



Istituto Romano di San Michele
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
(Legge n. 7.189 n. 6972 - R.D. 7.5.1928 n. 1353)
00147 ROMA - Palazzo Antonio Tosti n.4
tel. 06/51858205 - fax 06/5120986

DETERMINA DEL SEGRETARIO GENERALE n. 486 del 24 ottobre 2019

OGGETTO: Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma. Via delle Terme di Diocleziano n. 34.

Ufficio proponente: Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

24-10-2019

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

24-10-2019

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



non comporta impegno di spesa



da incamerare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 e seguenti

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

firma

addì

24-10-2019



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. 100003 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 unità immobiliare sita in Roma, Via delle Terme di Diocleziano n. 34 avente destinazione d'uso commerciale;
- tale superficie immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 24, Sub. 8, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 6, consistenza 185,00 mq., superficie effettiva 315,00 mq., rendita catastale di € 12.659,65;
- l'unità immobiliare è sottoposta a tutela diretta, da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico);
- il locale attualmente risulta libero e disponibile a seguito della ripresa in possesso dello stesso in data 28.05.2019 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo;

CONSIDERATO che, in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione del cespite, rientrante nei beni disponibili dell'Ente e quindi da porre a reddito, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire, presumibilmente, dal 01 gennaio 2020;

PRESO ATTO che

- per i suddetti motivi si ritiene di 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 € 81.270,00 (euro ottantunomiladuecentosettanta/00) annui ovvero €



6.772.50 (euro tremilaseicento/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 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 oggetto della valutazione;

- la determinazione del canone di fitto ha tenuto conto degli oneri economici, posti interamente a carico del conduttore, per l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e per le ulteriori obbligazioni, quali ad esempio quelle connesse alla regolarizzazione della conformità urbanistica del bene rispetto all'utilizzo commerciale dello stesso, come meglio precisato negli atti di gara;

ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale della procedura di gara le offerte economiche locative pervenute che risultino inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o offerte condizionate;

- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta purché valida;

- la stipula definitiva del contratto di locazione avrà luogo in favore dell'aggiudicatario nei termini e con le modalità previste dal bando di gara allegato al presente atto;

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

RESO NOTO che le offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione del cespite dovranno pervenire entro 60 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio degli atti di gara;

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

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

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

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

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



PROPONE

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di unità immobiliare sita in Roma, Via delle terme di Diocleziano n. 34 avente destinazione d'uso commerciale identificato al NCFU del Comune di Roma al foglio 481, particella 24, Sub. 8, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 6, consistenza 185,00 mq., superficie effettiva 315,00 mq. rendita catastale di € 12.659,65 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 81.270,00 (euro ottantunomiladuecentosettanta/00) annui ovvero € 6.772,50 (euro tremilaseicento/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione avrà luogo in favore dell'aggiudicatario nei termini e con le modalità previste dal bando di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara ed allegati sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 60 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



IL SEGRETARIO GENERALE

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

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

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

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

DETERMINA

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di unità immobiliare sita in Roma, Via delle Terme di Diocleziano n. 34 avente destinazione d'uso commerciale identificato al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 24, Sub. 8, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 6, consistenza 185,00 mq., superficie effettiva 315,00 mq. rendita catastale di € 12.659,65 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 81.270,00 (euro ottantunomiladuecentosettanta/00) annui ovvero € 6.772,50 (euro tremilaseicenta/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione avrà luogo in favore dell'aggiudicatario nei termini e con le modalità previste dal bando di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara ed allegati sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 60 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 SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Claudio Panella)



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Determina n.486 del 24.10.2019

**Si attesta che la Determina n.486 del 24.10.2019
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2017 n. 69 e ss.mun.li. è stata pubblicata
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 24.10.2019**

**Il Segretario Generale
(Dott. Claudio Panella)**



Istituto Romano di San Michele

**Bando di gara per la locazione dell'unità immobiliare
sita in Roma, Via delle Terme di Diocleziano n. 34
ad uso commerciale**

(In esecuzione della Determina n. ____ del ____ ottobre 2019)

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

Sistema di gara: Procedura aperta.

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

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

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

Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione: Via delle Terme di Diocleziano n. 34 - 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: € 81.270,00 (otto ottantunomiladuecentasettantadue/00) annui ovvero € 6.772,50 (sei seimilasettecentosettantadue/50) 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 n. 4 Roma.

