

Enti Pubblici

ASP (Azienda di servizi alla Persona)

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

Avviso 22 novembre 2022, n. 717

INDIZIONE PROCEDURA DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE SITA IN ROMA, VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67/A AVENTE DESTINAZIONE D'USO D/3 (TEATRI, CINEMATOGRAFI ECC.)

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
Piazzale Antonio Tosti n. 4 - 00147 Roma

Bando di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma
Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a
avente destinazione d'uso D/3 (teatri, cinematografi ecc.)

Ente appaltante: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona 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

Finalità del bando: locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente aventi destinazione d'uso catastale D/3 (teatri, cinematografi ecc.).

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

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione: Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a - Roma.

Durata della locazione: anni 9 (nove) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/1978 e s.m.i..

Base d'asta del canone di locazione: € 38.102,40 (euro trentottomilacentodie/40) annui ovvero € 3.175,20 (euro tremilacentosettantacinque/20) 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.

Responsabile del Procedimento: il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio

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 27 gennaio 2023. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

Data apertura plichi: il giorno 02 febbraio 2023 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 € 762,05 (euro settecentosessantadue/05) 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 02 febbraio 2023, presso la Sede dell'Istituto, 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 catastale D/3 (teatro) siti in Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a - Roma.

Come previsto dal vigente "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele" (di seguito "Regolamento"), adottato con delibera del CDA n. 77 del 22.12.2021 e pubblicato sul sito internet aziendale www.irsm.it, 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.

Come stabilito dall'art. 49 del Regolamento, nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo 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 27 gennaio 2023 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma, e saranno esaminate in seduta pubblica, il 02 febbraio 2023 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 dell'esito del procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. E D.D. 06.02.2004 in corso da parte del Ministero della Cultura), 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 NCEU del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.) come meglio indicato nella visura e planimetria catastale allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

Le superfici interne sono distribuite su due livelli parzialmente seminterrati con superficie coperta di 900,00 mq. con rendita catastale di € 19.760,00 come meglio indicato nella visura e planimetria catastale allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

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

Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano in un notevole stato di degrado manutentivo, priva di impianti funzionanti e sono necessari cospicui interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per rifacimento ex novo degli impianti termici, idrici ed elettrici.

Come sopra richiamato, per l'unità immobiliare è stata avviato un procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. e D.D. 06.02.2004 e pertanto, nelle more della conclusione da parte del Ministero della Cultura di tale iter amministrativo, non è possibile eseguire alcuna opera di manutenzione sia essa ordinaria che straordinaria senza la previa approvazione degli elaborati progettuali da parte dei competenti Uffici della Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma.

Per quanto riguarda la certificazione energetica dell'unità immobiliare, è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica specifico per immobili privi di impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria (cd. APE simulato).

(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.

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 ed adeguamenti distributivi 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 o eventualmente disposti dal Ministero della Cultura.

I lavori eventualmente autorizzati ai sensi dell'art. 50 comma 7 par. d) del Regolamento, dovranno essere eseguiti dal conduttore a propria cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche, dei regolamenti comunali e dei vincoli del Ministero della Cultura e sotto il controllo dell'Ente il quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora il lavoro non sia eseguito conformemente a quanto autorizzato.

È obbligo del conduttore trasmettere all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione 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.

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

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 9 rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Alla prima scadenza contrattuale di nove 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.

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

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

Il canone locativo posto a base d'asta è stato determinato nell'importo di € 38.102,40 (euro trentottomilacentodieci/40) annui ovvero € 3.175,20 (euro tremilacentosettantacinque/20) 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 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 dalla stipula del contratto di locazione, una fideiussione, bancaria o assicurativa emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari a sei mensilità del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- 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 – SOPRALLUOGO)

È obbligo dei partecipanti alla procedura effettuare uno specifico sopralluogo presso l'unità immobiliare, previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 15.

Il sopralluogo potrà essere effettuato anche da persona delegata dal partecipante alla gara.

La delega dovrà essere redatta, sottoscritta e datata dal delegante, con i riferimenti anagrafici sia del sottoscrittore che del delegato, con allegate fotocopie di un documento di identità in corso di validità sia del delegante che del delegato.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata dall'Azienda la relativa attestazione da inserire da parte del partecipante la procedura, a pena di esclusione dalla gara, nella Busta A – Documentazione Amministrativa, di cui al successivo art.11.

