazione di superfici immobiliari aventi destinazione B/3, con accesso principale in Piazzale Antonio Tosti n.4

Come previsto dal vigente *“Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele”* si procederà all'aggiudicazione della locazione in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione stabilito al successivo art. 5.

Non sono ammesse offerte economiche inferiori al valore locativo annuo posto a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti rispetto all'attuale destinazione d'uso.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, come stabilito dall'art. 4 del citato Regolamento per la locazione delle unità immobiliari di proprietà, si procederà, nella seduta di gara, mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti. Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci. La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come rinuncia ed alla conseguente aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia effettuato il massimo rialzo sull'offerta originaria.

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno 25 novembre 2019 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma, e saranno esaminate in seduta pubblica, il giorno 28 novembre 2019 alle ore 12,00 da una Commissione di Gara, composta da tre membri appositamente incaricati dall'Ente.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti la definitiva aggiudicazione della presente procedura, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale predisposto, facente parte della documentazione di gara al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

(ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

Le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 843, particella 149 zona censuaria 4 Categoria B/3 e superficie lorda di mq 755, come meglio indicato nella visura catastale allegata al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

I locali attualmente sono sede di una Associazione no profit e risultano in discreto stato di manutenzione generale.

(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Le superfici immobiliari saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Gli arredi attualmente presenti all'interno dei locali non sono di proprietà dell'Ente.

A tal proposito si precisa che l'Istituto non fornisce gli arredi e beni mobili, la cui acquisizione ed installazione è ad esclusiva cura e spese del conduttore.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza e adeguamenti distributivi occorrenti all'uso della porzione immobiliare, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento o realizzazione di impiantistica, eseguiti nel corso del rapporto contrattuale.

I suddetti interventi saranno effettuati interamente a cura e spese del conduttore, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

È obbligo del conduttore trasmettere di volta in volta all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati.

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, l'Ente potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

La stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, la cui decorrenza economica e giuridica è prevista dal 01 marzo 2020 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso delle superfici immobiliari da parte del precedente affittuario, è subordinata all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78.

In nessun caso l'aggiudicatario potrà essere immesso nella detenzione dei locali prima di avere adempiuto all'obbligo di corresponsione delle somme di cui al successivo art. 8 primo comma.

Premesso quanto sopra l'aggiudicatario, in caso di mancato esercizio di prelazione da parte dell'attuale affittuario, si impegna a prendere in consegna le superfici immobiliari entro 3 (tre) giorni dalla formale comunicazione inoltrata a mezzo PEC ovvero Raccomandata AR con cui l'Ente renderà noto di esserne rientrato in possesso.

Qualora, per qualsiasi ragione, l'aggiudicatario non prenda in consegna i locali nei termini sopra indicati rimane fermo, anche a titolo di penale, l'obbligo per il conduttore di pagamento del canone locativo sin dalla data della comunicazione di disponibilità dei locali stessi.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

(ART. 5 – CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA)

Il canone locativo posto a base d'asta è stato determinato nell'importo di € 72.102,50 (euro settantaduemilacentodieci/50) annui ovvero € 6.008,54 (euro seimilazerootto/54) mensili oltre IVA se dovuta. Il canone locativo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario della procedura, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

(ART. 6 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE)

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del 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 comunicata dall'Istituto.

(ART. 7 – 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, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 392/78.

(ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO)

All'aggiudicatario della procedura di gara, oltre a quanto sopra specificato, è fatto obbligo di:

- corrispondere in favore dell'Ente le spese di pubblicazione della procedura di gara ed ogni altra spesa connessa e consequenziale entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra nella piena disponibilità delle superfici immobiliari, una fideiussione bancaria e/o assicurativa, incondizionata

ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari ad un semestre del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;

- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori condominiali e l'obbligo di attivare utenze autonome per i servizi di riscaldamento, energia elettrica, gas e telefonici;
- gli oneri per Tasse e/o tributi attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare (ad es. TASI, IMU ecc.)

