



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

**ESTRATTO
DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 23 DEL 11 OTTOBRE 2024

**APPROVAZIONE NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE ALBERGO SANTA CHIARA
SITO IN ROMA - VIA DI SANTA CHIARA N. 21**

Estensore dell'Atto
Dott. Daniele Chirico

Firma  addì 10 OTT. 2024

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria svolta, con la sottoscrizione del presente Atto attesta che lo stesso è legittimo nella forma e nella sostanza;

Dott.ssa Benedetta Bultrini

Firma  addì 10 OTT. 2024

Il Dirigente Responsabile dell'Area Risorse e Sistemi in ordine alla regolarità contabile del presente Atto, ai sensi dell'articolo 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, nonché dai vigenti Regolamenti per i controlli interni dell'Azienda rilascia:

☒ PARERE FAVOREVOLE

☐ PARERE NON FAVOREVOLE, per le motivazioni di seguito esposte:

Il Dirigente Dott. Daniele Chirico

Firma  addì 10 OTT. 2024

Il Direttore attesta, ai sensi degli articoli n. 49 e n. 147-bis, comma 1, del D.lgs. n. 267/2000, la regolarità tecnica del presente Atto in ordine alla legittimità, regolarità e correttezza dell'azione amministrativa e della sua conformità alla vigente normativa comunitaria, nazionale, regionale, statutaria e regolamentare

Il Direttore Generale Dott. Luigi Bussi

Firma  addì 10 OTT. 2024



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 11 del mese di ottobre dell'anno 2024 in seduta ordinaria come da convocazione prot. n. 3951 del 7 ottobre 2024 e ss.mm.ii. si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Asilo Savoia giusta D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019 pubblicata sul BUR n. 101 del 17 dicembre 2019 e nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00129 del 5 agosto 2020, pubblicato sul BUR n. 100 del 11 agosto 2020, integrato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00192 del 18 novembre 2020, pubblicato sul BUR n. 140 del 19 novembre 2020 e così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Massimiliano MONNANNI	Presidente	X	
Emanuela D'IMPERIO	Vice Presidente	X	
Gianpiero CIOFFREDI	Consigliere	X	
Elisabetta MAGGINI	Consigliere	X	
Marco NAPOLEONI	Consigliere	X	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Massimiliano MONNANNI	X		
Emanuela D'IMPERIO	X		
Gianpiero CIOFFREDI	X		
Elisabetta MAGGINI	X		
Marco NAPOLEONI	X		

Assistito dal Direttore Generale dell'Ente Dott. Luigi Bussi ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 23 DELL'11 OTTOBRE 2024

APPROVAZIONE NUOVO CONTRATTO DI LOCAZIONE ALBERGO SANTA CHIARA SITO IN ROMA - VIA DI SANTA CHIARA N. 21

VISTA la D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019 pubblicata sul BUR n. 101 del 17 dicembre 2019 recante: *"Fusione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata e Lascito Giuseppe e Margherita Achillini, contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "Asilo Savoia" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17."*

VISTO lo Statuto dell'A.S.P. Asilo Savoia approvato con D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019;

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00129 del 5 agosto 2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 100 del 11 agosto 2020 Supplemento n. 1, con il quale sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Asilo Savoia così come integrato dal Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00192 del 18 novembre 2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 140 del 19 novembre 2020;



VISTO il Documento di programmazione delle attività e dei servizi per il triennio 2024-2026 recante i piani e i programmi di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c) della l.r. 2/2019 adottato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 16 del 14 novembre 2023;

PREMESSO

- che l'Ente è proprietario, tra l'altro di un complesso immobiliare adibito ad Albergo sito in Roma Via di Santa Chiara n. 21;
- che il suddetto immobile è condotto in locazione da oltre cento anni dalla medesima famiglia, da ultimo tramite la società Albergo S. Chiara S.r.l., giusto contratto stipulato in data 1.7.2011 con l'estinta I.P.A.B. Pio Istituto SS. Annunziata, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.7.2011 al n.14407 Serie 3, per la durata di anni 14 rinnovabile per ulteriori anni 14, con effetto dall'1.7.2011 e termine, quindi, al 30.6.2039;
- che fin dall'anno 2022, nell'ambito delle attività volte alla ottimizzazione della gestione delle rendite patrimoniali dell'Ente si è reso necessario effettuare una puntuale ricognizione dello stato dei rapporti contrattuali in essere tra l'Ente e l'attuale conduttore dell'immobile di che trattasi, al precipuo scopo di verificare la costituzione e l'evoluzione del rapporto contrattuale tra le parti, nel rispetto di tutte le clausole ivi previste ed eventuali inadempimenti pregressi o presenti posti in essere nei confronti dell'Ente stesso;
- che a seguito delle risultanze della citata attività ricognitiva, si è reso opportuno e necessario procedere a mezzo di idoneo studio legale ad una attività stragiudiziale volta alla rinegoziazione delle condizioni economiche del vigente contratto di locazione per l'immobile in questione;
- che tra le parti sono insorti contrasti in relazione alla consistenza, alla regolarità formale delle pratiche edilizie ed alla qualità dei lavori eseguiti dalla conduttrice nel corso del rapporto di locazione ad oggi vigente, nonché in ordine alla mancata autorizzazione alla esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata in pendenza delle agevolazioni fiscali da parte della locatrice e che l'esito dell'insorgenza controversia relativa alle reciproche pretese appare incerto;
- che nel corso della locazione è altresì emersa la necessità di effettuare ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell'immobile alle prescrizioni di legge attualmente vigenti in materia amministrativa ed urbanistica, finalizzati ad un proficuo utilizzo ed alla valorizzazione dell'immobile stesso anche in termini di maggiore redditività;
- che la società Albergo S. Chiara S.r.l. si è dichiarata disponibile a rinunciare alle pretese risarcitorie e ad effettuare a sua cura e spese tutti i lavori e gli interventi di cui al capoverso che precede a fronte della stipula di un nuovo contratto di locazione di durata adeguata tale da consentire un congruo ammortamento delle relative spese;
- che i lavori da eseguire sono stati concordemente individuati dalle parti ed analiticamente descritti nella relazione a firma di idoneo tecnico incaricato dall'Ente, allegata al relativo contratto, quantificati sulla base del prezzario regionale vigente integrato con il prezzario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile, con specifica regolamentazione dei modi e dei tempi di esecuzione riconosciuti in parte a scomputo dei canoni di locazione per un totale annuo di Euro 120.000,00 per i primi 15 anni di locazione;
- che in ragione di quanto sopra le parti sono giunte alla determinazione di definire transattivamente l'insorgenza controversia addivenendo ad una nuova e diversa regolamentazione del rapporto locatizio, che tenga conto da una parte dell'esigenza dell'ASP di assicurarsi il conseguimento di una rendita adeguata in ossequio ai fini statutariamente previsti; e dall'altra dell'esigenza del Conduttore di mantenere la cosa locata in uno stato idoneo ad assicurargli l'uso convenuto, con conseguente risoluzione in via anticipata e consensuale del suddetto contratto di locazione stipulato in data 1.7.2011;
- che nell'ambito dell'accordo sopra delineato le parti, a titolo puramente transattivo, e senza che ciò costituisca riconoscimento, neppure parziale, delle altrui pretese, acconsentono a comporre l'insorgenza



controversia afferente ai contrasti rilevati in relazione a quanto in premesse richiamato rinunciando reciprocamente ad eventuali contestazioni. Il citato accordo transattivo risulta rispondente ai criteri di razionalità, congruità, prudente apprezzamento, assicurando la convenienza economica per l'Ente scongiurando, nel contempo, l'insorgenza di un giudizio dall'incerto esito avuto riguardo alla natura della reciproche pretese.