(ART. 10 - 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:

- iscrizione al Registro delle Imprese;
- 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;
- 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;
- non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. 231/01.
- qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni.

Tali requisiti 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).

Inoltre i partecipanti dovranno dichiarare;

- di avere visionato l'unità immobiliare oggetto della procedura e di avere preso atto ed accettarne senza eccezione alcuna o riserva lo stato di conservazione;
- di accettare senza riserve le condizioni contenute nel bando di gara;
- di avere preso visione del vigente Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni.

Infine si rende noto che, ai sensi dell'art. 60 del Regolamento, al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di partecipare alla procedura di gara, né direttamente né per interposta persona, ai seguenti soggetti:

- amministratori dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- dirigenti, i funzionari e i dipendenti dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi.

(ART. 11 – 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 27 gennaio 2023 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 della denominazione e ragione sociale dell'offerente, indirizzo, telefono ed indirizzo PEC e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Odescalchi 67/a - Pal. 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:

- 1) istanza di partecipazione e dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 redatta, a pena di esclusione, secondo il modello allegato debitamente sottoscritta, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, la sede legale della Società, l'indirizzo di posta elettronica certificata e/o altro recapito mail;
- 2) attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'unità immobiliare;
- 3) schema di contratto di locazione, in allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;
- 4) cauzione provvisoria di € 112,60 (euro centododici/60) pari al 2% del canone di locazione annuo determinato a base di gara.

Tale cauzione potrà essere costituita in una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Romano di San Michele;
- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni nei confronti delle P.A.

La cauzione di cui sopra 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 restituita 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 cauzione provvisoria 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. 12 - SEDUTA DI GARA)

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno 02 febbraio 2023 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

L'apertura delle offerte pervenute, con la contestuale verifica della regolarità delle stesse e la formazione della relativa graduatoria, sarà effettuata da una Commissione nominata ai sensi dell'art. 49 del Regolamento.

(ART. 13 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto stabilito dagli articoli 10 e/o 11 del presente bando sarà motivo di inammissibilità delle domande così come la mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione e dell'offerta economica, l'omissione di una o più dichiarazioni e la mancata allegazione della fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore.

(ART. 14- APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria dei partecipanti alla procedura di gara, redatta dalla commissione di gara, avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata, ai sensi dell'art. 49 del Regolamento, con Determina Direttoriale e successiva comunicazione a mezzo PEC o raccomandata A/R all'aggiudicatario, al quale sarà reso noto il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto.

La graduatoria sarà altresì comunicata, sempre a mezzo PEC o raccomandata A/R ai partecipanti risultanti non aggiudicatari e pubblicata sul sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

L'aggiudicazione avrà luogo, come detto, sulla base delle risultanze delle operazioni svolte nella procedura e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla commissione di gara, previa ulteriore verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.

Il contratto di locazione sarà stipulato nella forma dell'atto pubblico, entro sessanta (60) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva.

L'aggiudicatario è quindi obbligato a rendersi disponibile per la stipula del contratto nei termini comunicati dall'Azienda.

Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per la procedura di gara, sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto nei termini comunicati dall'Azienda, il Direttore può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Azienda incamera la cauzione provvisoria presentata come garanzia in sede di partecipazione alla procedura di gara, con riserva di richiedere ulteriori danni.

In tale caso può essere chiesto al secondo migliore offerente se abbia ancora interesse alla locazione.

In caso di manifestazione dell'interesse si procederà alla nuova aggiudicazione.

(ART. 15 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

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

Le richieste di appuntamento per visionare la superficie immobiliare oggetto della procedura di gara potranno essere inoltrate 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 o pec ai seguenti indirizzi: uff.patrimonio@irsm.it-irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

(ART. 16 – 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 la 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: inforsm.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, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

(ART. 17 – 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. 18 – 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. 11.

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 i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5(cinque) 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. 19 – 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.

