



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 2 del mese di aprile dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n. 5 del 31 marzo 2015 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Massimiliano MONNANNI	Presidente	X	
Giovanni DEL PRETE	Vice Presidente	X	
Mauro CATENACCI	Consigliere	X	
Simone MASSIMILLA	Consigliere	X	
Antonino MOLINARO	Consigliere	X	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Massimiliano MONNANNI	X		
Giovanni DEL PRETE	X		
Mauro CATENACCI	X		
Simone MASSIMILLA	X		
Antonino MOLINARO	X		

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore AA.GG., ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 24 DEL 2 APRILE 2015

AVVISO PUBBLICO DI DISPONIBILITA' DI LOCAZIONE DI CASALI E RELATIVI ANNESSI SITI IN ROMA ZONA DIVINO AMORE – CASTEL DI LEVA

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;



PREMESSO :

- che con deliberazione n. 27 del 9 maggio 2014, per le motivazioni in essa contenute e che si richiamano nel presente atto, è stato assegnato in locazione in via provvisoria, previo idoneo avviso pubblico, il complesso rurale sito in Roma località Cstel di Leva alla Società LCR HOTELS Srl;
- che con deliberazione n. 89 del 9 dicembre 2014 è stato approvato l'avviso pubblico di disponibilità per la locazione di due complessi rurali e relativi annessi siti in Roma Via Castel di Leva n. 406 e n. 416;
- che con Deliberazione n. 19 del 19 febbraio 2015 sono stati prorogati i termini di scadenza della presentazione delle offerte di locazione di cui al citato avviso;

CONSIDERATO :

- che la LCR con nota in data 6 febbraio 2015, acquisita in atti in data 9 febbraio 2015 – prot. n. 332, ha dichiarato la propria definitiva mancanza di interesse alla formalizzazione della locazione del complesso agricolo di cui alla citata deliberazione n. 27/2014;
- che occorre porre a reddito il predetto complesso agricolo sito in località Castel di Leva;
- che, per quanto attiene i complessi di cui alle citate deliberazioni n. 896/2014 e 19/2015 è stata data ampia pubblicità al relativo avviso, attraverso la pubblicazione degli stessi sull'Albo Pretorio di Roma Capitale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, sul quotidiano il Messaggero, nonché sul sito web dell'Ente;
- che alla data odierna non è pervenuta alcuna manifestazione di interesse per gli immobili oggetto del citato avviso;

ESAMINATO l'articolo 8 comma 6 del regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà dell'Ente *“In caso di assenza di offerte, l'unità immobiliare può essere alternativamente oggetto di un nuovo “avviso di disponibilità” recante un abbattimento del canone base non superiore al 10% o, sempre in riferimento alla miglior tutela degli interessi dell'IRAS, locata mediante l'esame di offerte libere la cui entità non può essere comunque inferiore al summenzionato ribasso massimo del 10%”*;



Il Consigliere f.to Mauro Catenacci
Il Consigliere f.to Simone Massimilla
Il Consigliere f.to Antonino Molinaro

Il Segretario Verbalizzante
f.to Valentina Bonaldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 3
aprile 2015

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



Allegato "A" alla deliberazione n. 24/2015

**1. DUE CASALI E RELATIVI ANNESSI SITI IN ROMA – VIA CASTEL DI LEVA N. 406
E N. 416 – DESTINATI AD USO DIVERSO**

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 8 del "Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale" adottato con deliberazione n. 8 del 18 marzo 2013 si informa che sono disponibili per la locazione ad uso diverso, i seguenti complessi immobiliari siti in Roma:

Lotto 1 - Via Castel di Leva n. 406 - Canone annuo a base d'asta € 109.035,00

Complesso composto da un casale principale su due piani di circa mq 450, oltre annessi (ex stalla ed ex fienile) per ulteriori mq 745 circa e terreno di pertinenza di circa mq 2.200 identificati al Foglio 992 p. 73 sub 4 e 5

Il complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione ed è accatastato in cat. A/4

Lotto 2 - Via Castel di Leva n. 416 - Canone annuo a base d'asta € 55.575,00

Complesso composto da un casale principale su due piani di circa mq 225, oltre annessi (ex stalla ed ex fienile) per ulteriori mq 370 circa e terreno di pertinenza di circa mq 2.200, identificati al Foglio 992 pp. 95, 96 e 97 – sub da 1 a 3

Il complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione ed è accatastato in cat. A/2, C/2 E C/3

