



**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

**DETERMINA DEL SEGRETARIO GENERALE n. 107 del 17 febbraio 2020**

**OGGETTO:** Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via del Viminale n. 3/c e 5.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto  
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

17-02-2020

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

17-02-2020

Il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria 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 incamerare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 e seguenti

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

firma

addì

17-02-2020



## Il Funzionario

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n. 796 dell'11 dicembre 2018, con cui è stato disposto un nuovo commissariamento dell'IPAB Istituto Romano di San Michele;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00003 del 9 gennaio 2019 – pubblicato sul BURL n.4 del 10 gennaio 2019 - con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Vincenzo Gagliani Caputo per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL, *“nelle more delle procedure di approvazione del nuovo statuto, al fine di garantire il corretto e regolare svolgimento delle funzioni di competenza nonché l'ordinaria e straordinaria amministrazione dell'Ente”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Vincenzo Gagliani Caputo in data 14 gennaio 2019 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

PRESO ATTO del Decreto del Commissario Straordinario n.57 del 14 marzo 2018 con il quale è stato affidato l'incarico triennale di Segretario Generale al Dott. Claudio Panella;

### PREMESSO che

- gli scopi statuari dell'Ente prevedono l'espletamento di attività socio-assistenziali in favore degli anziani ospiti presso le strutture di accoglienza attivate all'interno del Comprensorio Istituzionale di Piazzale A. Tosti;
- per il perseguimento dei predetti scopi l'Istituto pone a reddito, mediante locazione a terzi, il proprio patrimonio immobiliare disponibile con le modalità previste dal “Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà” adottato con delibera n. 125 del 05 aprile 2013 e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza oltre che di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità di cui all'art. 4 del D. Lgs. 50/2016;

### ATTESO che

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n. 3/c e 5 identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, consistenza 80,00 mq., superficie lorda di circa 110 mq e rendita catastale di € 7.395,66;
- le suddette 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;
- i locali, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 07.05.2008, sono attualmente concessi in uso a Società privata fino al prossimo 30.04.2020, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;
- l'Istituto ha inviato all'attuale conduttore formale disdetta del rapporto locativo vigente nei termini ed ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;

### CONSIDERATO che

- dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione del cespite i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire, presumibilmente, dal 01.05.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dello stesso da parte dell'Ente;
- a tale scopo, in data 18.12.2019 prot. n. 8458 è stata inoltrata al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo apposita richiesta di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

### PRESO ATTO che

- si ritiene necessario procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta tra quelle che perverranno, sulla base del canone



Istituto Romano di San Michele

locativo a base d'asta di € 41.316,00 (euro quarantunomilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente precisati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;
- il valore economico posto a base di gara, oggetto di offerte a rialzo da parte dei partecipanti alla procedura, risulta superiore di circa il 15% rispetto al canone locativo corrisposto dall'attuale affittuario;

TENUTO CONTO che

- il valore locativo a base d'asta è stato determinato con perizia di stima redatta dagli Uffici interni dell'Ente sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per questa particolare tipologia di destinazione d'uso e per la zona di ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi;
- la valutazione del canone di fitto ha tenuto conto degli oneri economici, contrattualmente posti interamente a carico dell'aggiudicatario della procedura, per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessarie nel corso del periodo locativo;

ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale di gara le offerte economiche locative inferiori al prezzo a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti all'attuale destinazione d'uso dell'area locata;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta purché valida;
- la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, la cui decorrenza economica e giuridica è prevista come detto, presumibilmente, dal 01.05.2020 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso dei locali da parte del precedente affittuario, è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, ed all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;

PRESO ATTO che, al fine di dare pubblicità alla procedura, il bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio nonché affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

ATTESO che si ritiene di stabilire un termine di 30 giorni, dalla di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio dell'indizione della gara, per la presentazione delle offerte da parte dei potenziali soggetti interessati alla locazione, tenuto conto della necessità di espletare, al termine della procedura di gara ed entro la data di cessazione dell'attuale rapporto locativo, tutti gli adempimenti di legge di cui all'art. 40 della Legge 392/78;

RITENUTO di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;