Termine ultimo di ricezione delle offerte: il giorno _____. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

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

Cauzione richiesta: cauzione provvisoria di € 1.625,40 (euro millesessantacinque/40) pari al 2% del canone di locazione annuo posto a base d'asta.

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

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

(ART. 1 - OGGETTO DELLA GARA)

Si rende noto che il giorno _____ 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 commerciale, con accesso in Via delle Terme di Diocleziano n. 34 - Roma.

Come previsto dal vigente "Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele" si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara 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 ed offerte condizionate.

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

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, come stabilito dall'art. 4 del citato Regolamento per la locazione delle unità immobiliari di proprietà, si procederà, nella seduta di gara, mediante rifancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti. Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli

offerenti al fine di espletare i rilanci. La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come rinuncia ed alla conseguente aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia effettuato il massimo rialzo sull'offerta originaria.

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore _____ 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 _____ 2019 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 oggetto della procedura di gara sono identificate al N.C.E.L. del Comune di Roma al foglio 481, particella 24 Sub. 8 zona censuaria 1 Categoria C/1 (Commerciale), classe 6 consistenza catastale mq. 185,00 rendita € 12.659,65 consistenza effettiva mq. 315,00 di cui mq. 185,00 siti al piano terra, mq. 100,00 siti al piano seminterrato e mq. 30,00 siti al piano intermedio, come meglio precisato nella visura e planimetria catastale allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

Le condizioni generali delle superfici immobiliari in esame risultano in mediocre stato di manutenzione e necessitano di generalizzata manutenzione straordinaria.

L'unità immobiliare è sottoposta a tutela diretta, da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico).

(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.

I costi, oneri e responsabilità per eventuali necessità di effettuare adeguamenti e regolarizzazioni alle norme edilizie vigenti riferite al locale in parola, nonché le pratiche per il rilascio di licenze di attività, sono poste a totale cura e spese e responsabilità dell'affittuario.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Il conduttore dovrà, come detto, 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, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, e di adeguamento o realizzazione di impiantistica, eseguiti nel corso del rapporto contrattuale o eventualmente disposti dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali.

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' obbligo del conduttore trasmettere di volta in volta all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati.

(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.

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 € 81.270,00 (euro ottantunmiladuecentosettanta/00) annui ovvero € 6.772,50 (euro tremilaseicento/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 conseguenziale entro e non oltre il termine di 60 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dalla decorrenza del contratto di locazione, una fidejussione bancaria, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari alla metà del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari.

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

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

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

Possuno partecipare alla procedura di gara i soggetti indicati dall'art. 45 comma 1 del D. lgs. 50/2016 e s.m.i. purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

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

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

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

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno _____ 2019 al seguente indirizzo:

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

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

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: "Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via delle Terme di Diocleziano n. 34", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

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

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

A1) istanza di partecipazione, secondo il modello allegato debitamente sottoscritta dal richiedente, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata e l'indicazione della sede legale della Società, dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 9; tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante della Società e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252.

A2) schema di contratto di locazione, in allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;

A3) garanzia fideiussoria di € 1.625,40 (euro milleseicentoventicinque/40) pari al 2% del canone di locazione annuo determinato a base di gara. Tale garanzia potrà essere costituita mediante

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

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

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetta di sottoscrivere il contratto di locazione, la garanzia fideiussoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Ente di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Busta B – Offerta Economica

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

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

(ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario che rinunci all'assegnazione in locazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria, con contestuale incameramento in favore dell'Istituto del deposito cauzione di cui al precedente art. 10 comma A3, in tal caso sarà disposta l'aggiudicazione della procedura di gara in favore del partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella graduatoria di gara.

(ART. 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 o/a 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: info@irsm.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 dal precedente art. 10.

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

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

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

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

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

(ART. 18 – DISPOSIZIONI FINALI)

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

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

(ART. 19 – ALLEGATI)

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

- Visure e planimetrie catastali superfici immobiliari
- Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni
- Modello Offerta Economica
- Schema contratto di locazione

Istituto Romano di San Michele
Il Segretario Generale
Dott. Claudio Panella





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Culturali

Visura n.: T103270 [nu:]

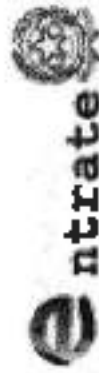
Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 30/07/2014

INTESTINAL

6.012 immobiliare del 13/10/2010

Situazione dell'unità immobiliare da 28/12/2009

independent



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastrali

Data: 30/07/2014 - Ora: 11.55.58 Fine
Visura n.: T1012310 Pag: 2

Visura storica per immobile

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

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Area Cens.	Area Zona	Lineatura	Classe	Consistenza		Rendita	
1		481	24	B	I		CH	6	185 m ²		Euro 12.459,65 L. 24.512.500	
Indirizzo Notifica												
VIA DELL' E TERME DI DIOCLEZIANO n. 34 piano: PT-SL												
										Partita	62417	Mod.58

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione I urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Area Zona	Metri Zona	Lineatura	Classe		Consistenza	
1		481	24	B	I		CH	6		185 m²	L. 25.732	Impianto meccanografico del 30.06.1987
Indirizzo Notifica												
VIA DELLE TERME DI DIOCLEZIANO n. 34 piano: PT-SL												
										Partita	62417	Mod.58

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprietà per 100x1200
N.	I.	INT.	CO.ROMANO DI S.MICHELE		
DATI DERIVANTI DA				Impianto meccanografico del 30-06-1987	

Unità immobiliari in i

Tributi scatiati: Euro 0,90

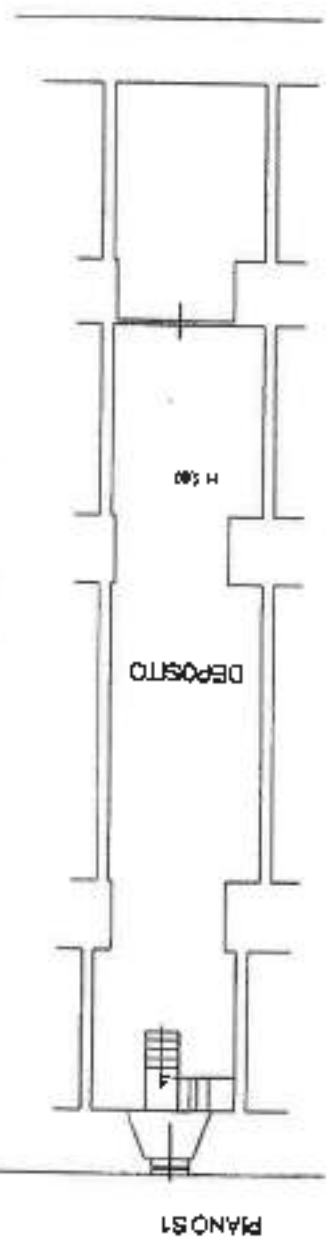
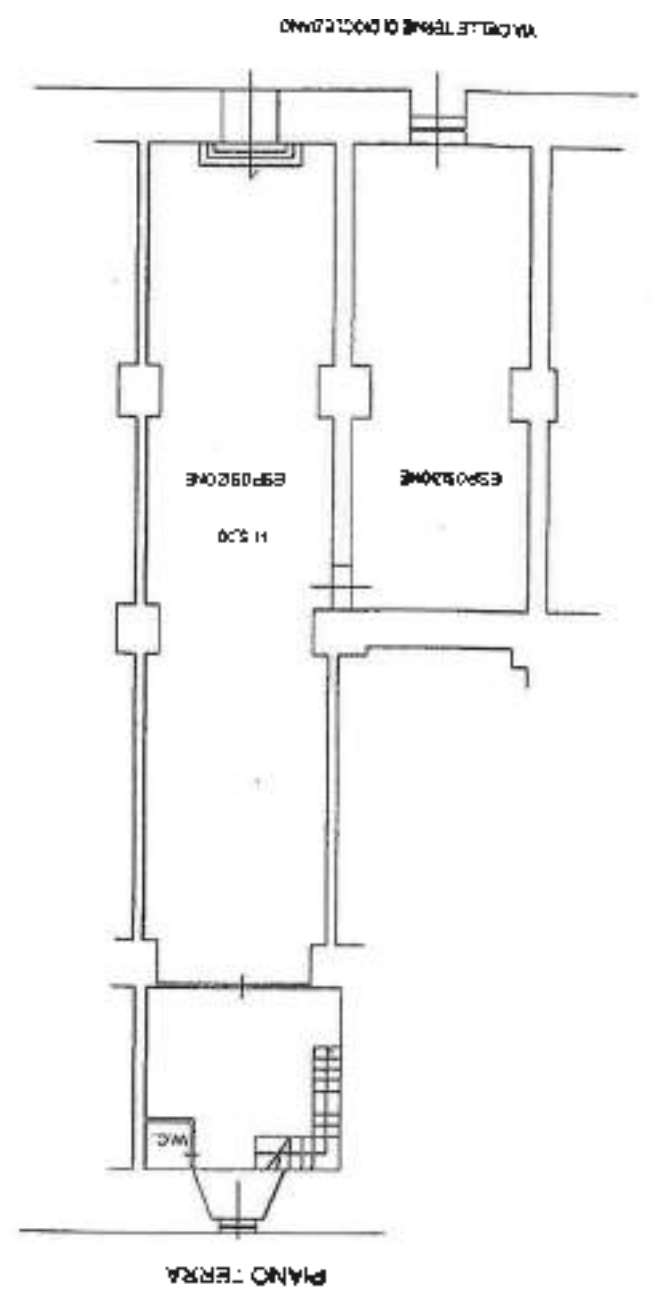
Visura telematica

