



ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R. 11/02/2020 n. 38

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 52 DEL 3 SETTEMBRE 2024

**OGGETTO: CONTRATTO DI LOCAZIONE (EX ART. 18 – REG. REG. LAZIO N. 5/2020)
CON IL COMUNE DI CASTELNUOVO DI PORTO - APPROVAZIONE**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con l'assistenza del Direttore f.f. Francesca Pitucco

VISTA la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, recante “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38, pubblicata sul BURL n. 14 dell'18 febbraio 2020, recante “Trasformazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale (IRAS) nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "I.R.ASP – Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 3 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17”;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00202 del 4 ottobre 2023, pubblicato sul BURL n. 81 del 10 ottobre 2023, recante “Azienda di Servizi alla Persona (ASP) “Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona - I.R.ASP”. Scioglimento del Consiglio di Amministrazione e contestuale nomina del commissario straordinario ai sensi dell'articolo 9 del regolamento regionale 2019, n. 21”;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00118 dell'11 luglio 2024 recante “Azienda di Servizi alla Persona (ASP) “Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona - I.R.ASP”. Proroga dell'incarico commissariale”;

PREMESSO che

- l'I.R.ASP è proprietaria di una porzione immobiliare sita in Castelnuovo di Porto, via Flaminia n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 119 sub 12, categoria A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 369,27;
- il predetto immobile appartenente al patrimonio disponibile risulta attualmente inutilizzato;



- il Comune di Castelnuovo di Porto con DGC n. 37 del 13.04.2023 ha approvato il progetto di fattibilità tecnico economica per la "realizzazione di nuovi edifici scolastici pubblici mediante sostituzione edilizia del complesso G. Matteotti sito in via Montefiore", prevedendo dunque la demolizione del plesso scolastico G. Matteotti, sede della scuola primaria, con conseguente trasferimento degli studenti e del personale docente ATA, sino a completamento del nuovo edificio, presso il plesso scolastico sito in Castelnuovo di Porto via Roma, sede della scuola dell'infanzia del centro urbano e degli uffici amministrativi e segreteria dell'IC Guido Pitocco, del quale i plessi menzionati fanno parte;

CONSIDERATO che

- in base alle valutazioni e comunicazioni del Comune di Castelnuovo di Porto, per consentire la compresenza presso il plesso scolastico di via Roma, degli alunni della scuola dell'infanzia e della scuola materna, oltre al personale docente e ATA, occorre trasferire il personale amministrativo e di segreteria in altra collocazione, in via esclusivamente temporanea;
- che il Comune di Castelnuovo di Porto ha richiesto l'utilizzo/godimento a titolo oneroso (contratto di locazione), della porzione immobiliare sita in via Flaminia n. 8, di proprietà di IRASP, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 119 sub 12, poiché presenta le caratteristiche spaziali, distributive e di accessibilità idonee a realizzare gli spazi da destinarsi a sede temporanea amministrativa dell'IC Guido Pitocco, sino al completamento del nuovo edificio scolastico;

PRESO ATTO che

- è dunque interesse del Comune utilizzare l'immobile di proprietà dell'I.R.ASP per i fini indicati e a modi e termini di cui all'allegato contratto (doc. 01);
- che l'ASP persegue le proprie finalità istituzionali, tra l'altro, attraverso le rendite derivanti dal proprio patrimonio; pertanto è suo interesse mettere a reddito gli immobili inutilizzati al fine di ottenere i ricavi da destinare all'erogazione dei servizi a cui è statutariamente deputata;
- che, al fine di rendere fruibile per l'utilizzo previsto, il Comune intende mettere in atto una serie di interventi di manutenzione, per adeguare il bene ai fini cui è destinato rinnovo e adeguamento degli impianti tecnologici presenti (senza realizzare opere murarie), che saranno a suo integrale ed esclusivo carico, fatta eccezione per le spese straordinarie cd.: "strutturali" e conservative.