SU proposta e vista l'istruttoria dell'Ufficio Patrimonio, Informatico CED ITC;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

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

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR n. 490/2019;



## PROPONE

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n.3/c e 5 e identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, superficie lorda di 110 mq, consistenza catastale 80,00 mq. e rendita catastale € 7.395,66 con importo locativo annuo a base d'asta di € € 41.316,00 (euro quarantunomilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01.05.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 ed all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire, per le motivazioni di cui alle premesse, un termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio dell'indizione della gara per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara;
- 7) di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio  
Geom. Marco Grasselli



## IL SEGRETARIO GENERALE

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.;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

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

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR n. 490/2019;

### DETERMINA

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n.3/c e 5 ed identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, superficie lorda di 110 mq, consistenza catastale 80,00 mq. e rendita catastale € 7.395,66 con importo locativo annuo a base d'asta di € € 41.316,00 (euro quarantunomilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01.05.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004 ed all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire, per le motivazioni di cui alle premesse, un termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio dell'indizione della gara per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara;
- 7) di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento.





Istituto Romano di San Michele

## PUBBLICAZIONE

Determina n. 107 del 17.02.2020

Si attesta che la Determina n. 107 del 17.02.2020  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii. è stata pubblicata  
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 17.02.2020

Il Segretario Generale  
(Dott. Claudio Panella)



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

**Bando di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma**  
**Via del Viminale n. 3/c e 5 ad uso commerciale**  
(In esecuzione della Determina n. \_\_ del \_\_\_\_)

**Ente appaltante:** Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A. 06510971002 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

**Sistema di gara:** Procedura aperta.

**Forma d'appalto:** pubblico incanto con aggiudicazione all'offerta più alta.

**Finalità del bando:** locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente aventi destinazione d'uso catastale C/1 (commerciale).

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

**Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione:** Via del Viminale n.3/c e 5 - Roma.

**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:** € 41.316,00 (euro quarantunomilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili 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](http://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 \_\_\_\_ 2020. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

**Data apertura plichi:** il giorno \_\_\_\_ 2020, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

**Cauzione:** cauzione provvisoria di € 826,32 (euro ottocentoventisei/00) pari al 2% del canone di locazione annuo posto 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 \_\_\_\_ 2020 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara per l'assegnazione in locazione di superfici immobiliari aventi destinazione d'uso commerciale, con accessi in Via del Viminale n. 3/c e 5 - Roma.

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 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 inferiori al valore locativo annuo posto a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti rispetto all'attuale destinazione d'uso.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché 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 \_\_\_\_\_ 2020 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 \_\_\_\_\_ 2020 alle ore 12,00 da una Commissione di Gara, composta da tre membri appositamente incaricati dall'Ente.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti la definitiva aggiudicazione della presente procedura, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale predisposto, facente parte della documentazione di gara (ed oggetto di integrazione in caso di ricezione di specifiche prescrizioni disposte dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante gravante sull'unità immobiliare ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.), 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)**

Le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 481, particella 35 Sub. 2 zona censuaria 1 Categoria C/1 (Commerciale), rendita € 7.395,66 superficie lorda di circa 110 mq. e superficie catastale 80,00 mq. come meglio indicato nella visura e planimetria catastale allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

Le condizioni generali delle superfici immobiliari si trovano in buono stato di manutenzione, anche se risultano necessari interventi di ammodernamento degli impianti idrici ed elettrici.

L'unità immobiliare, come già detto, è sottoposta 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, delle Attività Culturali e del Turismo in data 16/10/2000.

#### **(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)**

Le superfici immobiliari saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Gli arredi e le stigliature attualmente presenti all'interno dei locali non sono di proprietà dell'Ente. A tal proposito si precisa che l'Istituto non fornisce gli arredi, beni mobili e/o tecnologici necessari all'esercizio dell'attività commerciale, la cui acquisizione ed installazione è ad esclusiva cura e spese del conduttore.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi 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 e adeguamenti distributivi occorrenti all'uso dell'unità immobiliare funzionali all'esercizio dell'attività commerciale, 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 manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento o realizzazione di impiantistica, eseguiti nel corso del rapporto contrattuale o eventualmente disposti dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo.

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

È obbligo del conduttore trasmettere di volta in volta all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, 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.

È obbligo inderogabile del conduttore utilizzare le porzioni immobiliari concesse in locazione per esercizio esclusivo di attività commerciale.

#### **(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)**

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

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, l'Ente potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.



La stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, la cui decorrenza economica e giuridica è prevista dal 01.05.2020 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso delle superfici immobiliari da parte del precedente affittuario, è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, richiesta con nota del 18.12.2019 prot. n. 8458, ed all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78.

In nessun caso l'aggiudicatario potrà essere immesso nella detenzione dei locali prima di avere adempiuto all'obbligo di corresponsione in favore dell'Ente delle somme di cui al successivo art. 8 primo comma.

Premesso quanto sopra l'aggiudicatario si impegna a prendere in consegna le superfici immobiliari entro 3 (tre) giorni dalla formale comunicazione inoltrata a mezzo PEC con cui l'Ente renderà noto di esserne rientrato in possesso.

Qualora, per qualsiasi ragione, l'aggiudicatario non prenda in consegna i locali nei termini sopra indicati rimane fermo, anche a titolo di penale, l'obbligo per il conduttore di pagamento del canone locativo sin dalla data della comunicazione di disponibilità dei locali stessi.

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 posto a base d'asta è stato determinato nell'importo di € 41.316,00 (euro quarantamilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili. Il canone locativo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario della procedura, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

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

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente 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 comunicata dall'Istituto.

#### **(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)**

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

#### **(ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO)**

All'aggiudicatario della procedura di gara, oltre a quanto sopra specificato, è fatto obbligo di:

- corrispondere in favore dell'Ente la somma da questi eventualmente dovuta all'attuale conduttore delle unità immobiliari a titolo di indennità di avviamento commerciale di cui all'art. 34 della Legge 392/78, sia nella misura stabilita dal primo comma, quantificata in € 54.196,20 che al secondo comma, qualora dovuta, per ulteriori € 54.196,20;
- corrispondere in favore dell'Ente le 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 nella piena disponibilità delle superfici immobiliari, una fideiussione bancaria e/o assicurativa rilasciata da primaria compagnia, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari al canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 1.000.000,00 (euro un milione/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 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.)

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

Possono partecipare alla procedura di gara i soggetti indicati dall'art. 45 comma 1 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. 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 art. 120 della L.689/81;
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 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)**

I 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 \_\_\_\_\_ 2020 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 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, Via del Viminale n.3/c e 5", 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 sottoscritta dal richiedente, riportante le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata e l'indicazione della sede legale della Società;

A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 9; tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante della Società 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, in allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;

A4) garanzia fideiussoria di € 826,32 (euro ottocentoventisei/32) pari al 2% del canone di locazione annuo determinato a base di gara. Tale garanzia potrà essere costituita mediante:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Romano di San Michele;
- fideiussione bancaria, rilasciata da Azienda di Credito di rilevanza nazionale, con validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza della procedura di gara;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

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 secondo classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario  
Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione, la garanzia fidejussoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Ente di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

#### **Busta B – Offerta Economica**

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato "OFFERTA ECONOMICA", dovrà indicare il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente 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'Ente.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnate 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)**

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto stabilito dagli articoli 9 e/o 10 del presente bando sarà motivo di inammissibilità delle domande così come la mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, l'omissione di una o più dichiarazioni e la mancata allegazione della fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore.

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

La graduatoria dei soggetti partecipanti alla procedura di gara avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con apposita Determina dell'Ente.

Il risultato della procedura di gara sarà altresì comunicato a mezzo posta elettronica certificata ai partecipanti entro 15 giorni dalla data di adozione del sopra menzionato atto.

L'esito di gara sarà trasmesso, con la medesima tempistica, anche all'attuale conduttore delle superfici immobiliari per l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78, come meglio indicato al successivo art. 13.

Al termine di tali adempimenti, in caso di mancato esercizio del diritto di prelazione di cui sopra, l'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso i competenti Uffici dell'Ente entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema contrattuale.

