



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. 30 del 26/6/2019

OGGETTO: Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione della porzione immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, P.le Antonio Tosti n. 4 interna alla palazzina Toti e destinata ad attività di bar.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

25-06-2019

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

25-06-2019

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

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da imputare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2019

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

firma

addì

26-06-2019

Parere

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

Il Segretario Generale
Claudio Panella

firma

addì

26/06/2019



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

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

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di una porzione immobiliare, posta al piano terra della Palazzina Toti, da anni adibita a bar interno del Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n. 4, Roma;
- tale superficie immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla partita n. 62417, Foglio 843 Particella 146, superficie di mq. 87,00;
- il locale, attualmente risulta libero e disponibile a seguito della ripresa in possesso dei locali in data 30.10.2018 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo;

CONSIDERATO che

- i locali sono parzialmente già allestiti con stigliature ed arredi bar;
- l'Ente ritiene opportuno provvedere quanto prima alla riapertura dell'esercizio commerciale del bar, anche per migliorare, indirettamente, la qualità dei servizi offerti in favore degli anziani ospiti e degli utenti del Comprensorio Istituzionale;
- in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende quindi necessario, per le finalità di cui sopra, dare corso ad una procedura di gara ad evidenza pubblica per la nuova locazione del cespite i cui effetti giuridici ed economici sono previsti presumibilmente a partire dal 01 ottobre 2019;



PRESO ATTO che

- per i suddetti motivi si ritiene necessario procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del canone locativo a base d'asta di € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00) annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente precisati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;

TENUTO CONTO che

- il valore locativo a base d'asta è stato determinato, con perizia di stima redatta dagli Uffici interni agli atti dell'Ente, sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per questa particolare tipologia di destinazione d'uso e per la zona di ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi;
- nella determinazione del canone di fitto si è tenuto conto anche del valore degli arredi ed attrezzature presenti nel locale e concesse in uso al nuovo conduttore immobiliare;
- l'aggiudicatario la procedura di gara dovrà farsi carico degli oneri economici per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie nel corso del periodo locativo per la conservazione del bene concesso in uso e/o per obblighi normativi imposti dagli organi competenti per l'ottenimento ed il mantenimento della licenza di esercizio dell'attività commerciale;

ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale di gara le offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti alla destinazione d'uso dell'area locata stabilita come attività di bar;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta purché valida;
- la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, avrà luogo al termine della procedura di gara e degli adempimenti burocratici conseguenti;

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

RESO NOTO che le offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione del cespite dovranno pervenire entro il termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio di indizione della gara;

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

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

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 indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una porzione immobiliare, posta al piano terra della Palazzina Toti da adibire a bar interno del Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n. 4, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla partita n. 62417, foglio 843 particella 146, superficie di mq. 87,00 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara avrà luogo al termine della procedura di gara e degli adempimenti burocratici conseguenti;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

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

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

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

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

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

DECRETA

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una porzione immobiliare, posta al piano terra della Palazzina Toti da adibire a bar interno del Comprensorio Istituzionale di P.le Antonio Tosti n. 4, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla partita n. 62417, foglio 843 particella 146, superficie di mq. 87,00 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara avrà luogo al termine della procedura di gara e degli adempimenti burocratici conseguenti;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Vincenzo Gagliardi Caputo)



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

PUBBLICAZIONE

Decreto del Commissario Straordinario n.30 del 26.06.2019

Si attesta che il Decreto del Commissario Straordinario n.30 del 26.06.2019
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 26.06.2019

Il Segretario Generale
(Dott. Claudio Panella)



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

**Bando di gara per la locazione di una porzione
immobiliare sita in Roma
Piazzale Antonio Tosti n. 4
ad uso bar interno**

(In esecuzione del Decreto n.del2019)

Ente appaltante: Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A.0651067100 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irmsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

Forma d'appalto: pubblico incanto.

Finalità del bando: locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente ad uso di bar interno.

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

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione: Piazzale Antonio Tosti n. 4 – Roma.

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

Base d'asta del canone di locazione: € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili oltre IVA se dovuta. Il canone locativo offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.irmsm.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 2019. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

Data apertura plichi: il giorno 2019, 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 € 396,00(euro trecentonovantasei/00) pari al 2% del canone di locazione annuo posto a base d'asta.

