



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**  
**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza**

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

**DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 7 del 28 febbraio 2019**

OGGETTO: Unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31. Approvazione stipula contratto di locazione in favore della Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio

Estensore dell'atto  
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

19-02-2019

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

19-02-2019

Il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria con la firma del presente atto attesta che le entrate di cui al presente atto sono da incamerare ai seguenti capitoli e articoli di bilancio

☒ da incamerare al cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2019 e seguenti

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

firma

addì

19.02.2019

Parere

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

Il Segretario Generale  
Dott. Claudio Panella

firma

addì

20/2/2019



## 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

- l'Ente è proprietario di una porzione immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31 identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 4, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 13, consistenza 39,00 mq., rendita € 7.684,10;
- detta superficie immobiliare costituisce parte del patrimonio disponibile dell'Ente le cui rendite locative sono destinate al raggiungimento degli scopi statutari che prevedono l'espletamento di attività socio-sanitarie-assistenziali in favore degli anziani ospiti delle proprie strutture di accoglienza (Casa di Riposo e RSA);
- le superfici in esame rientrano nelle disposizioni di tutela di cui all'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali);
- i locali, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 03 aprile 2007, sono attualmente concessi in uso alla Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo fino al prossimo 31 marzo 2019, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;

CONSIDERATO 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 l'Istituto, con Decreto n. 168 del 09 novembre 2018, ha indetto una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare in oggetto;

### TENUTO CONTO che

- l'importo locativo annuo posto a base di gara stimato corrisponde ad € 30.000,00 (euro trentamila/00) ovvero ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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;
- a tale procedura di gara è stata data adeguata pubblicità sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio n. 98/2018;

ATTESO che, il termine ultimo per la presentazione delle offerte, come indicato nel bando di gara, è stato stabilito per il giorno 04 febbraio 2019;



CONSTATATO che

- nei termini previsti dal bando di gara non sono pervenute offerte, come reso noto dall'Ufficio Protocollo al Responsabile del Procedimento con nota del 04.02.2019 prot. n. 00800;
- in conseguenza l'Ente, con Decreto n. 03 del 05 febbraio 2019, ha dichiarato deserta la procedura di gara indetta con Decreto n. 168/2018;

PRESO ATTO che

- con nota del 12 febbraio 2019 prot. n. 1056 l'attuale affittuario, preso atto dell'esito negativo della procedura di gara, ha manifestato il proprio interesse a stipulare con l'Ente un nuovo contratto di locazione alle medesime condizioni, nessuna esclusa, contenute negli atti posti a base di gara;
- in particolare la Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo ha offerto di corrispondere all'Ente a decorrere dal 01 aprile 2019 in caso di accoglimento della proposta, l'importo locativo annuo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) ovvero ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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;

ATTESO che

- l'art. 4 del vigente regolamento interno per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà stabilisce che; *"Nel caso in cui la procedura di gara dovesse andare deserta, l'ISTITUTO potrà dar corso all'avvio di una seconda procedura ed eventualmente fissare un canone ribassato fino ad un massimo del 20% rispetto al canone stabilito inizialmente o, alternativamente, tenuto conto della tutela degli interessi dell'ENTE, procedere alla locazione dell'unità immobiliare mediante trattativa privata ad un canone eventualmente ribassato fino ad un massimo del 20% rispetto al valore iniziale"*;
- l'art. 10 del citato regolamento stabilisce inoltre che; *"Per gli immobili in locazione è facoltà dell'ISTITUTO avviare e definire trattative con i conduttori degli stessi, ai fini della stipula di nuovi contratti e/o di mutui recessi e rinnovi anticipati rispetto alle scadenze prestabilite. In tale caso il nuovo canone locativo sarà determinato sulla base dei valori stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari al momento della definizione delle trattative immobiliari, con le modalità di cui al precedente art. 5)"*;

PRESO ATTO che

- visto l'esito negativo della procedura di gara indetta con Decreto n. 168/2018 e visti gli artt. 4 e 10 del vigente regolamento interno per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Ente non sussistono motivi ostativi ad accogliere positivamente la proposta pervenuta dalla Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo di stipula di un nuovo contratto, con decorrenza economica e giuridica a partire dal 01 aprile 2019 per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31;
- la proposta pervenuta consente all'Ente, a partire dal 01 aprile 2019, di incrementare di circa il 15%, rispetto a quanto percepito attualmente, l'introito derivante dalla locazione delle superfici sopra meglio indicate;

RITENUTO, per i motivi sopra esposti di approvare la stipula di un nuovo contratto con la Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo, con decorrenza economica e giuridica a partire dal 01 aprile 2019 per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31 avente destinazione d'uso commerciale identificato al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 4, Categoria C/1 (Commerciale);



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E

ATTESTATO con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, che il presente provvedimento 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 il Regolamento interno per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n° 392 e s.m.i.;

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

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

### **PROPONE**

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

1) di approvare la stipula, con la Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo di un contratto, con decorrenza economica e giuridica a partire dal 01 aprile 2019, per la locazione di una porzione immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31 identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 4, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 13, consistenza 39,00 mq., rendita € 7.684,10 ad un importo locativo annuo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) ovvero ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 come da bozza di contratto di locazione allegata e parte integrate del presente atto;