L'aggiudicatario che rinunci all'assegnazione in locazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria, con contestuale incameramento in favore dell'Istituto del deposito cauzione di cui al precedente art. 10 comma A4; in tal caso sarà disposta l'aggiudicazione della procedura di gara in favore del partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella graduatoria di gara

#### **(ART. 13 – DIRITTO DI PRELAZIONE DA PARTE DEL PRECEDENTE CONDUTTORE)**

Come richiamato nel precedente articolo, la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, richiesta con nota del 18.12.2019 prot. n. 8458, ed all'eventuale esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78.

Pertanto, l'Istituto, una volta disposta l'aggiudicazione provvisoria, comunicherà l'importo e le condizioni di aggiudicazione all'attuale conduttore il quale potrà esercitare la prelazione nei termini di legge. In caso di mancato esercizio del diritto di prelazione, si procederà alla stipula del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara nei termini di cui al precedente art. 12. Viceversa, nel caso in cui l'attuale conduttore esercitasse la prelazione, l'aggiudicatario della procedura di gara nulla avrà a pretendere dall'Ente in merito alla propria partecipazione alla gara stessa.

#### **(ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)**

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

Ogni eventuale informazione e richiesta di appuntamenti per visionare le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara potrà essere richiesta rivolgendosi 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 06/51.858.249 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail al seguente indirizzo: [irmsm.patrimonio@irmsm.postecert.it](mailto:irmsm.patrimonio@irmsm.postecert.it).

#### **(ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)**

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso. I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, come modificato dal D. Lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati. Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità. Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione. I dati personali dei partecipanti alla procedura potrebbero essere comunicati ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia. Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi. Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'IRSM, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR). L'apposita istanza all'Istituto dovrà essere presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati (Responsabile della Protezione dei Dati Personali - IRSM, Piazzale A. Tosti 4, - 00147 Roma, e-mail: [informs.it](mailto:informs.it)). Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato avvenga in violazione di quanto previsto dal GDPR hanno il diritto di proporre, come previsto dall'art. 77, un reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it), o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

#### **(ART. 16 – 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 2, del D. Lgs. 50/2006 e dagli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **(ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI)**

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.irmsm.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](mailto: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. 18 – 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. 19 – 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 porzione immobiliare

Istituto Romano di San Michele  
II RUP  
Geom. Marco Grasselli

**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Roma

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma  
Via Del Viminale

Civ. 30-5

Identificativi Catastali:  
Sezione:  
Foglio: 481  
Particella: 35  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Perna Massimo  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Roma

N. 7443

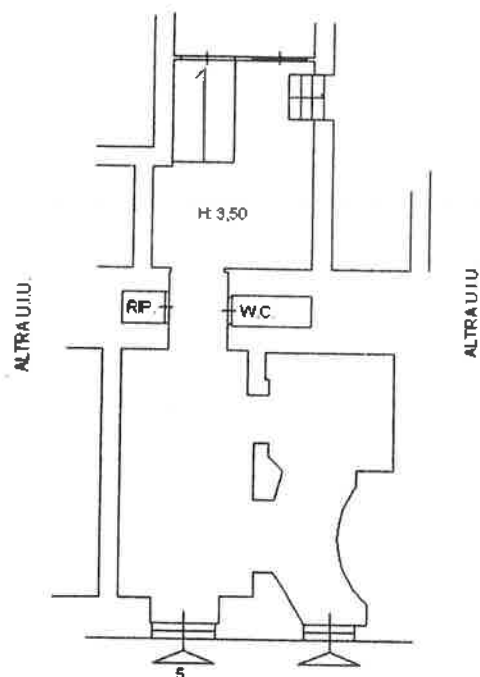
Scheda n. 1

Scala 1:200

*Massimo Perna*

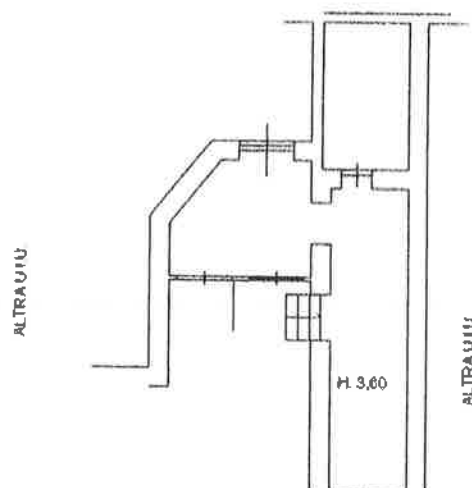
**NEGOZIO**

**PIANO TERRA**



VIA DEL VIMINALE

**PIANO 1**





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/10/2019 - Ora: 12.14.43 Fine  
Visura n.: T145411 Pag: 1

## Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2019

Dati della richiesta		Comune di ROMA ( Codice: H501 ) Provincia di ROMA									
Catasto Fabbricati		Foglio: 481 Particella: 35 Sub.: 2									
Unità Immobiliare											
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Cens.	Zona	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1	Urbana	481	35	2	1	1		8	80 m <sup>2</sup>	Totale: 94 m <sup>2</sup>	Euro 7.395,66
Indirizzo		VIA DEL VIMINALE n. 3C n. 5 piano: 1-1;									
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)									
INTESTATO											
N.	DATI ANAGRAFICI										
1	ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE										
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987									
		CODICE FISCALE					DIRITTI E ONERI REALI				
							(1) Proprietà per 1000/1000				

Mappali Terreni Consolati  
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 481 - Particella 35

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica



17B)



Istituto Romano di San Michele

Mod. Istanza di partecipazione e dichiarazione

**PROCEDURA DI GARA PER  
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE  
SITA IN ROMA - VIA DEL VIMINALE n.3/c e 5**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
nazionalità \_\_\_\_\_ C.Fisc. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, in qualità di legale  
rappresentante della Società \_\_\_\_\_ 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 - Via del Viminale n. 3/c e 5.

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) ex artt. 39 del D.Lgs. 163/2006 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 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 a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/81 e ss.mm.ii.;

☐ di 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;

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



P.S.: (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);

### **DICHIARA ALTRESI'**

☐ di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto delle superfici immobiliari 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 avere preso visione e di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ed obbligazioni poste a carico dell'aggiudicatario della procedura contenute nel bando di gara, relativi allegati e schema di contratto di locazione;

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

***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 delle dichiarazioni mendace.***

Data \_\_\_\_\_

Firma del titolare o del legale rappresentante (\*)  
\_\_\_\_\_

(\*) ***Allegare copia di documento di identità valido***

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

(\*\*\*) ***Allegare garanzia fideiussoria provvisoria di € 826,32***

**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 IN ROMA  
VIA DEL VIMINALE n. 3/c e 5**

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

**OFFRE**

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in Roma,  
Via del Viminale n. 3/c e 5, quale canone annuo iniziale la somma di  
Euro \_\_\_\_\_,00 ( Euro \_\_\_\_\_/00 espressa in  
lettere).

Data \_\_\_\_\_

Firma del dichiarante (\*)

\_\_\_\_\_

**(\*) Allegare copia di documento di identità valido.**



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**

**SCHEMA**

**CONTRATTO DI LOCAZIONE**

**TRA**

l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n.4 – C.F. 80112430584 – P. I.V.A. 06510971002, in persona del Segretario Generale Dott. Claudio Panella, ai sensi dell'art. 8 comma 4 dello Statuto dell'Ente ed in esecuzione della Determina n. .... del ... ..... 2020;

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 una unità immobiliare sita in Roma - Via del Viminale n. 3/c e 5 - identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, consistenza 80,00 mq., superficie lorda di circa 110 mq e rendita catastale di € 7.395,66;
- tali superfici, fino al 30 aprile 2020, sono concesse in uso a Società privata in forza di contratto di locazione stipulato in data 07.05.2008;

