

**Trattativa privata per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.**

Si rende noto che, per quanto attiene gli immobili di cui alle allegate schede tecniche n. 1, 2 e 3, non essendo pervenute offerte all'esito della terza procedura di evidenza pubblica, il CdA dell'Ente ha disposto, nella seduta del 27 ottobre 2023, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021, la messa in disponibilità a trattativa privata di tali unità immobiliari.

La procedura prevede che l'immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%

## **1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per la descrizione delle unità immobiliari si vedano le relative Schede di locazione in allegato.

Gli immobili potranno essere visionati, tramite sopralluogo, da prenotare nella fascia oraria 9:00 - 16:00 come di seguito:

- per l'unità immobiliari sita in Roma, via del Forte Braschi, 96 il referente è individuato nella persona del Sig. Toni Vitale ed i sopralluoghi potranno essere concordati, nelle fasce orarie suindicate, al recapito 329-2922533 o e-mail [asp@istitutiriunitilazio.it](mailto:asp@istitutiriunitilazio.it);
- per le unità immobiliari site in Gaeta (LT) via Livorno, 17 il referente è individuato nella persona del Sig. Luigi Campobasso ed i sopralluoghi potranno essere concordati, nelle fasce orarie suindicate, al recapito 0771-460064 o e-mail [asp@istitutiriunitilazio.it](mailto:asp@istitutiriunitilazio.it);

## **2. OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Le superfici immobiliari saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, prive della certificazione APE. È obbligo del conduttore l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione ed eventualmente antincendio ove richiesto con tutte le dichiarazioni di conformità alla normativa vigente.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere. Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto concordato in sede contrattuale. Gli eventuali interventi di ristrutturazione potranno essere effettuati interamente a cura e spese del conduttore, previa valutazione e formale approvazione del progetto da parte dell'Ente. Le modalità di rimborso delle spese sostenute, previa quantificazione economica degli interventi e a condizione che tali lavori determinino un miglioramento delle condizioni dell'immobile, saranno definite in sede contrattuale. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'immobile.

È obbligo del conduttore trasmettere all'Ente, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati.

Laddove non diversamente previsto è obbligo inderogabile del conduttore utilizzare le porzioni immobiliari concesse in locazione per esclusivo uso abitativo.

### **3. DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione abitativa avrà la durata di anni 4 (quattro) rinnovabile automaticamente per uguale periodo, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento, nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 1 e 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il contratto di locazione commerciale, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, secondo quanto dall'art. 79 della Legge 392/1978 e dalle norme del Codice Civile, avrà la durata di anni 6, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge

In entrambi i casi il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del Regolamento.

La stipula definitiva del contratto di locazione è subordinata alla consegna, a pena di immediata decadenza dell'aggiudicazione, di un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di locazione stabilito.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'uso diligente, libero da cose e persone.

### **4. CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA**

L'offerta prevede un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%

## **5. MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE**

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro il giorno 5 di ogni del mese, mediante bonifico sul c.c. bancario dell'Ente. Il canone locativo di aggiudicazione, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente

## **6. SUBLOCAZIONE**

È fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata. L'accertamento dell'eventuale sublocazione o cessione è considerato, tra gli altri, gravissimo inadempimento degli obblighi negoziali assunti e comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto senza alcun intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta.

Tale inadempimento, comporterà, ove prestata, l'immediata escussione della garanzia e l'incameramento del deposito cauzionale, fatta salva l'attivazione di azioni giudiziarie per l'accertamento dei danni subiti.

## **7. ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Al locatario, oltre a quanto sopra specificato, è fatto obbligo di:

- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- provvedere interamente al pagamento delle spese relative agli oneri accessori nascenti dal contratto, concernenti il servizio di pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione degli ascensori, lo spurgo di pozzi neri e latrine, la fornitura di altri servizi comuni nonché i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore.

## **8. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Gli interessati dovranno far pervenire un plico, contenente la documentazione amministrativa (redatta secondo il modello A e corredata dei relativi allegati richiesti) e l'offerta economica (redatta secondo il modello B).

La Consegna potrà avvenire:

- **a mezzo PEC** al seguente indirizzo: **asp@pec.istitutiriunitilazio.it**. Faranno fede data ed ora di invio della Pec.
- **tramite consegna a mano.** Il recapito del plico potrà, altresì, essere eseguito a mano, da persone incaricate, presso la sede legale dell'Ente sita Via Annunziata, 21, – 04024 Gaeta (LT) nei giorni di **martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00** oppure presso la sede operativa di Roma sita in via Francesco Severi 22/24 **nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00**. In questo caso faranno fede la data e l'orario della ricezione del protocollo. Nel caso di offerte pervenute pari data e pari orario (in caso di attesa per apertura uffici), si procederà all'aggiudicazione all'offerta più alta. In caso di offerte di pari importo si procederà a nuova richiesta di offerta.

In caso di consegna a mano il plico dovrà pervenire debitamente chiuso, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: *“Trattativa privata per la locazione dell'unità immobiliare n. ... [inserire il n. dell'unità immobiliare di interesse]”* e dovrà contenere la domanda redatta secondo il modello “A - Documentazione Amministrativa” con i relativi allegati e la proposta economica secondo il modello “B - Offerta Economica”.

In entrambi i casi la documentazione, per risultare ammissibile, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Qualora l'istanza di locazione sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le relative dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante pro tempore, mentre la documentazione di cui al punto I del precedente comma dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di visura CCIAA, in caso di Società.