- che saranno inoltre a carico del Comune richiedente/utilizzatore le utenze, che verranno calcolate in misura forfettaria dall'Ente, nonché gli adempimenti di custodia e sicurezza dell'intero immobile.

RITENUTO pertanto che sussistono le condizioni giuridiche, tecniche e fattuali per sottoscrivere un contratto di locazione a modi e termini di cui all'allegato stesso

PRESO ATTO

- che i soggetti sottoscrittori hanno lavorato alla redazione di un contratto di locazione, effettuando riunioni e sopralluoghi congiunti dell'immobile di proprietà di IRASP;
- della definitiva versione del canone di locazione, (ex art. 18 – Reg. Reg. Lazio n. 5/2020), redatto e sottoscritto anticipatamente all'adozione del presente atto, a cui è – come detto – allegato sub. 01;

DECRETA

per le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate a formare parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. di approvare la sottoscrizione del canone di locazione, (ex art. 18 – Reg. Reg. Lazio n. 5/2020), tra I.R.ASP e il Comune di Castelnuovo di Porto;
2. di autorizzare i competenti Uffici a porre in essere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in proposito;
3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web dell'ASP.

Il Commissario straordinario

Paola Di Vincenzo



Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 06/09/2024

Il Direttore f.f.

Francesca Pitucco





Allegato sub. 01

CONTRATTO DI LOCAZIONE
(ex art. 18 – Reg. Reg. Lazio n. 5/2020)

TRA

l'I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona CF 97723990582, Sede Legale - Via G.A. Guattani, 17 Cap 00161- Roma, in persona del suo Commissario Straordinario, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00202, del 4 OTTOBRE 2023 il quale dichiara di essere dotato dei necessari poteri — di seguito anche solo "I.R.ASP";

e

il Comune di Castelnuovo di Porto, con sede legale in Castelnuovo di Porto Piazza Vittorio Veneto n. 16, Cap 00060- Roma, in persona dell'Architetto Alessandro Ratari nato a Roma il 20 settembre 1983, quale Responsabile dell'Area III - LL.PP. -URBANISTICA - ATTIVITA' PRODUTTIVE - EDILIZIA PRIVATA - SUAP - PATRIMONIO - DEMANIO - DECORO URBANO - giusto Decreto Sindacale n. 34 del 29.12.2023, di seguito anche solo "Comune";

PREMESSO CHE

1. l'I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona, è proprietaria di una porzione immobiliare sita in Castelnuovo di Porto, via Flaminia n. 8, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 119 sub 12, categoria A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 369,27;
2. il predetto immobile appartenente al patrimonio disponibile risulta attualmente inutilizzato;
3. nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR missione 2 Rivoluzione verde e transizione digitale, Componente 3 - Efficienza energetica e riqualificazione degli edifici - Investimento 1.1: Costruzione di nuove scuole mediante sostituzione di edifici (Intervento finanziato dall'Unione Europea Next Generation EU), il Comune di Castelnuovo di Porto con DGC n. 37 del 13.04.2023 ha approvato il progetto di fattibilità tecnico economica "REALIZZAZIONE DI NUOVI EDIFICI SCOLASTICI PUBBLICI MEDIANTE SOSTITUZIONE EDILIZIA DEL COMPLESSO G. MATTEOTTI SITO IN VIA MONTEFIORE";
4. la sostituzione edilizia consiste nella demolizione del plesso scolastico G. Matteotti, sede della scuola primaria, con conseguente trasferimento degli studenti e del personale docente ATA, sino a completamento del nuovo edificio, presso il plesso scolastico sito in Castelnuovo di Porto via Roma, sede della scuola dell'infanzia del centro urbano e degli uffici amministrativi e segreteria dell'IC Guido Pitocco, del quale i plessi menzionati fanno parte;
5. per consentire la compresenza presso il plesso scolastico di via Roma, degli alunni della scuola dell'infanzia e della scuola materna, oltre al personale docente e ATA, occorre trasferire il personale amministrativo e di segreteria in altra collocazione, in via esclusivamente temporanea;
6. la porzione immobiliare sita in Castelnuovo di Porto, via Flaminia n. 8, di proprietà di IRASP, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 119 sub 12, presenta le caratteristiche spaziali, distributive e di accessibilità idonee a realizzare gli spazi da destinarsi a sede temporanea amministrativa dell'IC Guido Pitocco, sino al completamento del nuovo edificio scolastico;
7. è interesse del Comune utilizzare l'immobile di proprietà dell'I.R.ASP per i fini indicati e a modi e termini di cui al presente contratto;



