



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2026 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, Giovanni
Libanori (di seguito Locatore, nonché ASP), in esecuzione della Determina Direttoriale n.
..... del2026, 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 compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva
n. 406, identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma come segue:

- foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10
vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84, piano T-1;
- foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie
catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T;
- foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq.
superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T;

- foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T.

E' parte del compendio un'area pertinenziale di mq. 3.200,00, come meglio indicato nelle visure e planimetrie allegate al presente atto;

- con Determina Direttoriale n. del è stata indetta una procedura di gara per la concessione in locazione del compendio immobiliare di cui sopra, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annuali oltre IVA se dovuta;

- negli atti di gara è stata stabilita una durata contrattuale locativa di anni 6 rinnovabili di ulteriori 6 anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 392/78;

- con Determinazione Direttoriale 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) ovvero €00 (euro/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali;

- che la Società si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di

- che il compendio immobiliare ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

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'ASP, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, il compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria

catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84, piano T-1, foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T, foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T, foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T, ed area pertinenziale di circa mq. 3.200,00 come da allegate documentazioni catastali e planimetriche che formano parte integrante del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno 2027 e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di un ulteriore 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.

Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare le unità immobiliari decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempimento dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale omnicomprensiva di importo pari a 2 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per ogni mese solare di ritardo nel rilascio dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 4) – Canone della locazione

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (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

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 Banca Popolare del Lazio IBAN IT60 P051 0439 499C C009 0529 501, 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, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza, obbliga il Conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese.

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

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

Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento.

In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone, e di eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente.

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

Art. 7) – Ritardo 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. 16.

Art. 8) – Destinazione d'uso

Il compendio immobiliare viene locato con destinazioni d'uso catastali A/2 e C/2.

Le superfici immobiliari e pertinenziali 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 il compendio immobiliare oggetto del presente contratto per uso esclusivo di, con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni.

È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio delle predette attività per l'intera durata locativa.

Il mancato ottenimento di tali autorizzazioni non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità del compendio immobiliare all'uso convenuto.

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 si impegna a farsi carico, a propria cura e spese, di tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, VV.FF. ecc.) ed osservare i regolamenti e le prescrizioni, sia generali che speciali, connessi all'attività svolta.

Il Conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il Locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Art. 9) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locate, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione.

Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

In espressa deroga alle norme del Codice civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392 sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel compendio immobiliare nel corso del periodo locativo.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore e dagli Enti competenti ai sensi delle normative urbanistiche, edilizie e paesaggistiche vigenti come meglio precisato nel successivo art. 11.

In caso di opere eseguite senza preventiva autorizzazione, il Locatore potrà richiedere il ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento degli eventuali danni.

Art. 11) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta il compendio 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, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici (impianti di riscaldamento, raffrescamento, idrico-sanitario, elettrici ecc.) secondo la vigente normativa in materia.

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 autorizzazioni, eventualmente necessarie, rilasciate 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 delle porzioni immobiliari né porre in essere stati di pericolo statico dei manufatti.

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. 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 tutti gli oneri, nessuno escluso, concernenti le Imposte e Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore del compendio immobiliare.

Art. 13) – Miglioramenti - addizioni

Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari e le aree pertinenziali, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione periodica e conservazione generale 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. 14) – 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 alle aree locate e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle aree 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. 15) – Allestimento locali

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali in uso 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. 16) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria/assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, di valore pari a sei mensilità del canone locativo 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 delle aree locate attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

La mancata costituzione e consegna al Locatore di tale fideiussione entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto, 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. 17) – 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. 18) – 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. 19) – 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. 20) – 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. 21) – 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. 22) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679 e 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, da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del 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 dalla normativa vigente 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. 12 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Giovanni Libanori)

(.....)

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) Canone della locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria e straordinaria; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Miglioramenti-Addizioni; Art. 14) Responsabilità-Assicurazioni; Art. 15) Allestimento locali; Art. 16) Garanzia; Art. 17) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 18) Clausole contrattuali; Art. 19) Registrazione contratto; Art. 20) Domicilio; Art.21) Controversie.

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

(Giovanni Libanori)

(.....)