AGENZIA DEL TERRITORIO
UFFICIO PROVINCIALE DI
CATASTO FABBRICATI
ROMA

Bozza n. 1
 Scala 1:200

Dichiarazione protocollata n. _____ del _____
 Piantina da n. 4.4.40 Comune di Roma
 Via Delle Terme Di Diocleziano
 Identificazione Catastale:
 Sezione:
 Foglio: 481
 Particella: 28
 Subalterno: 8
 Completata da:
 Perita Registrata:
 Iscritta all'Albo:
 Geom. Roma
 Prov. Roma
 N. 7443

LOCALE COMMERCIALE





Istituto Romano di San Michele

Mod A1-Istanza di partecipazione e dichiarazione

**PROCEDURA DI GARA PER
L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA DELLE TERME DI DIOCLEZIANO N. 34**

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

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma - Via delle Terme di Diocleziano n. 34.

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

DICHIARA

l'iscrizione alla CCIAA (o ad ogni altro organismo equipollente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza) ex artt. 39 del D.Lgs. 163/2006 e che dal certificato risulta quanto segue:

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

Non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi art. 120 della L.689/84 e ss.mm.ii.;

Non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;

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

P.S.: (la dichiarazione deve essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società);

DICHIARA ALTRESI'

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

Idi avere preso visione e di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ed obbligazioni poste a carico dell'aggiudicatario della procedura contenute nel bando di gara, relativi allegati e schema di contratto di locazione;

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

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

Data _____

Firma del titolare o del legale rappresentante (*) _____

(*) Allegare copia di documento di identità valido

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

(***) Allegare garanzia fideiussoria provvisoria di € 1.623,40

Informativa ai sensi del D.Lgs. n. 196 del 2003: i dati sopra riportati sono prescritti dalle disposizioni vigenti ai fini del procedimento per il quale sono richiesti e saranno utilizzati esclusivamente per tale scopo.



Istituto Romano di San Michele

Mod-OFFERTA ECONOMICA

**OFFERTA ECONOMICA PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE
DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ROMA
VIA DELLE TERME DI DIOCLEZIANO N. 34**

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

OFFRE

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in Roma,
Via delle Terme di Diocleziano n. 34, quale canone annuo iniziale la somma di
Euro _____,00 (Euro _____/00 espressa in
lettere).

Data _____

Firma del dichiarante (*)

() Allegare copia di documento di identità valido.*



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE - Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n.4 - C.F. 80112430584 - P. I.V.A. 06510971002, in persona del Segretario Generale Dott. Claudio Panella, ai sensi dell'art. 13 dello Statuto dell'Ente ed in esecuzione della Determina n. del 2019;

da una parte;

E

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

dall'altra;

PREMESSO

- che l'ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE, è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma - Via delle Terme di Diocleziano n. 34 - identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 481, particella 24 sub. 8, categoria C/1 (commerciale), classe 6, consistenza catastale mq. 185,00 e rendita catastale di € 12.659,65;
- le superfici immobiliari sono rientrate nella disponibilità dell'Istituto in data 28.05.2019 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo;

- con Determina n. del2019 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 € 81.270,00 (euro ottantunomiladuecentosettanta/00) annui ovvero € 6.772,50 (euro seimilasettucentosettantadue/50) 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 gennaio 2020;
- con Determina n. del 2019, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata aggiudicataria della procedura la Società avendo proposto, per la locazione delle superfici immobiliari, un'offerta economica di € (euro/.....) annui ovvero €(euro/.....) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- le superfici immobiliari sono sottoposte a tutela diretta, da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico);
- per tale motivo l'Istituto ha inoltrato formale richiesta al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57bis del D. lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, con nota del 09.07.2019 prot. n.4897/2019 ha riscontrato la richiesta dell'Istituto esprimendo parere favorevole alla locazione a condizione che l'immobile 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;
- a seguito della sottoscrizione del presente atto è necessario provvedere, nei termini di legge, alla trasmissione al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali 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 alla Società che nel prosieguo del presente atto sarà indicata "Conduttore", l'unità immobiliare sita in Roma - Via delle Terme di Diocleziano n.34 - identificata al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 481, particella 24 sub. 8, categoria C/1 (commerciale), classe 6, consistenza catastale mq. 185,00 e rendita catastale di € 12.659,65 come da allegata visura e planimetria catastale che formano parte integrante del presente atto. 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 con immissione in possesso del Conduttore nell'unità immobiliare formalizzata con apposito 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 deterioramento 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'inadempienza dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale onnicomprensiva 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 dichiarerà all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 7) – Ritardato o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 6, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 17.

Art. 8) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria C/1.

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

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

Il Conduttore utilizzerà i locali esclusivamente per attività con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. Il Conduttore dichiara che l'unità immobiliare verrà utilizzata per lo svolgimento di attività che comportano/non comportano contatti diretti con il pubblico. A tal proposito le Parti espressamente rinviano alle disposizioni contenute negli artt. 34, 35, 38, 39 e 40 della Legge 27 luglio 1978, n. 392. Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica, riferita all'unità immobiliare. È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza di esercizio di attività per l'intera durata locativa: il mancato ottenimento della licenza di esercizio non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'unità immobiliare all'uso previsto nel Contratto. Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il possesso ed il mantenimento durante il periodo locativo delle necessarie autorizzazioni. Il Conduttore dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di polizia e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nei locali. Il Conduttore si impegna a attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASI, 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. 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, tempestivamente e comunque entro e non oltre 30 giorni dal loro ottenimento. La presente clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ex art. 1456 c.c. in caso di mancato adempimento ovvero in caso di adempimento tardivo rispetto ai termini sopra indicati. Il Locatore si impegna a fornire la propria collaborazione al fine dell'ottenimento di autorizzazioni e/o permessi necessari per le dette installazioni, qualora fosse richiesto il suo intervento in qualità di proprietario.

Art. 14) – Migliorie - addizioni

Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione e riconsegnarle, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libere da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali migliorie e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione. Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se

questi si siano verificati senza colpa del Conduttore. Il Conduttore inoltre si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

Art. 15) – Prelazione

Ai sensi dell'art. 38 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e secondo le modalità ivi previste, in caso di alienazione, il Locatore riconosce al Conduttore il diritto di prelazione, obbligandosi a preferirlo ad altri nel trasferimento a titolo oneroso della proprietà della porzione immobiliare locata.

Art. 16) – Responsabilità - Assicurazioni

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati. Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare in uso. Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare da quelli causati da difetto di allacciamento degli impianti o dall'uso degli stessi;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore, entro il 2020, copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/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 dalla data di decorrenza del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria, incondizionata ed esecutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, pari alla metà 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 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 – Via – 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, li

Per la Società

(Dott.)

Per l'Istituto Romano San Michele

IL SEGRETARIO GENERALE

(Dott. Claudio Panella)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Canone di locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento del canone; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria, straordinaria e vincoli d'uso; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art. 12) Oneri accessori; Art. 13) Pubblicità; Art. 14) Migliorie - Addizioni; Art. 15) Prelazione; Art. 16) Responsabilità - Assicurazioni; Art. 17) Garanzia; Art. 18) 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

IL LOCATORE

Soc.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE