



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 - Codice fiscale 80112430584 – Partita I.V.A. 0651067100, in persona del Commissario Straordinario e Legale Rappresentante, Dott. Riccardo Casilli, in esecuzione del proprio Decreto n. del 2016;

da una parte;

E

....., nato/a residente in
..... C.F.;

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di un unità immobiliare sita in Roma - Piazza della Repubblica 42 - identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18 sub. 529, zona censuaria 1, categoria C/1 (commerciale), classe 8, consistenza 104 mq., rendita € 9.614,36 e superficie utile complessiva di mq. 252,00;

- con Decreto n. del2016 l'Istituto ha indetto una asta pubblica 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 € 87.696,00/annuo di canone locativo ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili;

- con Decreto n.....del 2016, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stato dichiarato aggiudicatario il Sig./la Soc.....avendo presentato, per la locazione, la migliore offerta tra quelle pervenute pari ad €...../annui (euro...../annui) oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- che il Sig./la Soc....., si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso commerciale di e ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa;
- 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.L.vo 29.10.1999, n. 490 e s.m.i., pervenuta all'Ente da parte del Ministero dei Beni, 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 inoltrare apposita denuncia di trasferimento di detenzione alla Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma ai sensi dell'art. 59 D.Lgs.vo 22.1.2004 n.42.

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 al Sig./alla Società che nel presente atto sarà indicata "Conduttore", la porzione immobiliare sita in Roma, Piazza della Repubblica 42, di mq. 252,00 complessivi, come da allegata planimetria

catastale che forma parte integrante del presente contratto (all. A). Più precisamente, l'unità immobiliare oggetto della locazione è identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al al foglio 481, particella 18 sub. 529, zona censuaria 1, categoria C/1 (commerciale), classe 8, consistenza 104 mq., rendita € 9.614,36 e superficie utile complessiva di mq. 252,00. Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, della porzione immobiliare 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) – Recesso

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

Art. 5) – Canone della locazione

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (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

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. 7) – Modalità e termini di pagamento

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori 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 dichiara all'altra parte che intende valersi della clausola risolutiva.

Art. 8) – Ritardato 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 anche non consecutive del canone locativo,

qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 9) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria C/1. 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 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 rinviando 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 riferita all'unità immobiliare.

Art. 10) – 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. 11) – Manutenzione

In espressa deroga alle norme del Codice Civile e delle Leggi vigenti in materia, sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel corso del periodo locativo, fermo restando quanto stabilito al successivo art. 12.

Art. 12) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta l'unità immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il Conduttore, pertanto, accetta espressamente le superfici immobiliari nello stato in cui si trovano, senza poter avanzare eccezione alcuna in ordine allo stato di conservazione e ad eventuali 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 necessari all'uso convenuto. Il progetto relativo ad eventuali opere di ristrutturazione, dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore. Inoltre il Conduttore si impegna ad acquisire, per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti, tra i quali la Soprintendenza Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, essendo questa unità immobiliare sottoposta a tutte le disposizioni di tutela ai sensi del D.Lvo 29/10/1999 n. 490. Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore. Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche né porre in essere stati di pericolo statico dell'edificio. Ulteriori lavori per migliorie ed eventuali nuove ristrutturazioni che si rendessero necessarie nel corso della locazione, dovranno essere comunque precedentemente autorizzate 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 ristrutturazione effettuate sulla porzione immobiliare e le spese tecniche sostenute connesse e conseguenti a tali interventi. Il Conduttore accetta la consegna della porzione immobiliare

dando atto della presenza all'interno dello stesso di suppellettili, due casseforti e materiali di varia natura che verranno asportati a cura e spese del Conduttore.

Art. 13) – Oneri accessori

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

Art. 14) – Miglioramenti - addizioni

Il Conduttore deve conservare l'unità immobiliare con la massima diligenza e riconsegnarla, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libero da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per migliorie apportate ai locali e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore. Il Conduttore, inoltre, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare nel corso del periodo locativo.

Art. 15) – 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.

Art. 16) – Responsabilità

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

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

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

Art. 17) – 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. 18) – Garanzia

Il Conduttore si obbliga a costituire in favore del Locatore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente atto, una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale. La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal

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

Tale fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna dell'unità immobiliare attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione di tale fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto, ovvero il ritardo nella consegna della stessa a seguito di formale sollecito, ovvero la sua mancata reintegrazione a seguito parziale o totale escussione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

Art. 19) – Norme di rinvio

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

Art. 20) – 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. 21) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore e le

relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 22) – 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 - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria Sede Istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 23) – 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. 24) – 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° 11 fogli più l'allegato.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì

Per l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE	Il Sig./la Soc.
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO	(Sig.....)
(Dott. Riccardo Casilli)	

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Recesso; Art. 5) Canone della locazione; Art. 6) Aggiornamento ISTAT; Art. 7) Modalità e termini di pagamento; Art. 8) Ritardato o mancato pagamento; Art. 9) Destinazione d'uso; Art. 10) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 11) Manutenzione; Art. 12) Interventi di ristrutturazione; Art.13) Oneri accessori; Art. 14) Miglioramenti-Addizioni; Art. 15) Prelazione; Art. 16) Responsabilità; Art. 17) Allestimento locali; Art. 18) Garanzia; Art. 19) Norme di rinvio; Art. 20) Clausole contrattuali; Art. 21) Registrazione contratto; Art. 22) Domicilio; Art.23) Controversie.

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO
DI SAN MICHELE

(Dott. Riccardo Casilli)

IL CONDUTTORE
(Sig.....)