2) di prevedere l'incameramento della corrispondente entrata al Cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2019 ed annualità successive.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio  
Geom. Marco Grasselli



## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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

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

VISTO il parere favorevole espresso sotto il profilo della legittimità dal Segretario Generale all'adozione del presente atto;

VISTO il Regolamento interno per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n° 392 e s.m.i.;

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

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

## DECRETA

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

1) di stipulare, con la Ditta Individuale Souvenir Lulu di Hong Carlo di un contratto, con decorrenza economica e giuridica a partire dal 01 aprile 2019, per la locazione di una porzione immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 31 identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 4, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 13, consistenza 39,00 mq., rendita € 7.684,10 ad un importo locativo annuo di € 30.000,00 (euro trentamila/00) ovvero ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 come da bozza di contratto di locazione allegata e parte integrate del presente atto;

2) di prevedere l'incameramento della corrispondente entrata al Cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2019 ed annualità successive.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Vincenzo Gagliardi Caputo)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2014

Data: 30/07/2014 - Ora: 11.38.12 Segue

Visura n.: T93238 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA ( Codice: H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA
	Foglio: 478 Particella: 220 Sub.: 4

### INTESTATO

1	ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE		(1) Proprietà per 1000/1000
---	------------------------------	--	-----------------------------

### Unità immobiliare dal 12/11/2013

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe Categoria	Rendita
1		478	220	4	1		13 C/1	Euro 7.684,10
Indirizzo					VIA DELLA COLONNA ANTONINA n. 31 piano: T;			
in corso con prot. RM1066284/2013 del 15/11/2013								
Notifica					Partita			
Annotazioni					Mod.58			
					di studio: revisione parziale classamento microzona I ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 311/2004			

### Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe Categoria	Rendita
1		478	220	4	1		9 C/1	Euro 4.189,50
Indirizzo					VIA DELLA COLONNA ANTONINA n. 31 piano: T;			
					L. 8.112.000			
Notifica					Partita			
					Mod.58			
					62417			
					-			

### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Classe Categoria	Rendita
1		478	220	4	1		9 C/1	L. 9.371
					39 m <sup>2</sup>			
					Impianto meccanografico del 30/06/1987			



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2014

Data: 30/07/2014 - Ora: 11.38.12    Fine  
Visura n.: T93238 Pag: 2

Indirizzo	, VIA DELLA COLONNA ANTONINA n. 31 piano: T;		
Notifica	-	Partita	62417
		Mod.58	-

## Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE		(1) Proprieta per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 30/06/1987			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica





MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

# ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-XVII N° 652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA  
PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE

di

Talloncino di riscontro  
DELLA

SCHEDA NUMERO

8550392

**AVVERTENZA:** Il presente  
talloncino deve essere incollato a  
cura del dichiarante sulla plani-  
metria (riprodotta in scala im-  
mobiliare denunciata con le av-  
verse schede) da presentare al  
seno dell'Ufficio I del R. D. L.  
13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 8550392

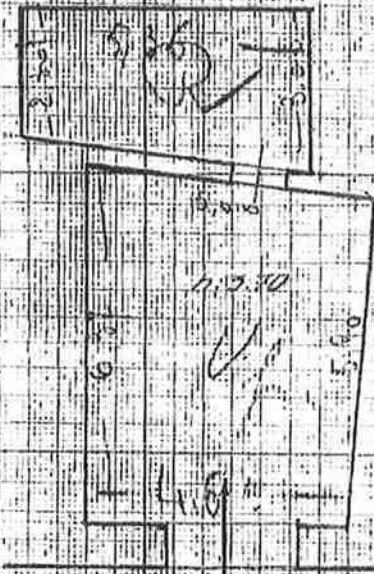
Comune *Brera*

Via *Colonna Antonina* N° 31

Ditta *Istituto Romano di S. Michele*

Il Segretario cognome, nome, paternità del solo proprietario

prop. Ditta intestataria



Via Colonna Antonina

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:100

Compilata da:

ISTITUTO ROMANO DI S. MICHELE

Inscritta all'Albo dei periti della Provincia di

Data 29 MAR 1940

Firma

*[Signature]*





## **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. 0651067100, in persona del Segretario Generale Dott. Claudio Panella, ai sensi dell'art. 8 comma 4 dello Statuto dell'Ente ed in esecuzione del Decreto n. .... del ..... 2019;

da una parte;

#### **E**

L'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo, con sede legale in Via della Colonna Antonina n. 31 Roma (RM) – C.F. HNGCRL92T30G999I P.IVA n. 12101631005 rappresentata dal Sig. Sig. Hong Carlo, nato a Prato (PO) il 30 dicembre 1992;

dall'altra;

#### **PREMESSO**

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma - Via della Colonna Antonina n. 31 - identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 478, particella 220 sub. 4, categoria C/1 (commerciale), classe 13, consistenza 39 mq., rendita € 7.684,10;
- tali superfici, fino al 31 marzo 2019, sono concesse in uso all'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo in forza di contratto di locazione stipulato in data 03.04. 2007;