Si rende noto

- Che in attuazione di quanto espressamente previsto dalla L.R 38/1996, l'Ente, con nota prot. 2588 del 13 novembre 2014 ha comunicato al competente Assessorato della Regione Lazio la eventuale disponibilità degli immobili oggetto del presente avviso per l'attivazione di servizi ed attività socio-assistenziali di peculiare interesse e ambito regionale e si riserva pertanto, a proprio insindacabile giudizio di non dare corso alla presente procedura, o a parte di essa, nel caso in cui la Regione stessa formalizzi tale intendimento;
- Che tale complesso ricade nell'ambito dell'Agro Romano – Aree Agricole ed è normato dall'art. 74 delle N.T.A.;
- Che la zona dove ricade il terreno è sottoposto a vincoli paesaggistici ed archeologici;
- Che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili graveranno sul conduttore;



- Che eventuali opere di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente approvate dall'Ente e che ogni ulteriore modifica non potrà essere apportata se non preventivamente autorizzata per iscritto dall'Ente medesimo;
- Che la durata del contratto di locazione sarà di anni nove, rinnovabili per uguale periodo;
- Che la decorrenza giuridica ed economica della locazione decorrerà ad ogni effetto dal giorno della sottoscrizione del contratto che dovrà inderogabilmente avvenire entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione, a mezzo raccomandata AR o altro mezzo equipollente, con cui l'Ente comunicherà all'aggiudicatario l'avvenuta liberazione degli immobili;

L'Ente si riserva comunque ed in ogni caso, in adempimento di quanto previsto dalla l.r. 38/1996, di non dare corso alla presente procedura di natura non vincolante, per entrambi o limitatamente a uno solo dei due lotti summenzionati, per motivi di prevalente interesse pubblico, qualora, anche in data successiva alla scadenza del presente avviso pervengano formali manifestazioni di interesse da parte di altre pubbliche amministrazioni per la destinazione di tali strutture a servizi socio-educativi-assistenziali coerenti con le finalità statutarie dell'Ente e compatibili con gli attuali vincoli di bilancio.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'asta per la locazione dei lotti sopra descritti verrà esperita ad unico e definitivo incanto a norma del combinato disposto degli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta riportato nel presente avviso.

All'aggiudicazione si procederà anche nel caso di partecipazione all'incanto di un solo concorrente. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la miglior offerta complessiva.

Nell'ulteriore caso di offerte uguali si procederà ad una gara tra coloro che avranno presentato la medesima offerta.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ED INVIO DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire agli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale" – Via Michelangelo Caetani, 9 – 00186 Roma, con qualsiasi mezzo, entro



le ore 12.00 del 4 maggio 2015 la loro offerta, debitamente sottoscritta, che dovrà essere chiusa in busta, firmata sui lembi di chiusura contenente la dicitura all'esterno "OFFERTA PER LA LOCAZIONE SITO IN – LOTTO N."

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) l'esatta denominazione dell'offerente, la sede sociale ed il relativo numero di codice fiscale e/o partita IVA nonché l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante;
- b) certificato della CCIAA, ovvero statuto dell'Organismo proponente;
- c) l'indicazione in cifre ed in lettere dei canoni annui offerti rispetto al prezzo a base d'asta;
- d) la dichiarazione di accettazione integrale delle condizioni specificate nel presente avviso e negli atti ad esso richiamati;
- e) dettagliata descrizione del progetto che si intende realizzare ed uso cui si intendono adibire gli immobili;
- f) l'accollo di tutte le spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile stesso per tutta la durata della locazione;
- g) le possibili garanzie o le credenziali che l'interessato potrà eventualmente offrire in caso di sua aggiudicazione al fine di dimostrare la sua capacità a sopportare le anticipazioni e i costi della locazione, ivi compresi i canoni da corrispondere all'Ente.

Le offerte verranno aperte il giorno 6 maggio 2015 a partire dalle ore 13.00 presso la sede Operativa dell'Ente in Via Michelangelo Caetani, 9. In caso di offerte uguali, successivamente all'esame delle stesse, si procederà ad una gara tra le migliori due offerte presentate. Ai fini della eventuale ulteriore gara verranno prese in considerazione le migliori due offerte per le quali siano altresì presenti presso gli Uffici dell'Ente, all'atto dell'apertura delle buste, i relativi offerenti.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà comunque produrre - a garanzia dell'impegno a sottoscrivere il contratto che avrà dalla successiva sottoscrizione del medesimo contratto, secondo i modi e i termini in precedenza indicati - la cauzione definitiva pari al 50% del canone annuo di locazione offerto. La mancata costituzione della garanzia entro il termine stabilito determinerà la revoca dell'aggiudicazione.