(ART. 9 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)

Alla procedura di gara possono partecipare sia persone fisiche che giuridiche purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

Persone giuridiche:

1. iscrizione al Registro delle Imprese;
2. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
4. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni.

I requisiti di cui ai punti 2,3 e 4 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

Persone fisiche e/o Associazioni di volontariato:

1. di non aver a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati.

(ART. 10 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE)

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 25 novembre 2019 al seguente indirizzo:

Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n°4 Cap. 00147 Roma.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate ed in tal caso farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione della "porzione immobiliare ubicata nel III° Piano della Palazzina "Giuliani" posta all'interno del Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n.4", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

Le buste, a loro volta, dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A – Documentazione Amministrativa, contenente, a pena di esclusione:

A1) istanza di partecipazione, secondo il modello allegato debitamente sottoscritta dal richiedente, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata e l'indicazione della sede legale della Società;

A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 9; tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante della Società e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252.

A3) schema di contratto di locazione, come da allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;

A4) garanzia fideiussoria di € 1.442,05 (euro millequattrocentoquarantadue/05) del canone di locazione annuo determinato a base di gara, da prestare sotto forma di fideiussione.

La fideiussione può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente.

La garanzia deve avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta dell'Ente nel corso della procedura nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto di locazione dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'aggiudicatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. La garanzia fideiussoria copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

Busta B – Offerta Economica

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato "OFFERTA ECONOMICA", dovrà indicare il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare all'Istituto; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Ente.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore. Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o condizionate.

(ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto stabilito dagli articoli 9 e 10 del presente bando sarà motivo di inammissibilità delle domande così come la mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, l'omissione di una o più dichiarazioni e la mancata allegazione della fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore.

(ART. 12 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria dei soggetti partecipanti alla procedura di gara avverrà sulla base del criterio “del prezzo più alto” e sarà approvata con apposito Decreto dell'Ente.

Il risultato della procedura di gara sarà altresì comunicato a mezzo posta elettronica certificata ai partecipanti entro 15 giorni dalla data di adozione del sopra menzionato atto.

L'esito di gara sarà trasmesso, con la medesima tempistica, anche all'attuale conduttore delle superfici immobiliari per l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78, come meglio indicato al successivo art. 13.

Al termine di tali adempimenti, ed in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione di cui sopra, l'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso i competenti Uffici dell'Ente entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema contrattuale.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

(ART. 13 – DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL PRECEDENTE CONDUTTORE)

Come richiamato nel precedente articolo, la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara è subordinata al diritto di prelazione ex art. 40 della legge 392/78 esercitabile dall'attuale conduttore delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara.

Pertanto, l'Istituto, una volta disposta l'aggiudicazione provvisoria, comunicherà l'importo e le condizioni di aggiudicazione all'attuale conduttore il quale potrà esercitare la prelazione nei termini di legge. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, si procederà alla stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara nei termini di cui al precedente art. 12. Viceversa, nel caso in cui l'attuale conduttore esercitasse la prelazione, l'aggiudicatario della procedura di gara nulla avrà a pretendere dall'Ente in merito alla propria partecipazione alla gara stessa.

(ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio. Ogni eventuale informazione e richiesta di appuntamenti per visionare le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti telefonici 06/51.858.249 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail al seguente indirizzo Pec: irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

(ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso. I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità e trasparenza imposti dall'art. 13 del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati. Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità. Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione. I dati personali dei partecipanti la procedura potrebbero essere comunicati ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia. Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi. Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'IRSM, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza all'Istituto dovrà essere presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati (Responsabile della Protezione dei Dati Personali - IRSM, Piazzale A. Tosti 4, - 00147 Roma, e-mail: informs.it). Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato avvenga in violazione di quanto previsto dal GDPR hanno il diritto di proporre, come previsto dall'art. 77, un reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità, www.garanteprivacy.it, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

(ART. 16 – ACCESSO AGLI ATTI)

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 comma 2, del D. Lgs. 50/2016 e dagli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI)

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dal precedente art. 10.

Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti alla procedura di gara.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

Sarà possibile formulare all'Ente, solo per iscritto tramite PEC all'indirizzo mail istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5(cinque) giorni prima della data stabilita per la ricezione delle offerte.

I quesiti e le risposte aventi carattere generale saranno resi pubblici sul sito e nella sezione sopra indicata.

(ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI)

L'Istituto, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere/annullare/revocare la presente procedura di gara senza obbligo alcuno di procedere all'aggiudicazione e provvedendo alla semplice restituzione delle garanzie fideiussorie pervenute.

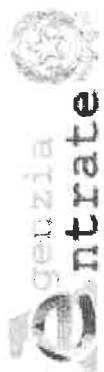
L'Istituto si riserva altresì il diritto di procedere all'aggiudicazione della procedura di gara, fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 13, anche in presenza di una sola offerta valida.

(ART. 19 – ALLEGATI)

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- Visure catastali
- Planimetria locali
- Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni
- Modello Offerta Economica
- Schema contratto di locazione

Istituto Romano di San Michele
II RUP
Geom. Marco Grasselli



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 11/07/2014

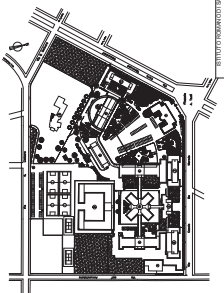
Data: 11/07/2014 - Ora: 11.21.13 Segue
Visura n.: T85057 Pag: 8

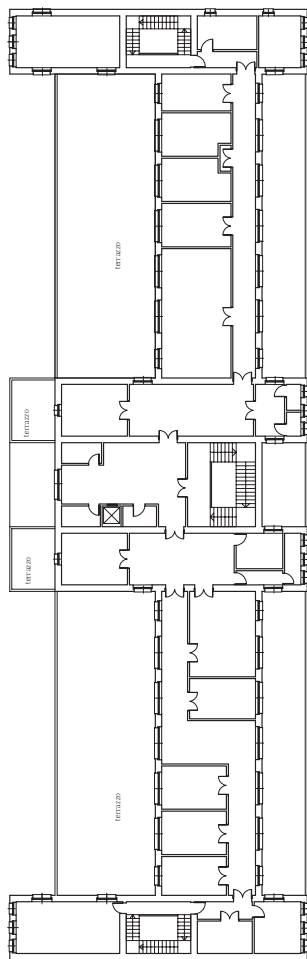
5. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI			
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	N.nero	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
	Urbana	843	89				B/3	U	161391 m ²	Euro 233.384,30	VIALE DI TOR MARANCIA n. SC	Dati derivanti da
		843	103								piano: T -1 -2 -3; VARIAZIONE del	
		843	146								09/05/2003 n. 23149 .1/2003 in atti dal	
		843	147	500							09/05/2003 (protocollo n. 508799) ALL.	
		843	148								DOCFA INS. SUB500	
		843	149									
		843	293									
		843	294									

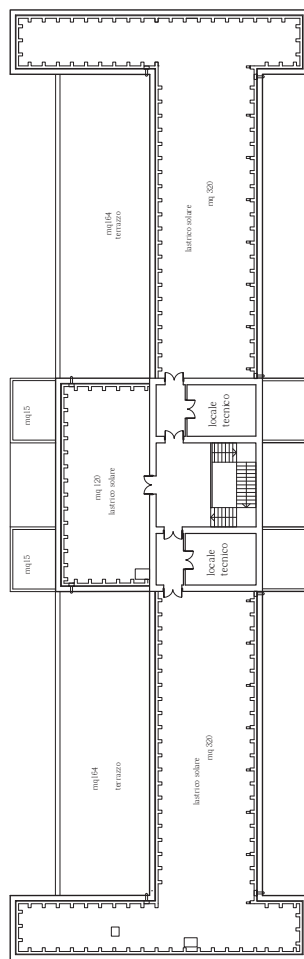
Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE		(1) Proprieta` per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA del 09/05/2003 n. 23149.1/2003 in atti dal 09/05/2003 (protocollo n. 508799)			