(ART. 19 – ALLEGATI)

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

- All. 1 - Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni
- All. 2 - Modello Offerta Economica
- All. 3 -Visure e planimetrie catastali superfici immobiliari
- All. 4 - Schema contratto di locazione.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Busta A Documentazione Amministrativa

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67/a
DENOMINATA Pal. TEATRO

Istanza di partecipazione e dichiarazioni

Il sottoscritto _____,
nato a _____, il _____ nazionalità _____,
codice fiscale _____ residente a _____ in Via
_____ n. _____, in qualità di _____ della
Società/Impresa/Consorzio/Ente _____
con sede legale a _____ in Via _____ n. _____
C. Fisc. / P IVA _____ Tel. _____ e-mail _____
pec _____ 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,
CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n.67 denominazione edificio Teatro.

A tal fine, 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;

qualora avessimo intrattenuto o intratteniamo rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

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 avere visionato l'unità immobiliare oggetto della procedura e di avere preso atto ed accettarne senza eccezione alcuna o riserva lo stato di conservazione;

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;

di avere preso visione del vigente Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni;

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

che l'unità immobiliare sarà utilizzata per attività di

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

di autorizzare l'Azienda, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. 241/90 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D. Lgs. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura;

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 (*) _____

(*) Allegare attestazione di avvenuto sopralluogo

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

(***) Allegare cauzione provvisoria di € 762,05

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
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Busta B Offerta Economica

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67/a
DENOMINATA Pal. TEATRO

Offerta Economica

Il sottoscritto _____,
nato a _____, il _____ nazionalità _____,
codice fiscale _____ residente a _____ in Via _____
n. __, in qualità di _____ della
Società/Impresa/Consorzio/Ente _____
con sede legale a _____ in Via _____ n. _____
C.Fisc. / P IVA _____ Tel. _____ e-mail _____
pec _____ 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 di proprietà dell'Istituto sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a denominata Pal. Teatro, quale canone annuo iniziale la somma di € _____,00 in cifre (Euro _____/00 in lettere)

Data _____

Firma (*)

PS.: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Ente.

(*) Allegare copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/01/2021 - Ora: 09.32.54 Fine
Visura n.: T54470 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 28/01/2021

| | |
|-----------------------------|-------------------------------------|
| Dati della richiesta | Comune di ROMA (Codice: H501) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di ROMA |
| Unità immobiliare | Foglio: 843 Particella: E Sub.: 502 |

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | DATI DERIVANTI DA | | | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|-------------|----------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Zona Micro | Categoria | Classe | | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita |
| 1 | | 843 | E | 502 | 4 | | D/3 | | | | Euro 19.760,00 | VARIAZIONE del 20/01/2021 protocollo n. RM0021695 in atti dal 21/01/2021 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 10301.1/2021) |
| Indirizzo | | | | | | | | | | | | |
| VIALE CARLO TOMMASO ODESCALCHI n. 67 piano: S1 edificio: C; | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | | | | | | | | | | | |
| classamento e rendita proposti (D.M. 70/1/94) | | | | | | | | | | | | |

INTESTATO

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI ONERI REALI |
|---|--|----------------|------------------------|
| 1 | ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P. con sede in ROMA | 80112430584* | (1) Proprieta' per 1/1 |
| DATI DERIVANTI DA | | | |
| VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 protocollo n. RM0031138 in atti dal 27/01/2021 Registrazione: Sede: INS.COD.FISC. IST. PROT. 28619/20 (n. 3873.1/2021) | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 843 - Particella E

