



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 - Codice fiscale 80112430584 – Partita I.V.A. 0651067100, in persona del Presidente e legale rappresentante, Dott. Romeo Francesco Recchia, assistito dal Segretario Generale Dott. Carlo Fiore, in esecuzione della propria delibera n. _____ del _____ ;
da una parte;

E

La Società _____ con sede legale in _____ n. ____ - _____ – C.F. e Partita I.V.A. n. _____ in persona del Legale Rappresentante _____ nato a _____ (__) il _____, C.F. _____;
dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di un unità immobiliare sita in Roma, Piazza della Repubblica 44-45, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particelle 18 sub. 2 graffate foglio 481, particella 22 sub. 501 e foglio 481, particella 35 sub. 6 zona censuaria 1, categoria D/3 (Cinema e Teatri) rendita catastale €115.168,00 superficie catastale

mq. 3.949,00 coperti sviluppati su tre livelli fuori terra, oltre ad una porzione immobiliare limitrofa adibita a magazzino identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 28, Sub. 500 graffate foglio 481, particella 29, Sub. 3 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), rendita catastale €1.602,26, superficie catastale mq. 56,00 coperti sviluppati su un unico livello;

- che la Socsi è dichiarata disponibile ad acquisire in locazione le superfici in parola, risultando aggiudicataria della procedura di gara indicata con delibera n°del.....;

- che la Soc.....si impegna a destinare l'immobile ad uso esclusivo di sale cinematografiche e più in generale per ogni attività di spettacolo e/o di intrattenimento culturale compatibili con la destinazione d'uso attuale delle aree locate;

- che la Soc.si impegna ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione eventualmente necessari all'uso dei locali stessi;

- che, a seguito della stipula del presente atto, è necessario provvedere nei termini di legge a tutte le disposizioni di tutela per questa unità immobiliare, stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D.Lvo 29.10.1999, n. 490 e ss. mm. ii., pervenuta all'Ente da parte del Ministero per i Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 16/10/2000;

- che tra le disposizioni di tutela previste per la suddetta unità immobiliare, l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE deve provvedere, entro 30 giorni dalla data di decorrenza giuridica ed economica del contratto, alla denuncia di trasferimento di detenzione alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici per il Comune di Roma, ai sensi dell'art. 59 D.Lgs. 22.1.2004 n.42 e s.m.i.

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

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, che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", l'unità immobiliare sita in Roma, Piazza della Repubblica 44-45, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particelle 18 sub. 2 graffate foglio 481, particella 22 sub. 501 e foglio 481, particella 35 sub. 6 zona censuaria 1, categoria D/3 (Cinema e Teatri) rendita catastale €115.168,00 superficie catastale mq. 3.949,00 coperti sviluppati su tre livelli fuori terra, oltre ad una porzione immobiliare limitrofa adibita a magazzino identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 28, Sub. 500 graffate foglio 481, particella 29, Sub. 3 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), rendita catastale €1.602,26, superficie catastale mq. 56,00 coperti sviluppati su un unico livello, come da allegate planimetrie catastali che formano 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 porzioni immobiliari oggetto del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di nove anni, con decorrenza dal giorno della totale immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare locata e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n° 392, si intenderà tacitamente rinnovata di novennio in novennio; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 18 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 si impegna a prendere in consegna l'immobile entro 3 giorni dalla comunicazione con cui il Locatore renderà noto di essere rientrato in possesso delle superfici a seguito di riconsegna delle stesse da parte del precedente affittuario. In nessun caso il Conduttore potrà essere immesso nel possesso delle porzioni immobiliari locare prima di avere corrisposto l'indennità di avviamento di cui al successivo art. 19) . Qualora, per qualsiasi ragione, il Conduttore non prenda in consegna l'immobile nel termine sopra pattuito rimane fermo, anche a titolo di penale, l'obbligo per il conduttore di pagamento del canone di cui al presente contratto sin dalla data dell'offerta dei locali da parte del Locatore.

Art. 4) – Recesso

Il Conduttore potrà recedere in qualsiasi momento dal presente contratto, dandone preavviso al Locatore mediante lettera raccomandata A/R da inviare almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, secondo quanto previsto dall'art. 27 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, senza possibilità alcuna di rivalsa da parte del Locatore e/o di obbligo di indennizzo alcuno nei suoi confronti da parte del Conduttore, ma fermo restando il pagamento del canone per l'intero semestre di preavviso, ancorché il recesso abbia esecuzione in anticipo rispetto alla data di scadenza del semestre stesso.

Art. 5) – Canone di locazione

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

Art. 6) – 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, così come

sopra determinato, 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'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

Art. 7) – 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 IT42B08327032260000000007890, 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 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 degli 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 dichiari 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 trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzi-

zione 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

La porzione immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria D/3 oltre alla pertinenza avente destinazione d'uso C/6. Il Conduttore utilizzerà la porzione immobiliare ad uso esclusivo di sale cinematografiche e più in generale per ogni attività di spettacolo e/o di intrattenimento culturale compatibili con la destinazione catastale attuale delle aree locate, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. In caso di svolgimento all'interno dei locali di eventi e/o manifestazioni di carattere diverso da quelle sopra indicate, quali ad esempio eventi a carattere sindacale o politico il Conduttore, previa formale richiesta, dovrà ottenere preventiva autorizzazione dal Locatore. Sono altresì tassativamente vietati la proiezione o l'allestimento di spettacoli che rivestano carattere pornografico. Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano contatti diretti con il pubblico. A tal proposito le Parti espressamente rinviano alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica dell'unità immobiliare.

Art. 10) – Cessione del Contratto - Sublocazione

Per quanto attiene la cessione del contratto e la sublocazione le Parti espressamente convengono sull'applicabilità del disposto dell'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Art. 11) – 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 ordina-

ria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nell'unità immobiliare nel corso del periodo locativo, fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito al successivo art. 12.

Art. 12) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta l'unità immobiliare e l'area annessa 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, agli adeguamenti degli impianti secondo le prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo di durata del contratto. Il Conduttore si obbliga a sottoporre all'approvazione preventiva del Locatore i progetti relativi alle opere di ristrutturazione, adattamento e miglioria dell'unità immobiliare che eventualmente intenda realizzare nel corso del periodo locativo. Il Conduttore s'impegna ad acquisire, qualora necessari per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le autorizzazioni da parte degli organi competenti (Comune di Roma, Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma ecc.). Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore.

Il Conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria, manutenzione conservativa dell'affresco presente all'interno della sala 4 e/o di adeguamenti tecnici e/o tecnologici eseguiti nel corso del rapporto contrattuale ai fini e nei limiti degli usi consentiti ovvero eventualmente disposti dalla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma. Tutti gli interventi di cui sopra saranno effettuati interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

E' 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 effettuate 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.

Art. 13) – Oneri accessori

Sono posti a cura e spese del Conduttore gli oneri accessori relativi, i servizi di energia elettrica, acqua, gas e telefonici ecc., per i quali dovranno essere attivati utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri concernenti le Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare ed aree annesse.

Art. 14) – Pubblicità

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a fare e a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno della porzione immobiliare per fini di promozione di cartelli, scritte, insegne luminose nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, ecc.. Il Conduttore si obbliga a provvedere al disbrigo delle formalità burocratiche necessarie all'esecuzione degli interventi sopra menzionati ed a trasmettere al Locatore la documentazione autorizzativa acquisita dagli Uffici preposti, ivi compresa la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. La presente clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. in caso di mancato adempimento ovvero in caso di adempimento tardivo rispetto ai termini sopra indicati. Il Locatore si impegna a fornire la propria collaborazione al fine dell'ottenimento di autorizzazioni e/o permessi

necessari per le dette installazioni, qualora fosse richiesto il suo intervento in qualità di proprietario dell'unità immobiliare.

Art. 15) – Migliorie - Addizioni

Il Conduttore deve conservare la porzione immobiliare e le aree annesse con la massima diligenza e riconsegnarle, 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 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, previa richiesta, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

Art. 16) – Prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 17) – 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'immobile e delle aree annesse, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nelle superfici locate. Il Conduttore s'impegna alla custodia delle porzioni immobiliari e delle aree annesse. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

-per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio delle proprie attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;

- 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 alle porzioni immobiliari locate e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore, ove non ne sia già provvisto, provvederà a stipulare polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni all'immobile locato e/o ad unità immobiliari attigue. Tale polizza dovrà coprire i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per danni da incendio per cinque milioni di euro, e per danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività con massimali non inferiori ad un milione di euro per la sezione RCT e per la sezione RCO, impegnandosi a trasmettere copia di detta polizza assicurativa al momento dell'effettiva consegna delle superfici immobiliari ed annualmente 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. 18) – Garanzia

Il Conduttore, nel momento in cui entra in possesso delle superfici oggetto del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una polizza fideiussoria assicurativa incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di €00 (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale. L'importo della fideiussione dovrà, periodicamente, essere adeguato al valore pari a sei mesi del canone locativo annuo stabilito ai precedenti artt. 5) e 6). La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione

ogniqualevolta, 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 dei locali attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione della fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto o dalla decorrenza degli adeguamenti dei canoni locativi sopra richiamati, ovvero il ritardo nella consegna della stessa, 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. 19) – Indennità di avviamento dovuta al precedente Conduttore

Il Conduttore si obbliga a versare all'Locatore le somme dovute a quest'ultimo alla Soc..... a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 Legge 392/78 relativamente all'intercorso rapporto di locazione tra l'IRSM e la suddetta Società. In esecuzione del predetto obbligo il Conduttore si accolla interamente ed incondizionatamente il debito sopra indicato del Locatore verso la Soc..... impegnandosi a corrispondere le somme direttamente dovute alla Soc..... nei termini di Legge. La mancata ottemperanza, ovvero il ritardo agli adempimenti suddetti previsti nella presente clausola costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c..

Art. 20) – Manleva

Il Conduttore si obbliga espressamente a manlevare e tenere indenne il Locatore, integralmente e nella maniera più ampia possibile senza eccezioni ed a prima richiesta, da ogni eventuale pretesa di qualsivoglia tipo e natura, economica e non, che la Soc. in qualità di precedente conduttore dell'immobile dovesse avanzare o svolgere con azioni giudiziali e/o stragiudiziali e/o arbitrali nei confronti del Locatore in conseguenza e/o in relazione al rapporto locativo intercorso.

Art. 21) – 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. 22) – 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. 23) – 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. 24) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione in termine fisso 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 secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 25) – 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 Tozzi 4.

Art. 26) – 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. 27) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, 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° 14 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

Per la Società

(Dott.)

Per l'Istituto Romano San Michele

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Carlo Fiore)

IL PRESIDENTE

(Dott. Romeo Francesco Recchia)

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 di locazione Art. 6) Aggiornamento ISTAT; Art. 7) Modalità e termini di pagamento del canone; Art. 8) Ritardato o mancato pagamento; Art. 9) Destinazione d'uso e; Art. 10) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 11) Manutenzione ordinaria e straordinaria; Art. 12) Interventi di ristrutturazione; Art.13) Oneri accessori; Art. 14) Pubblicità; Art. 15) Migliorie -. Addizioni; Art. 16) Prelazione; Art. 17) Responsabilità- Assicurazioni; Art. 18) Garanzia; Art. 19) Indennità di avviamento dovuta al precedente Conduttore; Art. 20) Manleva; Art. 22) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 23) Clausole contrattuali; Art. 24) Registrazione contratto; Art. 25) Elezione domicilio; Art.26) Controversie.

IL LOCATORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

IL CONDUTTORE

Soc.