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Piazzale Antonio Testi, 4 - 00147 ROMA UFFICIO PATRIMONIO tel. 06/51858226 - fax 06/5120986	
COMPRESORIO ISTITUZIONALE PALAZZINA GIULIANI	
PIANTEA PIANO TERZO PIANTEA PIANO COPERTURA	
DATA 15 Luglio 2019 SPAZIO ARCHITETTICO SPAZIO ARCHITETTICO SPAZIO ARCHITETTICO SPAZIO ARCHITETTICO	TAV. 1 SALA
	



PALAZZINA GIULIANI - PIANO TERZO



PALAZZINA GIULIANI - PIANO COPERTURA

Istituto Romano Di San Michele

Mod-Istanza di Partecipazione
E DichiarazioneDOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA PER LA LOCAZIONE
DELLA PORZIONE IMMOBILIARE UBICATA AL III° PIANO DELLA PALAZZINA
“GIULIANI” SITA NEL COMPRESORIO ISTITUZIONALE DI P.LE ANTONIO TOSTI N.4

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
 nazionalità _____ C.Fisc. _____ residente a
 _____ in Via _____ n.____, in qualità di legale
 rappresentante della Società/Associazione _____ con sede
 legale a _____ in Via _____ n. _____ C. Fisc./P.
 IVA _____ Tel. _____ Fax _____
 PEC _____ mail _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione della porzione immobiliare ubicata al III° piano della palazzina “Giuliani” sita nel Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n.4. Inoltre, nella sua qualità sopra riportata ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero

DICHIARA

- l'iscrizione alla CCIAA (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) ex artt. 39 del D.Lgs. 163/2006 e che dal certificato risulta quanto segue:

- Denominazione/Ragione Sociale.....;
- Codice Fiscale e Partita IVA
- Data di iscrizione Luogo n. iscrizione.....;
- Che l'oggetto sociale della Società/Associazione è il seguente:
- Che i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza sono (precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della nomina e durata della carica)

- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;

- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

- di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. 231/01.

P.S.: (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

DICHIARA ALTRESI'

- di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;
 - di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando di gara, relativi allegati e schema di contratto di locazione e di accettarle integralmente, nessuna esclusa e senza riserva alcuna;
 - che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della gara è il seguente: Via Città () Telefono
- Fax.....E-mail.....Pec.....

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 76, comma 1, del DPR n. 445 del 2000, dichiara di essere consapevole che la falsità in atti e le autodichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445 del 2000, qualora dal controllo delle dichiarazioni qui rese emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, sarà decaduto dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni mendace.

Data _____

Firma del titolare o del legale rappresentante

- Allegare copia di documento di identità valido
- Allegare schema di contratto di locazione sottoscritto in tutte le pagine
- Allegare garanzia fideiussoria provvisoria di € 1.442,05

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e saranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.

Istituto Romano Di San Michele

Mod-OFFERTA ECONOMICA

OFFERTA ECONOMICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELLA PORZIONE IMMOBILIARE UBICATA AL III° PIANO DELLA PALAZZINA
"GIULIANI" SITA NEL COMPRESORIO ISTITUZIONALE DI P.LE ANTONIO TOSTI N.4

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
nazionalità _____ C.Fisc. _____ residente a
_____ in Via _____ n.____, in qualità di legale
rappresentante della Società/Associazione _____ con sede
legale a _____ in Via _____ n. _____ C. Fisc./P. IVA
_____ Tel. _____ Fax _____
PEC _____ mail _____

OFFRE

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in Roma,
Piazzale Antonio Tosti n.4, quale canone annuo iniziale la somma di Euro _____, ___ (Euro _____ / ___ espressa in lettere).