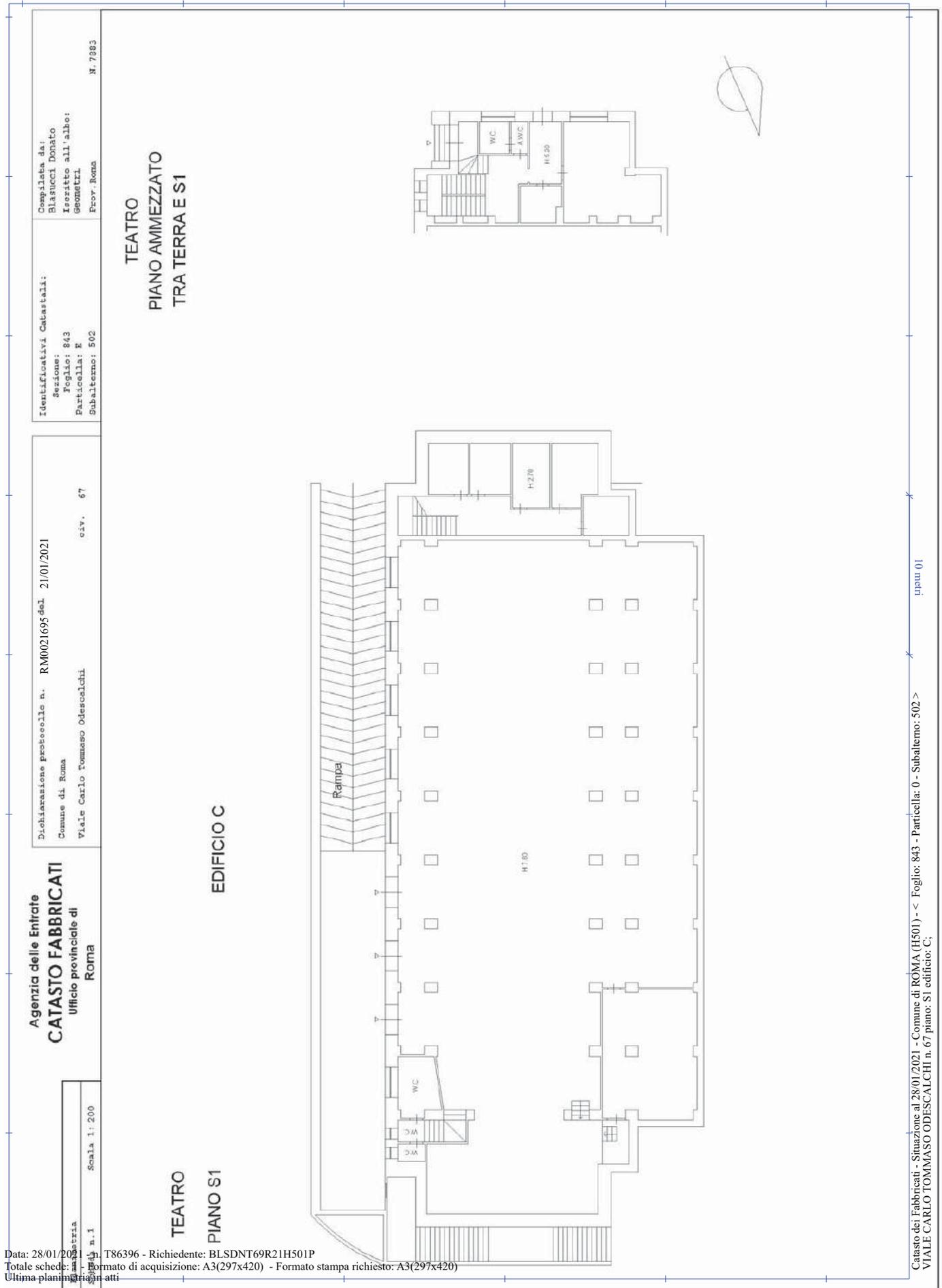
Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Data: 28/01/2021 - n. T86396 - Richiedente: BLSNT69R21H501P



Completata da:
Blasucci Donato
Iscritto all'albo:
Geometri
Escr. Roma
N. 7383

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 843
Particella: E
Subalterno: 502

Dichiarazione protocolla n. RM0021695 del 21/01/2021
Comune di Roma
Viale Carlo Tommaso Odescalchi
civ. 67

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Roma

Scala 1:200
n.1

TEATRO
PIANO AMMEZZATO
TRA TERRA E S1

EDIFICIO C

TEATRO
PIANO S1

ipetu 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/01/2021 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio: 843 - Particella: 0 - Subalterno: 502 ->
VIALE CARLO TOMMASO ODESCALCHI n. 67 piano: S1 edificio: C;

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2022 il giorno ____ del mese di _____ in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4
TRA

L'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Codice Fiscale 80112430584 – Partita
I.V.A. 06510971002, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, Dott.ssa Livia
Turco (di seguito Locatore, nonché Asp), da una parte;

E

la Società con sede legale in – C.F. 0..... -
P.IVA n., rappresentata dal Sig., nato a il
....., C.F. in qualità di (di seguito Conduttore)
dall'altra;

PREMESSO

- che l'ASP è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Roma - Via Carlo
Tommaso Odescalchi n. 67/a , identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio
843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri,
cinematografi ecc.), superficie catastale di 900,00 mq. e rendita di € 19.760,00;

- con Determinazione Dirigenziale n. del è stata indetta una
procedura di gara mediante asta pubblica per la concessione in locazione dell'unità
immobiliare di cui sopra, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle
pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 38.102,40 (euro
trentottomilacentodieci/40) annui ovvero € 3.175,20 (euro
tremilacentosettantacinque/20) mensili oltre IVA se dovuta ed una durata
contrattuale di anni 9 (nove) rinnovabili per uguale periodo;

- con Determinazione Dirigenziale n. del, a seguito
dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata aggiudicataria la
Società avendo presentato, per la locazione, la migliore offerta tra
quelle pervenute pari ad €/annui (euro
...../annui) oltre adeguamenti ISTAT annuali;

- che la Società si impegna a destinare l'unità immobiliare ad
uso esclusivo di ad effettuare a propria cura e spese i
lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa;

- per l'unità immobiliare è stata avviato da parte del Ministero della Cultura un
procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D.
Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. e D.D. 06.02.2004;

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

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione
immobiliare di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - Istituto
Romano di San Michele - sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a,
identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103
sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.), superficie

catastale di 900,00 mq. e rendita di € 19.760,00 come da allegata planimetria e visura catastale che formano parte integrante del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni nove, con decorrenza dal giorno sino a tutto il Alla prima scadenza contrattuale di nove 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.

Art. 4) – Recesso

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

Art. 5) – Canone della locazione

Il canone di locazione è convenuto in € (euro)
mensili, pari ad € (euro) annui, oltre IVA se dovuta.

Art. 6) – Aggiornamento ISTAT

Il canone di locazione, così come sopra determinato, sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dal secondo anno di locazione.

Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75 % dell'incremento dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

Art. 7) – Modalità e termini di pagamento

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori pari a due mensilità del canone 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 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. 8) – Ritardo o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 7, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il ventesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità anche non consecutive del canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto a norma dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 9) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria D/3. Il Conduttore utilizzerà il predetto immobile 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, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si impegna a non destinare le superfici locate ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da arrecare pregiudizio alla sua conservazione. 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 e specifica per immobili privi di impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria (APE simulato).

Art. 10) – Cessione del Contratto - 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. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c..

Art. 11) – Manutenzione

Sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel corso del periodo locativo. Fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito nel successivo art. 12, si precisa che, come disposto dal Ministero della Cultura, 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. 12) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta l'unità immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, impegnandosi a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti gli eventuali lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, all'impianto di riscaldamento ed energia elettrica secondo la vigente normativa.

Il progetto relativo alle eventuali opere di ristrutturazione dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore.

In caso di migliorie e/o di trasformazioni effettuate senza la predetta autorizzazione, il Locatore potrà chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni.

Inoltre il Conduttore si impegna, per l'esecuzione dei sopra citati lavori, ad acquisire a propria cura e spese le necessarie autorizzazioni da parte degli organi Statali e Comunali competenti.

È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione 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.

Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche né porre in essere stati di pericolo statico dell'edificio.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico – edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore.

Art. 13) – Oneri accessori

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

Art. 14) – Miglioramenti - addizioni

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

Art. 15) – Responsabilità

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare ed è direttamente responsabile verso il Locatore e i terzi dei danni causati per sua colpa da spandimento di acque, fughe di gas, ecc. e da ogni altro abuso o trascuratezza nell'uso della cosa locata.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

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

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

Art. 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 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. 17) – Garanzia

Il Conduttore si obbliga a costituire in favore del Locatore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente atto, una fideiussione bancaria/assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia,, di € (euro) per la durata dell'intero

rapporto contrattuale. La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualevolta, 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) – Norme di rinvio

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

Art. 19) – 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. 20) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale.

Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 21) – 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 Via
- mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 22) – 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. 23) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 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 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 due originali ciascuno dei quali costituito da n. 10 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
(Dott. _____)

IL CONDUTTORE

(Sig./ra _____)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE PER ISCRITTO

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

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
(Dott. _____)

IL CONDUTTORE

(Società _____)