Per quanto non previsto nel presente Avviso e, comunque, per la futura gestione del rapporto locatizio si rimanda a quanto stabilito nel citato *Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà*, disponibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.ipabromacapitale.it.



L'Ente si riserva, in caso di inadempimento conseguente e/o connesso all'aggiudicazione, la facoltà di revocare l'aggiudicazione medesima, eventualmente trasferendola in capo al secondo concorrente che segua nella graduatoria.

Tutte le spese, i diritti di segreteria, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente gara saranno a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

Gli immobili, pertanto, verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui sono posseduti dall'Amministrazione con esonero da ogni responsabilità a norma dell'art. 1579 del C.C..

Per ogni controversia fra le parti sarà competente il Foro di Roma.

Il responsabile unico del procedimento è il funzionario del Settore Affari Generali Sig.ra Valentina Bonaldi, reperibile ai seguenti recapiti tel. 06/6785883 fax. 06/6786034.

Eventuali altre informazioni potranno essere acquisite per iscritto a mezzo email all'indirizzo info@ipabromacapitale.it-

Le planimetrie degli immobili oggetto dell'offerta di locazione sono visionabili sul sito www.ipabromacapitale.it unitamente al presente bando.

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
f.to Valentina Bonaldi



Allegato "A1" alla deliberazione n. 24/2015

**AVVISO DI DISPONIBILITA' IN LOCAZIONE DI DUE CASALI E RELATIVI ANNESSI
SITI IN ROMA – VIA CASTEL DI LEVA N. 406 E N. 416 - DESTINATI AD USO DIVERSO**

**Gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE "ROMA CAPITALE",
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, informano che sono disponibili per la
locazione sei manufatti rurali e due casali con relativi annessi.**

Le domande dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 4 maggio 2015. Il testo integrale dell'Avviso Pubblico è disponibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.ipabromacapitale.it

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
f.to Valentina Bonaldi



Allegato “B” alla deliberazione n. 24/2015

AVVISO DI DISPONIBILITA’ IN LOCAZIONE DI CASALE RURALE ED ANNESSI SITO IN ROMA – LOC. CASTEL DI LEVA – DESTINATO AD USO AGRICOLO- TURISTICO- RICETTIVO

In esecuzione del *Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà* degli Istituti, approvato con del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 18 marzo 2013

si rende noto

- Che l’Ente è proprietario di un complesso agricolo, con sovrastanti costruzioni rurali per complessivi mq 666,00, ubicato in Roma – loc. Divino Amore “Le Grotte” individuato al Nuovo Catasto Terreni di Roma alla Sez. C, Foglio 992, pp.91, 92, 93, e 94 (ex pp. 35 , 67, 68 e 69) per un’area totale di mq 4.470 circa;
- Che tale complesso ricade nell’ambito dell’Agro Romano – Aree Agricole ed è normato dall’art. 74 delle N.T.A.;
- Che la zona dove ricade il terreno è sottoposto a vincoli paesaggistici ed archeologici;
- Che le spese di ricostruzione e ristrutturazione sono stimabili in circa 1,5 milioni di Euro, come da perizia resa da tecnico di fiducia dell’Ente all’uopo incaricato, acquisita in atti con prot. n. 1612 del 19 ottobre 2012, salvo gli eventuali ulteriori necessitanti che il soggetto interessato dovrà evidenziare, previa eventuale richiesta di sopralluogo, inderogabilmente con la domanda da formularsi ai sensi del presente Avviso; ritenendosi, invece, tacitamente accettata la riferita perizia del 19 ottobre 2012 e quindi la relativa quantificazione economica dei lavori necessari agli immobili, nel caso in cui il soggetto interessato non evidenzi nulla al riguardo nella propria medesima domanda;
- Che tutte le spese di ricostruzione e ristrutturazione e messa a norma degli immobili graveranno sul conduttore, che tuttavia riceverà una relativa decurtazione dei canoni, così come in appresso indicato;
- Che i progetti di ristrutturazione dovranno essere preventivamente approvati dall’Ente e che ogni ulteriore modifica non potrà essere apportata se non preventivamente autorizzata per iscritto dall’Ente medesimo;
- Che la durata del contratto di locazione sarà di anni nove, rinnovabili per uguale periodo;
- Che la decorrenza giuridica ed economica della locazione decorrerà ad ogni effetto dal giorno della sottoscrizione del contratto - in allegato in bozza sotto la lettera “A” al presente Avviso -



che dovrà inderogabilmente avvenire entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione, a mezzo raccomandata AR o altro mezzo equipollente, con cui l'Ente comunicherà all'aggiudicatario l'avvenuta liberazione degli immobili;

- Che il canone annuo a base d'asta è così fissato:
 - o Per i primi 9 anni, canone annuo a base d'asta euro 79.920,00 oltre accessori di legge se dovuti, ridotto di euro 60.000,00 annui in virtù dell'effettuazione delle opere di ricostruzione, ristrutturazione, adeguamento e messa a norma della struttura e ogni altro onere di straordinaria e ordinaria manutenzione a cura e carico del conduttore, secondo quanto espressamente previsto nella perizia di stima allegata sotto la lettera "A" al presente avviso pubblico;
 - o Per i secondi 9 anni, canone annuo a base d'asta euro 79.920,00 – oltre accessori di legge se dovuti e comunque incrementato del relativo aumento annuale ISTAT del 75% rispetto all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati – ridotto rispettivamente di euro 35.000,00 il I anno, di euro 25.000,00 il II anno, di euro 12.000,00 il III anno. Dal IV anno del secondo novennio il canone di locazione dovrà essere corrisposto nella misura integrale pari quindi ad euro 79.920,00 oltre accessori di legge se dovuti e gli aggiornamenti ISTAT nel frattempo maturati.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'asta per la locazione dell'immobile sopra descritto verrà esperita ad unico e definitivo incanto a norma del combinato disposto degli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta riportato nel presente avviso.

All'aggiudicazione si procederà anche nel caso di partecipazione all'incanto di un solo concorrente.

L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la miglior offerta complessiva.

Nell'ulteriore caso di offerte uguali si procederà ad una gara tra coloro che avranno presentato la medesima offerta.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ED INVIO DELLE OFFERTE



Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire agli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale “Roma Capitale” – Via Michelangelo Caetani, 9 – 00186 Roma, con qualsiasi mezzo, entro le ore 12.00 del giorno 4 maggio 2015 la loro offerta, debitamente sottoscritta, che dovrà essere chiusa in busta, firmata sui lembi di chiusura contenente la dicitura all'esterno “OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO AGRICOLO SITO IN LOCALITA' CASTEL DI LEVA”

L'offerta dovrà altresì contenere:

- h) l'esatta denominazione dell'offerente, la sede sociale ed il relativo numero di codice fiscale e/o partita IVA nonché l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante;
- i) l'indicazione in cifre ed in lettere dei canoni annui offerti rispetto al prezzo a base d'asta;
- j) la dichiarazione di accettazione integrale delle condizioni specificate nel presente avviso e negli atti ad esso richiamati;
- k) l'uso cui si intende destinare l'immobile;
- l) l'accollo di tutte le spese e gli oneri di ristrutturazione ordinaria e straordinaria dell'immobile stesso per tutta la durata della locazione;
- m) le possibili garanzie o le credenziali che l'interessato potrà eventualmente offrire in caso di sua aggiudicazione al fine di dimostrare la sua capacità a sopportare le anticipazioni e i costi della locazione, ivi compresi i canoni da corrispondere all'Ente.

Le offerte verranno aperte il giorno 6 maggio 2015 alle ore 13.00 presso la sede Operativa dell'Ente in Via Michelangelo Caetani, 9. In caso di offerte uguali, successivamente all'esame delle stesse, si procederà ad una gara tra le migliori due offerte presentate. Ai fini della eventuale ulteriore gara verranno prese in considerazione le migliori due offerte per le quali siano altresì presenti presso gli Uffici dell'Ente, all'atto dell'apertura delle buste, i relativi offerenti.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà comunque produrre - a garanzia dell'impegno a sottoscrivere il contratto che avrà decorrenza dalla successiva sottoscrizione del medesimo contratto, secondo i modi e i termini in precedenza indicati - la cauzione definitiva pari al 50% del canone annuo di locazione offerto per il primo anno, decurtato della somma di € 60.000,00. La mancata costituzione della garanzia entro il termine stabilito determinerà la revoca dell'aggiudicazione.

Per quanto non previsto nel presente Avviso e, comunque, per la futura gestione del rapporto locatizio si rimanda a quanto stabilito nel citato *Regolamento recante disposizioni per la locazione*



delle unità immobiliari di proprietà, disponibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.ipabromacapitale.it.

L'Ente si riserva, in caso di inadempimento conseguente e/o connesso all'aggiudicazione, la facoltà di revocare l'aggiudicazione medesima, eventualmente trasferendola in capo al secondo concorrente che segua nella graduatoria.

Tutte le spese, i diritti di segreteria, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente gara saranno a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

Gli immobili, pertanto, verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui sono posseduti dall'Amministrazione con esonero da ogni responsabilità a norma dell'art. 1579 del C.C..

Come già detto, è allegata al presente Avviso bozza del contratto di locazione che verrà sottoscritto tra le parti.

Per ogni controversia fra le parti sarà competente il Foro di Roma.

Il responsabile unico del procedimento è il funzionario del Settore Affari Generali Sig.ra Valentina Bonaldi, reperibile ai seguenti recapiti tel. 06/6785883 fax. 06/6786034.

Eventuali altre informazioni potranno essere acquisite per iscritto a mezzo email all'indirizzo info@ipabromacapitale.it.

La planimetria dell'immobile oggetto dell'offerta di locazione è visionabile presso gli Uffici Amministrativi dell'Ente, previo appuntamento telefonico e sul sito www.ipabromacapitale.it unitamente al presente bando a decorrere dal 8 aprile 2015.

p. IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Valentina Bonaldi



Allegato “B1” alla deliberazione n. 24/2015

**AVVISO DI DISPONIBILITA' IN LOCAZIONE DI CASALE RURALE ED ANNESSI SITO
IN ROMA – LOC. CASTEL DI LEVA – DESTINATO AD USO AGRICOLO- TURISTICO-
RICETTIVO**

**Gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE “ROMA CAPITALE”,
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, informano che sono disponibili per la
locazione di un complesso agricolo e relativi annessi.**

Le domande dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 4 maggio 2015. Il testo integrale dell'Avviso Pubblico è disponibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.ipabromacapitale.it

IL SEGRETARIO GENERALE f.f.
f.to Valentina Bonaldi



Allegato "B2" alla deliberazione n. 24/2015

Allegato "A" all'avviso di locazione

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

La **IRAS I.P.A.B. Roma Capitale** – Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale - in persona del Sig. Presidente Massimiliano MONNANNI con sede legale in Roma Via G.A. Guattani n. 17 CF: 97723990582, in appresso anche "Ente" o "Ente locatore";

e

il/la....., con sede in.....via n.; C.F.: in persona del legale rapp.te pro-tempore Sig. nato a il tes.te in via n.; C.F.:, in appresso anche "conduttrice";

PREMESSO CHE

- 1) la IRAS I.P.A.B. Roma Capitale – Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale - è proprietaria di un complesso agricolo con sovrastanti costruzioni di tipo rurale per complessivi mq. 666,00, ubicato in Roma – loc. Divino Amore "Le Grotte" individuato al Nuovo Catasto Terreni di Roma alla Sez. C, foglio 992, pp. 91, 92, 93 e 94 (ex pp. 35. 67, 68 e 69) per un'area totale di mq 4.470 come da piantina allegata al presente avviso sotto la lettera "A";
- 2) tale complesso ricade nell'ambito dell'Agro Romano – Aree Agricole ed è normato dall'art. 74 delle NTA;
- 3) la zona dove ricade il terreno è sottoposta a vincoli paesaggistici ed archeologici;
- 4) il/la.....intende assumere in locazione il riferito complesso agricolo alle attuali condizioni di fatto e di diritto, nonché secondo le modalità e i termini di cui all'originario Avviso, prodromico dell'aggiudicazione da cui l'odierno contratto, oltre quelli ulteriormente indicati nel prosieguo.

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 PREMESSE

Le precedenti premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto per espressa volontà delle parti.

ART. 2 OGGETTO

Il presente contratto si riferisce alla locazione del complesso agricolo descritto in premesse e meglio individuato nella piantina allegata al presente contratto (Allegato "A"), ubicato nel Comune di Roma loc. Divino Amore "Le Grotte".

ART. 3 DURATA

La presente locazione avrà durata di nove anni a partire dalper finire il..... e si rinnoverà, dopo la prima scadenza, per ulteriore analogo periodo.

ART. 4 CANONE

Il prezzo della locazione è stabilito per i primi nove anni in € annui oltre accessori di legge nella misura dovuta.