Data _____

Firma del dichiarante

- Allegare copia di documento di identità valido.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n.4 – C.F. 80112430584 – P. I.V.A. 0651067100, in persona del Segretario Generale Dott. Claudio Panella, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto dell'Ente ed in esecuzione della Determina n. 407 del 04/09/2019;

da una parte;

E

La Società/Associazione con sede legale in Via n. (.....) – C.F./P.IVA n. rappresentata dal Dott., nato a (.....) il, C.F. in qualità di

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti n.4 – identificata, insieme a maggior consistenza, al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 843, particella 149, categoria B/3, classe U con superficie lorda di 755,00 mq.;
- tali superfici, fino al 29 febbraio 2020, sono concesse in uso ad una Associazione, in forza di contratto di locazione stipulato in data 03.03.2008;
- dato l'approssimarsi della scadenza del predetto rapporto contrattuale, con determina n. 407 del 04.09.2019 l'Istituto ha indetto una procedura di gara mediante pubblico incanto per la concessione in locazione di tale unità immobiliare, con aggiudicazione all'offerta più alta, tra quelle pervenute, sulla base del prezzo a base d'asta di € 72.102,50 (euro settantaduemilacentodieci/50) annui ovvero € 6.008,54 (euro seimilazerotto/54) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura di legge;
- gli atti di gara hanno stabilito una durata contrattuale locativa di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78 ed una decorrenza giuridica ed economica a partire dal 01 marzo 2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali a seguito della riconsegna da parte del precedente affittuario al termine del rapporto locativo sopra richiamato;
- con determina n. ... del ... 2019, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata provvisoriamente aggiudicataria la Società avendo proposto, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € (euro/.....) annui ovvero €(euro/.....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- con lettera a/r del.....2019 prot.....è stata inoltrata all'Associazione formale invito, ove interessata, ad esercitare la prelazione alla locazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 40 Legge 27.07.1978 n. 392, alle medesime condizioni economiche offerte

dal soggetto giuridico risultato provvisoriamente aggiudicatario della procedura di gara, e alle ulteriori condizioni contrattuali stabilite dagli atti di gara;

- con nota del..... prot.l' Associazione ha esercitato/non ha esercitato il diritto di prelazione alla locazione in conformità/non in conformità a quanto stabilito dall'art. 40 Legge 27.07.1978 n. 392;

-preso atto dell'esito degli adempimenti di legge di cui sopra, con determina n. del 2019 l'Istituto ha stabilito di stipulare il presente contratto di locazione in favore della Società/Associazione.....;

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

L'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato "Locatore", nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Società/Associazione....., che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", la porzione immobiliare ubicata al III° Piano della Palazzina "Giuliani" posta all'interno del Comprensorio Istituzionale e sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti n.4 – identificata, insieme a maggior consistenza, al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 843, particella 149, categoria B/3, classe U, con superficie lorda di 755,00 mq., come da allegata planimetria che forma parte integrante del presente contratto. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, delle superfici immobiliari oggetto del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno della effettiva immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare locata formalizzata con apposto verbale di consegna sottoscritto tra le parti e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto. Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti. Il Conduttore, previo adempimento alle obbligazioni di cui al successivo art. 18, si impegna a prendere in consegna l'immobile entro 3 giorni dalla comunicazione inviata via posta elettronica certificata cui il Locatore renderà noto di essere rientrato in possesso delle superfici a seguito di riconsegna delle stesse da parte del precedente affittuario. Qualora, per qualsiasi ragione, il Conduttore non prenda in consegna la porzione immobile nel termine sopra indicato rimane fermo, anche a titolo di penale, l'obbligo per il Conduttore al pagamento del canone locativo dalla data della comunicazione stessa.

Alla scadenza del contratto le superfici immobiliari dovranno essere restituite nello stato in cui sono state ricevute, tranne il normale deperimento d'uso. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare le unità immobiliari decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempienza dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale omnicomprensiva di importo pari a 2 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per ogni mese solare di ritardo nel rilascio dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 4) – Canone della locazione

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (euro/00) annui, pari ad €(euro/00) mensili.

Art. 5) – Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del 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'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

Art. 6) – Modalità e termini di pagamento del canone

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. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione delle superfici immobiliari, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza, obbliga il Conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese. 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 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, e di eventuali oneri accessori, 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 dichiarerà all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 7) – Ritardato o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 6, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 17.

Art. 8) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria B/3. Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività, con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. 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. Il Conduttore si impegna ad attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti eventualmente richiesti dalle Pubbliche Autorità (Ministero Beni Culturali, Comune, ASL, VV.FF. ecc.) in relazione all'utilizzo dei locali. Il Conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il Locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Art. 9) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locate, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

In espressa deroga alle norme del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392 sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nell'unità immobiliare nel corso del periodo locativo.

Art. 11) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta le superfici immobiliari senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, impegnandosi a provvedere a propria cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese. Il Conduttore si impegna ad acquisire a propria cura e spese, qualora necessari per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le autorizzazioni da parte degli organi statali, regionali e comunali competenti. Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore. Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione straordinaria, manutenzione conservativa, adeguamenti distributivi e/o adeguamenti tecnici e/o tecnologici eseguiti nel corso del rapporto contrattuale. Tutti gli interventi di cui sopra saranno realizzati interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati. Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio. In caso di migliorie e/o di trasformazioni eseguite senza le predette autorizzazioni, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni. Fatta eccezione per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica alle superfici immobiliari locate senza il preventivo consenso del Locatore. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche allo stato della porzione immobiliare, comunque non strutturali, dovrà presentare al Locatore almeno 60 giorni prima di iniziare qualsivoglia lavoro, apposita istanza corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, compresi quindi i progetti esecutivi. Il Locatore dovrà rilasciare al Conduttore l'autorizzazione scritta all'esecuzione dei lavori.

La eventuale mancata concessione di tale autorizzazione da parte del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.

Art. 12) – Oneri accessori

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri accessori riguardanti i servizi di energia elettrica, gas, riscaldamento e telefonici per i quali dovranno essere attivate utenze autonome. Restano a carico del Conduttore, in quota millesimale, gli ulteriori oneri accessori condominiali relativi al servizio idrico, all'impianto di elevazione ed all'illuminazione e pulizia vani scala, che saranno richiesti dal Locatore a cadenza semestrale. 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. 13) – Migliorie - addizioni

Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e riconsegnarle, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libere da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali migliorie 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. 14) – Responsabilità - Assicurazioni

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 in uso. 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 delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore, entro il 2020, copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle superfici immobiliari locate, impegnandosi a trasmettere annualmente copia delle quietanze dei premi assicurativi dovuti. 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. 15) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso delle superfici oggetto del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria e/o assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari alla metà valore del canone locativo annuo stabilito al precedente art. 4. 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. 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) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività ed usi per le quali è stata locata la porzione immobiliare. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 18) – 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. 19) – 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. La registrazione del presente atto sarà effettuata a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 20) – Elezione 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 la propria sede in - Via - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma - Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 21) – 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. 22) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003 e ss.mm.ii., 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, da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, 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 tre originali ciascuno dei quali costituito da n° 12 fogli più l'allegato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì

Per la Società/Associazione

(.....)

Per l'Istituto Romano San Michele IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Claudio Panella)

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) Canone di locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento del canone; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria, straordinaria e vincoli d'uso; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Migliorie -. Addizioni; Art. 14) Responsabilità - Assicurazioni; Art. 15) Garanzia; Art. 16) Allestimento locali; Art. 17) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 18) Clausole contrattuali; Art. 19) Registrazione contratto; Art. 20) Elezione domicilio; Art. 21) Controversie.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Soc./Ass.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE