



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Legge 17.7.1890 n.6972 – R.D. 7.6.1928 n.1353
00147 ROMA - Piazzale Antonio Tosti n. 4
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 53 del 8 marzo 2018

OGGETTO: Indizione terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare sita nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente di P.le A. Tosti n. 4, denominata Ex Teatro

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma  addì 06-03-2018

Il responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Grasselli

firma  addì 06-03-2018

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio con la firma del presente atto attesta che i costi di cui al presente atto sono da imputare sui seguenti capitoli e articoli di bilancio

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da imputare al cap. .. art. ... del bilancio del corrente esercizio finanziario 2018

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio:
Dott.ssa Roberta Valli

firma  addì 06-03-2018

Parere

FAVOREVOLE ☒ NON FAVOREVOLE ☐ (Per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

p. Il Segretario Generale
Il Funzionario del Personale
Sig.ra Silvana Cianfarani

firma  addì 6.3.2018



Il Funzionario

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00200 del 7 novembre 2017 – pubblicato sul BURL n.91 del 14 novembre 2017 - con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Domenico Alessio dalla data di pubblicazione fino al 31 dicembre 2017 *“al fine di garantire l'ordinaria e straordinaria amministrazione”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Domenico Alessio in data 14 novembre 2017 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

VISTO il decreto n. 390 del 5.12.2017 di attribuzione delle funzioni sostitutive del Segretario Generale al Funzionario del Personale così come indicato dalla Direzione Generale Attività di Controllo e Coordinamento delle funzioni di vigilanza;

PRESO ATTO della deliberazione di Giunta Regionale n. 911 del 21.12.2017 di proroga del Commissariamento fino al 30.10.2018;

PRESO ATTO, altresì, del Decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00049 del 5 febbraio 2018, pubblicato sul BURL n. 11 del 6 febbraio 2018, di nomina del Dott. Domenico Alessio in qualità di Commissario Straordinario dell'Istituto Romano di San Michele fino al 30 ottobre 2018;

PREMESSO che

- l'Ente è proprietario di una porzione immobiliare denominata Ex Teatro, di 900,00 mq. ed identificata al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3;
- dette superfici immobiliari costituiscono parte del patrimonio disponibile dell'Ente le cui rendite locative sono destinate al raggiungimento degli scopi statuari che prevedono l'espletamento di attività socio-sanitarie-assistenziali in favore degli anziani ospiti delle proprie strutture di accoglienza (Casa di Riposo ed RSA);
- la porzione immobiliare versa in un notevole stato di degrado manutentivo e privo di impianti funzionanti, risulta non utilizzata da circa dieci anni ed è stata soggetta ripetutamente ad occupazioni abusive temporanee;
- le superfici in esame rientrano nelle disposizioni di tutela di cui all'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali);

ATTESO che

- al fine di porre a reddito il cespite l'Istituto, con Decreto n. 199/2016, ha indetto un primo pubblico incanto per la locazione dell'immobile ad un importo locativo annuo a base d'asta di Euro 48.000,00 determinato come meglio di seguito precisato;
- il valore locativo a base d'asta è stato stimato, in base alle Quotazioni Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio emesse per il 1° semestre 2016 riferite ad immobili con destinazione d'uso terziaria, in € 10,00/mq. /mese e quindi in € 108.000,00/annui;
- al canone locativo annuo, tenuto conto della durata contrattuale prevista in anni sei più sei, è stata applicata una decurtazione proporzionale dei cospicui oneri posti interamente a carico dell'affittuario per opere di manutenzione straordinaria e frazionamento catastale indispensabili per l'utilizzazione effettiva del cespite, quantificati dal Responsabile del Procedimento in € 720.000,00 desunti dai costi medi sostenuti per interventi di ristrutturazione analoghi effettuati recentemente nel Comprensorio Istituzionale;
- con Decreto n. 15/2017 la gara è stata dichiarata deserta poiché non sono pervenute offerte entro i termini stabiliti;



VISTO che

- successivamente l'Istituto, con Decreto n. 18/2017, ha indetto una seconda procedura di gara ad evidenza pubblica per la locazione del suddetto immobile con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute, applicando una riduzione del 10% al valore locativo stabilito in fase di indizione della prima procedura di gara, determinando quindi il valore del canone di fitto annuale a base d'asta in € 43.200,00 ed una durata locativa di anni 6+6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- con Decreto n.68/2017, l'Ente ha disposto l'aggiudicazione di tale procedura di gara in favore della Soc. Rapa Nui Beach Club s.r.l., unica partecipante, approvando la stipula del relativo contratto di locazione per la durata di sei anni rinnovabili al canone annuo di € 43.210,00 (euro quarantatremiladuecentodieci/00);
- a seguito della ricezione della formale rinuncia alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui sopra l'Istituto, con Decreto n. 133/2017 ha revocato l'aggiudicazione della procedura di gara disposta con Decreto n. 68/2017, procedendo al contestuale incameramento a titolo di penale, come stabilito dal bando di gara, del deposito cauzionale provvisorio costituito dalla Soc. Rapa Nui Beach Club s.r.l.;

RITENUTO che

- in conformità ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità di cui all'art. 4 del D. Lgs. 50/2016 è opportuno e necessario esperire una terza procedura di gara ad evidenza pubblica per la locazione delle superfici immobiliari di cui in parola
- si ritiene di mantenere invariato, per la nuova procedura di gara, il valore locativo stabilito in fase di indizione della seconda procedura di gara;
- in conseguenza il canone locativo annuo posto a base d'asta per la nuova procedura di gara viene determinato in € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00), fatte salve le ulteriori obbligazioni previste carico dell'aggiudicatario negli atti di gara;

PRECISATO che

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente specificati negli atti allegati, parte integrante del presente atto;
- non saranno ammesse alla procedura di gara offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano la destinazione d'uso dell'immobile per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente;

RESO NOTO che il Bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio ed affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

ATTESTATO che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della Legge 20/1994 e successive modifiche nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della Legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 D.Lgs 04/05/2001 n. 207;



PROPONE

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle superfici immobiliari di proprietà dell'Ente denominate Ex Teatro, ubicate all'interno del comprensorio istituzionale di P.le A. Tosti n. 4 Roma, con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67, di superficie utile coperta complessiva di 900,00 mq., identificato al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) ed una durata locativa di anni 6 + 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati nonché la bozza di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) individuare nella persona del Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, il Responsabile del Procedimento per gli adempimenti conseguenti all'indizione della presente procedura di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio e mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Istituto;
- 5) di nominare, con successivo atto da adottarsi successivamente alla scadenza dei termini stabiliti nel bando per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata come indicato in frontespizio;

PRESO ATTO che l'Ufficio proponente il presente provvedimento con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della legge n.20/1994 e s.m.i. nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma della legge n.241/1990 e s.m.i.;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e s.m.i.;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 04.05.2001 n° 207;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

DECRETA

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle superfici immobiliari di proprietà dell'Ente denominate Ex Teatro, ubicate all'interno del comprensorio istituzionale di P.le A. Tosti n. 4 Roma, con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67, di superficie utile coperta complessiva di 900,00 mq., identificato al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) ed una durata locativa di anni 6 + 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati nonché la bozza di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) individuare nella persona del Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, il Responsabile del Procedimento per gli adempimenti conseguenti all'indizione della presente procedura di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio e mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Istituto;
- 5) di nominare, con successivo atto da adottarsi successivamente alla scadenza dei termini stabiliti nel bando per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Domenico Alessio)



**Istituto Romano Di San Michele
Piazzale Antonio Tosti n. 4
00147 Roma**

**Bando di gara per la locazione ad uso non abitativo dell'unità immobiliare sita
nel Comune di Roma,
all'interno del Compensorio Istituzionale di P.le A. Tosti n. 4,
denominata Ex Teatro**

(In esecuzione del Decreto n°del.....marzo 2018)

Ente appaltante: Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma C.F. 80112430584 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

Sistema di gara: Procedura aperta.

Finalità del bando: locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente.

Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta

Ubicazione dell'unità immobiliare oggetto della locazione: P.le A. Tosti n. 4 Roma con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67.

Durata della locazione: anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e s.m.i..

Base d'asta del canone di locazione: € 43,200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) annui, oltre IVA se dovuta. Il canone locativo offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.irsm.it e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P.le A Tosti 4 Roma

Termine ultimo di ricezione delle offerte: ore 12,00 del giorno 2018 Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione

Data apertura plichi: il giorno 2018, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni

Cauzione provvisoria: € 4.320,00 (euro quattromilatrecentoventi/00) pari al 10% del canone di locazione annuo a base d'asta

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio

Spese di stipula del contratto: a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)

Si rende noto che il giorno 2018 alle ore 10,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, avrà luogo l'esperimento della procedura di gara per l'assegnazione in locazione di una porzione immobiliare di proprietà dell'Ente con ingresso in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n. 67, denominata Ex Teatro, sita all'interno del Compensorio Istituzionale.

Come previsto dal vigente *"Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele"* si procederà all'aggiudicazione della locazione dell'unità immobiliare in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione stabilito al successivo art. 5.

Non sono ammesse offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano la destinazione d'uso effettiva dell'immobile per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate nel Compensorio Istituzionale dell'Ente.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, come stabilito dall'art. 4 del citato Regolamento per la locazione delle unità immobiliari di proprietà, si procederà, nella seduta di gara, mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti. Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci. La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come rinuncia ed alla conseguente aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia effettuato il massimo rialzo sull'offerta originaria.

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno 2018 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma, e saranno esaminate in seduta pubblica, il giorno 2018 alle ore 10,00 da una Commissione di Gara, composta da tre membri e nominata dall'Ente con apposito Decreto.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti l'aggiudicazione della porzione immobiliare, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale parte integrante della documentazione di gara, al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

(ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

La porzione immobiliare oggetto della procedura di gara è identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 834, particella 103, categoria B/3 (prigioni e riformatori), insieme a maggior consistenza, con superficie utile complessiva di mq. 900,00 coperti oltre ad aree esterne come meglio indicato nelle planimetrie esplicative parte integrante della documentazione di gara allegata al presente bando.

Le superfici sono state utilizzate, in origine, ad uso teatro/cinema per attività ludiche/culturali degli ospiti delle strutture socio-assistenziali dell'Ente.

Gli oneri economici di manutenzione straordinaria delle superfici immobiliari oggetto della locazione, le spese per il frazionamento catastale ed il cambio di destinazione d'uso oltre che per lo sgombero delle suppellettili presenti all'interno dei locali sono posti interamente a carico dell'aggiudicatario della procedura.

Tali oneri sono state quantificati in euro euro 720.000,00 (euro settecentoventimila/00) considerando un'incidenza di costo forfettaria di € 800/mq poiché la vetustà dell'immobile attestata dalla documentazione fotografica facente parte degli atti di gara, e l'impossibilità di predeterminarne gli interventi strutturali e tecnologici necessari all'uso effettivo previsto dal conduttore, non consentono di poter redigere un dettagliato computo estimativo.

Le predette superfici rientrano nelle disposizioni di tutela di cui all'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali);

(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Le superfici immobiliari sono concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. La consegna dei locali avverrà contestualmente alla stipulata del contratto di locazione.

Lo stato manutentivo della stessa sarà quella risultante alla data di consegna dell'immobile, senza che possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso dell'unità immobiliare, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario eseguiti ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore dell'immobile, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

E' obbligo del conduttore trasmettere all'Istituto 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.

Non sono ammessi utilizzi dell'unità immobiliare per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente;

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 rinnovabile per ugual periodo ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

L'Istituto rinuncia ad avvalersi, alla prima scadenza contrattuale, della facoltà di diniego di rinnovazione del contratto, derogando da quanto previsto dagli artt. 28 e 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

L'aggiudicatario della procedura di gara è impegnato a prendere in consegna le superfici immobiliari entro 3 (tre) giorni dalla formale comunicazione dell'Ente inoltrata a mezzo PEC ovvero raccomandata a.r..

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, libero da cose e persone.

(ART. 5 – CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA)

Il canone locativo a base d'asta, tenuto conto dell'onere economico posto a carico dell'aggiudicatario per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 2, è stato determinato in Euro 43.200,00 (euro quarantatre miladuecento/00) annui oltre adeguamenti ISTAT periodici.

(ART. 6 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE)

Il pagamento del canone locativo dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del 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.

(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'immobile locato, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 392/78.

(ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Al conduttore è fatto obbligo di:

- corrispondere in favore dell'Ente le eventuali spese di pubblicazione della procedura di gara ed ogni altra spesa connessa e consequenziale entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso della porzione immobiliare, una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari alla metà del canone annuale stabilito per il primo anno di locazione e di validità pari alla durata della locazione.
- consegnare all'Ente, al momento della stipula del contratto di locazione, 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 sia per la sezione RCT che per la sezione RCO.
- effettuare i lavori di manutenzione straordinaria interni alle superfici immobiliari entro e non oltre due anni dalla stipula del contratto di locazione, salvo accertati e comprovati impedimenti di carattere autorizzativo da parte degli organi preposti (Roma Capitale, VVFF, Soprintendenza ecc.);
- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali concessi in uso per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari.

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori relativi, i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore;
- gli oneri per Tasse e/o tributi attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare (ad es. TASI, IMU ecc.);

- gli oneri connessi e conseguenti al frazionamento catastale ed al cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare;

(ART. 9 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)

Alla procedura di gara sono ammessi a partecipare i soggetti indicati dall'art. 45 del D. Lgs. 50/2016 purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

1. iscrizione al Registro delle Imprese;
2. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della L. 689/81 art. 120 e ss.mm.ii.;
3. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
4. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. 231/01.

I requisiti di cui ai punti 1,2,3 e 4 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

(ART. 10 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE)

Gli operatori economici partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 2018 al seguente indirizzo:

Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n°4 Cap. 00147 Roma.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate ed in tal caso farà fede il timbro del dell'Ufficio Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, all'interno del Comprensorio Istituzionale, denominata Ex Teatro”**, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

Le buste, a loro volta, dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A – Documentazione Amministrativa, contenente, a pena di esclusione:

A1) istanza di partecipazione, secondo il modello allegato, debitamente sottoscritto, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata nonché l'indicazione della sede legale del soggetto offerente;

A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del presente bando; tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante dell'operatore economico e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252.

A3) schema di contratto di locazione, come da allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;

A3) deposito cauzionale provvisorio pari al 10% dell'importo del canone di locazione annuale posto a base d'asta (Euro 4.320,00) sotto forma di fidejussione.

La fidejussione può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Ente.

La garanzia deve avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta dell'Ente nel corso della procedura nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto di locazione dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'aggiudicatario riconducibile ad una condotta connotata da dolo o colpa grave, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. La garanzia deve altresì essere corredata, pena l'esclusione, da dichiarazione rilasciata dall'impresa bancaria o assicurativa attestante l'identità ed i poteri di rappresentanza del funzionario firmatario, o copia della procura rilasciata allo stesso funzionario.

La garanzia fideiussoria copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

L'offerta dovrà altresì essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva di cui al precedente art. 8 comma 3, qualora l'offerente risultasse affidatario.

Busta B – Offerta Economica

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato "OFFERTA ECONOMICA", dovrà indicare il canone annuale iniziale che il concorrente si impegna a versare all'Istituto; dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente ed accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore. Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o condizionate.

(ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 9 e 10 del presente bando, saranno motivo di inammissibilità ed esclusione automatica dalla procedura di gara le domande che presentino le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione delle istanze di partecipazione o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale.
- mancanza di indicazione dell'utilizzazione prevista dell'unità immobiliare.

(ART. 12 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria degli operatori economici partecipanti alla procedura di gara, avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con apposito Decreto dell'Ente pubblicato sul sito web <http://www.irsm.it> al termine delle verifiche sulla correttezza dello svolgimento delle operazioni di gara.

Il risultato delle procedure di gara sarà altresì comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 giorni dalla data di pubblicazione del sopra menzionato Decreto di aggiudicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione della porzione immobiliare sarà automaticamente escluso dalla graduatoria con incameramento del deposito cauzionale in favore dell'Ente; in tal caso si procederà all'aggiudicazione in favore del partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella graduatoria di gara.

L'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso i competenti Uffici dell'Ente entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione per la stipula del contratto di locazione, cui all'allegato schema.

(ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Grasselli, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

Ogni eventuale richiesta di informazioni e/o di appuntamenti per visionare la porzione immobiliare potrà essere inoltrata all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti

telefonici 06/51858.203 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail al seguente indirizzo: irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

(ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall’Ente esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l’eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Con la partecipazione alle procedure di gara nelle forme prescritte dal presente bando, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

(ART. 15 – ACCESSO AGLI ATTI)

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all’approvazione dell’aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall’art. 53, comma c, del D.Lgs. 50/2016.

(ART. 16 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO)

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dal precedente art. 10.

Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare.