- dato l'approssimarsi della scadenza del predetto rapporto contrattuale, con Decreto n. 168 del 09 novembre 2018, 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 € 30.000,00 (euro trentamila/00) annui ovvero € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 aprile 2019 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali a seguito della riconsegna da parte del precedente affittuario al termine del rapporto locativo sopra richiamato;
- nei termini stabiliti dagli atti di gara non sono pervenute offerte;
- in conseguenza l'Istituto, con Decreto n. 03 del 05 febbraio 2019 2018, ha dichiarato deserta la procedura di gara indetta per la nuova locazione dell'unità immobiliare;
- con nota del 12 febbraio 2019 prot. n. 1056 l'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo, preso atto dell'esito negativo della procedura di gara, ha manifestato il proprio interesse a stipulare con l'Ente un nuovo contratto di locazione alle medesime condizioni, nessuna esclusa, contenute negli atti posti a base di gara;
- con Decreto n. ... del ..... 2019 l'Istituto ha stabilito di stipulare il presente contratto di locazione in favore dell'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo;
- le superfici immobiliari oggetto del presente contratto sono sottoposte a tutela da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 45 del D. Lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., parte seconda con D.M. del 28.12.2016 rep. n. 97;
- per tale motivo l'Istituto, prima dell'avvio delle procedure di gara, ha inoltrato al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo apposita richiesta di

autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii. (D.Lgs. 62/08);

- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo con nota del 12.06.2018 prot. 0011599 pervenuta all'Ente in data 21.06.2018 prot. n. 5577 ha espresso parere favorevole alla locazione dell'unità immobiliare a condizione che lo stesso non venga destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione e precisando che qualsiasi opera da eseguirsi all'interno dei locali medesimi debba essere preventivamente autorizzata ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004;

- a seguito della sottoscrizione del presente atto è necessario provvedere, nei termini di legge, alla trasmissione al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di apposita denuncia di trasferimento di detenzione ai sensi dell'art. 59 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

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 l'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo, che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", l'unità immobiliare sita in Roma - Via della Colonna Antonina n. 31 - identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 478, particella 220 sub. 4, categoria C/1 (commerciale), classe 13, consistenza 39 mq., rendita € 7.684,10 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 aprile 2019 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. Alla scadenza del contratto le superfici immobiliari dovranno essere restituite nello stato in cui sono state ricevute come rilevato da apposito verbale di consegna sottoscritto tra le parti, tranne il normale deperimento d'uso. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare le unità immobiliari decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempimento dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale omnicomprensiva di importo pari a 2 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per ogni mese solare di ritardo nel rilascio dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno.

### **Art. 4) – Canone della locazione**

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € 30.000,00 (euro trentamila/00) annui, pari ad € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/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 dichiara all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

#### **Art. 7) – Ritardato o mancato pagamento**

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 6, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di

diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 17.

#### **Art. 8) – Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria C/1. Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività di commercio al dettaglio 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 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 commerciale 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 a 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**

E' fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locatate, 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 dei Beni e delle Attività Culturali e del 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. e che le superfici immobiliari non devono essere destinate ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico e artistico del bene tutelato o tali da recare pregiudizio alla sua conservazione.

#### **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 dei Beni e delle Attività Culturali e del 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.

E' obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati. Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio. In caso di migliorie e/o di trasformazioni 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 dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. La presente clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. in caso di mancato adempimento ovvero in caso di adempimento tardivo rispetto ai termini sopra indicati. Il Locatore si impegna a fornire la propria collaborazione al fine dell'ottenimento di autorizzazioni e/o permessi necessari per le dette installazioni, qualora fosse richiesto il suo intervento in qualità di proprietario.

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

Il Conduttore deve conservare le 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 30 aprile 2019, 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 giorno 01 aprile 2019, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € 30.000,00 (euro trentamila/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) – 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. 19) – Osservanza di leggi e norme di rinvio**

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività ed usi per le quali è stata locata la porzione immobiliare. Per

quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

#### **Art. 20) – 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. 21) – Registrazione contratto**

Il presente contratto è soggetto a registrazione con aliquota 1% in quanto trattasi di bene strumentale per natura e destinazione 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. 22) – Elezione domicilio**

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede in Roma - Via della Colonna Antonina n. 31 - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

#### **Art. 23) – 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. 24) – Trattamento dei dati personali**

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

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, lì

Per l'Impresa Individuale Souvenir Lulu Di Hong Carlo

(Sig. Hong Carlo)

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) Allestimento locali; Art. 19) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 20) Clausole contrattuali; Art. 21) Registrazione contratto; Art. 22) Elezione domicilio; Art. 23) Controversie.

IL CONDUTTORE

Impresa Individuale  
Souvenir Lulu Di Hong Carlo

IL LOCATORE

ISTITUTO ROMANO  
DI SAN MICHELE



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

## PUBBLICAZIONE

Decreto del Commissario Straordinario n.7 del 28.02.2019

Si attesta che il Decreto del Commissario Straordinario n.7 del 28.02.2019  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2017 n. 69 e ss.mm.ii. è stato pubblicato  
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 28.02.2019

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