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

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

(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)

Si rende noto che il giorno 2019 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara per l'assegnazione in locazione di superfici immobiliari, aventi destinazione d'uso di bar interno sito nel Comprensorio Istituzionale di Piazzale Antonio Tosti n. 4 e precisamente al piano terra della Palazzina Toti.

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

Non sono ammesse offerte economiche inferiori al valore locativo annuo posto a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti di utilizzo rispetto alla destinazione d'uso prevista di bar.

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.

L'Ente può liberamente decidere di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea.

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

Le domande di partecipazione e le offerte economiche, che dovranno essere redatte conformemente ai modelli allegati al presente bando, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno 2019 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma, e saranno esaminate in seduta pubblica, il giorno 2018 alle ore 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 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 sono identificate al N.C.E.U. del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla partita n. 62417, foglio 843 particella 146, superficie di mq. 87,00, come meglio indicato nella visura e planimetria esplicativa allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara. I locali risultano in discreto stato di manutenzione generale e sono dotati di arredi ed attrezzature, di cui all'inventario allegato, che saranno concessi in uso al nuovo conduttore immobiliare.

(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.

A tal proposito si precisa che l'Istituto non fornisce licenze di esercizio e/o arredi ed attrezzature (oltre quelle di cui all'inventario allegato) necessari all'esercizio dell'attività commerciale, la cui acquisizione e/o installazione è ad esclusiva cura e spese del conduttore.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari 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.

E' fatto divieto al conduttore di apportare ai locali concessi in uso modifiche, aggiunte innovazioni ed altro senza la preventiva autorizzazione formale dell'Ente. E' fatto altresì obbligo al conduttore di utilizzare i locali, durante tutto il periodo locativo esclusivamente per attività di bar.

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 funzionali all'esercizio dell'attività commerciale di bar interno, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento o realizzazione di impiantistica, eseguiti nel corso del rapporto contrattuale. I suddetti interventi saranno effettuati interamente a cura e spese del conduttore, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente. E' fatto obbligo al conduttore di trasmettere di volta in volta all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati. E' obbligo inderogabile del conduttore utilizzare le porzioni immobiliari concesse in locazione per esercizio esclusivo di attività commerciale di bar.

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

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

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

La decorrenza economica e giuridica del contratto di locazione è prevista entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva della procedura di gara.

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

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

Il canone locativo posto a base d'asta è stato determinato nell'importo di € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili. Il canone locativo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario della procedura, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

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

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione comunicata dall'Istituto.

(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)

E' 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;
- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra nella piena disponibilità delle superfici immobiliari, una fidejussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari al canone dovuto per il primo semestre di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali alla superficie immobiliare locata;
- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- di utilizzare i locali, durante tutto il periodo locativo esclusivamente per attività di bar.

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori relativi, i servizi di energia elettrica, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore. Per quanto riguarda l'utenza idrica i relativi consumi dovranno essere rimborsati all'Ente previa formale richiesta e quantificazione da parte degli Uffici Amministrativi competenti;
- 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 - SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA)

Possono partecipare alla gara i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016, con riferimento al tipo di attività commerciale riguardante la presente gara, costituiti da imprese singole o imprese riunite o consorziate, ovvero da imprese che intendono riunirsi o consorziarsi ai sensi dell'articolo 48 del D.Lgs. n. 50/2016, in possesso dei requisiti di ordine generale per la partecipazione alle procedure di affidamento, debitamente qualificati, nonché concorrenti con sede in altri stati membri dell'Unione Europea.

Possono partecipare altresì i raggruppamenti temporanei di concorrenti i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito, o si impegnano a conferire, mandato collettivo speciale con rappresentanza

ad uno di essi, qualificato capogruppo, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48 del D.Lgs. n. 50/2016.