Il canone sarà ridotto, per tutti i primi anni, di € 60.000,00 euro annui in virtù dell'effettuazione delle opere di ricostruzione, ristrutturazione, adeguamento e messa a norma della struttura e ogni altro onere di straordinaria e ordinaria manutenzione di cui si fa carico i sensi del presente contratto la Condittrice; lavori meglio evidenziati nella perizia di stima allegata sotto la lettera "B" al presente contratto e così come già allegato all'Avviso pubblico prodromico dell'aggiudicazione da cui il presente contratto;



Per i secondi 9 anni, canone di locazione stabilito di euro, sempre oltre accessori di legge nella misura dovuta – incrementato del relativo aumento annuale ISTAT del 75% rispetto all'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati – ridotto rispettivamente di € 35.000,00 il I anno, di € 25.000,00 il II anno, di € 12.000,00 il III anno. Dal IV anno del secondo novennio il canone di locazione dovrà, pertanto, essere corrisposto dalla conduttrice nella misura integrale pari ad € 79.920,00, oltre gli accessori legge nella misura dovuta e gli aggiornamenti ISTAT nel frattempo maturati;

I canoni annui dovranno essere corrisposti dalla conduttrice in numero 12 dodici rate mensili anticipate e di pari importo nella misura di un dodicesimo del dovuto annuo, oltre gli accessori di legge se ed in quanto dovuti, entro e non oltre il giorno cinque di ogni mese di riferimento, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul seguente conto corrente.....

ART. 5 AGGIORNAMENTO DEL CANONE

Le parti convengono, pertanto, che il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, senza bisogno di preventiva notifica da parte dell'Ente locatore, nella misura del 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

ART. 6 MOROSITÀ

Il pagamento del canone di locazione non potrà essere sospeso per alcun motivo, sia pure per asserite pretese inadempienze da parte dell'Ente. Il pagamento medesimo non potrà neppure essere subordinato a condizioni di sorta, né potranno opporsi in compensazione eventuali crediti che a qualsivoglia titolo la Conduttrice possa vantare nei confronti dell'Ente medesimo. Eventuali pretese della Conduttrice dovranno essere fatte valere separatamente, e a tal fine, la Conduttrice rinuncia espressamente, sin d'ora, ad ogni compensazione a suo favore.

L'Ente locatore provvederà ad imputare ogni versamento effettuato, quale che sia la causale indicata dalla Conduttrice, a norma del 2 comma dell'art. 1193 c.c., riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento degli interessi di mora maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

ART. 7 DESTINAZIONE

Il complesso agricolo del presente contratto viene concesso in locazione per il solo uso di attività turistico-ricettiva, turismo sociale e/o ogni altra attività che ne consente la legge, con divieto di sublocazione, comodato, cessione anche parziale nonché mutamento di destinazione se non espressamente autorizzato per scritto dall'Ente proprietario.

La Conduttrice assume a suo rischio, cura e spese tutti gli adattamenti che le Pubbliche Amministrazioni dovessero richiedere per lo svolgimento dell'attività che vorrà svolgere.

Così pure resta a suo rischio l'eventuale rifiuto o rinnovo di eventuali licenze da parte delle competenti Autorità, così che l'Ente locatore resta esonerato sin d'ora da ogni responsabilità o garanzia per quanto attiene il rilascio delle necessarie autorizzazioni e/o licenze per lo svolgimento delle possibili attività da parte della Conduttrice.

E' fatto divieto alla Conduttrice – senza il preventivo ottenimento di relative autorizzazioni delle competenti autorità – detenere nel complesso agricolo immobiliare locato materiali inquinanti, deflagranti, infiammabili, tossici o comunque vietati dalla normativa.

ART. 8 MIGLIORIE ED ADDIZIONI

La Conduttrice non potrà modificare lo stato della cosa locata senza il preventivo consenso scritto dall'Ente locatore.

Le spese di ricostruzione e ristrutturazione sono stimabili in circa 1,5 milioni di Euro, come da perizia resa da tecnico di fiducia dell'Ente all'uopo incaricato ed agli atti dell'Ente.



Tutte le spese di ricostruzione e ristrutturazione e messa a norma degli immobili graveranno esclusivamente sulla Conduttrice; tuttavia i relativi progetti finalizzati alla ristrutturazione dovranno essere necessariamente e preventivamente sottoposti all'approvazione da parte dell'Ente locatore; In deroga a quanto disposto dagli art. 1592 e 1593 c.c. la Conduttrice non potrà vantare alcuna pretesa, né richiedere compenso o indennità alcuna all'Ente per eventuali migliorie ed addizioni comunque apportate, anche qualora le stesse siano state espressamente autorizzate. Le relative opere, pertanto, rimarranno acquisite al complesso agricolo locato a beneficio del medesimo Ente locatore senza alcun onere a carico di quest'ultimo, salva in ogni caso la facoltà, sempre in capo all'Ente medesimo, di richiedere l'eliminazione delle opere preventivamente non autorizzate per iscritto, ciò anche in costanza di rapporto.

ART. 9 STATO DEGLI IMMOBILI LOCATI

La Conduttrice espressamente dichiara di avere esaminato i beni immobili oggetto di contratto con tecnico di propria fiducia e di averli trovati adatti al proprio uso, consapevole che la zona dove ricadono gli stessi è sottoposto a vincoli paesaggistici ed archeologici; nonché che gli stessi necessitano degli interventi di cui alla allegata perizia e che, comunque, il complesso agricolo è in stato di degrado ed alcuni manufatti risultano parzialmente inagibili;

ART. 10 CUSTODIA E RESPONSABILITÀ PER DANNI

La Conduttrice esonera espressamente l'Ente locatore da ogni e qualsivoglia responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivare lei o a terzi:

- a) da fatti od omissioni propri o da parte di terzi;
- b) per i danni causati da occupazioni, scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto e da incendi;
- c) per tutti i casi fortuiti ordinari e straordinari;
- d) in caso d'interruzione delle forniture delle utenze per cause indipendenti dalla volontà dell'Ente locatore.

ART. 11 ACCESSO ALL'IMMOBILE

L'Ente locatore potrà in qualunque momento, previo preavviso di almeno ventiquattro ore, ispezionare o far ispezionare gli immobili locati.

ART. 12 ONERI ACCESSORI

Sono a totale carico della Conduttrice le spese per l'energia elettrica, telefono, smaltimento rifiuti, acqua e di quant'altro legato all'esercizio della detenzione e comunque relative, nonché gli oneri relativi all'ordinaria e straordinaria manutenzione degli immobili.

ART. 13 GARANZIE

A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte, la Conduttrice rilascerà entro e non oltre il, polizza assicurativa e/o finanziaria a prima richiesta in favore dell'Ente locatore da sottoscrivere presso l'agenzia di in Via n.; tutte le spese inerenti il rilascio e/o il rinnovo della polizza saranno integralmente a carico della Conduttrice.

La polizza di cui al precedente punto dovrà essere mantenuta in vigore per tutta la durata del contratto di locazione e del corretto adempimento delle obbligazioni scaturenti.

Il rilascio e il mantenimento in vigore di tale polizza riveste carattere essenziale, pertanto, qualora la polizza medesima non dovesse essere rilasciata nei termini indicati, ovvero dovesse essere richiesta ad una diversa agenzia, il presente accordo dovrà ritenersi risolto di diritto ex art. 1456 c.c., previo invio di lettera raccomandata alla Conduttrice.

ART. 14 POLIZZE ASSICURATIVE

Per patto essenziale non derogabile la Conduttrice è obbligata, a propria cura e spese, a stipulare con primaria compagnia di assicurazioni idonea polizza assicurativa, a copertura dei rischi derivanti



dalla propria attività e ai beni locati concessi in locazione ai sensi dell'odierno contratto, specificando la precisa destinazione d'uso dei medesimi:

- a) per i danni al complesso agricolo locato derivanti da – incendio – scoppio – per fatto doloso o colposo della Conduttrice.
- b) per responsabilità civile relativamente a danni di qualsiasi genere che dovessero derivare al complesso immobiliare locato, agli immobili confinanti ed ai terzi.

Le parti convengono che nelle condizioni particolari di polizza allegata al contratto di assicurazione saranno riportate le seguenti parole: "I RISCHI ASSICURATI SONO I DANNI AL COMPLESSO LOCATO DERIVANTI DA INCENDIO, SCOPPIO, PER FATTO DOLOSO O COLPOSO DEL CONDUTTORE, NONCHÉ LA RESPONSABILITÀ CIVILE PER DANNI DI QUALSIASI GENERE CHE DOVESSERO DERIVARE AGLI IMMOBILI LOCATI, AGLI IMMOBILI CONFINANTI ED AI TERZI".

