



Istituto Romano di San Michele  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4  
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

DETERMINA DIRETTORIALE N. 95 del 18 febbraio 2022

OGGETTO: Indizione procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Azienda sita in Roma, Via del Viminale 3/b.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

firma \_\_\_\_\_ addì, 17.02.2022

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'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, 17.02.2022

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio con la firma del presente atto attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che i costi di cui al presente atto trovano copertura nel budget economico di previsione

non comporta impegno di spesa

da impegnare al conto \_\_\_\_\_

già imputata con determina \_\_\_\_\_

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

firma \_\_\_\_\_ addì, 17.02.2022



## Il Direttore

VISTA la deliberazione della Regione Lazio n. 416 del 7 luglio 2020 - pubblicata sul BURL n.87 del 9 luglio 2020 - con la quale è stata disposta la fusione per incorporazione delle II.PP.AA.BB. Istituto Romano di San Michele e Opera Pia Nicola Calestrini e la contestuale trasformazione in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele;

RICHIAMATO il Decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 17 luglio 2020, avente ad oggetto la *"Presenza d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 416 del 7 luglio 2020 "Fusione per incorporazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Istituto Romano di San Michele e l'Opera Pia Nicola Calestrini, contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "Istituto Romano di San Michele" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17"*;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020 - pubblicato sul BURL n.146 del 1° dicembre 2020 - con il quale è stato nominato, per la durata di n. 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione dello stesso atto, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Istituto Romano di San Michele, così come integrato da decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00090 del 26 aprile 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00115 del 31 maggio 2021 e dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 3 novembre 2021;

PRESO ATTO dell'insediamento del Consiglio di Amministrazione dell'ASP Istituto Romano di San Michele a seguito di prima riunione tenutasi in data 04.12.2020;

PRESO ATTO, altresì, della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 30.03.2021 con la quale è stato affidato l'incarico triennale di Direttore, con decorrenza dal 1° aprile 2021, al Dott. Fabio Liberati;

PREMESSO che

- le finalità statutarie dell'ASP sono quelle di organizzare ed erogare servizi di natura sociale, socio-assistenziale e socio-sanitaria, rivolti alla soddisfazione dei bisogni di benessere psico-fisico degli anziani e di soggetti con patologie assimilabili a quelle dell'età senile, nonché a persone adulte in stato di bisogno sociale e socio-sanitario e a favore di fasce di popolazione in condizioni di disagio socio-economico;
- 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'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele"* adottato con delibera del CDA n. 77 del 22.12.2021;
- con deliberazione del CDA n. 50 del 13.07.2021 è stato approvato, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Regolamento Regionale n. 5/2020, l'inventario dei beni patrimoniali e la classificazione dei beni immobiliari appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile aziendale;

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale 3/b, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30;
- in base all'inventario dei beni patrimoniali Aziendali il cespite in parola è classificato come patrimonio disponibile;



- l'immobile risulta libero a seguito della ripresa in possesso dei locali in data 31.10.2020 per intervenuta cessazione anticipata di precedente rapporto locativo e pertanto può essere oggetto di nuova locazione in favore di terzi;

#### CONSIDERATO che

- per le finalità di cui sopra si rende quindi necessario dare corso ad una procedura di gara ad evidenza pubblica per la nuova locazione del cespite secondo le modalità stabilite nel Regolamento interno, nonché alle norme regionali e nazionali vigenti in materia;
- le superfici immobiliari oggetto di tale procedura sono sottoposte a tutela da parte del Ministero della Cultura, stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante emessa ai sensi del vigente D. Lgs. 42/2004 ed agli atti dell'Ente;
- al fine di adempiere previamente a quanto stabilito dall'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in data 25.09.2020 prot. n. 6708 è stata inoltrata al Ministero competente apposita istanza di autorizzazione alla locazione del cespite;
- con nota del 17.11.2020 prot. 8404 il Ministero ha espresso parere favorevole alla locazione con specifiche prescrizioni da indicare nel contratto di locazione;

#### PRESO ATTO che

- per quanto sopra espresso si ritiene di procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta tra quelle che perverranno, sulla base del canone locativo a base d'asta di € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro quattrocentosessantanove/20) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale, vista la destinazione d'uso catastale, di anni 4 rinnovabili di ulteriori quattro anni;
- 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 aggiornate ed 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;
- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente indicati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;

#### ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale di gara le offerte economiche locative inferiori al prezzo a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti all'attuale destinazione d'uso dell'unità immobiliare;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura anche in presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal bando di gara, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara
- la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura sarà effettuata nei termini e con le modalità stabilite nel bando di gara;

#### PRESO ATTO che

- il bando di gara integrale sarà pubblicato per sessanta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, sul sito web Aziendale, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- dell'indizione della procedura sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale;

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 a seguito dell'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;