(ART. 10 - REQUISITI DI PARTECIPAZIONE)

Possono partecipare alla gara i soggetti, di cui al precedente articolo 9, in possesso dei seguenti requisiti

a. essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 80 del decreto legislativo n. 50/2016;
b. essere in possesso di uno dei requisiti professionali per l'accesso all'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande di cui all'art. 71, commi 6 e 6-bis, del decreto legislativo n. 59/2010 (art. 14 L.R.T. n. 28/2005) e più precisamente:

☐ avere frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti istituito o riconosciuto dalla Regione Lazio;

☐ avere, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, esercitato in proprio attività d'impresa nel settore alimentare o nel settore della somministrazione di alimenti e bevande o avere prestato la propria opera, presso tali imprese, in qualità di dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti, o in qualità di socio lavoratore o in altre posizioni equivalenti o, se trattasi di coniuge, parente o affine, entro il terzo grado, dell'imprenditore, in qualità di coadiutore familiare, comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale;

☐ essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione di alimenti.

(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 2019 al seguente indirizzo:

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

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

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione di una porzione immobiliare sita in Roma Piazzale Antonio Tosti n. 4 ad uso bar interno", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

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

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

A1) istanza di partecipazione e dichiarazione conforme al modello allegato debitamente sottoscritta, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata e l'indicazione della sede legale della Ditta Individuale/Società ecc... La dichiarazione, resa ai sensi del DPR n. 445/2000 deve attestare il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10;

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

A4) garanzia fideiussoria di € 396,00 (euro trecentonovantasei/00) pari al 2% del canone di locazione annuo determinato a base di gara, da prestare sotto forma di fideiussione.

La fideiussione può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività.

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

La garanzia deve avere efficacia per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, su richiesta dell'Ente nel corso della procedura nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto di locazione dopo l'aggiudicazione, per fatto dell'aggiudicatario riconducibile ad

una condotta connotata da dolo o colpa grave, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Qualora, nella data e nell'ora fissata per la sottoscrizione del contratto di locazione, a seguito di comunicazione formale trasmessa con almeno 10 giorni di preavviso, il soggetto scelto non si presenti, l'Amministrazione, in mancanza di valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed introita la cauzione depositata in sede di gara. La garanzia deve altresì essere corredata, pena l'esclusione, da dichiarazione rilasciata dall'impresa bancaria o assicurativa attestante l'identità ed i poteri di rappresentanza del funzionario firmatario, o copia della procura rilasciata allo stesso funzionario.

La garanzia fideiussoria sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario.

L'offerta dovrà altresì corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva di cui al precedente art. 8 comma 2, qualora l'offerente risultasse affidatario.

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 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

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

(ART. 13 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria dei soggetti partecipanti la procedura di gara, avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con apposito Decreto dell'Ente.

Il risultato della procedura di gara sarà pubblicato sul sito internet dell'Ente.

L'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso i competenti Uffici dell'Ente entro 10 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema contrattuale.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione dell'immobile, fatto salvo quanto stabilito al precedente art. 11 punto A4, sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

(ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)

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

Ogni eventuale informazione e richiesta di appuntamenti per visionare le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti telefonici 06/51.858.249 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail al seguente indirizzo: irsm.patrimonio@irsm.postecert.it.

(ART. 15 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso. I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità e trasparenza imposti dall'art. 13 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: inform@ism.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. 16 – ACCESSO AGLI ATTI)

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 comma 2, del D. Lgs. 50/2006 e dagli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

(ART. 17 – INFORMAZIONI GENERALI)

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

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito nel presente bando di gara.

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 2 (due) giorni prima della data stabilita per la ricezione delle offerte.

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

(ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI)

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

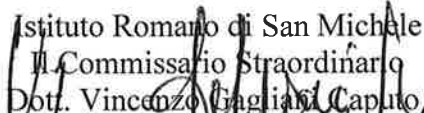
L'Istituto si riserva altresì il diritto di procedere all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta valida.

(ART. 19 – ALLEGATI)

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

- Visure e planimetrie esplicative della superficie immobiliare
- Foto locale
- Inventario arredi ed attrezzature
- Modello Istanza di partecipazione e dichiarazione
- Modello Offerta Economica
- Schema contratto di locazione.