Non saranno ammesse le domande provenienti da soggetto che sia già conduttore di altro immobile di proprietà della ASP, anche con differente destinazione d'uso, ad esclusione di box, posti auto e cantine, ai sensi dell'articolo 8 del regolamento.

Non saranno altresì ammesse le domande provenienti da soggetto che abbia in corso con l'Ente alcuna lite o contenzioso.

## **9. CAUSE DI ESCLUSIONE**

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto previsto al punto succitato determinerà l'inammissibilità della richiesta rendendo l'immobile disponibile per eventuali ulteriori istanze pervenute successivamente.

## **10. AGGIUDICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE**

La procedura, ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio, prevede che l'immobile venga locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con

le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%.

Verificato il rispetto di cui alle modalità di presentazione l'aggiudicatario ovvero il primo a far pervenire un'offerta, sarà contattato formalmente dagli uffici dell'Ente per la stipula del contratto di locazione di cui all'allegato schema contrattuale

In caso di rinuncia si procederà a contattare il secondo offerente nell'ordine di arrivo delle richieste. Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti l'aggiudicazione degli immobili, si rinvia a quanto stabilito nello schema di contratto predisposto, allegato al presente, al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

## **11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

La ASP Istituti Riuniti del Lazio, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuta a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso. I dati in possesso della ASP sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità e trasparenza imposti dall'art. 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati.

Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità. Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione. I dati dei partecipanti alla procedura potrebbero essere comunicati, con esclusione dei dati sensibili, ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia. Ai controinteressati sarà in ogni caso garantito il diritto di opposizione alla comunicazione dei dati personali. Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi.

Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'Ente, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR).

## **12. INFORMAZIONI GENERALI**

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dalla procedura. Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare. Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti alla procedura di gara.

Il presente documento e i relativi allegati sono reperibili gli uffici della ASP Istituti Riuniti del Lazio e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.istitutiriunitilazio.it>, nella sezione “Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti – Avvisi pubblici”

### **13. DISPOSIZIONI FINALI**

L’Ente, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, annullare o revocare la presente procedura.

### **ALLEGATI**

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- Allegato 1: schede tecniche unità immobiliari n.1, n. 2 e n. 3;
- Allegato 2 - Modello “A - Documentazione amministrativa”;
- Allegato 3 - Modello “B - Offerta economica”;
- Allegato 4 - Schema contratto di locazione abitativa;
- Allegato 5 - Schema contratto diverso da uso abitativo

**ASP Istituti Riuniti del Lazio**

Il Direttore

Dott. Clemente Ruggiero



**SCHEDA N° 1**  
**DEFINIZIONE CANONE MENSILE IN BASE ALLE QUOTAZIONI DELL'OMI**

<b>ZONA - B 3 - Centrale</b>	Via Livorno, 17 - Gaeta (LT)
------------------------------	------------------------------

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>Valore Minimo OMI</b>	
Proprietà Asp Istituti Riuniti del Lazio	6,00	euro/mq
Scala Unica		
Foglio 34, P.lla 1258, Sub 8, Interno 4		
<b>SUPERFICIE</b>	143	mq
<b>CANONE BASE MENSILE</b>	858,00	euro
<b>CANONE BASE ANNUALE</b>	<b>10.296,00</b>	euro

<b>RIPARAMETRAZIONI CANONE</b>	<b>Valutazione</b>	<b>%</b>
<b>PIANO* (in ragione dell'u.i.)</b>	Primo	-10%
<b>RISCALDAMENTO* (voce fissa)</b>	Centralizzato	0%
<b>EDIFICIO* (voce fissa)</b>	oltre 40 anni (normale)	0%
<b>LUMINOSITA'* (in ragione dell'u.i.)</b>	Luminoso	5%
<b>ESPOSIZIONE E VISTA* (in ragione dell'u.i.)</b>	Esterna	5%
<b>STATO DI CONSERVAZIONE * (voce fissa)</b>	Da ristrutturare	-10%
<b>TOTALE RIPARAMETRAZIONI</b>		-10%

<b>CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO</b>	9.266,40	euro
<b>CANONE MENSILE RIPARAMETRATO</b>	772,20	euro

**ATTENZIONE - MASSIMO RIBASSO POSSIBILE PER TRATTATIVA PRIVATA PARI AL 30% DEL CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO (€ 9.266,40)**

<b>ONERI ACCESSORI MENSILI (rif. 2020)</b>	36,00	euro
<b>SPESE RISCALDAMENTO ANNUALI (rif. 2020)</b>	505,00	euro

**SCHEDA N° 2**  
**DEFINIZIONE CANONE MENSILE IN BASE ALLE QUOTAZIONI DELL'OMI**

<b>ZONA - B 3 - Centrale</b>	Via Livorno, 17 - Gaeta (LT)
------------------------------	------------------------------

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>Valore Minimo OMI</b>	
Proprietà Asp Istituti Riuniti del Lazio	6,00	euro/mq
Scala Unica		
Foglio 34, P.IIa 1258, Sub 13, Interno 9		
<b>SUPERFICIE</b>	145	mq
<b>CANONE BASE MENSILE</b>	870,00	euro
<b>CANONE BASE ANNUALE</b>	<b>10.440,00</b>	euro

<b>RIPARAMETRAZIONI CANONE</b>	<b>Valutazione</b>	<b>%</b>
<b>PIANO* (in ragione dell'u.i.)</b>	Secondo	-3%
<b>RISCALDAMENTO* (voce fissa)</b>	Centralizzato	0%
<b>EDIFICIO* (voce fissa)</b>	oltre 40 anni (normale)	0%
<b>LUMINOSITA' * (in ragione dell'u.i.)</b>	Luminoso	5%
<b>ESPOSIZIONE E VISTA * (in ragione dell'u.i.)</b>	Esterna	5%
<b>STATO DI CONSERVAZIONE * (voce fissa)</b>	Da ristrutturare	-10%
<b>TOTALE RIPARAMETRAZIONI</b>		-3%

<b>CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO</b>	10.126,80	euro
<b>CANONE MENSILE RIPARAMETRATO</b>	843,90	euro

**ATTENZIONE - MASSIMO RIBASSO POSSIBILE PER TRATTATIVA PRIVATA  
PARI AL 30% DEL CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO (€ 10.126,80)**

<b>ONERI ACCESSORI MENSILI (rif. 2020)</b>	36,00	euro
<b>SPESE RISCALDAMENTO ANNUALI (rif. 2020)</b>	505,00	euro

**SCHEDA N° 3**  
**DEFINIZIONE CANONE MENSILE IN BASE ALLE QUOTAZIONI DELL'OMI**

<b>ZONA - D45 - Periferica</b>	Via del Forte Braschi, 96
--------------------------------	---------------------------

<b>UNITA' IMMOBILIARE</b>	<b>Valore Minimo OMI</b>	
Proprietà ASP ISTITUTI RIUNITI LAZIO	9,00	euro/mq
Palazzina 3		
Interno 18 + S18		
SUPERFICIE	105	mq
SUPERFICIE CANTINA (piano S)	9	mq
CANONE BASE MENSILE	945,00	euro
<b>CANONE BASE ANNUALE</b>	<b>11.340,00</b>	euro
<b>CANONE BASE ANNUALE CANTINA</b>	<b>194,40</b>	euro

<b>RIPARAMETRAZIONI CANONE</b>	<b>Valutazione</b>	<b>%</b>
<b>PIANO* (in ragione dell'u.i.)</b>	Attico	20%
<b>RISCALDAMENTO* (voce fissa)</b>	central. con contabilizz.	2%
<b>EDIFICIO* (voce fissa)</b>	oltre 40 anni (ottimo stato)	10%
<b>LUMINOSITA' * (in ragione dell'u.i.)</b>	molto luminoso	10%
<b>ESPOSIZIONE E VISTA* (in ragione dell'u.i.)</b>	esterna	5%
<b>STATO DI CONSERVAZIONE * (voce fissa)</b>	da ristrutturare	-10%
<b>TOTALE RIPARAMETRAZIONI</b>		<b>37%</b>

CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO COMPRESA CANTINA	<b>15.730,20</b>	euro
CANONE MENSILE RIPARAMETRATO COMPENSIVO DI CANTINA	<b>1.310,85</b>	euro

**ATTENZIONE - MASSIMO RIBASSO POSSIBILE PER TRATTATIVA PRIVATA PARI AL 30% DEL CANONE ANNUALE RIPARAMETRATO (€ 15.730,20)**

<b>ONERI ACCESSORI BIMESTRALI (cons. 2020)</b>	33,00	euro
<b>SPESE RISCALDAMENTO ANNUALI (cons. 2020)</b>	185,00	euro

## Modello "A - Documentazione amministrativa"

**Trattativa privata per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.**

Il sottoscritto

*da compilare sia in caso di persona fisica sia di legale rappresentante*

Cognome		Nome	
Codice Fiscale			
Comune di nascita	Provincia		Data di nascita
Domiciliato in	Via/Piazza		

In qualità di:            OFFERENTE

RAPPRESENTANTE LEGALE

*da compilare in caso di persona giuridica*

Denominazione o Ragione sociale		Registro delle imprese	
Codice Fiscale		Partita IVA	
Sede legale			Provincia
Via/Piazza			CAP

### CHIEDE

di partecipare alla trattativa privata per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.

In particolare per la seguente unità immobiliare, come identificata nella relativa scheda di locazione:

<b>Numero scheda unità immobiliare</b>			
<b>Proprietà</b>			
<b>Ubicazione</b>	<b>Indirizzo:</b>		
	<b>Scala</b>	<b>Piano</b>	<b>Interno</b>

per la quale si impegna irrevocabilmente, in caso di aggiudicazione, a corrispondere alla proprietà il canone di locazione annuale indicato nell'Offerta Economica redatta secondo il modello B allegato

### **DICHIARA**

di aver preso conoscenza e di accettare tutto quanto previsto e contenuto nell'Avviso pubblico e, in particolare, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000:

1. Di avere la capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. Di non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato o fallito, né di avere procedimenti in corso per interdizione, inabilitazione o fallimento;
3. Di non essere già conduttore di altro immobile di proprietà della ASP Istituti Riuniti del Lazio anche con differente destinazione d'uso, ad esclusione di box, posti auto e cantine;
4. Di non avere in corso con l'Ente alcuna lite o contenzioso, consapevole del fatto che la reticenza o la non corrispondenza al vero di quanto dichiarato comporterà la decadenza dell'aggiudicazione;
5. di non avere in corso e di non avere subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità resa ai sensi della normativa vigente;
6. Di accettare l'appartamento nello stato di diritto e di fatto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
7. Di essere a conoscenza che l'Ente può in ogni momento della procedura sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti del procedimento, all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, senza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei suoi confronti;
8. Di essere a conoscenza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari, nelle ipotesi di cui sopra, non potranno avanzare alcuna pretesa per mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione dell'Offerta;
9. Di accettare il fatto che l'aggiudicazione non produce alcun effetto contrattuale e traslativo, nonché che tale effetto si realizzerà solamente con la stipula del contratto di locazione;
10. Di acconsentire al trattamento dei dati personali che saranno utilizzati dall'ente in relazione alla procedura dell'avviso pubblico;
11. Di accettare le disposizioni contenute nel regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio disponibile per la consultazione sul sito web dell'ente all'indirizzo [www.istitutiriunitilazio.it](http://www.istitutiriunitilazio.it) – sezione Amministrazione Trasparente e dalla presente procedura di trattativa privata;
12. Di avere capacità reddituale di assolvere al canone di locazione;