Successivamente all’aggiudicazione, l’Amministrazione si riserva di accertare d’ufficio, ai sensi dell’art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti alla procedura di gara.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l’Ufficio Patrimonio dell’Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

Sarà possibile formulare all’Ente, solo per iscritto tramite PEC all’indirizzo mail istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 10(dieci) giorni prima della data stabilita per la ricezione delle offerte.

I quesiti e le risposte aventi carattere generale saranno resi pubblici sul sito e nella sezione sopra indicata.

(ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI)

L’Istituto, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere/annullare/revocare la presente procedura di gara senza obbligo alcuno di procedere all’aggiudicazione e provvedendo alla semplice restituzione delle garanzie fideiussorie pervenute.

L’Istituto si riserva altresì il diritto di procedere all’aggiudicazione della procedura di gara, fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 13, anche in presenza di una sola offerta valida.

(ART. 18 – ALLEGATI)

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- Visure e planimetrie catastali superfici immobiliari
- Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni
- Modello Offerta Economica
- Schema contratto di locazione
- Documentazione fotografica stato dei luoghi

Istituto Romano di San Michele
II COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Domenico Alessio



Istituto Romano Di San Michele

Mod. ISTANZA

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA PER
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA NEL COMUNE DI ROMA
ALL'INTERNO DEL COMPENSORIO ISTITUZIONALE,
DENOMINATA EX TEATRO**

Il sottoscritto _____, nato a _____, il _____
nazionalità _____ C.Fisc. _____ residente a _____
_____ in Via _____ n. _____, in qualità di legale
rappresentante della Società/Impresa/Consorzio/Ente _____ con
sede legale a _____ in Via _____ n. _____ C.
Fisc./P. _____ IVA _____
_____ Tel. _____ Fax _____
_____ PEC _____ mail _____

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, all'interno del Compensorio Istituzionale, denominata Ex Teatro.

Inoltre, nella sua qualità sopra riportata ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero

DICHIARA

l'iscrizione alla CCIAA (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) e che dal certificato risulta quanto segue:

- Denominazione/Ragione Sociale.....;
- Codice Fiscale e Partita IVA
- Data di iscrizione Luogo n. iscrizione.....;
- Che l'oggetto sociale della Società/Impresa/Consorzio/Ente è il seguente:
.....
- Che i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza sono (precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della nomina e durata della carica)
.....
.....
.....
.....;

.. di non avere in corso cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

.. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati/che la Società non si trovi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non ci sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

.. di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81;

.. di non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 9 comma 2 della Legge 231/01.

DICHIARA ALTRESI'

.. di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto, dell'unità immobiliare oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;

.. di essere a conoscenza di tutte le condizioni contenute nel bando di gara, relativi allegati e schema di contratto di locazione e di accettarle integralmente senza riserva alcuna;

.. di voler utilizzare l'unità immobiliare per attività die che la stessa risulta compatibile con le attività esercitate nel Comprensorio Istituzionale dell'IRSM.

.. che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della gara è il seguente: Città () Via Telefono
Fax.....E-mail.....Pec.....

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 76, comma 1, del DPR n. 445 del 2000, dichiara di essere consapevole che la falsità in atti e le autodichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445 del 2000, qualora dal controllo delle dichiarazioni qui rese emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, sarà decaduto dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione mendace.

Data _____

Firma del titolare o del legale rappresentante (*)

(*) Allegare copia di documento di identità valido.

() Allegare deposito cauzionale provvisorio**

(*) Allegare copia di documento di identità valido

() Allegare schema di contratto di locazione sottoscritto in tutte le pagine**

(*) Allegare deposito cauzionale provvisorio di € 4.320,00**

(**) Allegare impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva**

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003

i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e saranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.



Istituto Romano Di San Michele

Mod. OFFERTA ECONOMICA

**OFFERTA ECONOMICA
PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA NEL COMUNE DI ROMA
ALL'INTERNO DEL COMPENSORIO ISTITUZIONALE,
DENOMINATA EX TEATRO**

Il sottoscritto _____,
nato a _____, il _____ nazionalità _____,
codice fiscale _____
residente a _____ in Via _____ n. _____,
Tel. _____ Fax _____ e-mail _____;
quale legale rappresentante della Società _____
con sede legale a _____ in Via _____ n. _____
codice fiscale/partita IVA _____
pec _____ mail _____
consapevole della responsabilità penale per falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative
sanzioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000,

OFFRE

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, all'interno del
Compensorio Istituzionale, denominata Ex Teatro quale canone annuo iniziale la somma di
Euro _____,00 espressa in cifre,(Euro _____/00 espressa in lettere).

Data _____

Firma del dichiarante (*)

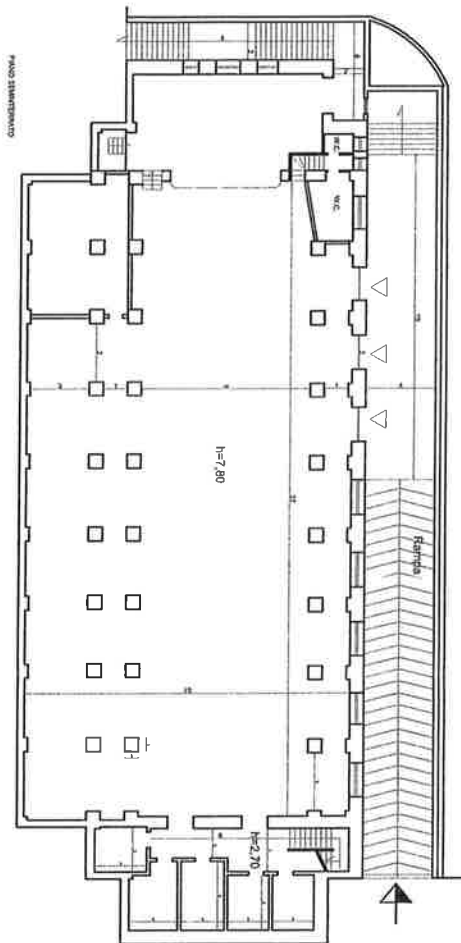
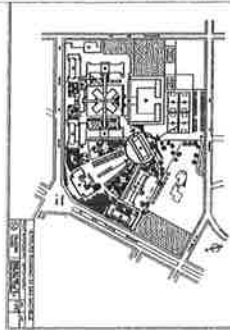
(*) Allegare copia di documento di identità valido.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
Piazza Antonio Tori, 4 - 00147 ROMA
tel. 06/51858226 - fax 06/5120986

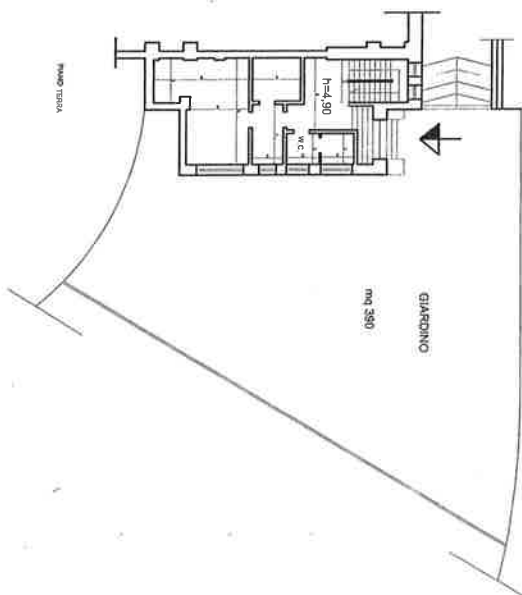
COMPRESO INIZIALE
TECNOLOGIA

PIANTE PIANO SEMINTERNO
PIANTE PIANO TERZO

Scale 1:100



PIANO SEMINTERNO



PIANO TERZO



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 per-
sona 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/Entesi 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'inadempimento 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, 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. 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 0000000007890 – 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 dichiara 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 ogniquale volta, 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-

cattore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di co-storo 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 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) 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) 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)

(.....)