Istituto Romano di San Michele
Il Commissario Straordinario
Dott. Vincenzo Gagliardi Caputo



Visura per soggetto

Visura n.: 528958 Pag: 12 Segue

limitata ad un comune

Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2010

5. Unità Immobiliari site nel Comune di ROMA(Codice H501) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					ALTRE INFORMAZIONI		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati ulteriori
1		843	89		4		B/3	U	161391 m³	Euro 233.384,30	VIALE DI TOR MARANCIA n. SC piano: T -1 -2 -3; VARIAZIONE del 09/05/2003 n. 23149 .1/2003 in atti dal 09/05/2003 (protocollo n. 508799) ALL. DOCFA INS. SUB500	
		843	103									
		843	146				B/2					
		843	147									
		843	148	500								
		843	149									
	843	293										
	843	294										

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE			(1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		del 09/05/2003 n. 23149.1/2003 in atti dal 09/05/2003 (protocollo n. 508799)		



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



BAR IRSM

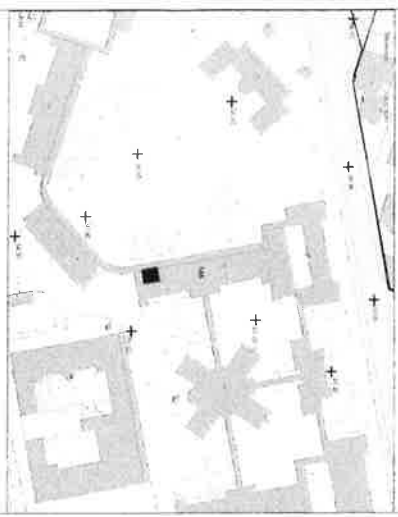
Piazzale Antonio Tosoli n.4 Roma
Palazzina Tosi - strada Piano Terra - area interna destinata la BAR

PLANIMETRIA

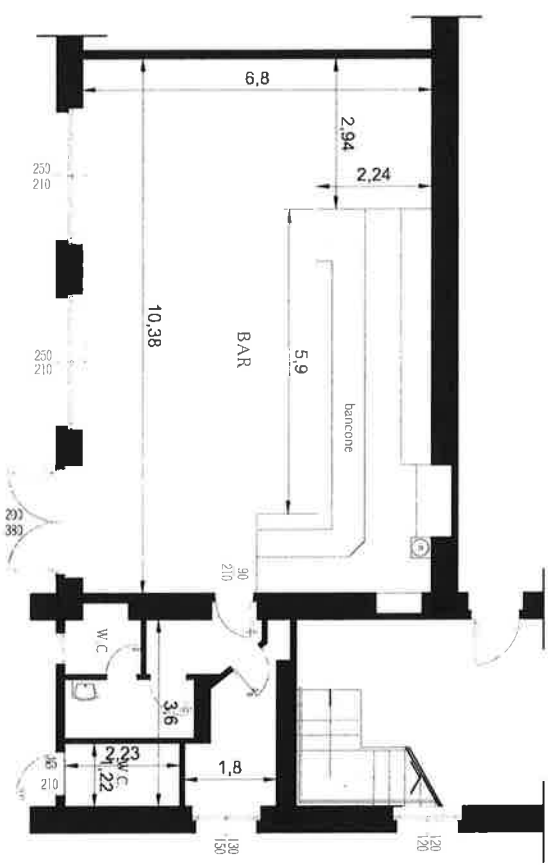
Totale mq 87,00

20/05/2019

Scala 1:100



Dati Catastali : Comune di Roma, insieme a maggior consistenza alla
Partita n. 62417- Foglio 843 Particella 146



Piano Terra

Piazzale Compensorio IRSM

Istituto Romano di San Michele





Istituto Romano di San Michele





Istituto Romano di San Michele



Istituto Romano di San Michele





Istituto Romano di San Michele



BENI E STIGLIATURE	Q.tà
Affettatrice	1
Piastra	1
Forno e Microonde	1
Estrattore Melograno	1
Centrifugatore	1
Armadietti Mag. Personale	3
Scaffalatura	2
Bicchieri	58
Piatti	10
Vassoi varie misure	10
Climatizzatore Inveter pompa di calore composto da n.1 Split da 18000 Btu + 2 Motori	2
Tavoli interni	7
Sedie interne	26
Bricchetti acciaio varie misure	5
Utensilerie varie	50
Registratore di cassa	1
Arredo Bar (bancone, frigoriferi ecc.)	1
pattumiera in acciaio	2
lampadari	3
lavagne e cancelleria a parete	1