VISTA la Legge Regionale 22 febbraio 2019, n. 2;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con Deliberazione della Regione Lazio del 7 luglio 2020, n. 416;

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

#### DETERMINA

- 1) di indire una procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Azienda sita in Roma, Via del Viminale 3/b identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro quattrocentosessantanove/20) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 4 rinnovabili per egual periodo;
- 2) di approvare il bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura sarà effettuata nei termini e con le modalità stabilite nel bando di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando integrale di gara sul sito web Aziendale per sessanta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- 5) dell'indizione della procedura sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione nominata dall'Azienda ai sensi dell'art. 49 del Regolamento interno, a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

IL DIRETTORE  
(Dott. Fabio Liberati)



Istituto Romano di  
San Michele



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Determina n. 95 del 18.02.2022

Si attesta che la Determina n. 95 del 18.02.2022  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii. è stata pubblicata  
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 18.02.2022

Il Direttore  
(Dott. Fabio Liberati)



Istituto Romano di San Michele  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona  
Piazzale Antonio Tosti n. 4 - 00147 Roma

**Bando di gara per la locazione dell'unità immobiliare  
ad uso abitativo**

**sita in Roma Via del Viminale 3/b**

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. \_\_\_ del \_\_\_ febbraio 2022)

**Ente appaltante:** Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A. 06510971002 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

**Finalità del bando:** locazione di superfici immobiliari di proprietà dell'Ente aventi destinazione d'uso catastale A/4 (abitativo).

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

**Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione:** Via del Viminale 3/b - Roma.

**Durata della locazione:** anni 4 (quattro) rinnovabile per uguale periodo.

**Base d'asta del canone di locazione:** € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro quattrocentosessantanove/20) mensili oltre IVA se dovuta. Il canone locativo offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

**Responsabile del Procedimento:** il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio

**Visione ed estrazione di copie degli atti di gara:** sito internet [www.irsm.it](http://www.irsm.it) e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P.le A Tosti 4 Roma.

**Termine ultimo di ricezione delle offerte:** ore 12,00 del \_\_\_\_\_ 2022. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

**Data apertura plichi:** il giorno \_\_\_\_\_ 2022, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

**Cauzione provvisoria:** cauzione di € 112,60 (euro centododici/60) 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 \_\_\_\_\_ 2022 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 della superficie immobiliare, avente destinazione d'uso abitativo, sita in Via del Viminale 3/b - Roma.

Come previsto dal vigente "Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele" (di seguito "Regolamento"), adottato con delibera del CDA n. 77 del 22.12.2021 e pubblicato sul sito internet aziendale [www.irsm.it](http://www.irsm.it), si procederà all'aggiudicazione della locazione in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione stabilito al successivo art. 5.

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al valore locativo annuo posto a base d'asta, offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri o che prevedano mutamenti rispetto all'attuale destinazione d'uso.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando, purché la medesima sia almeno pari al prezzo a base di gara.

Come stabilito dall'art. 49 del Regolamento, nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procederà nella seduta di gara, mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti.

Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci.

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

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno \_\_\_\_\_2022 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4– 00147 Roma.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti la definitiva aggiudicazione della presente procedura, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale facente parte della documentazione di gara e, per quanto non previsto, a quanto stabilito nel Regolamento interno.

#### **(ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)**

Le superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sono identificate al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30 come meglio indicato nella visura e planimetria catastale allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

I locali risultano in buono stato di manutenzione generale.

L'unità immobiliare è sottoposta a tutela da parte del Ministero della Cultura, stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante emessa ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ed agli atti dell'Azienda

#### **(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)**

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

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

Il conduttore dovrà provvedere a propria totale cura e spese alla manutenzione della porzione immobiliare nel corso del rapporto locativo o all'esecuzione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali medesimi qualora se ne ravvisi la necessità.

È tuttavia fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso formale dell'Azienda.

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

È obbligo inderogabile del conduttore utilizzare le porzioni immobiliari concesse in locazione ad esclusivo uso abitativo; non saranno quindi ammessi mutamenti di tale destinazione d'uso da parte del conduttore.

#### **(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)**

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4 rinnovabile per uguale periodo.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'utilizzo e 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 € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro quattrocentosessantanove/20) mensili oltre IVA se dovuta.

Il canone offerto in sede di gara dall'aggiudicatario della procedura, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

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

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

#### **(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)**

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata.

#### **(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:

- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione, una fideiussione, bancaria o assicurativa emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari a sei mensilità del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con obbligo di restituzione dei locali al termine del periodo locativo nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- 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. TARI ecc.).

#### **(ART. 9 – SOPRALLUOGO)**

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

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

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

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

#### **(ART. 10 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)**

Possono partecipare alla procedura di gara le persone fisiche le quali abbiano compiuto 18 anni di età alla data di presentazione della domanda, purché in possesso dei seguenti requisiti:

- di godere dei diritti politici e civili;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non avere in corso e di non avere subito, nell'arco degli ultimi 5 anni, procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e procedure di sfratto per morosità;
- qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni.

Inoltre i partecipanti dovranno dichiarare;

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

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

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

#### **(ART. 11 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE)**

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno \_\_\_\_\_ 2022 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 può avvenire anche a mezzo servizio postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento; in tale caso 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'Azienda 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 del Viminale 3/b", dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

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

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

- 1) istanza di partecipazione e dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000, redatta secondo il modello allegato debitamente sottoscritta, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, l'indirizzo di posta elettronica certificata e/o altro recapito mail attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10;
- 2) attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'unità immobiliare;
- 3) schema di contratto di locazione, in allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;
- 4) cauzione provvisoria di € 112,60 (euro centododici/60) pari al 2% del canone di locazione annuo determinato a base di gara.

Tale cauzione potrà essere costituita in una delle seguenti modalità:

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

La cauzione di cui sopra copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

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

**Busta B – Offerta Economica**

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato, dovrà indicare il canone locativo 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 ed accompagnata da copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o condizionate.

Ai sensi dell'art. 47 del Regolamento saranno escluse dalla procedura le domande:

- a) pervenute oltre il termine indicato nel bando;
- b) con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
- c) non sottoscritte.

#### (ART. 12 - SEDUTA DI GARA)

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno \_\_\_\_\_ 2022, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

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

#### **(ART. 13 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)**

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

#### **(ART. 14 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **(ART. 15 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RICHIESTE SOPRALLUOGO)**

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

Le richieste di appuntamento per visionare la superficie immobiliare oggetto della procedura di gara potranno essere inoltrate rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti telefonici 06/51.858.249 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail o pec ai seguenti indirizzi: [uff.patrimonio@irmsm.it](mailto:uff.patrimonio@irmsm.it) - [irmsm.patrimonio@irmsm.postecert.it](mailto:irmsm.patrimonio@irmsm.postecert.it).

#### **(ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)**

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso.

I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati.

Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità.

Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione.

I dati personali dei partecipanti la procedura potrebbero essere comunicati ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia.

Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi.

Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'IRSM, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR).

L'apposita istanza all'Istituto dovrà essere presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati (Responsabile della Protezione dei Dati Personali - IRSM, Piazzale A. Tosti 4, - 00147 Roma, e-mail: inforsm.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato avvenga in violazione di quanto previsto dal GDPR hanno il diritto di proporre, come previsto dall'art. 77, un reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità, [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it), o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

#### **(ART. 17 – ACCESSO AGLI ATTI)**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53 comma 2, del D. Lgs. 50/2016 e dagli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **(ART. 18 – INFORMAZIONI GENERALI)**

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

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dal precedente art. 11.

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

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

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

Dell'avvenuta pubblicazione sarà inoltre data informativa sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L) ed all'Albo Pretorio di Roma Capitale.

Sarà possibile formulare all'Ente, solo per iscritto tramite PEC all'indirizzo mail [irsm.patrimonio@irsm.postecert.it](mailto:irsm.patrimonio@irsm.postecert.it) i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5 (cinque) giorni prima della data stabilita per la ricezione delle offerte.

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

**(ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI)**

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

**(ART. 20 – ALLEGATI)**

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

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

Il DIRETTORE  
Dott. Fabio Liberati

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Roma**

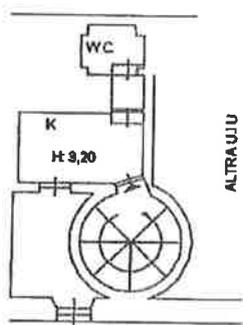
Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Del Viminale <span style="float: right;">civ. 3B</span>	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Perna Massimo
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 481	Prov. Roma
Particella: 29	N. 7443
Subalterno: 4	

Scheda n. 1      Scala 1:200

*M. Perna*

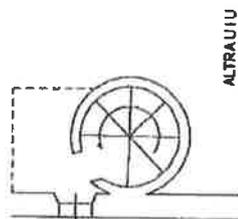
# ABITAZIONE

PIANO 1



VIA DEL VIMINALE

PIANO T



VIA DEL VIMINALE





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 23/10/2019 - Ora: 12.14.10 Fine  
Visura n.: T145065 Pag: 1

## Visura per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/10/2019

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di ROMA ( Codice: H501)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di ROMA Foglio: 481 Particella: 29 Sub.: 4

#### Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		481	29	4	1		A/4	4	2 vani	Totale: 34 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 34 m <sup>2</sup>	Euro 480,30	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo Annotazioni <b>INTESTATO</b>												
VIA DEL VIMINALE n. 3B piano: T-1. classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)												

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

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 481 - Particella 29

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

\*\* Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

16B)



Istituto Romano di San Michele  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Busta A Documentazione Amministrativa

**PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE  
IN LOCAZIONE  
DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA  
SITA IN ROMA - VIA DEL VIMINALE 3/B**

**Istanza di partecipazione e dichiarazioni**

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
nazionalità \_\_\_\_\_ C.Fisc. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Tel. \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

**CHIEDE**

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale 3/B.

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero

**DICHIARA**

- di godere dei diritti politici e civili;
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non avere in corso e di non avere subito, nell'arco degli ultimi 5 anni, procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e procedure di sfratto per morosità;
- qualora intrattenga o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, di non avere ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte della stessa, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

- di avere visionato l'unità immobiliare oggetto della procedura e di avere preso atto ed accettarne senza eccezione alcuna o riserva lo stato di conservazione;
- di accettare senza riserve le condizioni contenute nel bando di gara;
- di avere preso visione del vigente Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni;
- che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della procedura di gara è il seguente: Via \_\_\_\_\_ Città \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) Telefono \_\_\_\_\_ Email \_\_\_\_\_ 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 emerge la non veridicità del contenuto della dichiarazione, sarà decaduto dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni mendace.*

Data \_\_\_\_\_

Firma (\*)

\_\_\_\_\_

(\*) *Allegare attestazione di avvenuto sopralluogo*

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

(\*\*\*) *Allegare cauzione provvisoria di € 112,60*

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



Istituto Romano di San Michele  
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

Busta B Offerta Economica

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE  
IN LOCAZIONE  
DELL'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA  
SITA IN ROMA - VIA DEL VIMINALE 3/B

Offerta Economica

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, il \_\_\_\_\_  
nazionalità \_\_\_\_\_ C.Fisc. \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_  
in Via \_\_\_\_\_ n. \_\_\_\_\_, Tel. \_\_\_\_\_ PEC \_\_\_\_\_ mail \_\_\_\_\_

**OFFRE**

ai fini dell'assegnazione in locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in  
Roma, Via del Viminale 3/b, quale canone annuo iniziale la somma di €  
\_\_\_\_\_ in cifre,00 ( Euro \_\_\_\_\_/00 in lettere)

Data \_\_\_\_\_

Firma (\*)  
\_\_\_\_\_

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

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



## 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 \_\_\_\_\_, Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (di seguito Locatore, nonché Asp), da una parte;

E

il Sig./la Sig.ra \_\_\_\_\_ nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ (di seguito Conduttore) dall'altra;

#### PREMESSO

- che l'ASP è proprietaria di un'unità immobiliare sita in Roma - Via del Viminale n. 3/b, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30;
- 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 € 5.630,40 (euro cinquemilaseicentotrenta/40) annui ovvero € 469,20 (euro

quattrocentosessantanove/20) mensili oltre IVA se dovuta ed una durata contrattuale di anni 4 rinnovabili per uguale periodo;

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

- che il Sig./la Sig.ra ..... si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di civile abitazione ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa;

- le superfici immobiliari sono sottoposte a tutela da parte del Ministero della Cultura stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;

- per tale motivo l'Istituto ha inoltrato al Ministero apposita richiesta di autorizzazione alla locazione dell'unità immobiliare ai sensi dell'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- il Ministero, con nota del 17.11.2020 prot. n. 8404 ha riscontrato la richiesta dell'Istituto comunicando il parere favorevole alla locazione dell'immobile a condizione che lo stesso non venga destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il carattere storico artistico del bene tutelato o tali da arrecare pregiudizio alla sua conservazione;

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 ad uso abitativo di proprietà dell'Azienda Pubblica di Servizi alla

Persona Istituto Romano di San Michele sita in Roma, Via del Viminale n. 3/b, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub 4 e part. 35 sub 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitativa) classe 4 consistenza 2 vani, superficie catastale di 34 mq. e rendita di € 480,30 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 quattro, con decorrenza dal giorno ..... sino a tutto il ..... con tacita rinnovazione per eguale periodo.

**Art. 4) – Recesso**

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

**Art. 5) – Canone della locazione**

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

**Art. 6) – Aggiornamento ISTAT**

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

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

**Art. 7) – Modalità e termini di pagamento**

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario

000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26  
– Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN  
IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per  
scritto.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di  
eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti.

Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori pari a due mensilità  
del canone produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi  
legali.

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

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

#### **Art. 8) – Ritardo o mancato pagamento**

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

#### **Art.9) – Destinazione d'uso**

L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria A/4. Il  
Conduttore si impegna ad utilizzare la porzione immobiliare esclusivamente ad uso  
di civile abitazione con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la  
risoluzione di diritto del 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.

#### **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.

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, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure 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.

Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore.

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, 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 inseparabile 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. 11 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 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) 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. \_\_\_\_\_)

(Sig./ra \_\_\_\_\_)