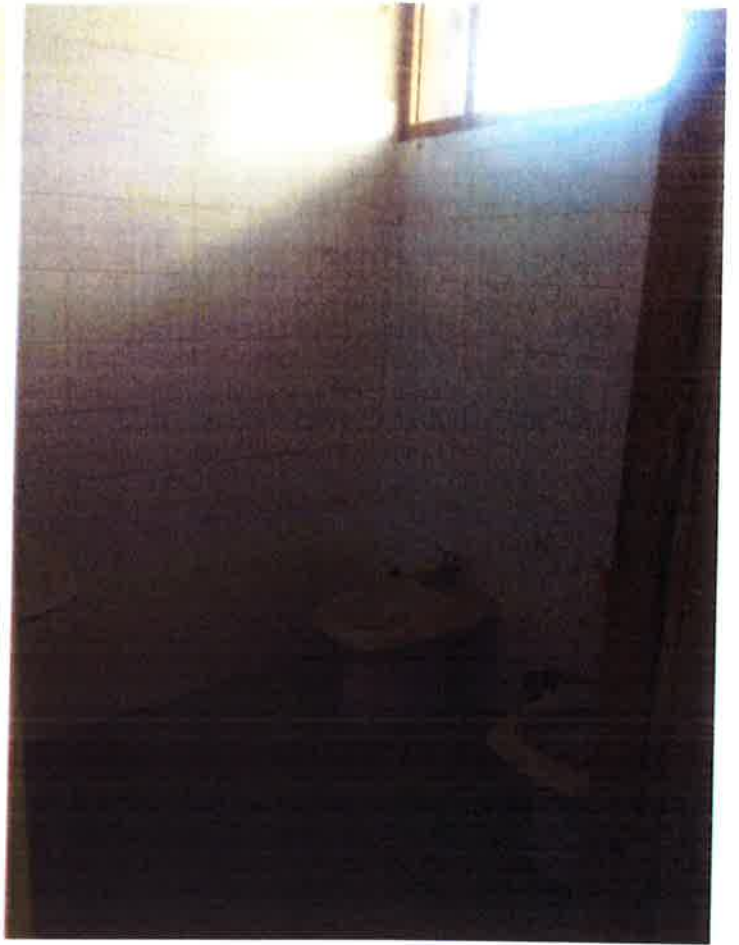
(Sig.ra Silvana Cianfarani)

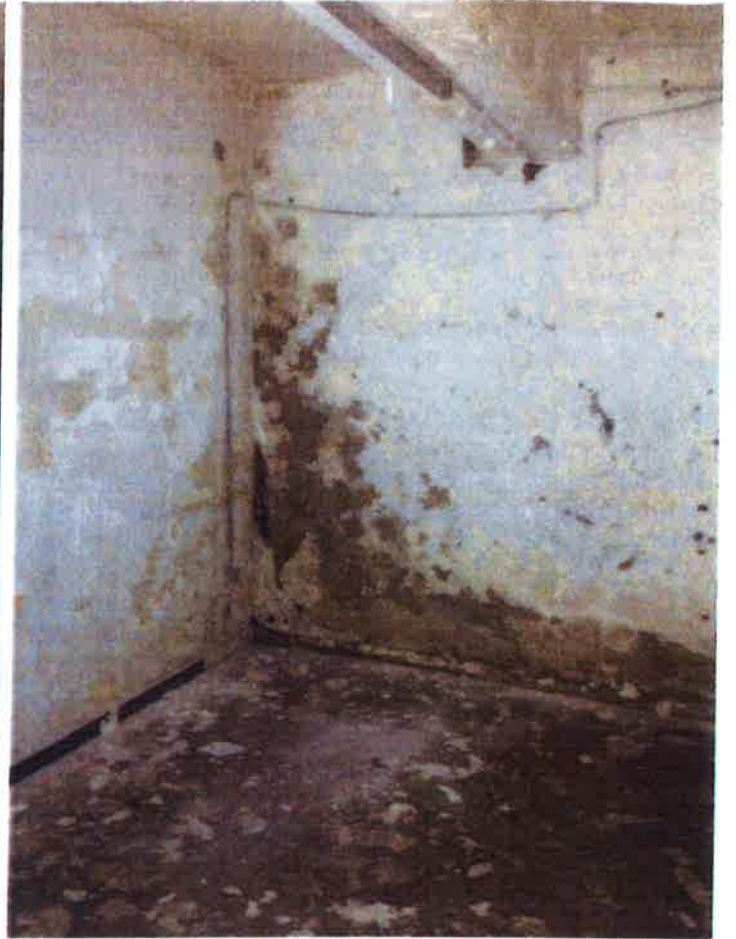


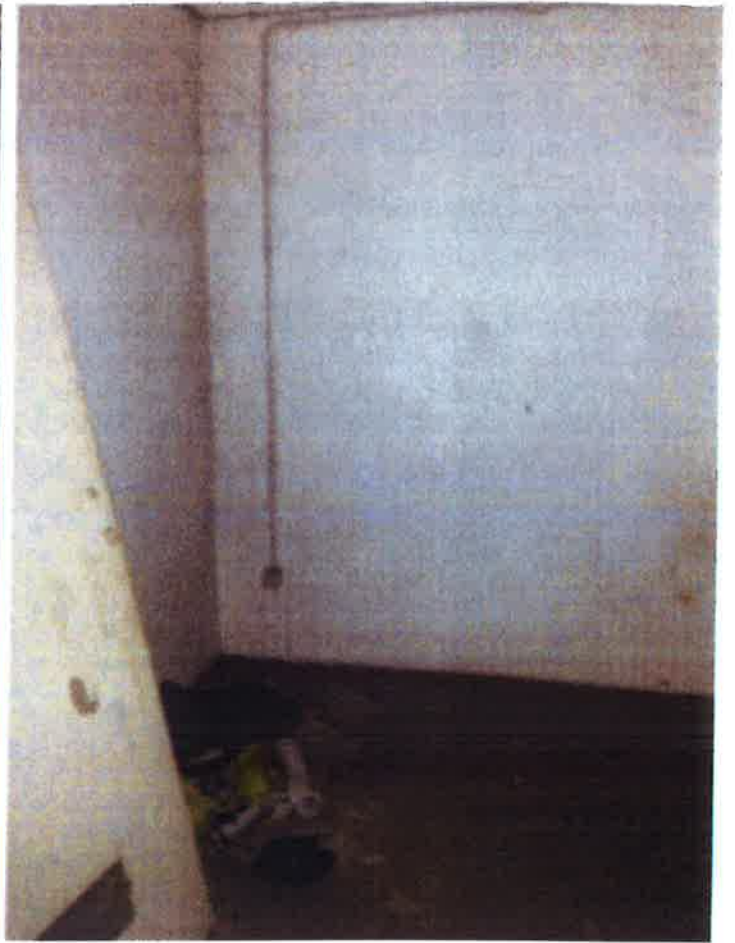
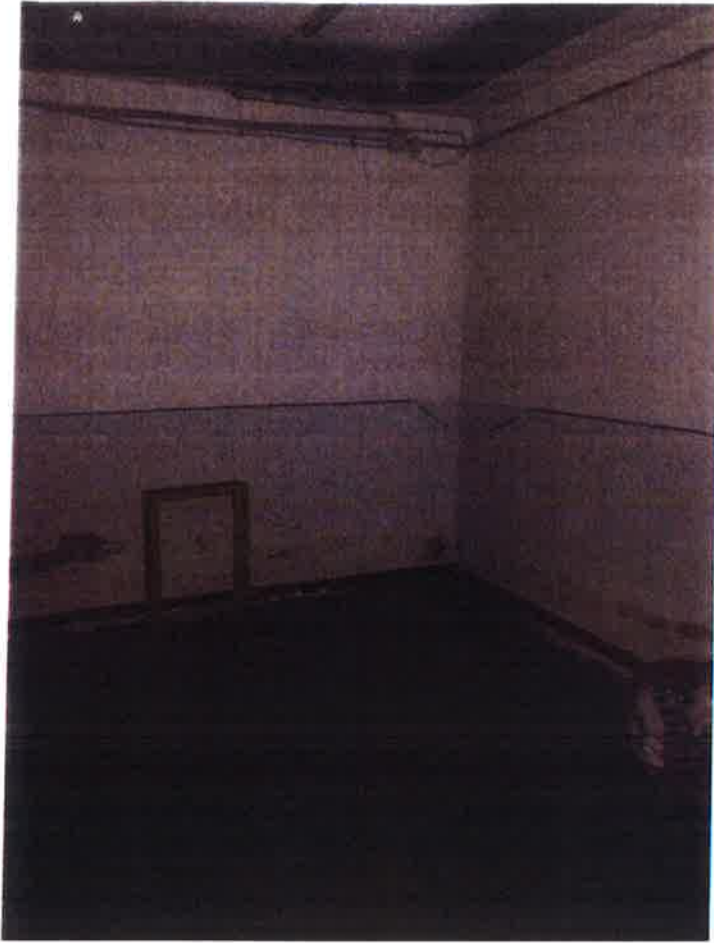














ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

PUBBLICAZIONE

Decreto del Commissario Straordinario n.53 dell'8.03.2018

Si attesta che il Decreto del Commissario Straordinario n.53 dell'8.03.2018
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2017 n. 69 e ss.mm.ii. è stato pubblicato
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 08.03.2018

L'Istruttore Direttivo Amministrativo
(Dott.ssa Antonietta Antenucci)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Antenucci', written over the printed name.