



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 25 del mese di maggio dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n. 8 del 21 maggio 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		==
Simone MASSIMILLA	Consigliere	X	
Antonino MOLINARO	Consigliere		==

con il seguente voto:

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

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

DELIBERAZIONE N. 31 DEL 25 MAGGIO 2015

REVOCA DELIBERAZIONI N. 30 DEL 18 APRILE 2013 RECANTE “APPROVAZIONE PROTOCOLLO DI INTESA CON LA PARROCCHIA DI SANTA MARIA DEL DIVINO AMORE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO SPERIMENTALE CITTADINO “DIVINO AMORE” DI INTEGRAZIONE SOCIALE IN FAVORE DELLE PERSONE DIVERSAMENTE ABILI E DELLE LORO FAMIGLIE PROMOSSO CONGIUNTAMENTE DA ROMA CAPITALE E DAGLI IRAS” E N. 35 DEL 30 MAGGIO 2013 RECANTE “APPROVAZIONE CONVENZIONE CON LA PARROCCHIA DI SANTA



MARIA DEL DIVINO AMORE PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO SPERIMENTALE CITTADINO “DIVINO AMORE” DI INTEGRAZIONE SOCIALE IN FAVORE DELLE PERSONE DIVERSAMENTE ABILI E DELLE LORO FAMIGLIE PROMOSSO CONGIUNTAMENTE DA ROMA CAPITALE E DAGLI IRAS” – AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE, AI SENSI DEL REGOLAMENTO RECANTE CRITERI E MODALITA’ DI CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA’ DEGLI IRAS DA ADIBIRE A SERVIZI SOCIO-EDUCATIVI-ASSISTENZIALI DEL COMPLESSO DENOMINATO “DIVINO AMORE” ALL’APOSTOLATO ACCADEMICO SALVATORIANO ED APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO

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. 30 del 18 aprile 2013 l’Ente, per le motivazioni ivi esplicitate, ha provveduto all’approvazione di un Protocollo per la realizzazione del progetto sperimentale cittadino “Divino Amore” di integrazione sociale in favore delle persone diversamente abili e delle loro famiglie con la Parrocchia di S. Maria del Divino Amore, provvedendo altresì, con successiva deliberazione n. 35 del 30 maggio 2013 all’approvazione di apposita convenzione per la concessione in comodato gratuito del compendio immobiliare di proprietà sito in località Divino Amore, denominato “Casale S. Benedetto”;

CONSIDERATO che con nota del 23 aprile 2015, acquisita in atti in data 14 maggio 2015 con prot. n. 1039, la Parrocchia di Santa Maria del Divino Amore, accertata l’impossibilità oggettiva di pervenire alla realizzazione delle attività progettuali previste nel citato Protocollo, ha formalmente comunicato all’IPAB la volontà di recedere dal citato Protocollo e dalla Convenzione summenzionate, provvedendo conseguentemente alla restituzione del predetto immobile;

DATO ATTO CHE:

- nella medesima nota la Parrocchia di Santa Maria del Divino Amore ha comunicato all’Ente la disponibilità avanzata dall’Apostolato Accademico Salvatoriano a condurre



in locazione l'immobile tuttora in possesso della Parrocchia, per l'espletamento di specifiche e peculiari finalità socio-assistenziali comunque simili a quelle già oggetto del Protocollo tuttora vigente;

- successivamente con nota. Del 4 maggio 2015, acquisita in atti in data 14 maggio 2015 con prot. n. 1041, indirizzata all'Ente, il Vicariato di Roma ha evidenziato e ribadito le meritorie finalità del progetto di recupero e riabilitazione psicologica condotto dall'Apostolato Accademico Salvatoriano, Associazione Pubblica di Fedeli formalmente riconosciuta dallo Stato Italiano, confermando la richiesta già espressa dalla Parrocchia;

CONSIDERATO CHE:

- l'immobile di che trattasi, annoverato nel patrimonio indisponibile dell'Ente in quanto destinato all'espletamento di finalità coerenti con gli scopi statutari, allo stato attuale non fornisce alcuna rendita all'IPAB in quanto concesso in comodato gratuito alla Parrocchia di S. Maria del Divino Amore in attuazione di quanto stabilito dal citato Protocollo di Intesa, la cui scadenza è prevista per il 2031;
- la disponibilità espressa dalla Parrocchia a recedere volontariamente dal Protocollo, risolvendo anticipatamente rispetto alla scadenza fissata il rapporto di comodato gratuito e proponendo contestualmente la progettualità di peculiare utilità sociale dell'Apostolato Accademico Salvatoriano consente all'Ente di pervenire ad un consistente aumento delle rendite patrimoniali complessive, senza con ciò far venire meno la destinazione a scopi sociali coerenti con le finalità statutarie degli IRAS, come peraltro autorevolmente e formalmente evidenziato dallo stesso Vicariato di Roma;
- la collocazione di compendi immobiliari quali quello tuttora detenuto in possesso dalla Parrocchia di S. Maria del Divino Amore sul mercato locatizio commerciale presenta allo stato attuale insormontabili difficoltà per la persistente situazione di crisi economica, come risulta viepiù ed inequivocabilmente confermato dai ripetuti avvisi pubblici indetti da oltre 6 mesi dall'IPAB per la locazione sul mercato libero di compendi di proprietà siti nello stesso comprensorio e in medesime condizioni di manutenzione, tuttora sfitti ed esclusivamente fonte di costi vivi per il pagamento di imposte e tasse;



RICHIAMATO l'articolo 1, comma 1, del Regolamento "Regolamento recante criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a Servizi Socio-Educativi-Assistenziali", il quale prevede la concessione a canone ricognitorio anche ad "enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dalla Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione, per lo svolgimento nel territorio regionale delle loro attività istituzionali o statutarie, a condizione che le attività stesse siano:

- a. ricomprese tra quelle descritte dalla Legge 8 novembre 2000, n. 328 e dalla Legge regionale 9 settembre 1996, n. 38;
- b. espressamente coerenti con le finalità di cui all'articolo 2 del vigente Statuto degli IRAS";

VISTA l'istruttoria procedimentale svolta dai competenti Uffici dell'Ente in ordine alla effettiva applicabilità del disposto Regolamentare summenzionato, nonché alla previsione di una concessione a canone concessorio in via diretta in favore della suddetta Associazione alle seguenti condizioni:

- Durata: 6+6 anni
- Canone: 42 mila euro annui ridotti a 36 mila euro annui per il primo sessennio in considerazione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione previste a carico dell'Associazione;
- Decorrenza giuridica: 1 giugno 2015
- Decorrenza economica: 1 luglio 2015.

RITENUTO conseguentemente opportuno, necessario e conveniente per l'Ente recepire la proposta avanzata dalla Parrocchia di S. Maria del Divino Amore ed autorevolmente ribadita dal Vicariato di Roma, prevedendo, in considerazione della specifica condizione dell'immobile tuttora in possesso della Parrocchia, una concessione a titolo oneroso in via diretta all'Associazione Pubblica di Fedeli denominata "Apostolato Accademico Salvatoriano" alle condizioni stabilite dal competente Ufficio in armonia con quanto previsto dal citato Regolamento;

DATO ATTO che l'Associazione Pubblica di Fedeli "Apostolato Accademico Salvatoriano", a seguito di apposito incontro svoltosi in data 21 maggio u.s. presso la Sede dell'Ente con i competenti Uffici ha formalizzato la richiesta di concessione, accettando contestualmente le condizioni giuridiche ed economiche proposte dall'Ente, fornendo la documentazione prevista;



VISTO l'allegato schema di contratto predisposto dal competente Ufficio, che allegato sotto la lettera "A" costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore AA.GG.;

SENTITO il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore AA.GG. dell'Ente ai sensi della normativa vigente;

VISTA la Legge 17 luglio 1890, n. 6972;