Detta polizza sarà stipulata per tutta la durata del contratto e sue eventuali proroghe, con i seguenti massimali:

- Per danni alle persone Euro (...../00)
- Per danni alle cose Euro (...../00)

In caso di rinnovo del presente contratto, la Conduttrice è obbligata a rinnovare la polizza assicurativa come sopra concordata per tutta la durata del contratto. Per patto essenziale non derogabile, il mancato puntuale pagamento della rata di premio della polizza assicurativa, ovvero il mancato rinnovo della stessa in caso di rinnovo del contratto di locazione, comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto. È in facoltà esclusiva dell'Ente locatore di procedere, in luogo della risoluzione del contratto, alla sottoscrizione e/o integrazione della polizza che fosse stata stipulata a condizioni diverse da quelle sopraindicate nonché al pagamento dei premi assicurativi con facoltà di chiedere il rimborso alla Conduttrice a mezzo di decreto ingiuntivo costituendo prova scritta il pagamento del premio da parte dell'Ente. La Conduttrice si impegna a dare comunicazione all'Ente locatore dell'avvenuto pagamento del premio e dei successivi rinnovi entro e non oltre 5 (cinque) gg da ciascuno di essi a mezzo di comunicazione scritta.

ART. 15 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Le parti di danno atto che le clausole di cui agli articoli n. 2 (oggetto), n. 6 (morosità), n. 7 (destinazione), n. 8 (migliorie e addizioni), n. 12 (oneri accessori), n. 13 (garanzie), n. 14 (polizze assicurative) hanno carattere essenziale, sicché l'inadempienza anche ad una sola di esse, dovrà considerarsi come inadempienza grave che risolverà di diritto il contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

ART. 16 DEPOSITO CAUZIONALE

Le parti prevedono un deposito cauzionale per il primo novennio di importo pari al canone di locazione offerto, corrispondente a euro (...../00), che la Conduttrice ha già versato nella misura del 50% immediatamente a seguito dell'avvenuta aggiudicazione e che verserà nella misura residua del 50% contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto; per il secondo novennio detto deposito dovrà essere integrato in base ai canoni di locazione stabiliti.

Detto deposito sarà restituito alla Conduttrice dopo la regolare riconsegna degli immobili al termine della locazione e non potrà essere mai imputato in conto canoni e non frutterà alla Conduttrice medesima interesse alcuno.

ART. 17 REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

Le registrazioni annuali del presente contratto avverranno a cura e totale onere della Conduttrice, che ne darà formale dimostrazione all'Ente locatore.

ART. 18 RITARDO NEL RILASCIO

Alla data di rilascio contrattualmente prevista, il complesso agricolo dovrà essere riconsegnato vuoto di persone e cose. Per ogni mese o frazione di ritardo nella riconsegna, la Conduttrice sarà



obbligata a corrispondere, entro il terzo giorno di ogni mese, un'indennità pari all'ultimo canone corrisposto oltre ad una penale mensile, a titolo di maggior danno, pari allo stesso importo.

ART. 19 FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie relative al presente contratto le parti concordano nel ritenere competente il Foro di Roma, con esclusione di ogni altro Foro alternativo.

ART. 20 ELEZIONE DI DOMICILIO

Ai fini del presente contratto ed anche per le azioni di eventuale rilascio, la Conduttrice elegge domicilio nella propria indicata sede legale e, qualora si riscontrasse una sua irreperibilità, presso gli immobili oggetto del presente contratto, dove la Conduttrice dichiara di eleggere speciale alternativo domicilio.

ART. 21 RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti intendono rimandare alla normativa in materia vigente, nonché al *Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà*, di cui è dotato l'Ente locatore e che la Conduttrice dichiara di conoscere in quanto già oggetto dell'Avviso pubblico da cui è scaturito l'odierno rapporto contrattuale.

ART. 22 ALLEGATI

Sono allegati e considerati parte integrante e sostanziale del presente contratto:

- A) Piantina planimetrica degli immobili concessi in locazione;
- B) Perizia relativa a lavori da eseguirsi agli immobili locati, resa da tecnico all'uopo incaricato dall'Ente locatore, acquisita con prot. dell'Ente al n. 1612 del 19 ottobre 2012.

Roma,

La Conduttrice..... L'Ente locatore

Il fideiussore.....

Ai sensi del vigente codice civile, le parti dichiarano di accettare espressamente i seguenti articoli, oggetto di separata contrattazione:

- 1) Premesse – 2) Oggetto – 3) Durata – 4) Canone – 5) Aggiornamento del canone – 6) Morosità – 7) Destinazione – 8) Migliorie ed addizioni – 9) Stato degli immobili – 10) Custodia e responsabilità per danni – 11) Accesso all'unità immobiliare – 12) Oneri accessori – 13) Garanzia – 14) Polizze Assicurative – 15) Clausola risolutiva espressa – 16) Deposito cauzionale – 17) Registrazione del contratto – 18) Ritardo nel rilascio – 19) Foro competente – 20) Elezione di domicilio

Roma,

La Conduttrice..... L'Ente locatore

Il fideiussore.....