8. l'ASP persegue le proprie finalità istituzionali, tra l'altro, attraverso le rendite derivanti dal proprio patrimonio; pertanto è suo interesse mettere a reddito gli immobili inutilizzati al fine di ottenere i ricavi da destinare all'erogazione dei servizi a cui è statutariamente deputata;

9. in particolare, le Parti con il presente Contratto manifestano dunque il loro congiunto interesse a procedere alla concessione a titolo oneroso delle seguenti porzioni immobiliari: Catasto Fabbricati foglio 8 particella 119 sub 12, categoria A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 369,27;

10. al fine di rendere fruibile per l'utilizzo previsto, il Comune intende mettere in atto una serie di interventi di manutenzione, per adeguare il bene ai fini cui è destinato rinnovo e adeguamento degli impianti tecnologici presenti, senza realizzare opere murarie), che saranno a suo integrale ed esclusivo carico, fatta eccezione per le spese straordinarie cd.: "strutturali" e conservative. Inoltre sono a carico del richiedente/utilizzatore le utenze che verranno richieste in misura forfettaria dall'Ente, sulla base di conteggi effettuati dall'Ufficio Ragioneria e Bilancio, sottraendo il consumo ordinario delle utenze d'abitudine sostenuto da I.R.ASP.

11. E' altresì responsabilità del Comune utilizzatore la custodia e la sicurezza dell'intero immobile.

Tutto ciò premesso, le Parti stipulano tra loro il seguente:

CONTRATTO

ART. 1 – (PREMESSE)

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante della presente Scrittura.

ART. 2 - (FINALITA' E OGGETTO DEL CONTRATTO)

1. l'I.R.ASP, nella sua qualità di proprietario del complesso immobiliare distinto come sopra e per le finalità di cui sopra, concede in uso a titolo oneroso al Comune, che accetta, l'immobile specificato ed individuato nella Planimetria allegata (all. n. 1) e descritto dai seguenti dati catastali: Catasto Fabbricati foglio 8 particella 119 sub 12, categoria A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 369,27.

2. I.R.ASP garantisce che l'immobile sopra descritto è nella sua piena, libera ed esclusiva disponibilità nonché libero da vincoli, pesi, diritti di terzi, gravami, garanzie e quant'altro pregiudizievole e che viene consegnato al Concessionario libero da persone.

ART. 3 – (DESTINAZIONE DEL BENE)

Come meglio specificato in premessa, l'immobile sarà destinato a sede temporanea amministrativa dell'IC Guido Pitocco, sino al completamento del nuovo edificio scolastico.

ART. 4 – (DURATA DEL CONTRATTO)

1. La durata del presente contratto di locazione è fissata in mesi 12, a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di consegna dei locali, e non si rinnoverà né sarà prorogabile automaticamente.

2. Allo scadere del dodicesimo mese il contratto potrà eventualmente prorogarsi per pari periodo, su richiesta del Comune fondata su gravi e comprovati motivi;

3. I.R.ASP, nell'ipotesi di alienazione, dismissione o devoluzione a qualsiasi titolo del bene in pendenza del presente contratto e dei suoi eventuali rinnovi si obbliga a rendere le clausole del presente contratto, con particolare riferimento a quanto previsto dal precedente comma, opponibili nei confronti del nuovo soggetto titolare del bene che subentrerà nella medesima posizione attiva e passiva di I.R.ASP stesso.

.ART. 5 — (OBBLIGHI DELLE PARTI)



1 . Al fine del conseguimento dell'interesse pubblico, il Comune dichiara di aver effettuato i sopralluoghi necessari e sufficienti e/o comunque di aver acquisito informazioni soddisfacenti e bastevoli sull'immobile oggetto del presente contratto, per assumere gli impegni che di seguito si assume e dunque:

2 . I.R.ASP, alla luce della richiesta del Comune di Castelnuovo di Porto, concede a far data dal 02.05.2024, in via temporanea e per il tempo strettamente indispensabile alla realizzazione dei lavori sopra descritti le seguenti porzioni immobiliari: Catasto Fabbricati foglio 8 particella 119 sub 12, categoria A4, classe 2, vani 5,5, rendita € 369,27; anche identificata nella planimetria allegata al presente accordo per costituirne parte integrante e sostanziale, verso il pagamento di un canone concessorio ed in particolare: il Comune si obbliga a corrispondere, per i 12 mesi de vigore ed efficacia del presente contratto, i canoni come di seguito meglio specificati come determinati a seguito di accesso al sito dell'Agenza del territorio:

a) un canone complessivo pari a euro 7.200,00 (settemiladuecento/00), da corrispondersi in n. 12 (dodici) rate mensili ciascuna pari a euro 600,00 (seicento), entro il giorno 10 del mese di riferimento;

3 . L'obbligo di corresponsione dei canoni inizierà a decorrere in capo al Comune a far data dal giorno della sottoscrizione della convenzione e comunque dal mese di maggio 2024.

4 . Il mancato pagamento di due rate mensili consecutivi del canone concessorio determina la risoluzione di diritto ex art. 1456 c.c. del presente contratto, con diritto del Concedente all'immediata escussione della garanzia di cui al successivo art. 7

5. Il Comune è tenuto alla realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, relativamente alle opere necessarie per l'utilizzo prefissato;

6. Il Comune, oltre ai lavori/opere di cui al capo precedente, avrà a suo carico, relativamente ai beni oggetto del accordo, gli ulteriori oneri e obblighi come di seguito ulteriormente specificati:

a) tutti gli oneri, spese e competenze relativi alla verifica del funzionamento e di quant'altro richiesto dalla vigente normativa in materia per la tipologia dell'attività svolta, nonché tutte le spese ed i costi eventualmente necessari per l'adeguamento degli impianti al tessuto normativo di riferimento tutto;

b) tutte le spese relative a tasse e/o tributi di carattere locale e nazionale;

c) tutte le spese relative alle utenze (a titolo meramente esemplificativo: i canoni relativi ai consumi dell'acqua potabile, di energia elettrica, spese per il servizio termico e telefonico, pulizie ecc.);

d) tutte le manutenzioni ordinaria e straordinaria, eccettuate le spese straordinarie cd.. "strutturali" e conservative. Inoltre sono a carico del richiedente/utilizzatore le utenze che verranno richieste come in premessa.

7. A tal fine, il Comune è tenuto, entro 30 (trenta) giorni dalla stipula del presente Contratto, a procedere alla richiesta di variazione delle intestazioni dei contatori e di ogni altra utenza relativa al complesso immobiliare.

8. In ogni caso qualsivoglia onere sopravvenuto e correlato alla previsione di utilizzo durante la decorrenza della concessione, rimarrà ad esclusivo carico del Concessionario, compresi gli oneri per la manutenzione straordinaria, salvo quelli strutturali e conservativi ove necessari.

9. Il Comune si obbliga a sollevare e tenere indenne l'I.R.ASP da ogni responsabilità diretta e/o indiretta, per qualsivoglia ragione e/o titolo, connessa e/o comunque collegata all'utilizzo dell'immobile di cui al presente contratto ed alle sue pertinenze, nonché al servizio svolto nel medesimo dal Comune utilizzatore e dichiara di avere le assicurazioni necessarie allo svolgimento dell'attività che, giusto il presente contratto, verrà effettivamente attuata nei locali *de quibus*.

10. il Comune si obbliga a stipulare tutte le assicurazioni di responsabilità civile anche verso terzi e sulla struttura (a titolo esemplificativo e non esaustivo: incendio, calamità naturali, atti di vandalismo etc. etc.)



11. I.R.ASP si obbliga a riconoscere al Comune il diritto alla realizzazione delle opere utili e necessarie all'utilizzo previsto e allo svolgimento nel complesso immobiliare di tutte le attività relative, collegate /o strumentali e accessorie, ad eccezione di opere murarie.

12. l' I.R.ASP, nell'ipotesi di alienazione, dismissione o devoluzione a qualsiasi titolo del bene in pendenza del presente Contratto e dei suoi eventuali rinnovi si obbliga a rendere le clausole del presente contratto, con particolare riferimento a quanto previsto dal precedente comma, opponibili nei confronti del nuovo soggetto titolare del bene che subentrerà nella medesima posizione attiva e passiva di I.R.ASP stesso.

I.R.ASP si obbliga a riconoscere al Comune il pieno diritto a conferire il complesso immobiliare, agli Uffici delle Segreteria del Plesso Scolastico G. Pitocco, per il conseguimento degli obiettivi in premessa descritti;

ART. 5 - (GARANZIE)

1. A garanzia degli adempimenti previsti dal presente Contratto, compreso il pagamento del canone concessorio di cui all'art. 4, il Concessionario dovrà costituire, sotto forma di fideiussione bancaria o di polizza fideiussoria, a prima richiesta, apposita cauzione pari ad euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00) pari a quattro ratei mensili del canone annuale entro 5 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

2. In caso di inadempimento dell'obbligazione di cui al precedente comma 1 si applicherà quanto previsto dall'art. 1454 c.c.

ART. 6 — (RECESSO UNILATERALE DAL CONTRATTO)

Il Comune, laddove ricorrano gravi motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dal Contratto, dando avviso all'Ente concedente via PEC almeno 30 (trenta) giorni prima della data in cui il recesso ha effetto.

ART.7 – (RISERVATEZZA) Le Parti dichiarano di essere informate che i dati personali e sensibili comunque raccolti nell'ambito delle attività oggetto del presente contratto, vanno trattati secondo le normative del Regolamento UE 2016/679, ed esclusivamente per le finalità dello stesso. Le Parti dichiarano di essere informate sui rispettivi diritti ed obblighi sanciti dal Regolamento UE 2016/679 ed in particolare circa le misure tecniche organizzative da adottare per l'art. 32 del Regolamento UE 2016/679 sul trattamento dei dati.

Le Parti si impegnano a scambiarsi tutte le informazioni in loro possesso necessarie al buon esito della collaborazione e a mantenere sulle stesse la massima riservatezza.

Le Parti, inoltre, si impegnano a non rivelare o altrimenti rendere disponibili a terzi le informazioni riservate e a non utilizzare le medesime per fini diversi da quelli connessi alla realizzazione delle attività oggetto della presente Intesa.

ART. 8 – (CLAUSOLA DI MANLEVA)

IL Comune di Castelnuovo di Porto si obbliga a sollevare e tenere indenne l'I.R.ASP da ogni responsabilità diretta e/o indiretta, per qualsivoglia ragione e/o titolo, connessa e/o comunque collegata all'utilizzo dell'immobile di cui al presente contratto ed alle sue pertinenze, nonché al servizio svolto nel medesimo da esso utilizzatore.

ART. 9 – (DISPOSIZIONI FINALI)

Per quanto non espressamente richiamato si rinvia agli artt. 15 della Legge 241/1990, alla legge Regione Lazio 11/2016 nonché alle norme del codice civile in quanto compatibili.

il presente Contratto, formato di n. 8 pagine compresa la presente, è sottoscritto con firma elettronica digitale ai sensi del D.LGS n.82 del 7.03.2005.



ART. 10 – (FORO ESCLUSIVO)

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra le Parti in relazione al presente contratto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di Roma.