VISTO il Decreto Legislativo 207/2001

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

DELIBERA

1. Di dichiarare a tutti gli effetti risolto il Protocollo di Intesa con la Parrocchia di S. Maria del Divino Amore per la realizzazione del progetto sperimentale cittadino "Divino Amore" di integrazione sociale in favore delle persone diversamente abili e delle loro famiglie promosso congiuntamente da Roma Capitale e dagli IRAS, approvato con deliberazione n. 30 del 18 aprile 2013 e la relativa Convenzione sottoscritta con la Parrocchia di S. Maria del Divino Amore ed approvata con deliberazione n. 30 del 30 maggio 2013;
2. Di revocare conseguentemente le deliberazioni n. 30 e n. 35 adottate dal Consiglio di Amministrazione nelle sedute rispettivamente del 18 aprile 2013 e 30 maggio 2013;
3. Di demandare agli Uffici competenti di provvedere al rientro in possesso del compendio immobiliare già concesso in comodato gratuito alla Parrocchia di S. Maria del Divino Amore;
4. Di concedere in uso a titolo oneroso all'Apostolato Accademico Salvatoriano, Associazione Pubblica di Fedeli, Ente Ecclesiastico eretto con Decreto del Cardinale Vicario prot., 492/0511 e riconosciuto dallo Stato, con sede in Roma Largo Lido Duranti n.2/N – C.F.97379050582 - P.IVA 09669821002, il compendio immobiliare "Divino Amore" alle seguenti condizioni:
 - Durata: 6+6 anni
 - Canone: 42 mila euro annui ridotti a 36 mila euro annui per il primo sessennio in considerazione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione necessarie, poste a carico dell'Associazione;
 - Decorrenza giuridica: 1 giugno 2015
 - Decorrenza economica: 1 luglio 2015.



5. Di approvare l'allegato schema di contratto predisposto dal competente Ufficio, che allegato sotto la lettera "A" costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
6. Di demandare al Presidente la sottoscrizione del relativo contratto ed agli Uffici ogni eventuale e ulteriore adempimento inerente o conseguente al presente provvedimento;
7. Di imputare la maggiore entrata di 18.000,00 euro sul competente Capitolo 1 Articolo 1 del Bilancio di Previsione per l'Esercizio Finanziario 2015;

Il Presidente f.to Massimiliano Monnanni

Il Vice Presidente f.to Giovanni Del Prete

Il Consigliere f.to Simone Massimilla

Il Segretario Verbalizzante
f.to Valentina Bonaldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 25 maggio 2015

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



Allegato "A" alla Deliberazione n. 31/2015

ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

"ROMA CAPITALE"

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Tra: gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE "ROMA CAPITALE", con sede legale in Roma, Via G.A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, in persona del Presidente e legale rappresentante, Dott. Massimiliano Monnanni, nato a Roma il 4 febbraio 1966, di seguito denominato "ENTE LOCATORE" o "ENTE"

- da una parte -

l'Associazione Pubblica di fedeli **Apostolato Accademico Salvatoriano**, con sede in Roma Largo Lido Duranti n. 2/n - C.F: 97379050582 in persona del legale rapp.te pro-tempore Prof. Marco Luparia nato a ... il ed ivi domiciliato presso la sede sociale, appresso anche "CONDUTTORE" o "AAS";

dall'altra -

PREMESSO CHE

In data 29 gennaio 2010 l'IPAB "Conservatorio di Santa Caterina della Rosa" ente da cui traggono origine gli IRAS, dando seguito agli incontri e alle intese intercorse con il Comune di Roma e recependo così le prescrizioni normative nazionali (legge 328/2000 e D.lgs 207/2001) che stabiliscono l'inserimento a tutti gli effetti delle IPAB nella rete territoriale dei servizi socio-educativi-assistenziali alla persona, ha sottoscritto un apposito protocollo di intesa con il Comune di Roma in materia di politiche sociali;

Tale accordo prevedeva tra l'altro:

-	la definizione nel rispetto delle disposizioni e dei vincoli statutari dell'IPAB, di un quadro	
	programmatico individuato di comune accordo sulla base delle prioritarie esigenze	
	dell'Amministrazione comunale in materia di interventi socio-assistenziali rivolti a minori e	
	famiglie di ambito e riferimento cittadino;	
-	la programmazione, in tale contesto, di interventi comunali a carattere innovativo e	
	sperimentale rivolti a coprire nuovi bisogni sociali, attraverso la realizzazione del Progetto	
	sperimentale integrato "Divino Amore";	
-	l'impegno da parte dell'IPAB "Conservatorio di Santa Caterina della Rosa" a contribuire	
	alla realizzazione del predetto progetto attraverso i servizi e gli interventi previsti dalla	
	programmazione regionale e locale, anche mediante l'utilizzazione del proprio patrimonio	
	immobiliare;	
	In data 26 aprile 2013, a seguito dell'adozione della deliberazione n. 30 del 18 aprile 2013, è	
	stato sottoscritto un Protocollo di Intesa con la Parrocchia di Santa Maria del Divino Amore	
	per la realizzazione in co-promozione e compartecipazione di un progetto sperimentale	
	cittadino di integrazione sociale in favore delle persone diversamente abili e delle loro	
	famiglie.	
	A seguito dell'adozione della deliberazione n. 35, adottata nella seduta del 30 maggio 2013,	
	è stata sottoscritta tra le parti una convenzione che prevedeva la concessione in comodato	
	d'uso per diciotto anni del compendio di che trattasi alla Parrocchia di Santa Maria del	
	Divino Amore,, per l'attuazione del progetto sperimentale.	
	In data 23 aprile 2015, con nota acquisita in atti in data 14 maggio 2015 con prot. 1039, la	
	Parrocchia di Santa Maria del Divino Amore ha chiesto la risoluzione del Protocollo di Intesa	
	e della conseguente Convenzione, accertata l'impossibilità oggettiva di pervenire alle	
	realizzazione delle attività progettuali previste nel citato Protocollo.	

Nella medesima nota la Parrocchia ha comunicato all'Ente la disponibilità avanzata dall'Apostolato Accademico Salvatoriano, Associazione Pubblica di Fedeli formalmente riconosciuta dallo Stato Italiano, a condurre in locazione l'immobile in possesso della Parrocchia, per l'espletamento di specifiche e peculiari finalità socio-assistenziali, similari a quelle oggetto del protocollo di Intesa.

Con successiva nota del 4 maggio 2015 l'Ufficio Giuridico del Vicariato di Roma ha evidenziato e ribadito le meritorie finalità del progetto di recupero e riabilitazione psicologica condotto dall'Apostolato Accademico Salvatoriano, confermando la richiesta precedentemente presentata.

L'Ente con propria deliberazione n. 30 del 7 maggio 2015 ha approvato il "Regolamento recante criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a Servizi Socio-Educativi-Assistenziali" il quale prevede la concessione a canone ricognitorio anche ad "Enti ecclesiastici civilmente riconosciuti dalla Chiesa cattolica e dalle altre confessioni religiose, i cui rapporti con lo Stato siano regolati per legge sulla base delle intese a norma dell'art. 8 della Costituzione, per lo svolgimento nel territorio regionale delle loro attività istituzionali o statutarie, a condizione che le attività siano ricomprese tra quelle descritte dalla L. 328/2000 e dalla lr 38/1996, ed espressamente coerenti con le finalità di cui all'art. 2 del vigente Statuto dell'Ente"

TUTTO CIO' PREMESSO

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 PREMESSE: le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Articolo 2 OGGETTO: il Locatore, come sopra rappresentato, concede in locazione, al conduttore, un appezzamento di terreno di ha 1 circa, identificato al Catasto di Roma Capitale al Foglio 992 p.elle 5/parte e 7/parte ed il centro aziendale identificato al Catasto di Roma

Capitale al Foglio 992 p.elle 34, 62, 63, 64, 65, 66 e delimitati in colore rosso come da planimetria allegata (Allegato 1) con accesso dalla Via Ardeatina.

Articolo 3 DURATA: il presente contratto, in attuazione di quanto previsto “Regolamento recante criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a Servizi Socio-Educativi-Assistenziali” avrà di anni sei con decorrenza dal 1 giugno 2015, scadendo pertanto il 31 maggio 2021 e decorrenza economica dal 1 luglio 2015.

Alla prima scadenza il contratto si intenderà rinnovato per ugual periodo, rinunciando sin d’ora espressamente il locatore alla facoltà di comunicare disdetta.

Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all’altra parte almeno dodici mesi prima della scadenza.

Nell’ipotesi di ritardata consegna dell’immobile alla scadenza del contratto ovvero in caso di sua risoluzione per qualsiasi causa o motivo, il conduttore dovrà versare a titolo di indennità di occupazione l’ultimo canone locativo maturato maggiorato di un 30%, rapportato ai giorni di occupazione fino alla riconsegna e le parti si rimetteranno all’Autorità Giudiziaria per ogni ulteriore ed eventuale maggiore domanda.

E’ data facoltà, al conduttore, di recedere dal contratto, in qualsiasi momento, con un preavviso di almeno dodici mesi da comunicarsi all’altra parte a mezzo lettera assicurata A/R.

Articolo 4 CANONE : Il canone viene stabilito in € 42.000,00 (euroquarantaduemila/00) annui, ridotti, per il primo sessennio, in € 36.000,00 (eurotrentaseimiala/00) annui, in considerazione delle opere di ordinaria e straordinaria manutenzione a totale carico del Conduttore.

A decorrere dalla seconda annualità, il canone sarà adeguato, senza bisogno di preventiva notifica da parte dell'Ente locatore, alle variazioni in aumento dell'indice ISTAT, nella misura del 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai.

I canoni dovranno essere corrisposti dal Conduttore in quattro rate anticipate e di pari importo nella misura e di un quarto del dovuto annuo, oltre gli accessori di legge se ed in quanto dovuti, entro e non oltre il giorno 5 dei mesi di luglio, ottobre, gennaio ed aprile, mediante bonifico bancario da eseguirsi sul seguente conto corrente di tesoreria dell'Ente intestato a ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE – IBAN IT43A03069032001000003000079

Articolo 5 MOROSITA: 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 Condutrice possa vantare nei confronti dell'Ente medesimo. Eventuali pretese della Condutrice dovranno essere fatte valere separatamente, e a tal fine, la Condutrice 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 Condutrice, come titolo scaduto, ai sensi del comma 2 dell'art. 1193 c.c., riservandosi peraltro di imputare, a proprio insindacabile giudizio, il versamento degli interessi legali di mora maturati fino al giorno dell'esatto ed effettivo pagamento.

Il mancato pagamento di anche una sola delle rate, così come stabilite nel precedente articolo 4, comporterà la risoluzione *ipso iure* del presente contratto

Articolo 6 DESTINAZIONE il Conduttore si servirà del bene oggetto del presente contratto esclusivamente per adibirlo a sede del progetto e dei servizi in premesse descritti.

Con cadenza annuale il Conduttore è tenuto a trasmettere al competente Ufficio degli IRAS apposita relazione sulle attività socio-educative-assistenziale svolte nella struttura ai fini della verifica dello stato di attuazione del progetto presentato e del rispetto dei requisiti e dei vincoli stabiliti dall'art. 6 Regolamento IRAS.

Il rilascio di tutte le autorizzazioni previste dalla normativa vigente, ivi incluse quelle inerenti l'accreditamento del servizio descritto in premessa presso le competenti autorità comunali saranno di competenza del Conduttore.

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite comporteranno la risoluzione del presente atto.

Articolo 7 MANUTENZIONE: Gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutti gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile, ad eccezione dei tributi che per espressa ed inderogabile previsione di legge gravano sul proprietario, dei beni di cui al precedente art. 2 sono a totale carico del Conduttore.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutte gli oneri relativi alle imposte, tasse ed assicurazioni relative al complesso, nonché gli oneri relativi ad utenze varie.

Il Conduttore non potrà in nessun modo modificare lo stato della cosa locata senza il preventivo consenso scritto dell'Ente.

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.

La zona dove ricade il terreno è sottoposto a vincoli paesaggistici ed archeologici.

Articolo 8 OBBLIGHI DEL CONDUTTORE: il Conduttore accetta il bene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come da verbale di consegna redatto e sottoscritto tra le parti ed è custode dello stesso ed è direttamente responsabile verso il Locatario ed eventuali terzi per danni causati per sua colpa o dolo.

È altresì obbligo del Conduttore di impedire che sulla porzione di terreno e sugli immobili di cui al precedente art. 2 si costituiscano servitù o situazioni di fatto comunque lesive del pieno e libero godimento del diritto di proprietà del Locatario.

È inoltre pattuito che il Conduttore non può trasferire il godimento del bene in uso, né sub concederlo né cambiare la destinazione d'uso.

Il Conduttore è tenuto a permettere l'accesso agli incaricati e funzionari del Locatore per accertamenti relativi all'adempimento degli obblighi contrattuali o di Legge.

Il Conduttore è tenuto a vigilare e controllare l'area ed i fabbricati concessi in locazione al fine del corretto utilizzo secondo le vigenti normative.

L'inadempimento di anche uno di tali obblighi costituisce causa di risoluzione del presente atto.

Articolo 9 RESPONSABILITA': L'Ente locatore è esonerato da qualsiasi responsabilità per danni a persone e cose subiti da chiunque in relazione all'utilizzo del terreno e degli immobili di cui al precedente art. 2.

Articolo 10 DECADENZA, REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE: In caso inadempimento degli obblighi derivanti dalla locazione il Locatario ha la facoltà di procedere alla revoca del presente contratto, da notificarsi a mezzo raccomandata A/R al recapito dichiarato dal Conduttore, per tale revoca il Conduttore non potrà richiedere indennizzi o risarcimenti nei confronti dell'Ente Locatario.

Articolo 11 RICONSEGNA DELL'IMMOBILE: Resta espressamente pattuito che il Conduttore è obbligato a riconsegnare il terreno e gli immobili oggetto del presente contratto

alla scadenza dello stesso, o in caso di revoca del medesimo, libero da persone e cose ed in buono stato di manutenzione.

Articolo 12 DEPOSITO CAUZIONALE: A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni assunte, la Condittrice versa a Locatore la somma di € 9.000,00 – euronovemila/00== (che con la sottoscrizione del contratto ne rilascia quietanza) sul conto corrente degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale presso la tesoreria dell’Ente : IBAN IT 43 A 03069 03200 100000300079

Tale importo non può essere imputabile in conto canone di locazione e sarà produttivo di interessi semplici calcolati al tasso legale di volta in volta vigenti.

Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa riconsegna del compendio, verifica dello stato del medesimo e dell’osservanza di ogni altra obbligazione contrattuale.

Articolo 13 POLIZZE ASSICURATIVE: Per patto essenziale non derogabile la Condittrice 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:

- per i danni al complesso agricolo locato derivanti da – incendio – scoppio – per fatto doloso o colposo della Condittrice.
- 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, per quanto possibile, nelle condizioni particolari di polizza allegate al contratto di assicurazione dovranno essere 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 RESPONSABILITA' 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 1.000.000,00=(unmilione/00)

Per danni alle cose Euro 500.000,00= (cinquecentomila/00)

Articolo 14 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA: Le parti di danno atto che le clausole di cui agli articoli n. 3 (OGGETTO), n. 5 (MOROSITÀ), n. 6 (DESTINAZIONE), n. 7 (MANUTENZIONE), n. 8 (OBBLIGHI DEL CONDUTTORE), N. 10 (DECADENZA, REVOCA, RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE) n. 12 (DEPOSITO CAUZIONALE), n. 12 (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.

Articolo 15 REGISTRAZIONE: L'onere della registrazione del presente contratto è a carico delle Parti nella misura del 50% ciascuna.

È a totale carico della Condittrice la spesa per di bollo.

Articolo 16 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.

Articolo 17 ELEZIONE DI DOMICILIO: Ai fini del presente contratto ed anche per le azioni di eventuale rilascio, la Condittrice elegge domicilio nella propria indicata sede legale e, qualora si riscontrasse una sua irreperibilità, presso gli immobili oggetto del presente contratto, dove la Condittrice dichiara di eleggere speciale alternativo domicilio.

Articolo 18 RINVIO: Per tutto quanto non previsto nel presente contratto, le parti intendono rimandare alla normativa in materia vigente, nonché al “Regolamento recante criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a Servizi Socio-Educativi-Assistenziali”, di cui è dotato l’Ente locatore e che la Condittrice dichiara di conoscere.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

IL LOCATARIO

IL CONDUTTORE

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) Morosità – 6) Destinazione – 7) Manutenzione – 8) Obblighi del Conduttore – Articolo 10) Decadenza, revoca, risoluzione e recesso della locazione - 12) Deposito cauzionale - 13) Polizze Assicurative – 14) Clausola risolutiva espressa — 15) Registrazione del contratto — 16) Foro competente – 17) Elezione di domicilio

IL LOCATARIO

IL CONDUTTORE

ALLEGATO 1