TENUTO CONTO delle molteplici fasi negoziali afferenti al citato rinnovo contrattuale, sviluppatosi fin dall'anno 2022 ed oggetto di idonea informativa al Consiglio di Amministrazione da parte dei preposti Uffici dell'Ente nel corso delle relative sedute del Consiglio medesimo;

PRESO ATTO:

- **CHE** la Regione Lazio con propria nota prot. n. U.0258647 del 23 febbraio 2024 ha sottolineato che la Corte dei Conti, nella relazione allegata al Bilancio di parifica del Bilancio regionale 2022, ha posto particolare attenzione alle ASP che hanno registrato perdite negli esercizi finanziari 2021 e 2022;
- **CHE** la Regione Lazio medesima ha successivamente ribadito quanto sopra espresso con propria nota prot. n. U.0926124 del 19 luglio 2024 nella quale, tra l'altro, viene evidenziato che *“ai sensi dell'articolo 16, comma 11 della l. r. 2/2019 “il protrarsi per un triennio consecutivo di una situazione di perdita comporta lo scioglimento del Consiglio di amministrazione e la nomina di un commissario per la temporanea gestione ordinaria e straordinaria dell'ente”, pertanto l'ASP dovrà adottare per il corrente esercizio finanziario ogni utile strategia per scongiurare una ulteriore perdita”*;

ATTESO che risulta imperativo, necessario ed urgente adottare ogni possibile strategia per scongiurare il verificarsi delle condizioni di cui all'art. 16, comma 11 della l.r. 2/2019, anche espressamente richiamate dalla Regione Lazio nella più recente corrispondenza;

RITENUTO per quanto in narrativa argomentato di:

- procedere alla formale approvazione dell'atto transattivo, contenente la rinuncia da ambo le parti ad ogni contestazione, al fine di dirimere l'insorgenza controversia in relazione al vigente contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21 così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato ed allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- procedere alla formale approvazione del nuovo contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21 così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato ed allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale;
- stabilire la durata contrattuale in anni 15 con decorrenza dalla data di stipula, rinnovabile per ulteriori 15 anni;
- determinare l'importo annuo della locazione in Euro 660.000,00 in luogo degli attuali 416.707,80;
- stabilire, in ragione delle opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi a cure e spese della parte conduttrice, così come puntualmente indicate e quantificate negli allegati al contratto di locazione di cui trattasi, che il canone di locazione sarà decurtato per i primi 15 anni della somma totale di Euro 120.000,00;
- delegare il Presidente e legale Rappresentante dell'ente alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui trattasi;
- dare atto che per effetto della stipula del contratto di locazione di cui trattasi risulterà di conseguenza risolto l'attuale contratto di locazione vigente tra le parti;

VISTO il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

VISTA la L.R. n. 2 del 22 febbraio 2019;



VISTA la D.G.R. 899 del 3 dicembre 2019;

VISTO il r.r. 17/2019;

VISTO il r.r. 21/2019;

VISTO il r.r. 5/2020;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale di previsione per il triennio 2024-2026;

per i motivi esposti in narrativa

DELIBERA

1. per quanto in narrativa argomentato di approvare l'atto transattivo, contenente la rinuncia da ambo le parti ad ogni contestazione, al fine di dirimere l'insorgenda controversia in relazione al vigente contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21 così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato ed allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale sotto la lettera "A";
2. di procedere alla formale approvazione del nuovo contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21, così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato ed allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale;
3. di stabilire la durata contrattuale in anni 15 con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione di cui sopra, rinnovabile per ulteriori 15 anni;
4. di determinare l'importo annuo della locazione in Euro 660.000,00 in luogo degli attuali 416.707,80;
5. di stabilire, in ragione delle opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi a cure e spese della parte conduttrice, così come puntualmente indicate e quantificate negli allegati al contratto di locazione di cui trattasi, che il canone di locazione sarà decurtato per i primi 15 anni della somma totale di Euro 120.000,00;
6. di delegare il Presidente e legale Rappresentante dell'ente alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui trattasi;
7. di dare atto che per effetto della stipula del contratto di locazione di cui trattasi risulterà di conseguenza risolto l'attuale contratto di locazione vigente tra le parti;
8. di rendere immediatamente eseguibile la presente Deliberazione;
9. di demandare al Direttore Generale e ai dipendenti Uffici l'adozione di tutti gli atti amministrativi e procedurali inerenti e conseguenti alla presente Deliberazione.

Il Presidente	f.to Dott. Massimiliano Monnanni
La Vice Presidente	f.to Dott.ssa Emanuela D'Imperio
Il Consigliere	f.to Dott. Gianpiero Cioffredi
La Consigliera	f.to Dott.ssa Elisabetta Maggini
Il Consigliere	f.to Avv.to Marco Napoleoni

Il Direttore Generale
f.to Dott. Luigi Bussi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 14 ottobre 2024.



Il Direttore Generale
Dott. Luigi Bussi



ALLEGATO A

TRANSAZIONE

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra:

ASILO SAVOIA - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (codice fiscale 096443150584), in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Dott. Massimiliano Monnanni, con sede in Roma, Piazza di S. Chiara n.14, munito dei necessari poteri, per la carica domiciliato presso la sede legale, di seguito denominata “**Locatore**” o “**Proprietà**”;

E

la società **ALBERGO S. CHIARA S.r.l.** (codice fiscale 00391300589 – partita IA 00876551003), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore Dott. Franco Corteggiani, con sede legale in Roma, Piazza di S. Chiara n.21 di seguito denominata “**Conduttore**”,

“**Locatore**” e “**Conduttore**” di seguito, singolarmente o congiuntamente, denominate la “**Parte**” o le “**Parti**”;

PREMESSO

- a) che l’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ASILO SAVOIA” è proprietaria dell’immobile ad uso albergo sito in Roma, via di S. Chiara n.14, con accesso dai civici 16, 21, 22 e 32, distinto al NCEU di Roma al Foglio 486 Particella 63 subalterni 6, 501, 502, 503 e 504, particella 65, subalterni 12, 503, 511
- b) che il suddetto immobile è condotto in locazione da oltre cento anni dalla famiglia Corteggiani, da ultimo tramite la società Albergo S. Chiara S.r.l., giusto contratto stipulato in data 1° luglio 2011 con l’Istituto SS. Annunziata, dante causa dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ASILO SAVOIA”, e registrato presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.07.2011 al n.14407 Serie 3, per la durata di anni 14 rinnovabile per ulteriori anni 14, con effetto dal 1°.07.2011 e termine, quindi, al 30.06.2039;
- c) che tra le parti sono sorti contrasti in relazione alla corretta esecuzione del contratto; nello specifico, l’Asilo Savoia ha contestato la consistenza e la qualità dei lavori eseguiti dalla locatrice sull’immobile nel corso della locazione, nonché la regolarità formale delle pratiche edilizie espletate; mentre l’Albergo Santa Chiara, oltre a replicare sulla completa esecuzione dei lavori che si era contrattualmente obbligata ad effettuare, ha contestato di aver subito dei danni per il mancato rilascio da parte del Locatore dell’autorizzazione necessaria per effettuare i lavori di restauro della facciata, così da perdere le agevolazioni fiscali connesse, di aver eseguito a propria cura e spese lavori urgenti di carattere strutturale che sarebbero spettati al locatore, nonché il mancato rilascio da parte del Locatore dell’autorizzazione necessaria al ritiro della Concessione in Sanatoria relativa alla Domanda di Condono del 22.03.2004 Prot. 507913;

che le parti, con il presente contratto, intendono superare le rispettive divergenze nei termini che seguono.

ARTICOLO 1 (OGGETTO)



Le parti, a titolo puramente transattivo e senza che ciò costituisca riconoscimento, nemmeno parziale, delle altrui pretese, acconsentono a comporre l'insorgenda controversia in relazione ai fatti di cui in premessa convenendo:

- a) quanto ai lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti a cura e spese della Condittrice dall'inizio del rapporto locatizio di cui al contratto di locazione stipulato in data 1° luglio 2011 con l'Istituto SS. Annunziata, dante causa dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "ASILO SAVOIA", e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.07.2011 al n.14407 Serie 3, si allega al presente atto sotto la lettera "A" la relazione giurata redatta dall'Arch. Fabio Ortolani, della quale la Locatrice prende atto, rinunciando ad ogni contestazione in relazione a quanto ivi asseverato, e più in generale in ordine all'adempimento delle obbligazioni contrattualmente previste a carico del conduttore.
- b) la Condittrice rinuncia ad ogni contestazione e pretesa per quanto concerne il mancato rilascio da parte della locatrice sia dell'autorizzazione al restauro della facciata durante la vigenza delle agevolazioni fiscali, sia dell'autorizzazione necessaria al ritiro della Concessione in Sanatoria relativa alla Domanda di Condonò del 22.03.2004 Prot. 507913.
- c) Le parti convengono, altresì, di sostituire il contratto di locazione in essere con un nuovo contratto che preveda un canone maggiore ed una durata di anni 15 + 15, nonché l'impegno da parte della Condittrice ad eseguire, nel corso dei primi dieci anni di locazione, una serie di lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell'immobile alle prescrizioni di legge attualmente vigenti in materia amministrativa ed urbanistica, finalizzati ad un più proficuo utilizzo ed alla valorizzazione dell'immobile stesso anche in termini di maggiore redditività, anche non strettamente necessari ma destinati più semplicemente a migliorare lo stato complessivo dell'immobile, sia estetico che funzionale, tutto come meglio specificato nel sottoscrivendo contratto di locazione. A tal riguardo la Condittrice si impegna sin da ora a redigere e presentare tutte le pratiche edilizie a propria cura e spese, a sostenere tutti i costi necessari e riconducibili a detti lavori, nessuno escluso, ed a pagare le tasse e le imposte eventualmente necessarie per ottenere i permessi e le autorizzazioni previste e prescritte dalla normativa vigente, ivi comprese le sanzioni eventualmente comminate e/o previste per sanare eventuali irregolarità connesse e conseguenti ai lavori stessi.

La Condittrice dichiara e la Locatrice prende atto che alla data di sottoscrizione della presente scrittura l'immobile oggetto si trova in buono stato di manutenzione, che non sono emerse problematiche di carattere strutturale ulteriori rispetto a quelle già segnalate relative al solaio ligneo della camera 447, prontamente risolte dalla Condittrice a sua cura e spese tramite l'intervento di suoi tecnici di fiducia.

La Condittrice si impegna, altresì, a redigere e presentare a propria cura e spese tutte le pratiche edilizie ed a sostenere tutti i costi necessari, nessuno escluso, riconducibili ai lavori di cui alla Domanda di Condonò del 22.03.2004 Prot. 507913 e più in generale a tutti gli altri lavori dallo stesso effettuati nell'immobile nel corso del rapporto locatizio come descritti nell'allegato A), ivi comprese le tasse e le imposte eventualmente necessarie per ottenere i permessi e le autorizzazioni previste e prescritte dalla normativa vigente, e le sanzioni eventualmente comminate e/o previste per sanare eventuali irregolarità connesse e conseguenti ai lavori stessi.

- d) La Locatrice si impegna a rilasciare alla Condittrice apposita delega per la presentazione presso gli enti competenti delle suddette pratiche e per il ritiro delle relative concessioni in sanatoria.



- e) In termini più generali, le parti rinunciano reciprocamente ad ogni e qualsivoglia pretesa relativa all'esecuzione del contratto di locazione stipulato in data 1.7.2011, disciplinando il rapporto di locazione de quo mediante un nuovo contratto da sottoscrivere contestualmente alla sottoscrizione della presente transazione.

ARTICOLO 2

(EFFETTI)

In conseguenza di quanto sopra, il contratto di locazione del 1° luglio 2011 di cui in premessa deve intendersi interamente novato dal nuovo contratto di locazione che viene sottoscritto in data odierna.

Le parti non avranno più nulla a pretendere l'una nei confronti dell'altra in relazione al precedente contratto di locazione, essendo i loro rapporti integralmente regolati dalla presente transazione e dal nuovo contratto di locazione.

ARTICOLO 3

(REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI)

Le parti concordano che i costi dei professionisti rimarranno ad esclusivo carico della parte che li ha incaricati.

Le spese di registrazione, ove dovuta, saranno a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

ARTICOLO 4

(OSSERVANZA DI LEGGI E NORME DI RINVIO)

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile.

ARTICOLO 5

(FORO COMPETENTE, ELEZIONE DI DOMICILIO E NEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO)

Per qualunque controversia relativa al presente Contratto la competenza sarà esclusivamente del Foro di Roma.

A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio come segue:

- **ASILO SAVOIA - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**, Piazza di S. Chiara n.14 – Roma;

PEC:

ALBERGO S. CHIARA S.r.l., Piazza di S. Chiara n.21, Roma

PEC:

Ogni variazione di domicilio dovrà essere preventivamente comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. Le Parti dichiarano che tutte le clausole, pattuizioni e condizioni del presente Contratto, sono state puntualmente e singolarmente discusse, approfondite, definite e condivise tra le Parti stesse e pertanto si danno reciprocamente atto che non vi è necessita di approvazione specifica ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Letto, approvato e sottoscritto.

Allegati:

A) Relazione lavori eseguiti.



ALLEGATO B

CONTRATTO DI LOCAZIONE

Con il presente atto da valere a tutti gli effetti di legge tra:

ASILO SAVOIA - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (codice fiscale 096443150584), in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Dott. Massimiliano Monnanni, con sede in Roma, Piazza di S. Chiara n.14, munito dei necessari poteri, per la carica domiciliato presso la sede legale, di seguito denominata “**Locatore**” o “**Proprietà**”;

E

la società **ALBERGO S. CHIARA S.r.l.** (codice fiscale 00391300589 – partita IA 00876551003), in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante pro tempore Dott. Franco Corteggiani, con sede legale in Roma, Piazza di S. Chiara n.21 di seguito denominata “**Conduttore**”,

“**Locatore**” e “**Conduttore**” di seguito, singolarmente o congiuntamente, denominate la “**Parte**” o le “**Parti**”;

PREMESSO

che l’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ASILO SAVOIA” è proprietaria dell’immobile ad uso albergo sito in Roma, via di S. Chiara n.14, con accesso dai civici 16,21,22 e 32, distinto al NCEU di Roma al Foglio 486 Particella 63 subalterni 6, 501, 502, 503 e 504, particella 65, subalterni 12, 503, 511;

che il suddetto immobile è condotto in locazione da oltre cento anni dalla famiglia Corteggiani, da ultimo tramite la società Albergo S. Chiara S.r.l., giusto contratto stipulato in data 1°.7.2011 con l’Istituto SS. Annunziata, dante causa dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ASILO SAVOIA”, e registrato presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.7.2011 al n.14407 Serie 3, per la durata di anni 14 rinnovabile per ulteriori anni 14, con effetto dal 1°.7.2011 e termine, quindi, al 30.6.2039;

che tra le parti sono insorti contrasti in relazione alla consistenza, alla regolarità formale delle pratiche edilizie ed alla qualità dei lavori eseguiti dalla conduttrice nel corso del rapporto di locazione ad oggi vigente, nonché in ordine alla mancata autorizzazione alla esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata in pendenza delle agevolazioni fiscali da parte della locatrice;

che nel corso della locazione è altresì emersa la necessità di effettuare ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell’immobile alle prescrizioni di legge attualmente vigenti in materia amministrativa ed urbanistica, finalizzati ad un proficuo utilizzo ed alla valorizzazione dell’immobile stesso anche in termini di maggiore redditività;

che la società Albergo S. Chiara S.r.l. si è dichiarata disponibile ad effettuare a sua cura e spese tutti i lavori e gli interventi di cui al capoverso che precede a fronte della stipula di un nuovo contratto di locazione di durata adeguata tale da consentire un congruo ammortamento delle relative spese;

che dal canto suo l’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona “ASILO SAVOIA” si è dichiarata disponibile a valutare la possibilità di addivenire ad una nuova e diversa regolamentazione del rapporto locativo con la società Albergo S. Chiara S.r.l. nell’ottica di porre fine ai suddetti contrasti insorti tra le parti e scongiurare possibili contenziosi, a condizione che venga assicurata una migliore conservazione dell’immobile locato, ed una redditività maggiore per l’Azienda, più in linea con i valori espressi dal mercato considerato che il contratto in essere avrebbe comunque termine al 30.6.2039;



che i lavori da eseguire sono stati concordemente individuati dalle parti ed analiticamente descritti nella relazione che si allega al presente contratto con la lettera “A” per formarne parte integrante, con specifica regolamentazione dei modi e dei tempi di esecuzione;

che in ragione di quanto sopra le parti sono giunte alla determinazione di addivenire, quindi, ad una nuova e diversa regolamentazione del rapporto locatizio che tenga conto da una parte dell'esigenza del Locatore di assicurarsi il conseguimento di una rendita adeguata in ossequio ai fini statutariamente previsti; e dall'altra dell'esigenza del Conduttore di mantenere la cosa locata in uno stato idoneo ad assicurargli l'uso convenuto, con conseguente novazione del suddetto contratto di locazione stipulato in data 1° 7.2011 con effetto dal 1° ottobre 2024.

Tutto ciò premesso le parti, come in epigrafe indicate ed individuate, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Le premesse gli allegati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente contratto.

ARTICOLO 2

(OGGETTO E DESTINAZIONE)

Il Locatore concede in locazione a corpo e non a misura al Conduttore che a tale titolo accetta, nello stato di fatto, diritto e manutenzione in cui si trova, l'immobile sito in Roma, via di S. Chiara n.14, con accesso dai civici 16,21,22 e 32, distinto al NCEU di Roma al Foglio 486 Particella 63 subalterni 6, 501, 502, 503 e 504, particella 65, subalterni 12, 503, 511, meglio individuato nella planimetria allegata (Allegato B) che accettato e sottoscritto dalle Parti costituisce parte integrante e dispositiva del presente Contratto di locazione;

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA SICUREZZA IMPIANTI:

N. 1 certificato energetico n.- Classe - E.P. gl/nrenkwh/m2 anno, emesso in data..... (Allegato C).

Il predetto immobile viene concesso in locazione per essere adibito esclusivamente a uso albergo ed attività ad esso correlate, ed è fatto divieto al Conduttore di mutarne, anche solo parzialmente e/o temporaneamente, tale destinazione d'uso, salvo specifica e preventiva autorizzazione scritta da parte del Locatore.

Il silenzio o l'acquiescenza del Locatore al mutamento dell'uso convenuto avranno esclusivamente valore di mera tolleranza, priva di qualsiasi effetto a favore del Conduttore. L'espletamento di attività che determinano una diversa destinazione - in tutto o in parte - degli spazi dell'Unità Immobiliare locata da quella contrattualmente pattuita, comporta, in ogni caso, la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore.

ARTICOLO 3

(DURATA E RECESSO)

La durata della Locazione sarà di anni 15 (quindici), e precisamente con inizio dal 1° ottobre 2024 e termine il 30 settembre 2039. Al termine della prima scadenza contrattuale, il Contratto si intende rinnovato per ulteriori 15 (quindici anni), salvo disdetta da comunicarsi, da una delle Parti all'altra, a mezzo lettera raccomandata a.r. o PEC, almeno 18 (diciotto) mesi prima della scadenza.

Per espresso accordo tra le parti la Locatrice rinuncia ad esercitare la facoltà di recesso alla prima scadenza contrattuale del 30 settembre 2039.



E' esclusa, altresì, la facoltà per il Conduttore di esercitare il recesso anticipato dal contratto per i primi 15 (quindici) anni della locazione, fatto salvo quanto previsto dall'art.27, ultimo comma, Legge n.392/1978.

ARTICOLO 4

(CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBLOCAZIONE)

E' fatto espresso divieto al Conduttore di sublocare, di cedere ad altri il Contratto, o di concedere in comodato - in tutto o in parte – l'immobile oggetto del presente Contratto, pena la risoluzione del Contratto stesso ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore.

È fatto salvo il disposto dell'art. 36 della legge n. 392 del 27 luglio 1978.

In quest'ultima ipotesi il Conduttore dovrà comunque dare comunicazione scritta della cessione o locazione dell'azienda al Locatore a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC, e resterà in ogni caso obbligato in solido con il terzo subentrante per tutte le responsabilità originate dal presente Contratto di locazione. La suddetta comunicazione dovrà essere eseguita entro 30 (trenta) giorni dalla data di cessione o affitto dell'azienda, e dovrà altresì essere accompagnata da una copia dell'atto di cessione o affitto dell'azienda e da una copia del certificato del competente Ufficio del Registro delle Imprese relativo al terzo subentrante.

ARTICOLO 5

(LAVORI)

Con la sottoscrizione del presente contratto il Conduttore si obbliga ad eseguire per conto del Locatore, ma a sua totale cura e spese, tutti i lavori di manutenzione straordinaria, adeguamento, restauro e risanamento conservativo dell'immobile di cui all'allegato "A" del presente contratto, nei modi ivi previsti, ferma restando la possibilità per il conduttore di adottare modalità tecniche e materiali diversi in considerazione delle innovazioni tecnologiche eventualmente *medio tempore* intervenute purché i lavori siano eseguiti a regola d'arte, e salvi gli obblighi previsti all'art.10 del presente contratto.

Il Conduttore dovrà eseguire i lavori di cui al citato allegato "A" per un importo minimo di Euro 200.000,00 (duecentomila/00) annui fino al loro completamento, ferma restando la possibilità per il Conduttore medesimo di eseguire lavori per una spesa annua maggiore a quella minima annuale convenuta; in tal caso della maggiore spesa sostenuta si terrà conto nel computo di spesa per gli anni successivi.

Il Conduttore si obbliga, altresì, a sostenere tutti i costi necessari e riconducibili a detti lavori, nessuno escluso, ed a pagare le tasse e le imposte eventualmente necessarie per ottenere i permessi e le autorizzazioni previste e prescritte dalla normativa vigente, ivi comprese le sanzioni eventualmente comminate e/o previste per sanare eventuali irregolarità connesse e conseguenti ai lavori ed interventi di adeguamento alle norme imperative dallo stesso effettuati nell'immobile nel corso dei precedenti rapporti locatizi di cui si accolla in via definitiva gli oneri.

Con periodicità almeno annuale il Conduttore si obbliga a consegnare al Locatore, non oltre 60 (sessanta) giorni dalla scadenza dell'anno di riferimento, un dettagliato rendiconto dei lavori fino a quel momento eseguiti, con allegati: copia delle fatture pagate, progettazione "*as built*" e certificazioni, ove previste dalla legge, che potranno essere verificati dal Locatore in ogni momento anche mediante accessi presso l'immobile locato.

La mancata esecuzione anche in parte dei lavori di ristrutturazione, restauro, manutenzione ed adeguamento di cui all'allegato "A" del presente contratto, nei termini e con le modalità



contrattualmente previste, comporterà la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, con obbligo per quest'ultimo di corrispondere al Locatore, a titolo di indennità di occupazione, la somma pari al canone di locazione contrattualmente pattuito senza riduzione alcuna sino alla data dell'effettivo rilascio dell'immobile.

Il Conduttore sarà in ogni caso tenuto a risarcire gli eventuali danni patiti dal Locatore.

I lavori di cui allegato A) sino a quel momento eseguiti dal Conduttore e rendicontati verranno definitivamente acquisiti dal Locatore senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno.

Per l'esecuzione dei lavori di cui all'Allegato "A", il Locatore autorizza la conduttrice a presentare le necessarie pratiche edilizie per suo nome e conto, fermo restando che ogni spesa ed onere rimarrà ad esclusivo carico del conduttore.

ART. 6

(DETERMINAZIONE DEL CANONE)

Il canone di locazione è convenuto, a corpo e non a misura, in Euro 660.000,00= (seicentosessantamila/00=) annui, da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 55.000,00 (cinquantacinquemila/00) ciascuna entro il giorno 5 di ogni mese a mezzo bonifico bancario (Ag. Banca conto corrente n. IBAN: IT.....), oltre adeguamento ISTAT.

In ossequio a quanto previsto dall'art. 7, Comma 2 del Regolamento di cui al D.G.R. n.899 del 3 dicembre 2019, a fronte dell'obbligazione assunta dal Conduttore di eseguire i lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell'immobile alle prescrizioni di legge di cui all'allegato "A" del presente contratto, al Conduttore sarà riconosciuta una riduzione del canone di locazione nella misura fissa di Euro 10.000,00=/mese a decorrere dalla data di efficacia del presente contratto e sino alla scadenza del primo quindicennio della locazione, da applicarsi al canone di locazione quale risultante anno per anno a seguito dell'adeguamento ISTAT.

L'obbligazione di pagamento del canone di locazione a carico del Conduttore deve intendersi adempiuta, peraltro, soltanto alla data dell'effettivo accredito delle somme dovute sul conto corrente del Locatore.

Il rischio di eventuali disguidi o ritardi imputabili agli Istituti di credito del Conduttore sono a carico di quest'ultimo. In deroga integrale agli articoli 1193 e seguenti del Codice Civile, le somme pagate dal Conduttore senza specifica attribuzione saranno imputate liberamente dal Locatore ai debiti della locazione scaduti.

Parimenti, in presenza di morosità pregresse, il Locatore si riserva la facoltà di imputare ai più vecchi canoni di locazione scaduti le somme versate dal Conduttore quali canoni correnti.

Il Conduttore si obbliga, alla stipula del presente Contratto ad indicare il nominativo di proprio/i referenti, con i relativi recapiti e con la propria PEC, al fine della gestione amministrativa e tecnica del Contratto, ed a comunicarne al Locatore le eventuali variazioni.

ARTICOLO 7

(AGGIORNAMENTO ISTAT)

L'importo del canone indicato all'articolo precedente sarà aggiornato automaticamente, anche in difetto di espressa domanda del Locatore, ogni anno a far tempo dall'inizio del secondo anno di locazione in misura pari al 75% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, da calcolarsi, per il primo aggiornamento, sull'importo di Euro 660.000,00=/anno. Così si procederà per gli anni successivi



prendendo come riferimento l'indice annuale del secondo mese precedente a quello di decorrenza del Contratto. Le Parti convengono che qualunque modifica legislativa, relativa all'aggiornamento del canone, intervenuta nel corso dell'esecuzione del presente Contratto, modificherà nel senso indicato dalla legge il contenuto del presente Contratto, senza che alcuna delle Parti debba espletare alcuna formalità, salvo che questa sia espressamente richiesta dalla legge.

Qualora non fosse ancora determinabile al momento della scadenza delle singole rate, la variazione del canone dovuta per effetto della clausola di cui al primo comma, il Conduttore corrisponderà alla scadenza un importo provvisorio pari al canone precedente, con riserva del Locatore di chiedere i conguagli in epoca successiva ed in ogni tempo, senza decadenza o prescrizione alcuna, conguagli da pagarsi entro otto giorni dalla data del ricevimento della richiesta.

ARTICOLO 8

(INTERESSI MORATORI E RISOLUZIONE DI DIRITTO)

Il pagamento del canone e delle altre somme pattuite non potrà essere sospeso, ritardato o frazionato, per ragione alcuna. Il mancato o ritardato pagamento per intero anche di una sola rata del canone e degli accessori, decorsi 20 (venti) giorni dalle convenute scadenze, costituisce automaticamente il Conduttore in mora indipendentemente da qualunque causa volontaria od incolpevole.

In tal caso il Conduttore dovrà corrispondere gli interessi legali dalla scadenza del termine di cui all'art. 6 al saldo. Si conviene pertanto l'essenzialità dei termini di pagamento sopra indicati. Viene espressamente pattuito che il Locatore può imputare i pagamenti nell'ordine che riterrà più opportuno occorrendo anche in deroga all'intero art. 1193 Codice Civile, ferma restando la facoltà di cui all'art. 6 che precede.

ARTICOLO 9

(RINUNCIA AD ECCEZIONI)

I pagamenti relativi al Contratto di locazione, sia pure per le prestazioni accessorie, non potranno essere sospesi o ritardati per qualsiasi diritto o pretesa del Conduttore relativamente alla cosa locata, diritto o pretesa che dovranno essere fatti valere in separato giudizio. Il tutto salvo casi di impossibilità sopravvenuta ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1464 c.c.

ARTICOLO 10

(MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA)

Le parti espressamente convengono che tutte le spese relative alla manutenzione e riparazione dell'immobile locato, di natura sia ordinaria che straordinaria, nonché di adeguamento a norme imperative sono a carico esclusivo del Conduttore, e tali resteranno per tutta la durata della locazione restando esclusa ogni e qualsiasi responsabilità del Locatore per eventuali danni a persone, a cose ed a terzi in genere che dovessero verificarsi in dipendenza della mancata o imperfetta manutenzione a carico del Conduttore.

Rimangono esclusi dalle obbligazioni di cui sopra e rimangono a carico del Locatore esclusivamente i lavori necessari al consolidamento e/o strutturali che dovessero rendersi indispensabili per tutto o parte dell'edificio locato, salvo che gli stessi non siano riconducibili a fatto o colpa del conduttore. Rimangono altresì a carico del Locatore i lavori necessari al consolidamento dell'edificio locato e/o strutturali a seguito di eventi straordinari (terremoti, alluvioni e simili).

Ogni lavoro e/o intervento eccedente la ordinaria amministrazione non contemplato nell'allegato "A", che il conduttore ravvisi la necessità e/o l'opportunità di effettuare nell'immobile locato, dovrà essere



preventivamente autorizzato per scritto dal Locatore, dietro apposita e dettagliata richiesta scritta che il Conduttore dovrà inoltrare al Locatore a mezzo PEC all'indirizzo istituzionale dell'ASP, corredata della relativa documentazione tecnico - amministrativa.

Il consenso si intenderà concesso in caso di mancato riscontro da parte del Locatore decorsi 90 (novanta) giorni dal ricevimento della richiesta.

Nel caso in cui detti lavori siano stati eseguiti senza il predetto consenso, o in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, il Conduttore sarà tenuto immediatamente al ripristino dello stato dei luoghi a proprie cura e spese, ed il suo inadempimento provocherà la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore.

Il Conduttore riconosce che tutti gli impianti installati nell'immobile oggetto della presente locazione, alla data odierna, sono adeguati alle normative vigenti in materia oltre che all'uso convenuto.

Il Conduttore dichiara di tenere completamente a proprio carico ogni eventuale intervento di adeguamento, alle normative di volta in volta vigenti, degli impianti relativi all'immobile oggetto della locazione ed attinenti allo svolgimento delle attività dello stesso Conduttore, manlevando il Locatore da ogni e qualsiasi responsabilità ed obbligandosi a fornirgli le certificazioni di legge.

Così come restano in capo al Conduttore gli oneri e le spese relativi al rinnovo di tutte le licenze di esercizio e dei certificati previsti dalla normativa vigente e/o futura, così come tutte le opere e lavori, nessuno escluso, che in forza delle vigenti e/o future normative dovessero essere richiesti dalle competenti autorità (comunali, VV.FF., ASL, etc.) in relazione all'attività esercitata nell'unità immobiliare locata.

Il Locatore avrà comunque diritto in qualunque tempo di fare eseguire costruzioni, riparazioni, migliorie ed ispezioni tanto nell'unità immobiliare concessa in locazione quanto nell'intero immobile, senza che il Conduttore possa ostacolarlo, ritardarlo od avanzare qualsiasi pretesa, con l'impegno del Locatore di ridurre, per quanto possibile, il disagio.

Le Parti dichiarano e convengono che per la determinazione della durata del contratto e del canone hanno tenuto conto anche degli oneri relativi ai lavori posti a carico del Conduttore e previsti con il presente articolo, nonché degli oneri relativi ai lavori conseguenti alle obbligazioni dal medesimo assunte di cui all'art. 5 che precede ed all'allegato "A" del presente contratto, ivi compresi quelli eventualmente già sostenuti alla data della sottoscrizione del presente contratto, che al termine della locazione rimarranno definitivamente acquisiti alla proprietà senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno.

ARTICOLO 11

(CONSEGNA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE)

Il Conduttore dichiara di essere già da numerosi anni nel possesso dell'Unità immobiliare locata in continuità con i precedenti rapporti di locazione, di conoscerla perfettamente in ogni sua parte, nessuna esclusa, di riconoscerla come idonea all'uso convenuto ritenendola di suo gradimento ed in buone condizioni di conservazione e di efficienza – compresi gli impianti, gli accessori, gli infissi, i servizi e quanto altro ivi esistente, e di accettarla quindi nello stato di fatto e di diritto nel quale la stessa si trova senza riserva alcuna, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Allo scadere della locazione il Conduttore dovrà riconsegnare la cosa locata sgombra da persone e da cose, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 12, rispondendo di ogni mancanza e di ogni deterioramento non derivante dal normale uso; la riconsegna dovrà risultare da apposito verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti.



L'eventuale restituzione delle chiavi da parte del Conduttore a chiunque, fatta prima della suddetta constatazione verbalizzata, non ha alcun effetto liberatorio essendo il verbale sopradetto unico titolo per la dimostrazione della riconsegna.

Il Conduttore esonera il Locatore dalla responsabilità per i vizi di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c. e da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possano provenirgli da fatti dolosi o colposi del Conduttore medesimo, dei dipendenti o di terzi in genere ivi compresi i danni prodotti a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti (idrici, sanitari, ecc.) in esse conglobate. Tali rinunce si estendono anche ai danni - le cui cause non siano imputabili al Locatore - provocati a cose di proprietà e/o in custodia del Conduttore nonché a quanto in godimento dello stesso in virtù del presente Contratto, a causa di scassi, rotture, manomissioni per tentato o consumato furto o a causa di incendi qualora in tale ultimo caso non dia prova del caso fortuito. Resta, inoltre, stabilito che gli eventuali danni per effrazione a porte, finestre, serrande, ecc. dovranno essere eliminati a cura e spese del Conduttore.

ARTICOLO 12

(INNOVAZIONI, ADDIZIONI E MIGLIORIE)

Il conduttore riconosce e dà atto che l'unità immobiliare locata fa parte di un edificio notificato ai sensi e per gli effetti di cui al D.L.vo 42/2004 (già Legge 1089/1939) e pertanto riconosciuto di interesse storico-artistico. Esso si obbliga pertanto a non eseguire alcuna opera anche interna, diversa da quelle indicate nell'allegato A) costituente o meno miglioramento o addizione, senza il preventivo consenso scritto del locatore, il cui rilascio è disciplinato all'art. 10) che precede ed in mancanza di formale approvazione della competente Sovrintendenza. Il conduttore si obbliga inoltre a tenere indenne il locatore da ogni eventuale danno o conseguenza patrimoniale e/o fiscale che potesse risultare dalla violazione di questa clausola o della normativa in materia di tutela delle cose di interesse storico-artistico.

In ogni caso il Conduttore non potrà apportare innovazioni, addizioni o migliorie, né all'Unità immobiliare né alle sue pertinenze, senza il preventivo consenso scritto del Locatore il cui rilascio è disciplinato all'art. 10) che precede, che potrà non autorizzarle a sua insindacabile discrezione. Il tutto al netto delle innovazioni, addizioni o migliorie già autorizzate dal Locatore. Ove tale consenso fosse rilasciato, dovrà comunque intendersi contrattualmente integrato e sottoposto alle seguenti condizioni:

- a)** che tecnici del Locatore abbiano diritto di eseguire controlli sull'esecuzione delle nuove opere;
- b)** che al termine della locazione le migliorie apportate restino, comunque, a favore del Locatore, senza obbligo di compensare o corrispondere indennizzo o compenso alcuno; la medesima disciplina vale anche per le addizioni non asportabili senza arrecare nocumento al bene locato;
- c)** le parti concordano che a fine locazione il Conduttore sarà tenuto al ripristino dell'immobile, riconsegnando l'unità immobiliare in buono stato manutentivo, con gli impianti funzionanti e non alterati rispetto alle certificazioni acquisite;
- d)** che qualsiasi spesa per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni amministrative, di qualsivoglia natura, siano per intero a carico del Conduttore, il quale si obbliga a darne conto al Locatore, rilasciandogli tutte le documentazioni resesi necessarie;
- e)** che il Conduttore abbia eseguito tutte le comunicazioni ed ottenuto tutte le autorizzazioni richieste dalle normative e regolamenti di volta in volta vigenti.

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, o in mancanza delle necessarie autorizzazioni e comunicazioni, il Conduttore sarà tenuto immediatamente a rimuoverle a proprie spese, ed il suo inadempimento provocherà la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456



Codice Civile per fatto e colpa del Conduttore, il quale sarà in ogni modo tenuto a risarcire i danni patiti dal Locatore.

ARTICOLO 13

(PENALE PER TARDIVO RILASCIO)

Il Conduttore nell'ipotesi in cui alla data di scadenza del Contratto o, comunque, oltre la data fissata altrimenti (anche a seguito di accordo fra le parti) non riconsegna l'Unità immobiliare, si obbliga a corrispondere al Locatore una indennità di occupazione mensile pari all'ultimo canone di locazione vigente maggiorato del 10%, oltre agli oneri accessori e di riscaldamento e ad ogni altro ulteriore importo dovuto per legge, fatto salvo ogni eventuale maggior danno.

ARTICOLO 14

(SOPRALLUOGHI ALL'UNITÀ IMMOBILIARE)

Durante la locazione, il Locatore o suo incaricato possono visitare, concordando gli orari, l'Unità immobiliare locata, per constatarne le modalità d'uso o per la verifica degli impianti. In caso di messa in vendita, e/o di finita locazione, dell'Unità immobiliare oggetto del presente Contratto il Conduttore si obbliga a consentire la visita delle stesse da parte di aspiranti acquirenti del cui sopralluogo sarà preventivamente informata dal Locatore. In caso di fine locazione il Conduttore si obbliga a lasciare visitare l'Unità immobiliare predetta, dai potenziali subentranti, almeno due volte la settimana dalle ore 10 alle ore 12 e dalle ore 14 alle ore 18 in giorni da stabilire, a partire dal primo giorno dell'ultimo anno di locazione ovvero dell'ultimo semestre in caso di risoluzione anticipata. In ogni caso, le visite dovranno essere pianificate con il Conduttore al fine di garantire la necessaria sicurezza e continuità delle attività in corso nei locali oggetto del presente Contratto.

ARTICOLO 15

(DIVIETI)

E' fatto divieto al Conduttore di compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia al vicinato. Qualora il Conduttore, benché invitato, con raccomandata a.r. o via PEC, non provveda a far cessare la molestia, il Locatore potrà chiedere la risoluzione del Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 Codice Civile. Il Conduttore si obbliga altresì, pena la risoluzione del Contratto ai sensi dell'art. 1456 Codice Civile, a non tenere per nessun motivo depositi di materiale infiammabile (ad esclusione del materiale di consumo ordinario ed in genere utilizzato nell'albergo) od esplosivo e a non destinare i locali ad un uso contrario all'igiene, alla sicurezza, alla tranquillità e al decoro dell'edificio.

Al fine di salvaguardare il decoro, l'estetica e l'uniformità dell'edificio, è fatto assoluto divieto al Conduttore, senza il preventivo consenso il cui rilascio è disciplinato all'art. 10) che precede, di installare ogni genere di antenna televisiva e non, altra attrezzatura per la ricezione e trasmissione di dati e voce, nonché di esporre, insegne, cartelli e scritte, anche adesive, sui piani di copertura dell'edificio ad eccezione delle targhe sulla facciata di accesso, peraltro già in precedenza adottate. L'eventuale messa in opera di tende solari all'esterno delle finestre e sui terrazzi dello stabile è subordinata al benessere del Locatore, che si riserva espressamente la facoltà di stabilire il tipo (forma, qualità, colore) delle tende stesse.

Il Locatore è autorizzato, in qualsiasi momento, a far rimuovere e demolire, a spese del Conduttore, ogni apparato o attrezzatura che sia stato installato in violazione delle disposizioni del presente articolo, senza che quest'ultimo possa pretendere alcunché a qualsiasi titolo.

ARTICOLO 16

(UTILIZZO DELLE PARTI COMUNI)



E' fatto divieto al Conduttore di occupare con materiali e/o oggetti vari le parti di uso comune dell'immobile nonché di installare condizionatori all'esterno dell'Unità immobiliare, salvo che a ciò sia stato preventivamente autorizzato per scritto dal Locatore.

ARTICOLO 17

(REGISTRAZIONE, SPESE CONTRATTUALI)

Tutte le spese relative al presente Contratto e sue eventuali rinnovazioni, fatta eccezione per i costi di registrazione ed incluse quelle di bollo, esazione e quietanza, sono a carico del Conduttore. La registrazione avverrà a cura del Locatore, che ne informerà il Conduttore riaddebitandone il 50% (cinquantapercento) del relativo costo. Il Locatore, successivamente alla prima registrazione, provvederà annualmente entro i termini di legge a versare l'imposta proporzionale di registro di cui sopra, riaddebitandone il 50% (cinquantapercento) del relativo costo al Conduttore. In caso di indennità occupazione dei locali l'importo dell'imposta sarà suddivisa 2/3 a carico del Conduttore e 1/3 a carico del Locatore.

ARTICOLO 18

(DEPOSITO CAUZIONALE - FIDEIUSSIONE)

A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente Contratto, il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente Contratto, una fideiussione a prima richiesta e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, o a qualsivoglia beneficio o eccezione di cui all'art. 1946 c.c. emessa da Istituto Bancario per un complessivo ammontare di Euro 165.000,00 (centosessantacinquemila/00) contenente l'espressa rinuncia della società garante a qualsivoglia beneficio di preventiva escussione o a qualsivoglia beneficio o eccezione di cui all'art. 1945 c.c. Il Conduttore non potrà ottenere lo svincolo della predetta garanzia, né potrà imputare tale somma in conto canone e oneri accessori, prima che sia stata riconsegnata l'Unità immobiliare oggetto del presente Contratto. Lo svincolo della predetta garanzia avverrà al termine della locazione, sempreché tutti gli obblighi contrattuali siano stati adempiuti.

Il mancato adempimento del suddetto obbligo da parte del Conduttore comporterà la risoluzione del Contratto ai sensi dell'articolo 1456 del Codice Civile per fatto e colpa del medesimo Conduttore, il quale sarà tenuto in ogni caso al risarcimento dei danni patiti dal Locatore.

ARTICOLO 19

(NOVAZIONE E PRELAZIONE)

Il presente Contratto costituisce novazione del contratto stipulato in data 1°.7.2011 con l'Istituto SS. Annunziata, dante causa dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "ASILO SAVOIA", e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.7.2011 al n.14407 Serie 3, che deve quindi intendersi come risolto per effetto della sottoscrizione del presente Contratto.

Qualsiasi patto, contro o in aggiunta al presente Contratto sarà valido soltanto se risultante da atto sottoscritto dalle Parti contraenti.

Come già previsto nel precedente contratto di locazione del 1°.7.2011, è riconosciuto il diritto di prelazione di cui all'art. 38 L. n. 392/1978.

ARTICOLO 20

(PRIVACY E CLAUSOLA DI RISERVATEZZA)



I dati personali inseriti nel presente Contratto di locazione verranno trattati da ciascuna Parte quale Titolare esclusivamente per le finalità connesse all'esecuzione del Contratto stesso, ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE sulla protezione dei dati 2016/679 (GDPR, General Data Protection Regulation). Le Parti s'impegnano a mantenere strettamente riservati ed a non divulgare i termini del presente Contratto, mantenendo confidenziale ogni informazione e/o documento del quale ciascuna di esse sia venuta a conoscenza in relazione all'esecuzione del Contratto medesimo. La divulgazione di tali informazioni a terzi sarà consentita solo nella misura in cui sia necessaria per l'adempimento del presente Contratto o per soddisfare esigenze organizzative di ciascuna delle Parti o per adempiere ad obblighi dettati dalla Legge Applicabile.

(CODICE ETICO)

Il Conduttore prende atto che il Locatore ha adottato un Codice Etico ispirato a principi di trasparenza, correttezza e legalità, nei confronti del personale di cui si avvale e nei confronti di tutti i fornitori e collaboratori in genere al fine di introdurre regole e procedure finalizzate a prevenire i comportamenti illeciti da parte dei destinatari, fornendo – agli stessi soggetti – i principi da seguire nel corso dello svolgimento delle attività. Il Conduttore prende visione ed accetta il Codice Etico che è consultabile attraverso l'apposito link posizionato sulla home-page del sito internet <http://asilosavoia.it>. Il mancato rispetto di una delle disposizioni del Codice nel corso di una attività svolta in nome e/o per conto del Locatore, nonché in tutte le altre situazioni potenzialmente a rischio reato, è considerata come una forma di comportamento illecito ed è formalmente condannata, in quanto contraria sia alle disposizioni di legge, sia ai principi etico-sociali adottati dal Locatore. In analogia alle politiche del sistema disciplinare adottato per il personale di cui si avvale e per i componenti dei propri Organi sociali in caso di commissione di illeciti, anche la commissione di un illecito da parte di un fornitore, collaboratore o controparte in genere in violazione del Codice viene considerata inadempimento contrattuale e, come tale, legittima il Locatore alla risoluzione del Contratto, oltre alla richiesta di risarcimento per eventuali danni che dovesse subire.

Il Contratto sarà peraltro risolto ipso iure in caso di rinvio a giudizio del contraente per il reato di cui all'art. 603 bis c.p. (intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro), ivi compreso nel caso di distacco del personale.

ARTICOLO 22

(OSSERVANZA DI LEGGI E NORME DI RINVIO)

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile ed in via residuale alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo (legge 27 luglio 1978 n. 392).

ARTICOLO 23

(FORO COMPETENTE, ELEZIONE DI DOMICILIO E NEGOZIAZIONE DEL CONTRATTO)

Per qualunque controversia relativa al presente Contratto la competenza sarà esclusivamente del Foro di Roma.

A tutti gli effetti del presente Contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, le Parti eleggono domicilio come segue:

- **ASILO SAVOIA - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona**, Piazza di S. Chiara n.14 – Roma;

PEC:



ALBERGO S.CHIARA S.r.l., Piazza di S. Chiara n.21 , Roma

PEC:

Ogni variazione di domicilio dovrà essere preventivamente comunicata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o PEC. Le Parti dichiarano che tutte le clausole, pattuizioni e condizioni del presente Contratto, sono state puntualmente e singolarmente discusse, approfondite, definite e condivise tra le Parti stesse e pertanto si danno reciprocamente atto che non vi è necessita di approvazione specifica ai sensi degli artt. 1341 e 1342 c.c.

Ad ogni modo il Conduttore dichiara di approvare specificatamente ai sensi degli articoli 1341 e 1342 c.c. le seguenti clausole: art. 2: oggetto e destinazione d'uso; art.3:Durata e recesso; art. 4 cessione del contratto; art. 5: Lavori; art. 6 determinazione del canone; art.7: Aggiornamento ISTAT; art.8 interessi moratori e risoluzione di diritto; art. 9 rinuncia ad eccezioni; art. 10 manutenzione ordinaria e straordinaria; art.12 innovazioni, addizioni e migliorie; art. 13 penale tardivo rilascio; art. 15 divieti; art. 19 novazione; art. 21 codice etico; art. 23: Foro competente.

Letto, approvato e sottoscritto.

Allegati:

- A) Elenco Lavori;
- B) Planimetrie unità immobiliare;
- C) Certificazione energetica;