



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

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 in persona del Commissario Straordinario e legale rappresentante, Dott. Riccardo Casilli, in esecuzione del proprio Decreto n. del

da una parte;

E

La Soc..... con sede legale in -
..... – Codice Fiscale e Partita I.V.A. n. in persona del
..... Sig.....
nato a Il....., C.F.;

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di una porzione immobiliare sita in Roma identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 843 particella 103, categoria B/3, insieme a maggior consistenza, con una superficie utile coperta di 900,00 mq. oltre ad area esterna per mq. 182,00;

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

- che la Soc.....si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso, e ad effettuare a propria cura e spese le variazioni catastali ed i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'uso della stessa entro e non oltre due anni dalla decorrenza giuridica ed economica del presente contratto;

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 Soc..... che nel presente atto sarà indicata "Conduttore", l'unità immobiliare sita in Roma identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 843 particella 103, categoria B/3, insieme a maggior consistenza, con una superficie utile coperta di 900,00 mq. oltre ad area esterna per mq. 182,00 come da allegate planimetrie esplicative che fanno parte integrante del presente contratto (all. A). Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, dell'immobile oggetto del presente contratto;

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno e fino al giorno, rinnovabile, se non interverrà disdetta da una delle parti

almeno dodici mesi prima della scadenza del contratto mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della legge 27 luglio 1978 n. 392, con le modalità e i termini ivi previsti.

Art. 4) – Canone ed aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (euro/00) annui, pari ad € (euro/00) mensili. 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. 5) – 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 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 valersi della clausola risolutiva.

Art. 6) – Ritardo o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 5, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di una mensilità di affitto, 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. 7) – Destinazione d'uso

La porzione immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria B/3. Il Conduttore utilizzerà il predetto immobile 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 che la porzione immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano/non 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. 8) – Cessione del Contratto - Sublocazione

E' fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e della porzione immobiliare locata, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione.

Art. 9) – Manutenzione

Il Conduttore accetta l'unità immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il Conduttore, pertanto, accetta espressamente il fabbricato e le aree di pertinenza nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione ed ai vizi, difetti o vincoli palesi e occulti.

Il Conduttore si impegna a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria, nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, agli adeguamenti degli impianto idrico, di riscaldamento, gas ed energia elettrica secondo la vigente normativa quantificati in via presuntiva in € 720.000,00 (euro settecentoventimila/00).

Il progetto relativo alle opere di ristrutturazione, dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore. Il Conduttore si impegna ad eseguire i sopra citati lavori di ristrutturazione entro e non oltre due anni dalla stipula del presente contratto, salvo impedimenti di carattere autorizzativo da parte degli organi preposti (Roma Capitale, VVFF, Soprintendenza ecc.); la mancata esecuzione dei predetti lavori entro i termini indicati comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell'art.1456 c.c., con danni e spese a carico del Conduttore. Inoltre il Conduttore si impegna ad acquisire, per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti. 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.

Ulteriori lavori per migliorie ed eventuali nuove ristrutturazioni che si rendessero necessari nel corso della locazione, dovranno essere comunque precedentemente ed espressamente autorizzati per iscritto dal 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. Il Conduttore si assume l'obbligo di trasmettere al Locatore la dettagliata rendicontazione delle spese effettuate per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria effettuate sulla porzione immobiliare e le spese tecniche sostenute connesse e conseguenti a tali interventi. Inoltre il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso. Il Conduttore accetta la consegna dell'immobile dando atto della presenza all'interno dello stesso di stigliature e beni mobili di varia natura e del fatto che gli stessi verranno asportati a cura e spese del Conduttore.

Art. 10) – Migliorie

Il Conduttore deve conservare la porzione immobiliare con la massima diligenza e riconsegnarla al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libera da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali 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, previa richiesta, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare nel corso del periodo locativo.

Art. 11) – Oneri accessori

In espressa deroga alle norme del Codice Civile e della L. 392/78 sono a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, come pure gli oneri accessori riguardanti i servizi di acqua, energia elettrica, gas e telefonici, per i quali dovranno essere richieste utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Ove non fosse possibile attivare utenze autonome per i suddetti servizi per motivi tecnici, il Conduttore si obbliga al rimborso periodico delle spese sostenute anticipatamente dall'Ente. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri relativi alla Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani. 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 relativa ai lavori in parola acquisita dagli Uffici preposti, tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. Il Conduttore infine si assume l'obbligo di procedere al frazionamento dell'unità immobiliare ed alla variazione della destinazione d'uso originaria, previa formale autorizzazione dell'Ente. 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.

Art. 12) – 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 delle proprietà delle porzioni immobiliari locate, nel rispetto della vigente normativa in materia di alienazione.

Art. 13) –Assicurazioni - Responsabilità

Il Conduttore, ove non ne sia già provvisto, provvederà a stipulare una polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni all'immobile locato e/o ad unità immobiliari attigue. Tale polizza deve coprire i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di un milione di euro ed una partita ricorso per danni da incendio per due milioni di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività con massimali non inferiori ad un milione di euro per la sezione RCT che per la sezione RCO impegnandosi a trasmettere copia di detta polizza assicurativa entro sessanta giorni dalla stipula del presente atto ed annualmente delle quietanze dei premi assicurativi dovuti. Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'immobile, 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 dell'immobile. 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 della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione dell'immobile locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

Art. 14) – Garanzia

Il Conduttore si obbliga a costituire in favore del Locatore, una fideiussione assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € per la durata del rapporto contrattuale. La fideiussione dovrà essere espressamente rilasciata a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. L'importo della fideiussione dovrà, periodicamente, essere adeguato al valore pari a sei mesi del canone locativo annuo stabilito al precedente art. 4). Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, per i motivi suesposti, il Lo-

catore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale. La 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 di tale fideiussione entro il o entro trenta giorni dalla decorrenza degli adeguamenti annuali dei canoni locativi sopra richiamati, 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. 15) – 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. 16) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività per le quali sono state locate le porzioni immobiliari. 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. 17) – 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. 18) – 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. 19) – 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 Roma – Via - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 20) – 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. 21) – 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 riguardano Le Parti 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° 11 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì

IL LOCATORE

ISTITUTO ROMANO SAN MICHELE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Dott. Riccardo Casilli)

IL CONDUTTORE

Soc.

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE PER ISCRITTO

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1341 e 1342 Cod. Civ. il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le seguenti clausole: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Canone ed aggiornamento ISTAT; Art. 5) Modalità e termini di pagamento; Art. 6) Ritardo o mancato pagamento; Art. 7) Destinazione d'uso Art. 8) Cessione del contratto – Sublocazione; Art. 9) Manutenzione;

Art. 11) Oneri accessori; Art. 13) Assicurazioni - Responsabilità; Art. 14) Garanzia; Art. 17) Clausole contrattuali; Art. 20) Controversie.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO

.....

DI SAN MICHELE

(Dott. Riccardo Casilli)