Istituto Romano Di San Michele

Mod-Istanza di Partecipazione
E Dichiarazione

**DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA DI GARA PER
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE IMMOBILIARE
SITA IN ROMA – PIAZZALE A. TOSTI N. 4
AD USO BAR INTERNO**

Il/La sottoscritto/a.....
Nato/a a il
Codice Fiscale
Residente a
Domicilio (se diverso dalla residenza)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e consapevole di quanto stabilito dall'art. 76 del medesimo D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti ed uso di atti falsi

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione di una porzione immobiliare sita in Roma Piazzale Antonio Tosti n. 4 ad uso bar interno (barrare la casella che interessa):

☐ per proprio conto/per proprio conto unitamente ai soggetti elencati nel foglio allegato al presente documento;

oppure

☐ in qualità di procuratore del/della Sig/Sig.ra.....

Nato/a a il

Codice Fiscale

Residente a

Domicilio (se diverso dalla residenza)

giusta procura notarile come da documentazione presentata in originale/copia autenticata;

per conto della società/consorzio/raggruppamento

con sede legale in

Codice Fiscale Partita IVA

in qualità di

munito dei necessari poteri di rappresentanza come da documentazione presentata;

E DICHIARA ALTRESI'

- di non essere interdetto/a, inabilitato/a o fallito/a e che a suo carico non sono in corso procedure per la dichiarazione di alcuno di tali stati;

- di non avere riportato condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che non sussistono a suo carico le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs 50/2016, il cui testo si intende qui riportato integralmente;
- di essere abilitato/a ad impegnarsi ed a quietanzare per conto della società/consorzio/raggruppamento sopra indicato;
- che non sussistono a carico della società/consorzio/raggruppamento sopra indicato, ovvero a carico dei suoi soci (se società di persone), condanne penali che abbiano determinato incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- che la società/consorzio/raggruppamento sopra indicato non si trova in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non sono in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- che non sussistono altre condizioni ostative che impediscono al/alla sottoscritto/a ovvero alla società/consorzio/raggruppamento sopra indicato di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di aver preso visione e di accettare integralmente tutte le clausole e condizioni previste nel bando di gara e nello schema del contratto di locazione;
- di accettare tutte le prescrizioni cui la procedura ed i successivi atti vengono subordinati;
- di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni previsti nel bando e nello schema del contratto di locazione, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo;
- che la propria offerta è impegnativa e vincolante per 180 giorni a partire dalla data di presentazione;
- di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a costituire il deposito cauzionale a garanzia degli obblighi derivanti dalla locazione, nonché a stipulare e presentare al locatore la prevista polizza assicurativa entro i termini indicati nello schema del contratto di locazione;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a stipulare il contratto di locazione entro i termini stabiliti dal Bando di gara;
- di essere a conoscenza e di accettare che, in caso di aggiudicazione, la mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario comporterà la decadenza dell'aggiudicazione ed il conseguente incameramento da parte dell'Ente, a titolo di penale, del deposito cauzionale versato, fatto salvo il risarcimento dei danni a favore della stessa Amministrazione;
- di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, al pagamento, senza alcun diritto di rivalsa, delle spese inerenti la pubblicazione del bando sopra indicato, nonché di tutte le spese inerenti e conseguenti al contratto di locazione;
- di eleggere il proprio domicilio per ogni eventuale comunicazione da effettuarsi anche ai sensi della legge n. 241/1990 e s.m.i. in

e-mail.....
pec

- La società/consorzio/raggruppamento è iscritta/assicurata ai seguenti enti previdenziali:

INPS

Matricola azienda:

Sede competenteCAP Via

Posizione contributiva individuale (titolare/soci imprese artig./agric. indiv. o fam.)

Sede competenteCAP Via.....

INAIL

Codice ditta:

Sede competenteCAP Via

Posizione assicurative territoriali (PAT)

- che sussiste la correttezza degli adempimenti periodici relativi al versamento dei contributi dovuti a:

INPS versamento contributivo regolare alla data

INAIL versamento contributivo regolare alla data

- che non sono in corso controversie amministrative/giudiziali per l'esistenza di debiti contributivi;
- che non esistono in atto inadempienze e rettifiche notificate, non contestate e non pagate.

ovvero

che esistono in atto le seguenti contestazioni:

.....

ovvero

altro.....