- dato l'approssimarsi della scadenza del predetto rapporto contrattuale, con Determina n. .... del .....2020 l'Istituto ha indetto un pubblico incanto per la concessione in locazione di tale unità immobiliare, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di 41.316,00 (euro quarantunomilatrecentosedici/00) annui ovvero € 3.443,00 (euro tremilaquattrocentoquarantatre/00) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura di legge;
- gli atti di gara hanno stabilito una durata contrattuale locativa di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78 ed una decorrenza giuridica ed economica a partire dal 01 maggio 2020 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 Determina n. ... del ..... 2020, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata provvisoriamente aggiudicataria la Società ..... avendo proposto, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € ..... (euro ...../....) annui ovvero € .....(euro ...../....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- con nota del.....2020 prot. ....è stata inoltrata alla Società ..... 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 ..... 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 Determina n. .... del ..... 2020 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 per i Beni e le Attività Culturali e per il 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 per i Beni e le Attività Culturali e per il 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 per i Beni e le Attività Culturali e per il 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 della locazione**

L'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato "Locatore", nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Società ....., che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", l'unità immobiliare sita in Roma - Via del Viminale n. 3/c e 5 - identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 481, particella 35 sub. 2, categoria C/1 (commerciale), classe 8, superficie lorda di c.ca 100 mq, consistenza catastale 80 mq. e rendita catastale di € 7.395,66 come da allegata visura e planimetria catastale 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 superfici immobiliari oggetto del presente contratto.

### **Art. 3) – Durata della locazione**

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno 01 maggio 2020 ovvero dalla effettiva immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare 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. 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 le superfici immobiliari dovranno essere restituite nello stato in cui sono state ricevute, tranne il normale deperimento d'uso. 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 della locazione**

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, 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 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. 17.

#### **Art. 8) – Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria C/1. Le superfici immobiliari sono concesse in locazione al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

I costi, oneri e responsabilità per eventuali necessità di effettuare adeguamenti e regolarizzazioni alle norme edilizie vigenti, nonché le pratiche per il rilascio di licenze di attività, sono poste a totale cura e spese e responsabilità del Conduttore.

Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività ..... , con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. Il Conduttore dichiara che la porzione immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano/non comportano contatti diretti con il pubblico. A tal proposito le Parti espressamente rinviando alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine



all'Attestazione della Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare. È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza di esercizio di attività ..... per l'intera durata locativa: il mancato ottenimento della licenza di esercizio non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'unità immobiliare 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. Il Conduttore si impegna ad attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, 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**

È 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, straordinaria e vincoli d'uso**

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 nell'unità immobiliare nel corso del periodo locativo. Fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito nel successivo art. 11, si precisa che, come disposto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo, l'esecuzione di qualsiasi lavoro all'interno delle superfici

oggetto della locazione deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

#### **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 locativo. 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 statali, regionali e comunali competenti. 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 per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo. Tutti gli interventi di cui sopra saranno realizzati interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

È 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 eseguite 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 alcuna modifica alle superfici immobiliari locate senza il preventivo consenso del Locatore. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche allo stato della porzione immobiliare, comunque non strutturali, 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. La eventuale mancata concessione di tale autorizzazione da parte del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.

#### **Art. 12) – Oneri accessori**

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

#### **Art. 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, scritte, 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 per i Beni e le Attività Culturali e per il 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 superfici 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 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.

#### **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'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare 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 della propria 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 alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore, entro il ..... 2020, copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/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, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso delle superfici oggetto del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione ....., incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € ..... (euro ...../00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari al valore 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 ogniqualvolta, in caso di inadempimento il Locatore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale.

Tale fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna dell'unità immobiliare attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali. La mancata presentazione di tale fideiussione entro 60 giorni dalla decorrenza del contratto, ovvero il ritardo nella consegna della

stessa a seguito di formale sollecito, ovvero la sua mancata reintegrazione a seguito parziale o totale escussione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

#### **Art. 18) – Indennità di avviamento dovuta al precedente Conduttore**

Il Conduttore si obbliga a versare al Locatore le somme dovute da quest'ultimo alla Soc. .... 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 30 aprile 2020. In esecuzione del predetto obbligo il Conduttore si accolla interamente ed incondizionatamente il debito sopra indicato del Locatore verso la Soc. .... 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 ..... 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

espreso 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 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 Tosti 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 del D. Lgs. n. 196/2003, così come modificato dal D.Lgs. 101/2018 e del Regolamento UE n. 2016/679, 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 SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Claudio Panella)



## 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, straordinaria e vincoli d'uso; 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 CONDUTTORE

IL LOCATORE

Soc. ....

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE





