



**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, Avv. Elisabetta Maria Rita Longo, in esecuzione del proprio Decreto n. .... del ..... 2017;

da una parte;

**E**

La Società ..... 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 alcune superfici immobiliari site in Roma, con accessi in Piazza della Repubblica 43 e Via delle Terme di Diocleziano 33, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18 Sub. 526, particella 23 Sub. 503 e particella 24 Sub. 508 zona censuaria 1 Categoria D/2 (Alberghi), rendita € 713.622,00e superficie lorda complessiva di mq. 11.210,00;

- tali superfici, fino al prossimo 31 dicembre 2017, sono concesse in uso a Società privata in forza di contratto di locazione stipulato in data 07 giugno 1999;
- dato l'approssimarsi della scadenza del predetto rapporto contrattuale l'Istituto, con Decreto n. .... del ..... 2017, ha indetto un pubblico incanto per la concessione in locazione di tale unità immobiliare, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto ad un valore locativo annuo a base d'asta di € 2.582.080,96 (euro duemilionicinquecentottantaduemilaottanta/00) annui ovvero € 215.173,41 (euro duecentoquindicimilacentosettantatre/41) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura di legge;
- gli atti di gara hanno stabilito una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78 ed una decorrenza giuridica ed economica a partire dal 01 gennaio 2018 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 Decreto n. .... del ..... 2017, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata provvisoriamente aggiudicataria la Società ..... avendo presentato, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € ..... (euro ...../....) annui ovvero € ..... (euro ...../....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- con lettera a/r del.....2017 prot.....è stata inoltrata alla Società Ingrid Hotels S.p.A. (già Boscolo Hotels S.p.A.) 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 dalla Società risultata provvisoriamente aggiudicataria della procedura di gara, e alle ulteriori condizioni contrattuali stabilite dagli atti di gara;

- con nota del..... prot. ....la Società Ingrid Hotels S.p.A. 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 Decreto n. .... del ..... 2017 l'Istituto ha stabilito di stipulare il presente contratto di locazione in favore della Società.....;

- le superfici immobiliari sono sottoposte a tutela, stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 e s.m.i., pervenuta all'Ente da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 16/10/2000;

- per tale motivo l'Istituto, nelle more dell'espletamento delle procedure di gara, ha inoltrato al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo apposita richiesta di autorizzazione alla locazione delle unità immobiliari ai sensi dell'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con nota del.....prot. n. ....ha riscontrato la richiesta dell'Istituto comunicando che.....;

- a seguito della sottoscrizione del presente atto è necessario provvedere, nei termini di legge, ad inoltrare al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo denuncia di trasferimento di detenzione ai sensi dell'art. 59 del richiamato D. Lgs. 42/2004 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", le superfici immobiliari site in Roma, con accessi in Piazza della Repubblica 43 e Via delle Terme di Diocleziano 33, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18 Sub. 526, particella 23 Sub. 503 e particella 24 Sub. 508 zona censuaria 1 Categoria D/2 (Alberghi), rendita € 713.622,00 e superficie lorda complessiva dimq. 11.210,00 come da allegata visura e 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 effettiva immissione in possesso del Conduttore nelle unità immobiliari locate 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 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, 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 l'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 l'immobile dovrà essere restituito nello stato in cui è stato ricevuto, tranne il normale deperimento d'uso. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare l'immobile 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 di locazione**

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € .....00 (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, 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. 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 IT42B08327032260000000007890, 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 della porzione del complesso immobiliare, 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 dichiara all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

#### **Art. 7) – Ritardo 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**

Le superfici immobiliari vengono locate con destinazione d'uso catastale categoria D/2 (alberghi). Il Conduttore utilizzerà tali superfici per l'esercizio esclusivo di attività alberghiera avente servizi e requisiti minimi di classificazione 5 stelle, 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 le porzioni immobiliari verranno utilizzate per lo svolgimento di attività che 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. È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza di esercizio: il mancato rilascio della licenza di esercizio non esonera il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'immobile locato all'uso previsto nel Contratto. Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il rilascio delle necessarie autorizzazioni. Il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di polizia e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nel locale. Il Conduttore si impegna a porre in essere, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, USL, VV.FF. ecc.) in relazione all'attività svolta. 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**

E' 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 nelle unità immobiliari nel corso del periodo locativo, fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito al successivo art. 11.

