ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Piazzale Antonio Tosti n. 4, Roma (RM)- Codice Fiscale 80112430584 – Partita I.V.A. 06510971002, in persona del Commissario Straordinario e Legale Rappresentante, Dott. Domenico Alessio, assistito dalla Sig.ra Silvana Cianfarani, Funzionario Responsabile del Personale, ai sensi dell'art. 8 dello Statuto, in esecuzione del proprio Decreto n. 376 del 27 novembre 2017;

da una parte;

E

La Soc/Impresa/Consorzio/Ente..... 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 aree esterna per mq. 390,00 circa;

- che la Soc/Impresa/Consorzio/Ente .....si 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/Impresa/Consorzio/Ente..... 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/Impresa/Consorzio/Ente ..... 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. 390,00 circa come da allegata planimetria esplicativa che forma 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, delle porzioni immobiliari oggetto del presente contratto;

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno ..... 2018, formalizzata con apposto verbale di consegna sottoscritto tra le parti e, ai sensi dell'art.

28 della Legge 27 luglio 1978 n° 392, si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto. Il Locatore si obbliga a rinunciare, come in effetti rinuncia, ad avvalersi della facoltà, alla prima scadenza contrattuale, di diniego di rinnovazione del contratto, derogando da quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, sicché il presente contratto si rinnoverà tacitamente per altri sei anni alla prima scadenza. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare l'unità immobiliare 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 convenuto per l'intera durata del rapporto contrattuale viene stabilito in € ..... (euro ...../00) annui, pari ad € ..... (euro ...../00) mensili.

Art. 5) – Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, cosi come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione. Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

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

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto. Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni. Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione delle superfici immobiliari, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza, obbliga il Conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi legali. Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento. In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone, e di eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente. La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. quando il Locatore dichiari all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 7) – Ritardato o mancato pagamento

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

parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 15.

Art. 8) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria B/3. Il Conduttore dichiara che utilizzerà tali superfici 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 si assume l'obbligo di procedere al frazionamento dell'unità immobiliare ed alla variazione della destinazione d'uso originaria in funzione dell'attività prevista all'interno dei locali, 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. 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 riferita all'unità immobiliare. È onere esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza di esercizio per le attività esercitate nei locali per l'intera durata locativa: il mancato ottenimento delle licenze non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità delle unità immobiliari all'uso previsto nel Contratto. Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il possesso ed il mantenimento durante il periodo locativo 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 nei locali.

Art. 9) – 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. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

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 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.

In espressa deroga alle norme del Codice Civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il Conduttore si impegna a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione delle superfici locate, adattamento e miglioria delle stesse nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, al rifacimento degli impianti idrici, termici, elettrici e gas secondo la vigente normativa.

Il progetto relativo alle suddette 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 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.). E' facoltà del Locatore incaricare, nel corso dell'esecuzione degli stessi, un tecnico di propria fiducia delegato a verificare la corretta esecuzione da parte del Conduttore delle opere previste ed approvate sia dal Locatore che dagli organi competenti. 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. Per l'esecuzione dei sopra

citati lavori il Conduttore si impegna ad acquisire le necessarie autorizzazioni da parte degli organi competenti, e trasmetterle al Locatore entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. A tale scopo il Locatore si impegna fin d'ora a sottoscrivere le istanze, i documenti, le certificazioni, le attestazioni e gli atti di competenza della proprietà dell'unità immobiliare, al fine di consentire al Conduttore di ottenere le autorizzazioni suddette. 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. Il Conduttore si assume l'obbligo di trasmettere al Locatore la dettagliata rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria effettuate sulla porzione immobiliare e per spese tecniche connesse e conseguenti a tali interventi. 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 accetta la consegna dell'immobile dando atto della presenza all'interno dello stesso di rifiuti e materiali di varia natura e che gli stessi verranno asportati a cura e spese del Conduttore.

Art. 11) – 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 ri-

chiesta, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare nel corso del periodo locativo.

Art. 12) – Oneri accessori

Sono posti interamente a carico del Conduttore gli oneri accessori per i servizi di energia elettrica, gas e telefonici, per i quali dovranno essere richieste utenze autonome a cura e spese del Conduttore stesso. Sono inoltre a carico del Conduttore gli oneri tutti, nessuno escluso, concernenti le Tasse ed Imposte attualmente e/o in futuro gravanti sul conduttore della porzione immobiliare.

Art. 13) – 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. 14) –Assicurazioni - Responsabilità

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento delle porzioni immobiliari, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali stessi. 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 si obbliga a rilasciare al Locatore, entro il ....., copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro due milioni/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle superfici immobiliari locate, impegnandosi a trasmettere annualmente copia delle quietanze dei premi assicurativi dovuti. Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

Art. 15) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre il..... si obbliga a costituire in favore del Locatore, una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € ..... per la durata dell'intero rapporto contrattuale. La fideiussione deve essere espressamente rilasciata a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, per i motivi suesposti, il Locatore, 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 ..... 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. 16) – Allestimento locali

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Lo-

catore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

Art. 17) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività 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. 18) – Clausole contrattuali

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione soltanto di una di dette condizioni, dà diritto al Locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

Art. 19) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione 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. 20) – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede in Roma – Via ..... - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 21) – Controversie

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – per la quale fosse obbligatorio il previo esperimento di un tentativo di mediazione ai sensi del d. lgs. 28/2010 s.m.i. o di altra disposizione vigente ed applicabile, sarà preliminarmente sottoposta a mediazione davanti ad un Organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della Giustizia ed iscritto nel relativo registro, che dovrà avere sede a Roma. Le Parti convengono che la controversia sarà deferita all'Autorità Giudiziaria Ordinaria e devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma, qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, ovvero il tentativo di mediazione non debba essere obbligatoriamente esperito.

Art. 22) – Trattamento dei dati personali

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì …….. 2018

Per la Società .....

(.....)

Per l'Istituto Romano San Michele

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO IL FUNZIONARIO DEL PERSONALE

(Dott. Domenico Alessio) (Sig.ra Silvana Cianfarani)

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 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) Migliorie; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Prelazione; Art. 14) Responsabilità- Assicurazioni; Art. 15) Garanzia; Art. 16) Allestimento locali; Art. 18 Clausole contrattuali; Art. 19) Registrazione contratto; Art. 20) Elezione domicilio; Art. 21) Controversie.

IL LOCATORE IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Soc. .....

(Dott. Domenico Alessio) (.....)

(Sig.ra Silvana Cianfarani)