



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

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

TRA

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

E

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

PREMESSO

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

- con Determinazione Dirigenziale n. del è stata indetta una procedura di gara mediante asta pubblica per la concessione in locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 38.102,40 (euro trentottomilacentodie/40) annui ovvero € 3.175,20 (euro

tremilacentosettantacinque/20) mensili oltre IVA se dovuta ed una durata contrattuale di anni 9 (nove) rinnovabili per uguale periodo;

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

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

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

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

Art. 1) – Premesse ed allegati

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

Art. 2) – Oggetto della locazione

Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, la porzione immobiliare di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona - Istituto Romano di San Michele - sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.), superficie catastale di 900,00 mq. e rendita di € 19.760,00 come da allegata planimetria e visura catastale che formano parte integrante del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione avrà la durata di anni nove, con decorrenza dal giorno sino a tutto il Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, l'Ente potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Art. 4) – Recesso

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

Art. 5) – Canone della locazione

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

Art. 6) – Aggiornamento ISTAT

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

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

Art. 7) – Modalità e termini di pagamento

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto. Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del

canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti. Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori pari a due mensilità del canone produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi legali.

Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento. In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente.

La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. quando il Locatore dichiari all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 8) – Ritardo o mancato pagamento

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

Art. 9) – Destinazione d'uso

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria D/3. Il Conduttore utilizzerà il predetto immobile esclusivamente per attività, con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni. Il Conduttore, ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., si impegna a non destinare le superfici locate ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da arrecare pregiudizio alla sua conservazione. Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della

Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare e specifica per immobili privi di impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria (APE simulato).

Art. 10) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 392/78. Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del contratto ex art.1456 c.c..

Art. 11) – Manutenzione

Sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel corso del periodo locativo. Fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito nel successivo art. 12, si precisa che, come disposto dal Ministero della Cultura, l'esecuzione di qualsiasi lavoro all'interno delle superfici oggetto della locazione deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Art. 12) – Interventi di ristrutturazione

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

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

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

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

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

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

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

Art. 13) – Oneri accessori

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

Art. 14) – Miglioramenti - addizioni

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

Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

Art. 15) – Responsabilità

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

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

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

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

Art. 16) – Allestimento locali

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali affittati secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Locatore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

Art. 17) – Garanzia

Il Conduttore si obbliga a costituire in favore del Locatore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente atto, una fideiussione bancaria/assicurativa,

incondizionata ed escutibile a prima richiesta emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia,, di € (euro) per la durata dell'intero rapporto contrattuale. La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto. Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione 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) – Norme di rinvio

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

Art. 19) – Clausole contrattuali

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

Art. 20) – Registrazione contratto

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

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

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

Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 21) – Domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso Via

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

Art. 22) – Controversie

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

Art. 23) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Decreto Legislativo n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679 le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, anche con l’ausilio di strumenti elettronici ai fini dell’esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi. Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all’altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dall’art. 7 del suddetto Decreto quali, ad esempio, ottenere la conferma dell’esistenza

o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del Trattamento.

Il presente contratto viene redatto in due originali ciascuno dei quali costituito da n. 10 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Dott. _____)

(Sig./ra _____)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE PER ISCRITTO

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

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Dott. _____)

(Società _____)