- In caso di persona fisica, allega alla presente domanda:
- A. Fotocopia del documento di identità del sottoscrittore, in corso di validità;
  - B. Schema di contratto di locazione firmato in ogni pagina dal sottoscrittore, per presa conoscenza e accettazione di tutti i patti e le condizioni in esso contenuti.
- In caso di persona giuridica, allega alla presente domanda e alle dichiarazioni di cui sopra, sottoscritte dal Legale rappresentante, la seguente documentazione:
- AA. Fotocopia del documento di identità del legale rappresentante, in corso di validità;
  - BB. Visura CCIA non anteriore a tre mesi;
  - CC. Schema di contratto di locazione firmato in ogni pagina dal sottoscrittore, per presa conoscenza e accettazione di tutti i patti e le condizioni in esso contenuti.

Ai fini della presente proposta, il recapito al quale dovrà essere trasmessa qualsiasi comunicazione è il seguente:

Indirizzo: \_\_\_\_\_

Numero telefono/cellulare: \_\_\_\_\_

Indirizzo e-mail: \_\_\_\_\_

Indirizzo pec: \_\_\_\_\_

Con osservanza.

Luogo \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

## Modello "B - Offerta economica"

**Offerta economica relativa a trattativa privata per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.**

Il sottoscritto

*da compilare sia in caso di persona fisica sia di legale rappresentante*

Cognome		Nome	
Codice Fiscale			
Comune di nascita	Provincia	Data di nascita	
Domiciliato in	Via/Piazza		

In qualità di:            OFFERENTE

RAPPRESENTANTE LEGALE

*da compilare in caso di persona giuridica*

Denominazione o Ragione sociale		Registro delle imprese	
Codice Fiscale		Partita IVA	
Sede legale			Provincia
Via/Piazza			CAP

**COME GIÀ SPECIFICATO NEL MODELLO A “DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA”**

si impegna con la presente offerta a condurre in locazione, in caso di aggiudicazione, la seguente unità immobiliare, come identificata nella relativa scheda di locazione:

<b>Numero scheda unità immobiliare</b>			
<b>Proprietà</b>			
<b>Ubicazione</b>	<b>Indirizzo:</b>		
	<b>Scala</b>	<b>Piano</b>	<b>Interno</b>

**AD UN CANONE ANNUO DI EURO:**

in cifre <i>(fino a 2 decimali)</i> .....	in lettere <i>(fino a 2 decimali)</i> .....
----------------------------------------------	------------------------------------------------

**PARI AD UN CANONE MENSILE DI EURO:**

in cifre <i>(fino a 2 decimali)</i> .....	in lettere <i>(fino a 2 decimali)</i> .....
----------------------------------------------	------------------------------------------------

In fede

Luogo \_\_\_\_\_ Data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO**

(stipulato ai sensi dell'art.2, comma 1, L.9 dicembre 1998, n.431)

**TRA**

la ASP Istituti Riuniti del Lazio con sede in Gaeta (LT), via Annunziata, 21, codice fiscale \_\_\_\_\_, in persona del Direttore Generale Dott. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata parte locatrice o locatore;

**E**

il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato in .....  
....., codice fiscale ..... riconosciuto a mezzo ..... n. .... rilasciata dal ..... il ../ ../....., di seguito denominato parte conduttrice o conduttore;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare:

.....  
.....,

composta di n. .... vani e servizi, contraddistinta al NCEU del Comune di Roma, al foglio ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale ....., zona censuaria ....., classe ....., rendita catastale Euro .....

**2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE.** La parte conduttrice dichiara di avere già preso in consegna l'immobile ad ogni effetto, con

il diritto delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, dopo averla visitata ed averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo medesimo in cui l'ha ricevuto fatte salve le disposizioni di cui all'art.13 del presente contratto e il degrado dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno.

Ogni aggiunta ulteriore che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario. I miglioramenti e le addizioni e le innovazioni eventualmente autorizzati resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questi sia dovuto indennizzo o compenso alcuno, neanche a titolo di rimborso spese ed anche in caso di recesso anticipato del conduttore, tutto ciò con espressa rinuncia ai rimborsi previsti dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

**3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad uso civile di abitazione del conduttore e dei suoi familiari e/o conviventi che attualmente sono:

.....  
...  
.....  
...

La parte conduttrice si impegna a comunicare alla parte locatrice ogni successiva variazione della composizione del nucleo familiare sopra indicato.

E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale.

**4. DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del COMMA 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4, con decorrenza dal ../../.... e scadenza il ../../.... Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998 ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste nel medesimo articolo.

**5. RINNOVO/RECESSO ANTICIPATO.** Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, il contratto di locazione non potrà essere automaticamente rinnovato, ai sensi dell'art. 9 del regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021. La parte locatrice è in ogni caso tenuta a comunicare alla parte conduttrice, almeno sei mesi prima della scadenza, tramite raccomandata A/R o PEC, l'intenzione di non rinnovare il contratto alle medesime condizioni. La parte locatrice, nei medesimi termini e con i medesimi mezzi, può invitare la parte conduttrice ad esprimere la propria volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni economiche rideterminate secondo la stima dei valori minimi di cui all'art. 7 del regolamento citato. La parte conduttrice, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della raccomandata deve comunicare alla parte locatrice, per iscritto, la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione, alla scadenza naturale del contratto, la parte conduttrice dovrà lasciare l'immobile libero da persone e/o cose. Qualora nei confronti del conduttore penda un giudizio finalizzato al

recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo è subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali sopportate dall'Ipab, oltre agli interessi moratori, con le modalità e i criteri stabili dal medesimo regolamento.

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R.

**6. CORRISPETTIVO.** Il canone di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito in Euro .....,.. annuali. Il canone annuale di locazione dovrà essere corrisposto alla parte locatrice in dodici rate mensili anticipate di Euro .....,.. (...../..) ciascuna da versare, a mezzo bonifico entro il 5 di ogni mese sul conto corrente intestato alla parte locatrice. E' tassativamente esclusa la possibilità di diverse forme di pagamento.

Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto, anche a titolo di oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

La permanenza del conduttore nell'immobile oltre alla scadenza del contratto è considerata occupazione senza titolo anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo. E' legittima, pertanto, l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione. Al riguardo si conviene che è solo il conduttore che deve farsi parte diligente per la tempestiva riconsegna dell'immobile locato, mentre l'indennità d'occupazione nel periodo di ritardata riconsegna del bene concesso in locazione è convenuta, per ciascun mese, in un importo pari alla rata mensile dell'ultimo importo corrisposto a titolo di canone maggiorato del 30%.

**7. AGGIORNAMENTO ISTAT.** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà aggiornato ogni anno nella misura massima della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto, sulla base del canone pieno di cui al precedente articolo 6. Tale aggiornamento verrà applicato d'ufficio, senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore. Eventuali disposizioni di legge più favorevoli al locatore si applicheranno automaticamente al presente contratto.

**8. ONERI ACCESSORI.** Oltre al canone sono interamente a carico della parte conduttrice gli oneri relativi alle spese per il servizio di pulizia, funzionamento ed ordinaria manutenzione dell'ascensore, la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, di riscaldamento, la disostruzione della rete fognaria, le spese per il servizio di portineria, la necessaria fornitura e manutenzione degli altri servizi comuni, oneri tutti relativi all'intero complesso immobiliare del locatore che saranno addebitati proporzionalmente alla superficie reale dell'unità immobiliare locata.

Sono poste, altresì, a carico del conduttore le spese condominiali relative all'ordinaria amministrazione, nonché la tassa comunale di smaltimento dei rifiuti solidi urbani che dovrà essere corrisposta direttamente dal conduttore per tutto il periodo della locazione. L'importo delle spese condominiali, ripartite proporzionalmente secondo la superficie reale dell'unità immobiliare locata, è corrisposto periodicamente dal conduttore a fronte di apposita richiesta del locatore.

**9. MOROSITÀ.** Il mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978, ovvero degli oneri accessori, per un importo pari a due mensilità del canone medesimo, costituisce motivo di risoluzione del contratto con diritto del locatore al risarcimento dei danni. Il ritardo del pagamento delle mensilità dei canoni o degli oneri accessori produrrà di diritto a carico del conduttore, senza necessità di previa costituzione in mora, interessi di mora corrispondenti agli interessi legali al momento vigenti.

**10. GARANZIA.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro .....,... a titolo di deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto affitto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali, che le parti concordano siano restituiti solo al termine del rapporto di locazione.

**11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua

calda, delle serrature e chiavi, della pavimentazione e rivestimenti, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile locato di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Qualora il conduttore non provveda, sarà cura del locatore provvedervi, tramite prelievo da deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

**12.DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO.** Al conduttore è fatto espresso divieto di sublocare, anche parzialmente, e/o di cedere a qualsiasi terzo, in uso o in parte, anche se temporaneo e/o gratuito, con o senza arredi, l'immobile locato, nonché di cedere ad altri il presente contratto di locazione. La violazione di tale divieto produrrà la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C., consentendo al locatore anche di incamerare, a titolo di penale, il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

**13.OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.** È fatto divieto al conduttore di eseguire lavori o innovazioni che non siano espressamente autorizzati per iscritto dall'Ente locatore e che, in ogni caso, dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa vigente e segnatamente di quella posta a tutela dei beni architettonici e paesaggistici e solo a seguito dell'ottenimento delle prescritte autorizzazioni tecnico amministrative. Il locatore potrà, in

qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo conseguente alle migliorie e innovazioni autorizzate nonché a quelle previste nel presente contratto. In difetto il locatore potrà incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

**14. REGOLAMENTO DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice è obbligata a rispettare e a far rispettare ai propri familiari e/o conviventi le norme del regolamento interno dello stabile, che dichiara di conoscere, e quelle che venissero adottate. L'infrazione alle norme di tale regolamento, se contestate al conduttore almeno due volte (mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno), darà al locatore il diritto di chiedere la risoluzione del contratto con tutte le conseguenze di legge.

**15. ESONERO DA RESPONSABILITA'.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per interruzioni incolpevoli dei servizi, nonché per danni diretti o indiretti che possano derivargli, anche per fatti od omissioni di terzi, in occasione o a causa della sua permanenza nell'immobile locato o nelle sue immediate adiacenze, sempre che tali danni non siano imputabili a dolo o colpa grave del locatore.

**16. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** Ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78, le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e dei suoi eventuali rinnovi e il conduttore si obbliga a pagare la metà. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore.

In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, il costo dell'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

**17. VISITA DEI LOCALI.** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione anche agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto ovvero nei sei mesi successivi alla comunicazione della disdetta. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti.

**18. ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica di atti esecutivi, nonché ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto e, qualora ella cessi di occuparlo, presso la Casa Comunale del Comune in cui è situato l'immobile locato.

**19. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**20. MODIFICHE.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

**21. RISOLUZIONE.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate ovvero di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

**22. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge 09/12/98 n. 431, nonché alle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

**23. FORO COMPETENTE.** Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, le parti ritengono esclusivamente competente il foro di Roma, ai sensi dell'art. 28 c.p.c..

Letto, approvato e sottoscritto. ...., ../../....

Il locatore \_\_\_\_\_ Il conduttore \_\_\_\_\_

Le parti dichiarano di aver preso esatta visione delle clausole e delle condizioni di cui sopra ed in particolare delle condizioni di cui agli articoli 2 Condizione dell'immobile e divieto di modifiche, 4 (Durata della locazione), 5 (Rinnovo/Recesso anticipato), 6 (corrispettivo), 8 (oneri accessori), 9 (Morosità), 10 (Garanzia), 11 (Manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata), 12 (Divieto di sublocazione e cessione del contratto), 13 Opere di manutenzione straordinaria, 14 (Regolamento dell'immobile), 15

(Esonero responsabilità), 21 (Risoluzione) e 23 (Foro competente) del presente Contratto, le cui clausole (rilette ed approvate) vengono dalle parti accettate ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi e agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Cod. civile.

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

**Sede Legale: Via Annunziata n.21 04024, Gaeta (LT)**  
**Sede Amministrativa: Via Francesco Severi n.22/24 00166, Roma (RM)**  
**P.Iva/C.F: 0311690594 | 0771 46 00 64 | 06 66 18 37 93**  
**asp@istitutoriunitilazio.it | asp@pec.istitutoriunitilazio.it**  
**www.istitutoriunitilazio.it**

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA QUELLO DI ABITAZIONE**

**TRA**

la ASP Istituti Riuniti del Lazio con sede in Gaeta (LT), via Annunziata, 21, codice fiscale \_\_\_\_\_, in persona del Direttore Generale Dott. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ di seguito denominata parte locatrice o locatore;

**E**

il Sig. .... nato a ..... il ....., domiciliato in ....., codice fiscale ..... riconosciuto a mezzo ..... n. .... rilasciata dal ..... il ../ ../....., di seguito denominato parte conduttrice o conduttore;

**SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE**

**1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, la seguente unità immobiliare:

.....  
.....,

composta di n. .... vani e servizi, contraddistinta al NCEU del Comune di Roma, al foglio ....., particella ....., subalterno ....., categoria catastale ....., zona censuaria ....., classe ....., rendita catastale Euro .....

**2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE E DIVIETO DI MODIFICHE.** La parte conduttrice dichiara di avere già preso in consegna l'immobile ad ogni effetto, con il diritto delle chiavi, costituendosi da quel momento custode del medesimo, dopo

averla visitata ed averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto.

La parte conduttrice si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo medesimo in cui l'ha ricevuto fatte salve le disposizioni di cui all'art.13 del presente contratto e il degrado dovuto all'uso, pena il risarcimento del danno.

Ogni aggiunta ulteriore che non possa essere tolta in qualunque momento senza danneggiare i locali ed ogni altra innovazione, non potrà essere fatta dal conduttore senza il preventivo consenso scritto dell'Ente proprietario. I miglioramenti e le addizioni e le innovazioni eventualmente autorizzati resteranno a favore del locatore al termine del rapporto, senza che da questi sia dovuto indennizzo o compenso alcuno, neanche a titolo di rimborso spese ed anche in caso di recesso anticipato del conduttore, tutto ciò con espressa rinuncia ai rimborsi previsti dagli artt. 1592 e 1593 del Codice Civile.

**3. DESTINAZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara che l'unità immobiliare oggetto della locazione sarà adibita esclusivamente ad uso Commerciale/magazzino del conduttore/società E' vietato il mutamento, a qualsiasi titolo, dell'uso pattuito, anche se parziale. In tale caso il locatore potrà chiedere la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. ed il risarcimento dei danni

**4. DURATA DELLA LOCAZIONE.** La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi della legge 392 /1978, in anni 6, con decorrenza dal ../../.... e scadenza il ../../.... Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo. È escluso in ogni caso il rinnovo tacito del contratto alla scadenza.

L'eventuale disdetta o rinnovo devono avvenire secondo le regole previste dagli articoli 28 e 29, L392/1978, nel rispetto delle finalità istituzionali del locatore e della sua natura pubblica.

**5. RINNOVO/RECESSO ANTICIPATO.** Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, il contratto di locazione non potrà essere automaticamente rinnovato, ai sensi dell'art. 9 del regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021. La parte locatrice è in ogni caso tenuta a comunicare alla parte conduttrice, almeno sei mesi prima della scadenza, tramite raccomandata A/R o PEC, l'intenzione di non rinnovare il contratto alle medesime condizioni. La parte locatrice, nei medesimi termini e con i medesimi mezzi, può invitare la parte conduttrice ad esprimere la propria volontà in ordine alla stipula di un nuovo contratto alle condizioni economiche rideterminate secondo la stima dei valori minimi di cui all'art. 7 del regolamento citato. La parte conduttrice, entro il termine perentorio di dieci giorni dalla ricezione della raccomandata deve comunicare alla parte locatrice, per iscritto, la propria volontà di rinnovare il contratto alle nuove condizioni. In mancanza di detta comunicazione, alla scadenza naturale del contratto, la parte conduttrice dovrà lasciare l'immobile libero da persone e/o cose. Qualora nei confronti del conduttore penda un giudizio finalizzato al recupero crediti ed oneri locatizi, il rinnovo è subordinato all'integrale pagamento del dovuto, unitamente alle spese legali sopportate dalla ASP, oltre agli interessi moratori, con le modalità e i criteri stabili dal medesimo regolamento.

La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un preavviso di almeno sei mesi, da recapitarsi a mezzo raccomandata A/R.

L'eventuale sopravvenuto ritiro delle autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento dell'attività del conduttore, anche se concernente l'inidoneità dell'immobile, non comporta a carico del locatore alcuna responsabilità o onere di esecuzione di lavori di adattamento, ma solo la facoltà del conduttore di recedere dal contratto. In tal caso si applica il successivo articolo 13 in tema di miglioramenti.

**6. CANONE.** Il canone di locazione, avendo le parti tenuto presente le condizioni oggettive dell'immobile e la sua ubicazione, viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito in Euro .....,... annuali. Il canone annuale di locazione dovrà essere corrisposto alla parte locatrice in dodici rate mensili anticipate di Euro .....,... (...../..) ciascuna da versare, a mezzo bonifico entro il 5 di ogni mese sul conto corrente intestato alla parte locatrice. E' tassativamente esclusa la possibilità di diverse forme di pagamento.

Il pagamento del canone di locazione o di quant'altro dovuto, anche a titolo di oneri accessori, non potrà essere sospeso o ritardato da pretese e/o eccezioni della parte conduttrice, qualunque ne sia il titolo.

Il rilascio dei locali oltre alla scadenza del contratto è considerata occupazione senza titolo anche nel silenzio del locatore e nonostante il versamento di somme a qualsiasi titolo. E' legittima, pertanto, l'azione per il rilascio e per la corresponsione dell'indennità di occupazione.

Al riguardo si conviene che è solo il conduttore che deve farsi parte diligente per la tempestiva riconsegna dell'immobile locato, mentre l'indennità d'occupazione nel periodo di ritardata riconsegna del bene concesso in locazione è convenuta, per ciascun mese, in un importo pari alla rata mensile dell'ultimo importo corrisposto a titolo di canone maggiorato del 30%.

- 7. AGGIORNAMENTO ISTAT.** Il canone così come contrattualmente stabilito sarà aggiornato ogni anno nella misura massima della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello d'inizio del presente contratto, sulla base del canone pieno di cui al precedente articolo 6. Tale aggiornamento verrà applicato d'ufficio, senza bisogno di richiesta scritta da parte del locatore. Eventuali disposizioni di legge più favorevoli al locatore si applicheranno automaticamente al presente contratto.
- 8. ONERI ACCESSORI.** Il conduttore provvederà a stipulare direttamente i contratti relativi alle utenze necessarie per l'utilizzo dell'immobile, quali energia elettrica, acqua potabile, gas, ecc., in conformità alle proprie specifiche esigenze.
- Annualmente il conduttore provvede al pagamento di eventuali conguagli
- 9. MOROSITÀ.** Il mancato e/o ritardato pagamento anche di una sola rata del canone di locazione, fatto salvo quanto previsto dagli artt. 5 e 55 della legge n. 392/1978, ovvero degli oneri accessori, per un importo pari a due mensilità del canone medesimo, costituisce motivo di risoluzione del contratto con diritto del locatore al risarcimento dei danni. Il ritardo del pagamento delle mensilità dei canoni o degli oneri accessori produrrà di diritto a carico del conduttore, senza necessità di previa costituzione in mora, interessi di mora corrispondenti agli interessi legali al momento vigenti.
- 10. GARANZIA.** A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, che con la firma del presente contratto ne rilascia quietanza, la somma di Euro .....,... a titolo di deposito cauzionale pari a due mensilità del canone, non imputabile in conto affitto. Il deposito cauzionale come sopra costituito sarà restituito

al termine della locazione previa verifica dello stato dell'unità immobiliare e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto e dalle leggi vigenti. Il deposito sarà fruttifero di interessi legali, che le parti concordano siano restituiti solo al termine del rapporto di locazione.

**11. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA.** La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti, laddove esistenti, le parti degli impianti igienico sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, delle serrature e chiavi, della pavimentazione e rivestimenti, nonché tutte le spese di ordinaria manutenzione dell'immobile locato di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, nonché le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle consequenziali opere di ripristino nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Qualora il conduttore non provveda, sarà cura del locatore provvedervi, tramite prelievo da deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal conduttore. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a loro incaricati.

**12. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO.** Al conduttore è fatto espresso divieto di sublocare, anche parzialmente, e/o di cedere a qualsiasi terzo, in uso o in parte, anche se temporaneo e/o gratuito, l'immobile locato, nonché di cedere ad altri il presente contratto di locazione. La violazione di tale divieto comporta a carico del conduttore:

- la risoluzione del presente contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 C.C.;
- il pagamento di una penale d'importo pari a venti volte l'ammontare dell'ultimo canone mensile dovuto, oltre alla perdita del deposito cauzionale ed al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito per la mancata tempestiva riconsegna dell'immobile;
- la responsabilità solidale con il terzo occupante per il pagamento dell'indennità stabilita per il periodo di occupazione illegittima

**13. OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.** È fatto divieto al conduttore di eseguire lavori o innovazioni che non siano espressamente autorizzati per iscritto dall'Ente locatore e che, in ogni caso, dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto della normativa vigente e segnatamente di quella posta a tutela dei beni architettonici e paesaggistici e solo a seguito dell'ottenimento delle prescritte autorizzazioni tecnico amministrative. Il locatore potrà, in qualunque momento, ispezionare o far ispezionare i locali affittati. Il conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile nello stato locativo conseguente alle migliorie e innovazioni autorizzate nonché a quelle previste nel presente contratto. In difetto il locatore potrà incamerare a titolo di penale il deposito cauzionale, salvo il diritto al risarcimento dei maggiori danni.

**14. RIPARAZIONI URGENTI.** Ai sensi degli artt. 1583 e 1584 c.c., il conduttore, previa comunicazione scritta, consente l'esecuzione di riparazioni urgenti

all'interno dell'unità locata da parte del locatore, anche quando importino diminuzione del godimento della stessa. Il conduttore ha diritto alla riduzione del canone di locazione nel caso di mancato godimento superiore a trenta giorni. Il conduttore può eseguire direttamente riparazioni urgenti, salvo il rimborso, esclusivamente previo avviso al locatore.

**15. ESONERO DA RESPONSABILITA'.** Il conduttore esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per interruzioni incolpevoli dei servizi, nonché per danni diretti o indiretti che possano derivargli, anche per fatti od omissioni di terzi, in occasione o a causa della sua permanenza nell'immobile locato o nelle sue immediate adiacenze, sempre che tali danni non siano imputabili a dolo o colpa grave del locatore.

**16. REGOLAMENTI PER L'USO DELLE PARTI COMUNI E IL DECORO DELL'EDIFICIO.** Il conduttore si obbliga a rispettare il regolamento di condominio, ove esistente, circa l'uso delle parti comuni e la tutela del decoro dell'edificio. La violazione reiterata delle norme condominiali costituisce grave inadempimento e causa di risoluzione di diritto del contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c..

**17. NORME DI SICUREZZA.** Il conduttore si obbliga a mantenere, a propria cura e spese, i locali forniti di tutti i necessari impianti e mezzi mobili di spegnimento, dei percorsi di esodo e di ogni altro impianto e dispositivo di sicurezza in perfetta efficienza e pronti all'uso. Il conduttore si impegna a non introdurre o detenere nell'unità immobiliare e nelle sue pertinenze sostanze infiammabili, fatti salvi minimi quantitativi per uso domestico, o sostanze esplosive, a non usare fiamme libere, a non eseguire riparazioni a caldo e prove motori, a non parcheggiare autoveicoli con serbatoio per GPL o gas metano.

**18. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO.** Ai sensi dell'art. 8 della Legge 392/78, le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e

del locatore in parti uguali. Il locatore provvederà alla registrazione del contratto e dei suoi eventuali rinnovi e il conduttore si obbliga a pagare la metà. Tutte le spese di bollo per il presente contratto e per le ricevute conseguenti sono a carico del conduttore. In caso di recesso anticipato della parte conduttrice, il costo dell'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico.

**19. VISITA DEI LOCALI.** La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione durante il corso della locazione. La parte conduttrice si obbliga a consentire la visita dell'unità immobiliare concessa in locazione anche agli aspiranti nuovi conduttori in caso di risoluzione del presente rapporto ovvero nei sei mesi successivi alla comunicazione della disdetta. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti.

**20. ELEZIONE DI DOMICILIO.** A tutti gli effetti del presente contratto, ivi compresa la notifica di atti esecutivi, nonché ai fini della competenza a giudicare, la parte conduttrice elegge domicilio presso l'immobile oggetto del presente contratto e, qualora ella cessi di occuparlo, presso la Casa Comunale del Comune in cui è situato l'immobile locato.

**21. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI.** La parte conduttrice autorizza espressamente il locatore a fornire i propri dati personali all'amministratore dello stabile o a terzi per adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

**22. MODIFICHE.** Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata se non mediante atto scritto.

**23. RISOLUZIONE.** In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate ovvero di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte adempiente al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese.

**24. RINVIO A DISPOSIZIONI DI LEGGE.** Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto, le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile, alla Legge 392/1978, nonché alle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto.

**25. FORO COMPETENTE.** Per qualsiasi controversia dovesse insorgere in merito all'interpretazione e/o esecuzione del presente contratto, le parti ritengono esclusivamente competente il foro di \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 28 c.p.c..

Letto, approvato e sottoscritto. ...., ../../....

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_

Le parti dichiarano di aver preso esatta visione delle clausole e delle condizioni di cui sopra ed in particolare delle condizioni di cui agli articoli 2 Condizione dell'immobile e divieto di modifiche, 4 (Durata della locazione), 5 (Rinnovo/Recesso anticipato), 6 (canone), 8 (oneri accessori), 9 (Morosità), 10 (Garanzia), 11 (Manutenzione e riparazioni ordinarie della cosa locata), 12 (Divieto di sublocazione e cessione del contratto), 13 Opere di manutenzione straordinaria, 14 (Riparazioni urgenti), 15 (Esonero responsabilità), 17 (Norme di sicurezza), 23 (Risoluzione) e 25 (Foro competente) del presente Contratto, le cui clausole (rilette ed

approvate) vengono dalle parti accettate ad ogni conseguente effetto ed in particolare ai sensi e agli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 del Cod. civile.

Il locatore \_\_\_\_\_

Il conduttore \_\_\_\_\_