



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 29 del mese di luglio dell'anno 2015 in seduta ordinaria come da convocazione n. 12 del 21 luglio 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	X	

con il seguente voto:

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

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal dott. Daniele Chirico ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 51 DEL 29 LUGLIO 2015

AVVISO DI DISPONIBILITA' DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEGLI IRAS DA ADIBIRE A SERVIZI SOCIO-EDUCATIVI-ASSISTENZIALI – RECEPIMENTO VERBALE DELLA COMMISSIONE E CONCESSIONE IN LOCAZIONE

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 l'Ente con propria deliberazione n.30 adottata dal Consiglio di Amministrazione nella seduta 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*";
- che con deliberazione n. 34 del 25 maggio 2015 è stato approvato l'Avviso pubblico di messa in disponibilità di tre complessi rurali siti in Roma località Ardeatina – Castel di Leva, da adibire a servizi socio-educativo-assistenziali, a norma del citato Regolamento;
- che tale Avviso, suddiviso in tre lotti distinti, è stato pubblicato sul sito web istituzionale, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'Albo pretorio di Roma Capitale;
- che il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato per le ore 12.00 del giorno 30 giugno 2015;

CONSIDERATO che con Ordinanza Presidenziale n. 27 del 3 luglio 2015 è stata nominata apposita Commissione per la valutazione delle offerte pervenute;

ESAMINATO il verbale redatto dalla citata Commissione in data 8 luglio 2015, dal quale emerge che:

- per il lotto 1 - Via Castel di Leva 406 - non sono pervenute offerte valide;
- per il lotto 2 – Via Castel di Leva 416 - sono pervenute n. 2 offerte valide.
- per il lotto 3 – Via Ardeatina 10c. Castel di Leva, Divino Amore - non è pervenuta alcuna offerta.

CONSTATATO che per il lotto 2 sono pervenute le seguenti offerte:

- Prot. n. 1352 del 25 giugno 2015 Società Cooperativa Sociale La Nuova Arca – Offerta € 24.500,00 annui;
- Prot. n. 1418 del 30 giugno 2015 Emmaus Roma Onlus – Offerta € 24.000,00 annui;



PRESO ATTO che la Commissione ha stabilito, in via provvisoria, di assegnare il complesso immobiliare sito in Roma via Castel di Leva n. 416 – lotto 2 – alla Società Cooperativa Sociale La Nuova Arca con sede in Roma Via di Porta Medaglia, 211 C.F. e P.I. 0943391008, la quale ha presentato l'offerta economicamente migliore ed un progetto Socio-Educativo-Assistenziale più dettagliato;

RITENUTO:

- di recepire il Verbale redatto dalla Commissione nominata con Ordinanza Presidenziale n. 34/2015 in data 8 luglio 2015;
- di procedere all'affidamento del complesso sito in Roma Via Castel di Leva n. 416 alla Società Cooperativa Sociale La Nuova Arca con sede in Roma Via di Porta Medaglia, 211 C.F. e P.I. 0943391008, per la realizzazione del progetto socio-educativo-assistenziale presentato in sede di offerta pubblica;
- di approvare lo schema di contratto di locazione redatto dagli Uffici, che allegato al presente atto ne forma parte integrante e sostanziale;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

VISTO il D.P.R. 207 del 5 ottobre 2010 e s.m.i. ;

VISTO il Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari e dei terreni di proprietà dell'Ente;

per quanto in premesse ed all'unanimità

DELIBERA

1. di recepire il Verbale redatto dalla Commissione nominata con Ordinanza Presidenziale n. 27/2015 in data 8 luglio 2015;
2. di procedere alla concessione in locazione del complesso sito in Roma Via Castel di Leva n. 416 alla Società Cooperativa Sociale La Nuova Arca con sede in Roma Via di Porta Medaglia, 211 C.F. e P.I. 0943391008, al canone annuo di € 24.500,00, oltre oneri, se dovuti;
3. di stabilire che la durata del contratto sarà di anni dodici a decorrere dal 1 settembre 2015 e che il complesso viene concesso per la realizzazione del progetto socio-educativo-



assistenziale presentato dalla Cooperativa in sede di offerta, che costituisce parte integrante e sostanziale della locazione;

4. di approvare lo schema di contratto allegato al presente atto a formarne parte integrale e sostanziale;
5. di demandare al Presidente la sottoscrizione del relativo contratto ed agli Uffici ogni eventuale e ulteriore adempimento inerente o conseguente al presente provvedimento;
6. di introitare la complessiva somma pari ai canoni del periodo settembre-dicembre 2015, al Cap. 1 art. 1 del Bilancio del corrente esercizio finanziario
7. di rendere la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134 del D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i. .

Il Presidente	f.to Massimiliano Monnanni
Il Vice Presidente	f.to Giovanni Del Prete
Il Consigliere	f.to Simone Massimilla
Il Consigliere	f.to Antonino Molinaro

Il Segretario Verbalizzante
f.to Daniele Chirico

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 29 luglio 2015

Il dipendente
f.to Daniele Chirico



Allegato "A" alla Deliberazione n. 51/2015

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 -

E, con sede in - C.F.: P.IVA in persona del legale rapp.te pro-tempore nato a ... il ed ivi domiciliato presso la sede sociale, appresso anche "CONDUTTORE" o "Cooperativa";

dall'altra -

PREMESSO CHE

- Con Deliberazione n. 30 del 7 maggio 2015 l'Ente ha approvato il Regolamento recante "*Criteri e modalità di concessione di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a servizi socio-educativi-assistenziali*";

Con propria Deliberazione n. 34 del 25 maggio 2015, a seguito dell'adozione della citata delibera n. 30/2015, l'Ente ha approvato un Avviso pubblico di disponibilità di beni immobili di proprietà degli IRAS da adibire a servizi socio-educativi-assistenziali;

-Entro la data del 30 giugno 2015, termine fissato per la ricezione delle Offerte, come da verbale della Commissione all'uopo nominata, sono pervenute due offerte valide per la richiesta di locazione del complesso sito in Roma Via Castel di Leva n. 416 da parte di:

- Società Cooperativa Sociale La Nuova Arca
- Emmaus Roma Onlus

-Che la Commissione ha valutato quale migliore offerta quella pervenuta dalla Cooperativa Sociale La Nuova Arca, la quale ha presentato l'offerta più vantaggiosa per l'Ente, nonché un progetto meglio dettagliato;



-che il presente contratto si riterrà di diritto e di fatto risolto qualora il locatore non realizzi il progetto di cui in premessa, che allegato alla presente scrittura ne costituisce parte integrante e sostanziale.

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, il complesso identificato al foglio 992 part. 95, 96 e 97 sub da 1 a 3, delimitato in colore rosso come da planimetria allegata (Allegato 1) con accesso da Via Castel di Leva n. 416.

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 dodici con decorrenza dal, scadendo pertanto il 20.....

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 € 24.500,00 (euroventiquattromilacinquecento/00) annui, come da offerta presentata dal 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 dodici 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 di ogni mese 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 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, 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 presentati dalla Cooperativa in sede di procedura.

Con cadenza annuale il Conduttore è tenuto a trasmettere al competente Ufficio degli IRAS apposita relazione sulle attività socio-educative-assistenziali 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 Condutrice versa a Locatore la somma di € 6.125,00 – euroseimilacentoventicinque/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 Condutrice 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 Condutrice.
- 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 allegata 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, NONCHE’ 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’inadempimento anche ad una sola di esse, dovrà considerarsi come inadempimento 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