#### **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, 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 impegna ad acquisire a propria cura e spese, qualora necessari per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le autorizzazioni da parte degli organi competenti (Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, 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 manutenzione straordinaria, manutenzione conservativa, adeguamenti distributivi e/o adeguamenti tecnici e/o tecnologici eseguiti nel corso del rapporto contrattuale ovvero eventualmente disposti dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo. 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. Fatta eccezione per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, il Conduttore si obbliga a non apportare, senza il preventivo consenso del locatore, alcuna modifica all'immobile locato ed in particolare non potrà effettuare opere edilizie, interne ed esterne all'unità locata, con particolare riferimento a quelle soggette ad autorizzazioni, concessioni e certificazioni da parte delle pubbliche autorità competenti. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche diverse dello stato della porzione del complesso immobiliare locata – comunque non strutturali e purché le stesse siano realizzate con finiture di alto pregio - 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. L'autorizzazione del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.

#### **Art. 12) – Oneri accessori**

Sono posti a cura e spese del Conduttore gli oneri accessori per i servizi di energia elettrica, acqua, gas, 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 Imposte e Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare ed aree annesse.

#### **Art. 13) – Pubblicità**

Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a farsi pubblicità, mediante apposizione all'esterno delle superfici immobiliari per fini di promozione di cartelli, scrit-

te, 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 comunali preposti nonché dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, 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.

#### **Art. 14) – Migliorie - Addizioni**

Il Conduttore deve conservare le porzioni 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 accedere nei locali ed eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

### **Art. 15) – 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. 16) – 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 concesse in uso. 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, il giorno della immissione in possesso nelle unità immobiliari locate, si obbliga a rilasciare al Locatore copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 20.000.000,00 (euro ventimilioni/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. 17) – 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 bancaria incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € .....00 (euro ...../00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari alla metà 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 ogniquale volta, 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 giuridica ed economica del contratto, 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. 18) – Indennità di avviamento dovuta al precedente Conduttore**

Il Conduttore si obbliga a versare al Locatore le somme dovute da quest'ultimo alla Soc. Ingrid Hotels S.p.A. a titolo di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale di cui all'art. 34 Legge 392/78 relativamente al rapporto di locazione tra l'IRSM e la suddetta Società il cui termine è previsto per il giorno 31 dicembre 2017. In esecuzione del predetto obbligo il Conduttore si accolla interamente ed incondizionatamente il debito sopra indicato del Locatore verso la Soc. Ingrid Hotels S.p.A. impegnandosi a corrispondere direttamente le somme dovute alla medesima nei termini di Legge ovvero, a scelta del Locatore, a rimborsare l'IRSM le

somme da questo corrisposte alla Ingrid Hotels S.p.A. entro 2 giorni dalla richiesta inoltrata via PEC. 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. 19) – 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. 20) – 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. 21) – 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. 22) – 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. 23) – 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. 24) – 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. 25) – 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° 15 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

Per la Società .....

( Dott. .... )

Per l'Istituto Romano San Michele

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

(Avv. Elisabetta Maria Rita Longo)

**CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE 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 e straordinaria; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Pubblicità; Art. 14) Migliorie -. Addizioni; Art. 15) Prelazione; Art. 16) Responsabilità- Assicurazioni; Art. 17) Garanzia; Art. 18) Indennità di avviamento dovuta al precedente Conduttore; Art. 19) Allestimento locali; Art. 20) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 21) Clausole contrattuali; Art. 22) Registrazione contratto; Art. 23) Elezione domicilio; Art. 24) Controversie.

**IL LOCATORE**

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

**IL CONDUTTORE**

Soc. ....