.....

che il sottoscritto, unitamente agli altri soggetti preposti all'attività commerciale, è/sono in possesso dei necessari requisiti morali per esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione con riferimento a quanto disposto dall'art. 71 del D. Lgs. 26.03.2010, n. 59;

ovvero

- che il sottoscritto, in qualità di legale rappresentante della predetta società/consorzio/raggruppamento, unitamente agli altri soggetti preposti all'attività commerciale ed ai soggetti individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3.06.1998 n. 252, è/sono in possesso dei necessari requisiti morali per esercitare l'attività commerciale di vendita e di somministrazione con riferimento a quanto disposto dall'art. 71 del D. Lgs. 26.03.2010, n. 59;

- che il sottoscritto, in qualità di titolare o di legale rappresentante della sopradetta società/consorzio/raggruppamento,

ovvero

che la persona preposta all'attività commerciale

Sig./sig.ra

Nato/a ail

Codice Fiscale.....

è in possesso dei seguenti requisiti professionali per l'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande previsti dalla vigente normativa (D.Lgs. 59/2010) (**barrare la casella che interessa**):

[] aver frequentato con esito positivo un corso professionale per il commercio, la preparazione o la somministrazione degli alimenti, istituito o riconosciuto dalla Regione Lazio:

Istituto

Sede.....

Descrizione corso:

.....

Data conclusione:

[] avere prestato la propria opera, per almeno due anni, anche non continuativi, nel quinquennio precedente, presso l'impresa:

Nome:

Cod. Fisc.

Sede:

esercente l'attività nel settore alimentare/somministrazione di alimenti e bevande, in qualità di:

[] dipendente qualificato, addetto alla vendita o all'amministrazione o alla preparazione degli alimenti;

[] socio lavoratore o altra posizione equivalente:.....

[] in qualità di coadiutore familiare (coniuge, parente o affine, entro il terzo grado dell'imprenditore), comprovata dalla iscrizione all'Istituto nazionale per la previdenza sociale.

[] essere in possesso di un diploma di scuola secondaria superiore o di laurea, anche triennale, o di altra scuola ad indirizzo professionale, almeno triennale, purché nel corso di studi siano previste materie attinenti al commercio, alla preparazione o alla somministrazione di alimenti e più precisamente:

Titolo di studio

Conseguito presso l'Istituto

Con sede in

Descrizione corso.....

Data conclusione:

[] altro

- che al personale utilizzato per l'adempimento delle prestazioni oggetto della presente gara applicherà condizioni non inferiori a quelle previste dal contratto collettivo nazionale di lavoro della categoria, vigente nel periodo e nell'ambito territoriale di riferimento della gara;

- che durante l'adempimento delle prestazioni oggetto della presente gara rispetterà gli obblighi previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza dei luoghi di lavoro;

- che la società non partecipa alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero che non partecipa in forma individuale qualora ricompresa in altro raggruppamento o consorzio ordinario che partecipa alla gara;

- che nel caso di raggruppamento o consorzio ordinario non ancora costituito, il corrente, in caso di aggiudicazione, si impegna:

a. a conferire specifico mandato collettivo di rappresentanza al mandatario indicato in offerta;

b. ad uniformarsi alla disciplina di cui all'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

- che nel caso di raggruppamenti o consorzi ordinari già costituiti, le attività eseguite dalle singole imprese raggruppate o consorziate sono le seguenti:

ditta:.....Attività:

ditta:.....Attività:

- di essere consapevole che chiunque rilascia dichiarazioni mendaci, forma atti falsi, o ne fa uso nei casi previsti dal DPR 445/2000, è punito ai sensi del Codice Penale e delle leggi speciali in materia;

- di essere a conoscenza e di accettare, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/2003 ss.mm.ii, che i dati personali verranno trattati, nel rispetto della vigente normativa, esclusivamente per quanto attiene all'espletamento degli adempimenti previsti dalla procedura in corso.

Luogo e data

.....

Firma/e leggibile/i

.....

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

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

(***) *Allegare garanzia fideiussoria provvisoria di € 396,00*

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



Istituto Romano Di San Michele

Mod-OFFERTA ECONOMICA

OFFERTA ECONOMICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE IMMOBILIARE SITA IN ROMA – PIAZZALE A. TOSTI N. 4 AD USO BAR INTERNO

Il/La sottoscritto/a.....
Nato/a ail
Codice Fiscale
Residente a
Domicilio (se diverso dalla residenza)

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 46 e 47 del D.P.R. 28.12.2000, n. 445 e consapevole di quanto stabilito dall'art. 76 del medesimo D.P.R. in merito alla responsabilità penale derivante da dichiarazioni mendaci, falsità negli atti ed uso di atti falsi

DICHIARA

di partecipare alla procedura di gara relativa alla “*locazione di una porzione immobiliare sita in Roma – Piazzale A. Tosti n. 4 ad uso bar interno*” (**barrare la casella che interessa**):

☐ per proprio conto/per proprio conto unitamente ai soggetti elencati nel foglio allegato al presente documento;

oppure

☐ in qualità di procuratore del/della Sig/Sig.ra.....
Nato/a ail
Codice Fiscale
Residente a
Domicilio (se diverso dalla residenza)
giusta procura notarile come da documentazione presentata in originale/copia autenticata;

☐ per conto della società/consorzio/raggruppamento
con sede legale in
Codice Fiscale Partita IVA
in qualità di
munito dei necessari poteri di rappresentanza come da documentazione presentata;

OFFRE/OFFRONO

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in Roma, Piazzale A. Tosti n. 4 da adibire a bar interno, quale canone annuo iniziale il **rialzo percentuale**

rispetto al canone annuale posto a base di gara, al netto di IVA, di:

(in cifre) _____%, (in lettere) _____%,

corrispondente al canone annuale totale offerto, al netto di IVA, per la locazione, di €
_____ (in cifre), Euro _____ (in lettere)

Data _____

Firma del dichiarante (*)

N.B. In caso di raggruppamento temporaneo o di consorzio ordinario non ancora costituiti, il presente Modulo dovrà essere compilato e sottoscritto dai rappresentanti legali di tutte le imprese partecipanti.

(*) Allegare copia di documento di identità valido



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

L'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n.4 – C.F. 80112430584 – P. I.V.A. 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

La Società con sede legale in Via n.
..... (.....) – C.F./P.IVA n.rappresentata dal Sig./Dott.
....., nato a (.....) il, C.F.
.....in qualità di

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE è proprietario di una porzione immobiliare sita in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4, al piano terra della pal. Toti, già adibita ad esercizio pubblico di bar ed identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla Partita n. 62417, foglio 843, mappale 146, superficie di mq. 87,00 con rendita complessiva di € 233.384,30;

- il locale è rientrato nella disponibilità dell'Istituto a seguito della ripresa in possesso dei locali in data 30.10.2018 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo;

- stante la disponibilità dei locali, per consentire la riapertura dell'esercizio commerciale del bar, anche per migliorare la qualità dei servizi offerti in favore degli anziani ospiti e degli utenti del Comprensorio Istituzionale, con decreto n. ... del.....2019 è stata indetta una procedura di gara mediante 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 € 19.800,00 (euro diciannovemilaottocento/00)/annui ovvero € 1.650,00 (euro milleseicentocinquanta/00)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima 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;

- con decreto n. ... del 2019, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata aggiudicataria la Società avendo proposto, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € (euro/....) annui ovvero €(euro/....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1) – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) – Oggetto della locazione

L'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, che nel prosieguo del presente atto sarà indicato "Locatore", nella sua qualità di proprietario concede in locazione alla Società, che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", la porzione immobiliare sita in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4, al

piano terra della pal. Toti di circa mq. 87,00, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, insieme a maggior consistenza, alla Partita n. 62417, foglio 843, mappale 146, rendita complessiva di € 233.384,30, come da allegata planimetria che forma parte integrante del presente contratto (All. A). Il Locatore si obbliga a garantire per tutta la durata del contratto il libero uso, da parte del Conduttore, delle superfici immobiliari oggetto del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno e contestuale immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare locata formalizzata con apposto verbale di consegna sottoscritto tra le parti e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di sessennio in sessennio; tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto. Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto le superfici immobiliari dovranno essere restituite nello stato in cui sono state ricevute, tranne il normale deperimento d'uso. Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare l'unità immobiliare decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'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 €
(euro/00) annui, pari ad €(euro
...../00) mensili.

Art. 5) – Aggiornamento ISTAT

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

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

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

dell'art.1456 c.c. quando il Locatore 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

Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività commerciale di bar, 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 di bar per l'intera durata locativa: il mancato ottenimento della licenza di esercizio non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'unità immobiliare all'uso previsto nel Contratto. Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il possesso ed il mantenimento durante il periodo locativo delle necessarie autorizzazioni. Il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di polizia e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nei locali. Il

Conduttore si impegna ad attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, VV.FF. ecc.) in relazione all'attività svolta. Il Conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il Locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Art. 9) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locate, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

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.

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. Tutti gli interventi di cui sopra saranno realizzati interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati. Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio. In caso di migliorie e/o di trasformazioni eseguite senza le predette autorizzazioni, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni. Fatta eccezione per i lavori di ristrutturazione di cui sopra, il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica alle superfici immobiliari locate senza il preventivo consenso del Locatore. Il Conduttore, qualora intenda apportare modifiche allo stato della porzione immobiliare, comunque non strutturali, dovrà presentare al Locatore almeno 60 giorni prima di iniziare qualsivoglia lavoro, apposita istanza corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, compresi quindi i progetti esecutivi. Il Locatore dovrà rilasciare al Conduttore l'autorizzazione scritta all'esecuzione dei lavori. La eventuale mancata concessione di tale autorizzazione da parte del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.

Art. 12) – Oneri accessori

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri accessori riguardanti i servizi di energia elettrica, gas telefonici ecc., per i quali dovranno essere richieste ed attivate utenze autonome a cura e spese del Conduttore. Saranno altresì quantificati periodicamente i

rimborsi dovuti al Locatore per l'uso delle utenze di riscaldamento ed acqua fredda. 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, previa richiesta e formale autorizzazione del Locatore, 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, qualora necessaria, la documentazione autorizzativa acquisita dagli Uffici preposti 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.

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 2019, copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle superfici immobiliari locate, impegnandosi a trasmettere annualmente copia delle quietanze dei premi assicurativi dovuti. Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

Art. 17) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso delle superfici oggetto del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari alla metà del 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.

A tal proposito le Parti prendono atto che il Locatore concede l'uso degli arredi ed attrezzature di cui all'inventario allegato al verbale di consegna immobiliare sottoscritto tra le parti.

Art. 19) – Ulteriori pattuizioni

Il Locatore autorizza il Conduttore, qualora ne facesse formale richiesta, ad occupare spazi esterni alle aree concesse in locazione per allocarvi tavolini, ombrelloni e sedie da bar; tali spazi sono compresi nell'area pedonale interna al giardino immediatamente antistante i locali oggetto del presente contratto. I tavolini, gli ombrelloni e le sedie dovranno comunque obbligatoriamente essere rimossi ogni giorno alla chiusura dell'attività commerciale. Il Conduttore, con la stipula del presente atto si obbliga inoltre a rispettare il seguente orario di apertura minimo dell'esercizio commerciale: dal 01 ottobre al 30 aprile dalle ore 07,00 alle ore 18,00 – dal 01 maggio al 30 settembre dalle ore 07,00 alle ore 19,00. Dette fasce orarie potranno essere modificate in diminuzione, nel corso del rapporto locativo, soltanto previo accordo scritto delle parti. Il Conduttore ha facoltà di osservare un turno di riposo settimanale la domenica ed un periodo di chiusura annuale per ferie estive di quindici giorni consecutivi, previa comunicazione formale al Locatore.

Art. 20) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività ed usi per le quali è stata locata la porzione immobiliare. Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 21) – Clausole contrattuali

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

Art. 22) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente. Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge. La registrazione del presente atto sarà effettuata a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 23) – Elezione domicilio

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

Art. 24) – Controversie

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

Art. 25) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi 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, li

Per la Società

(Dott.)

Per l'Istituto Romano San Michele

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Claudio Panella)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Canone della locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento del canone; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria e straordinaria; Art. 11) 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) Ulteriori pattuizioni; Art. 20)

Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 21) Clausole contrattuali; Art. 22)
Registrazione contratto; Art. 23) Elezione domicilio; Art. 24) Controversie.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Soc. ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE