

Enti Pubblici

**ASP (Azienda di servizi alla Persona)
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**

Avviso 9 settembre 2026, n. 467

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN ROMA, VIA
CASTEL DI LEVA N. 406**

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA CASTEL DI LEVA N. 406.**

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. 467 del 09 settembre 2026)

Ente appaltante: Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma C.F. 80112430584 P. I.V.A. 06510971002 tel. 06/51.858.1 e-mail: info@irsm.it pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it.

Finalità del bando: locazione di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84 piano T-1, foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T, foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T, foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2, classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T ed oltre area pertinenziale di mq. 3.200,00.

Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta.

Ubicazione delle superfici oggetto della locazione: Via Castel di Leva n. 406 - Roma.

Durata della locazione: anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 392/1978 e s.m.i..

Base d'asta del canone di locazione: € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annuali oltre IVA se dovuta.

Il canone locativo offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge.

Responsabile del Procedimento: il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, Geom. Marco Grasselli.

Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet www.irsm.it e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P. le A Tosti 4 Roma.

Termine ultimo di ricezione delle offerte: ore 12,00 del 13 novembre 2026. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

Data apertura plichi: il giorno 20 novembre 2026 ore 12,00, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

Cauzione provvisoria: cauzione di € 888,00 (euro ottocentoottantotto/00) pari al 2% del canone di locazione annuo posto a base d'asta.

Organo competente per le procedure di ricorso: Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio.

Spese di stipula del contratto: a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)

Si rende noto che il giorno 20 novembre 2026 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Roma, avrà luogo l'esperimento di una procedura di gara ad evidenza pubblica per l'assegnazione in locazione di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, composto da unità immobiliari aventi destinazione catastale A/2 e C/2, e annesso terreno pertinenziale.

Come previsto dal vigente *“Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP Istituto Romano di San Michele”* (di seguito *“Regolamento”*), adottato con delibera del CDA n. 2 del 17.01.2025 e pubblicato sul sito internet aziendale www.irsm.it, si procederà all'aggiudicazione della gara in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione a base d'asta indicato al successivo art. 5.

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al valore locativo annuo posto a base d'asta, offerte condizionate, espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando, purché la medesima sia almeno pari al valore annuale a base d'asta.

Come stabilito dall'art. 49 del Regolamento, nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procederà nella seduta di gara, mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti.

Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci.

La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come rinuncia ed alla conseguente aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia effettuato il massimo rialzo sull'offerta originaria.

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro le ore 12,00 del giorno 20 novembre 2026 al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti la definitiva aggiudicazione della presente procedura, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale facente parte della documentazione di gara al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale e, per quanto non previsto, a quanto stabilito dal "Regolamento".

(ART. 2 – DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE)

Il compendio è costituito dalle unità immobiliari identificate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Roma come segue:

- foglio 992, particella 73, subalterno 502, categoria catastale A/2, classe 6, consistenza 10 vani, superficie catastale 208 mq., rendita catastale € 1.626,84 – piano T-1.
- foglio 992, particella 104, categoria catastale C/2, classe 5, consistenza 97 mq., superficie catastale 100 mq., rendita catastale € 210,40 – piano T.
- foglio 992, particella 105, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 220 mq., superficie catastale 242 mq., rendita catastale € 409,03 – piano T.
- foglio 992, particella 106, categoria catastale C/2, classe 4, consistenza 26 mq., superficie catastale 33 mq., rendita catastale € 48,34 – piano T.

Oltre le superfici immobiliari di cui sopra nella procedura di gara è compresa un'area pertinenziale già delimitata di mq. 3.200,00, come meglio indicato nelle visure e planimetrie allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.

Il compendio è ubicato nel territorio del Municipio IX del Comune di Roma con accesso esclusivo da Via Castel di Leva n. 406.

Il compendio, adiacente il Santuario del Divino Amore, risulta ben collegato attraverso gli assi viari di Via Ardeatina, Via Laurentina e dalla stessa Via di Castel di Leva, che consentono agevoli collegamenti sia verso il centro cittadino sia in direzione Grande Raccordo Anulare.

Il contesto territoriale circostante è caratterizzato dalla presenza di terreni agricoli, complessi rurali, strutture ed insediamenti a destinazione collettiva mantenendo al contempo una connotazione ambientale tranquilla e scarsamente urbanizzata rispetto ai tessuti maggiormente consolidati della città.

L'edificio principale, ad uso residenziale e collettivo, è composto da un piano terra ed un piano primo collegati mediante scala interna senza impianto di elevazione.

I fabbricati accessori censiti alle particelle 104, 105 e 106 sono attualmente adibiti a depositi, laboratori, magazzini e locali tecnici.

La struttura portante dei corpi di fabbrica è costituita in muratura con facciate esterne intonacate e tinteggiate, le coperture sono del tipo a falde rivestite con coppi in laterizio, gli infissi esterni sono in PVC e legno.

I locali risultano in mediocre stato conservativo e necessitano di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti igienico-sanitari, delle quote di copertura, delle gronde e dei canali di scolo acque meteoriche.

Le unità immobiliari risultano sottoposte a vincoli paesaggistici ed ambientali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) ma non sotto l'aspetto architettonico.

Pertanto qualsiasi intervento edilizio sulle unità immobiliari dovranno essere preventivamente autorizzate dagli enti competenti ai sensi della normativa vigente in materia di tutela paesaggistica e culturale.

Per quanto riguarda la certificazione energetica riferita alle unità immobiliari che compongono il compendio è in fase di acquisizione apposito Attestato di Prestazione Energetica.

(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Il compendio sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

Lo stato manutentivo e di regolarità urbanistica delle superfici immobiliari sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi possano essere sollevate eccezioni, pregiudizi e/o riserve di alcun genere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria totale cura e spese, nel corso dell'intera durata del rapporto locativo, alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle porzioni immobiliari e delle aree pertinenziali concesse in uso.

Il conduttore dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie, amministrative e/o di pubblica sicurezza ed adeguamenti distributivi occorrenti all'uso dei beni locati, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamento tecnico, igienico sanitario eseguiti ai fini e nei limiti degli usi consentiti necessari a rendere le aree oggetto della locazione idonee all'uso e conformi alle vigenti normative, nessuno escluso, esonerando l'Azienda, ad ogni effetto e nel modo più ampio, dalle responsabilità previste dagli artt. 1578 e 1581 del Codice Civile e da alcun risarcimento qualora le superfici concesse in uso presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto od in parte, l'utilizzo.

È tuttavia fatto divieto al conduttore di apporre al compendio immobiliare locato alcuna miglioria e/o modifica senza il preventivo consenso formale dell'Azienda.

I lavori eventualmente autorizzati ai sensi dell'art. 50 comma 7 par. d) del Regolamento, previa valutazione progettuale e formale approvazione delle opere previste dal conduttore, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente, dovranno essere eseguiti dall'affittuario interamente a propria cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche, dei regolamenti comunali, degli eventuali vincoli del Ministero della Cultura e sotto il controllo dell'Azienda, la quale potrà ordinare la rimozione o il rifacimento qualora i lavori non siano stati eseguiti conformemente a quanto autorizzato.

È obbligo del conduttore trasmettere all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione 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.

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 6 rinnovabile per uguale periodo, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.

Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, l'Ente potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata Legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto il compendio immobiliare dovrà essere restituito libero da cose e persone ed in buono stato di conservazione generale salvo la normale usura derivante dall'attività svolta.

(ART. 5 – CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA)

Il canone locativo posto a base d'asta è stato determinato nell'importo di € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annui oltre IVA se dovuta.

Il canone locativo offerto in sede di gara dall'aggiudicatario della procedura, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.

(ART. 6 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE)

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario Banca Popolare del Lazio IBAN IT60 P051 0439 499C C009 0529 501, salvo diversa disposizione comunicata dall'Azienda.

(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)

È fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 392/78.

(ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO)

All'aggiudicatario della procedura di gara, oltre a quanto sopra specificato, è fatto obbligo di:

- corrispondere all'Azienda le spese di pubblicazione della procedura di gara ed ogni altra spesa connessa e consequenziale entro e non oltre il termine di 15 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva;
- costituire, entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione, una fideiussione, bancaria o assicurativa in favore dell'Azienda emessa da società autorizzate al rilascio di garanzie a beneficio delle PP.AA. ai sensi della normativa vigente in materia, incondizionata ed escutibile a prima richiesta a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto, di valore pari a sei mensilità del canone annuale contrattualmente stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari a quella della locazione;
- trasmettere all'Ente, al momento della consegna immobiliare, una polizza assicurativa "All Risks" rilasciata da primaria compagnia di massimale pari ad € 1.000.000,00 (euro unmilione/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- mantenere le superfici concesse in uso, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione con obbligo di restituzione dei locali al termine del periodo locativo nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

Sono inoltre posti ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori relativi ai servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore;
- gli oneri per Imposte o Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare (ad es. TARI ecc.).

(ART. 9 – SOPRALLUOGO)

È obbligo dei partecipanti alla procedura effettuare uno specifico sopralluogo presso il compendio immobiliare, previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 15.

Il sopralluogo potrà essere effettuato anche da persona delegata dal partecipante alla gara.

La delega dovrà essere redatta, sottoscritta e datata dal delegante, con i riferimenti anagrafici sia del sottoscrittore che del delegato, con allegate fotocopie di un documento di identità in corso di validità sia del delegante che del delegato.

Al termine del sopralluogo sarà rilasciata dall'Azienda la relativa attestazione da inserire da parte del partecipante la procedura, a pena di esclusione dalla gara, nella Busta A – Documentazione Amministrativa, di cui al successivo art.11.

(ART. 10 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)

Possono partecipare alla procedura di gara le persone giuridiche purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

- iscrizione al Registro delle Imprese.
- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- qualora intrattengano o abbiano intrattenuto rapporti economici con l'Azienda, non abbiano ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni.

Inoltre i partecipanti dovranno dichiarare;

- di aver visionato l'unità immobiliare e verificato lo stato di fatto e di diritto delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato senza eccezione alcuna o riserva, esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di accettare senza riserve le condizioni contenute nel bando di gara;
- di avere preso visione del vigente Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni.

Infine si rende noto che, ai sensi dell'art. 60 del Regolamento, al fine di prevenire i conflitti di interessi, è fatto divieto, ai sensi dell'art. 1471 del codice civile, di partecipare alla procedura di gara, né direttamente né per interposta persona, ai seguenti soggetti:

- amministratori dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- dirigenti, i funzionari e i dipendenti dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi;
- coloro che per legge o per atto della pubblica autorità amministrano beni dell'ASP, loro parenti, affini entro il secondo grado, nonché loro coniugi o conviventi.

(ART. 11 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE)

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 13 novembre 2026 al seguente indirizzo: Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 Cap. 00147 Roma.

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate ed in tal caso farà fede il timbro dell'Ufficio Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso.

Il recapito del plico può avvenire anche a mezzo servizio postale mediante raccomandata con avviso di ricevimento o tramite agenzie di recapito autorizzate; in tale caso rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione,

l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Azienda di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: *"Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Castel di Leva n. 406"*, dovrà contenere, a pena di esclusione dalle operazioni di gara, n. 2 buste ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta A – Documentazione Amministrativa

Busta B – Offerta Economica

Le buste, a loro volta, dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

Busta A – Documentazione Amministrativa, contenente, a pena di esclusione:

- 1) istanza di partecipazione e dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000, redatta secondo il modello allegato debitamente sottoscritta, contenente le generalità complete dell'Operatore Economico offerente, il codice fiscale, la Partita IVA, l'indirizzo di posta elettronica certificata e/o altro recapito mail, attestante il possesso dei requisiti di cui al precedente art. 10;
- 2) attestazione di avvenuto sopralluogo presso il compendio immobiliare;
- 3) schema di contratto di locazione, in allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;
- 4) autocertificazione antimafia redatta secondo il modello allegato debitamente sottoscritta;
- 5) cauzione provvisoria di € 888,00 (euro ottocentoottantotto/00) pari al 2% del canone di locazione annuo posto a base d'asta.

Tale cauzione potrà essere costituita in una delle seguenti modalità:

- assegno circolare non trasferibile intestato all'Istituto Romano di San Michele;
- fideiussione bancaria;
- polizza assicurativa rilasciata da Imprese di Assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni nei confronti delle P.A..

La cauzione di cui sopra copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituita ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nell'evenienza che l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto di locazione, la cauzione provvisoria sarà incamerata, fatto salvo il diritto dell'Azienda ad agire per il risarcimento del maggior danno subito.

Busta B – Offerta Economica

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato dovrà indicare, a pena di esclusione, il canone locativo iniziale annuo che il concorrente si impegna versare all'Azienda.

L'offerta economica dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta.

In caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Ente.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente ed accompagnata da copia fotostatica di un documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità.

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al valore annuale posto a base d'asta e/o condizionate.

Ai sensi dell'art. 47 del Regolamento saranno escluse dalla procedura le domande:

- a) pervenute oltre il termine indicato nel bando;
- b) con dati mancanti o incompleti, salva la possibilità di richiedere l'integrazione degli stessi mediante soccorso istruttorio;
- c) non sottoscritte.

(ART. 12 - SEDUTA DI GARA)

I plichi pervenuti saranno aperti in seduta pubblica, il giorno 20 novembre 2026 alle ore 12,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n. 4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni.

L'apertura delle offerte pervenute, con la contestuale verifica della regolarità delle stesse e la formazione della relativa graduatoria, sarà effettuata da una Commissione nominata ai sensi dell'art. 49 del Regolamento.

(ART. 13 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto stabilito dagli articoli 10 e/o 11 del presente bando sarà motivo di inammissibilità delle domande così come la mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione e dell'offerta economica, l'omissione di una o più dichiarazioni e la mancata allegazione della fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, del sottoscrittore.

(ART. 14 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE
AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)

La graduatoria dei partecipanti alla procedura, redatta dalla commissione di gara, avverrà sulla base del criterio “del prezzo più alto” e sarà approvata, ai sensi dell'art. 49 del Regolamento, con Determina Direttoriale e successiva comunicazione a mezzo PEC all'aggiudicatario, al quale sarà reso noto il termine per la presentazione dei documenti necessari alla stipula del contratto.

La graduatoria sarà altresì comunicata, sempre a mezzo PEC ai partecipanti risultanti non aggiudicatari e pubblicata sul sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irms.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

L'aggiudicazione avrà luogo sulla base delle risultanze delle operazioni di gara e della conseguente proposta di aggiudicazione prodotta dalla commissione di gara, previa ulteriore verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario nell'ambito della procedura stessa.

Il contratto di locazione sarà stipulato nella forma dell'atto pubblico.

L'aggiudicatario è quindi obbligato a rendersi disponibile per la stipula del contratto nei termini che saranno comunicati dall'Azienda.

Le spese inerenti o comunque derivanti dal contratto, ivi comprese quelle per la procedura di gara, sono a carico dell'aggiudicatario.

Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto nei termini comunicati dall'Azienda, il Direttore può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Azienda incamera la cauzione provvisoria presentata come garanzia in sede di partecipazione alla procedura di gara, con riserva di richiedere ulteriori danni.

In tale caso può essere chiesto al secondo migliore offerente se abbia ancora interesse alla locazione.

In caso di riscontro positivo si procederà alla nuova aggiudicazione in favore del medesimo offerente.

(ART. 15 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO E RICHIESTE SOPRALLUOGO)

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Grasselli, Funzionario Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

Le richieste di appuntamento per visionare il compendio immobiliare oggetto della procedura di gara potranno essere inoltrate all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto, entro e non oltre 5 giorni lavorativi precedenti la scadenza stabilita per la presentazione delle offerte, esclusivamente a mezzo mail o pec, ai seguenti indirizzi: mail uff.patrimonio@irms.it pec irms.patrimonio@irms.postecert.it.

(ART. 16 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)

L'Istituto Romano di San Michele, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuto a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso.

I dati in possesso dell'Istituto Romano di San Michele sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità ai sensi del D.lgs. n. 196/2003, come modificato dal D.lgs. 101/2018 e 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 personali dei partecipanti la procedura potrebbero essere comunicati ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia.

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'IRSM, 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).

L'apposita istanza all'Istituto dovrà essere presentata contattando il Responsabile della Protezione dei Dati (Responsabile della Protezione dei Dati Personali - IRSM, Piazzale A. Tosti 4, - 00147 Roma, e-mail: info@irsm.it).

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a loro riferiti effettuato avvenga in violazione di quanto previsto dal GDPR hanno il diritto di proporre, come previsto dall'art. 77, un reclamo al Garante per la protezione dei dati personali, seguendo le procedure e le indicazioni pubblicate sul sito web ufficiale dell'Autorità, www.garanteprivacy.it, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del GDPR).

(ART. 17 – ACCESSO AGLI ATTI)

Il diritto di accesso agli atti della procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dalla Legge 7 agosto 1990, n. 241.

(ART. 18 – 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 dal precedente art. 11.

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 bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

Dell'avvenuta pubblicazione sarà inoltre data informativa sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio (B.U.R.L.) ed all'Albo Pretorio di Roma Capitale.

Sarà possibile formulare all'Ente, solo per iscritto tramite PEC all'indirizzo mail irsm.patrimonio@irsm.postecert.it i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 5 (cinque) giorni lavorativi prima della data ultima stabilita per la ricezione delle offerte.

I quesiti e le risposte aventi carattere generale saranno resi pubblici sul sito e nella sezione sopra indicata.

(ART. 19 – DISPOSIZIONI FINALI)

L'Istituto si riserva, in ogni momento antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di locazione, la facoltà insindacabile di sospendere/annullare/revocare la procedura di gara e/o di non procedere all'aggiudicazione per ragioni di opportunità o di interesse pubblico, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, salvo la restituzione del deposito cauzionale provvisorio.

(ART. 20 – ALLEGATI)

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

- Visure catastali;
- Planimetrie catastali;
- Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni;
- Modello Autocertificazione Antimafia;
- Modello Offerta Economica;
- Schema contratto di locazione.

IL DIRETTORE



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.09.26 Segue
Visura n.: T264833 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)	
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA	
	Foglio: 992 Particella: 104	

INTESTATO

1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P. sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		992	104		6		C/2	5	97 m²	Totale: 100 m²	Euro 210,40	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2018 Pratica n. RM0111049 in atti dal 09/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27743.1/2018)
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RM0273969 del 09/06/2018					Partita		Mod.58			
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 992 - Particella 104

Situazione dell'unità immobiliare dal 17/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		992	104		6		C/2	4	88 m ²	Totale: 100 m ²	Euro 163,61	VARIAZIONE del 15/03/2017 Pratica n. RM0138665 in atti dal 17/03/2017 VDE DA D/1 A C/2 VTO (n. 29567.1/2017)
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)
--------------------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P.sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA			
ALTRI ATTI del 31/10/2024 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 863 - ATTO AMMINISTRATIVO - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 71459.1/2025 - Pratica n. RM0258908 in atti dal 08/04/2025			

Situazione degli intestati dal 11/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA	Sede in ROMA (RM)	(1) Proprietà 1/1 fino al 31/10/2024
DATI DERIVANTI DA			
ALTRI ATTI del 11/02/2020 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38 - DECRETO DIRIGENZIALE Voltura n. 92832. 1/2024 - Pratica n. RM0470077 in atti dal 29/07/2024			

Situazione degli intestati dal 15/03/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE-ROMA CAPITALE	97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/02/2020

DATI DERIVANTI DA

Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2012 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 527 - TRASFERIMENTO AI SENSI DEL DL N.207 DEL 04/05/2001 Trascrizione n. 1967.1/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/03/2013

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 11/11/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		992	47		6		D/1				Euro 406,71
Indirizzo		VIA ARDEATINA n. SC Piano T									
notifica							Partita		Mod.58		



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.09.26 pag: 3 *Segue*
Visura n.: T264833 Pag: 3

Situazione dell'unità immobiliare dal 10/03/1992

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		992	47		6		D/1				Euro 406,71 L. 787.500	VARIAZIONE NEL REDDITO in atti dal 10/03/1992 D.M. DEL 20 GENNAIO 1990
Indirizzo		VIA ARDEATINA n. SC; VIA ARDEATINA n. SC Piano T										
Notifica		Partita					32843		Mod.58		-	

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		992	47		6		D/1				L. 1.750	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Notifica						Partita		32843		Mod.58		-

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 02/11/2012

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
N.		ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE-ROMA CAPITALE sede in ROMA (RM)		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI			
1				97723990582*		(1) Proprietà 1/1 fino al 15/03/2017			
Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2012 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 527 - TRASFERIMENTO AI SENSI DEL DL N207 DEL 04/05/2001 Trascrizione n. 19671.1/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/03/2013									

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

DATI IDENTIFICATIVI				DATI ANAGRAFICI				DATI DERIVANTI DA	
1	CIARROCCA Clara ; Fu Giulio							CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
2	CIARROCCA Cristina ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
3	CIARROCCA Enrico ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
4	CIARROCCA Guglielmo ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
5	CIARROCCA Margherita ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
6	CIARROCCA Nicola ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
7	CIARROCCA Vittorio ; Fu Giulio								(1) Proprieta' 1/14 fino al 02/11/2012
8	CONSERVATORIO S.CATERINA DELLA ROTA AI FUNARI								(1) Proprieta' 7/14 fino al 02/11/2012



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.09.26 Fine
Visura n.: T264833 Pag: 4

DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987
-------------------	--

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Dichiarazione protocollo n. RM0138665 del 17/03/2017

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma

Via Di Castel Di Leva

civ. 406

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 992

Particella: 104

Subalterno:

Compilata da:

Spampinato Marco

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Roma

N. 18250

Scheda n. 1

Scala 1:100

Deposito
Piano terra
Hm = 5,25 m

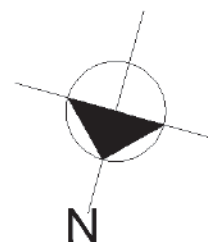
Particella 104

Giardino

Giardino

Giardino

Giardino



Ultima planimetria in atti

Data: 31/07/2024 - n. T248618 - Richiedente:

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 992 - Particella 104 - Subalterno >
VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 992 Particella: 105

INTESTATO

1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P. sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 15/02/2019

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1			992	105		6		C/2	4	220 m²	Totale: 242 m²	Euro 409,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/02/2019 Pratica n. RM0071940 in atti dal 15/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16341.1/2019)	
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T												
Notifica						Partita		Mod.58		-				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)												

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 992 - Particella 105

Situazione dell'unità immobiliare dal 15/02/2018

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			992	105		6		C/2	4	220 m²	Totale: 242 m²	Euro 409,03
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T										DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 12/02/2018 Pratica n. RM0068780 in atti dal 15/02/2018 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 18297.1/2018)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.08.52
Visura n.: T264471 Pag: 2

Fine

Notifica	Partita	Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		992	105		6		C/2	4	220 m²	Totale: 239 m²	Euro 409,03	COSTITUZIONE del 06/03/2017 Pratica n. RM0119649 in atti dal 08/03/2017 COSTITUZIONE (n. 922.1/2017)
Indirizzo VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T												
Notifica		Partita					Mod.58					
Annotazioni		-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P.sede in ROMA (RM)		80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ALTRI ATTI del 31/10/2024 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 863 - ATTO AMMINISTRATIVO - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 71459.1/2025 - Pratica n. RM0258908 in atti dal 08/04/2025				

Situazione degli intestati dal 11/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA		97723990582*	(1) Proprietà 1/1 fino al 31/10/2024
DATI DERIVANTI DA ALTRI ATTI del 11/02/2020 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38 - DECRETO DIRIGENZIALE Voltura n. 92832.1/2024 - Pratica n. RM0470077 in atti dal 29/07/2024				

Situazione degli intestati dal 06/03/2017

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE-ROMA CAPITALEsede in ROMA (RM)		97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/02/2020
COSTITUZIONE del 06/03/2017 Pratica n. RM0119649 in atti dal 08/03/2017 COSTITUZIONE (n. 922.1/2017)				
DATI DERIVANTI DA				

N. 4413

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 992 - Particella 105 - Subalterno >
VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.08.02 Segue
Visura n.: T263932 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501)
Catasto Fabbricati	Provincia di ROMA Foglio: 992 Particella: 106

INTESTATO

1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P. sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 09/03/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		992	106		6		C/2	4	26 m²	Totale: 33 m²	Euro 48,34	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/03/2018 Pratica n. RM0111063 in atti dal 09/03/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 27757.1/2018)
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T										
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni		-classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 992 - Particella 106

Situazione dell'unità immobiliare dal 08/03/2017

N.		DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
		Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1			992	106		6		C/2	4	26 m²	Totale: 33 m²	Euro 48,34
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T										COSTITUZIONE del 06/03/2017 Pratica n. RM0119649 in atti dal 08/03/2017 COSTITUZIONE (n. 922.1/2017)
Notifica						Partita		Mod.58				



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.08.02 Fine
Visura n.: T263932 Pag: 2

Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.l.m. 701/94)
-------------	---

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P.sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	ALTRI ATTI del 31/10/2024 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 863 - ATTO AMMINISTRATIVO - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 71459.1/2025 - Pratica n. RM0258908 in atti dal 08/04/2025		

Situazione degli intestati dal 11/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA sede in ROMA (RM)	97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/10/2024
DATI DERIVANTI DA	ALTRI ATTI del 11/02/2020 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38 - DECRETO DIRIGENZIALE Voltura n. 92832.1/2024 - Pratica n. RM0470077 in atti dal 29/07/2024		

Situazione degli intestati dal 06/03/2017

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE-ROMA CAPITALEsede in ROMA (RM)	97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/02/2020
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 06/03/2017 Pratica n. RM0119649 in atti dal 08/03/2017 COSTITUZIONE (n. 922.1/2017)		

Visura telematica
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

N. 18250

Scala 1:100

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2024 - Comune di ROMA (H501) - < Foglio 992 - Particella 106 - Subalterno >
VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Dati della richiesta	Comune di ROMA (Codice:H501) Provincia di ROMA
Catasto Fabbricati	Foglio: 992 Particella: 73 Sub.: 502

INTESTATO

1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P. sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
---	---	--------------	--------------------

Unità immobiliare dal 14/02/2019

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		992	73	502	6		A/2	6	10 vani	Totale: 208 m² Totale: escluse aree scoperte**: 204 m²	Euro 1.626,84	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 14/02/2019 Pratica n. RM0069613 in atti dal 14/02/2019 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15768.1/2019)
Indirizzo		VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T-1										
Notifica		Notifica effettuata con protocollo n. RM0175557 del 17/04/2019				Partita		Mod.58				
Annotazioni		di studio: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune H501 - Sezione C - Foglio 992 - Particella 73

Situazione dell'unità immobiliare dal 20/02/2018

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		992	73	502	6		A/4	1	9 vani	Totale: 208 m² Totale: escluse aree scoperte**: 204 m²	Euro 436,92	FUSIONE del 15/02/2018 Pratica n. RM0075792 in atti dal 20/02/2018 FUSIONE (n. 20172.1/2018)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/01/2026

Data: 12/01/2026 Ora: 16.10.09 Fine
Visura n.: T265274 Pag: 2

Indirizzo	VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T-1		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)		

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 31/10/2024

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE A.S.P.sede in ROMA (RM)	80112430584*	(1) Proprieta' 1/1
DATI DERIVANTI DA	ALTRI ATTI del 31/10/2024 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 863 - ATTO AMMINISTRATIVO - FUSIONE PER INCORPORAZIONE Voltura n. 71459.1/2025 - Pratica n. RM0258908 in atti dal 08/04/2025		

Situazione degli intestati dal 11/02/2020

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONAsede in ROMA (RM)	97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 31/10/2024
DATI DERIVANTI DA	ALTRI ATTI del 11/02/2020 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 38 - DECRETO DIRIGENZIALE Voltura n. 92832.1/2024 - Pratica n. RM0470077 in atti dal 29/07/2024		

Situazione degli intestati dal 15/02/2018

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE-ROMA CAPITALEsede in ROMA (RM)	97723990582*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 11/02/2020
DATI DERIVANTI DA	Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 02/11/2012 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 527 - TRASFERIMENTO AI SENSI DEL DL N207 DEL 04/05/2001 Trascrizione n. 19671.1/2013 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 14/03/2013		

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 992 Particella 73 Subalterno 4; Foglio 992 Particella 73 Subalterno 501;

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

N. 4413

Scala 1:200

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/07/2024 - Comune di ROMA(H501) - < Foglio 992 - Particella 73 - Subalterno 502 >
VIA DI CASTEL DI LEVA n. 406 Piano T-1

Mod. ISTANZA
DI PARTECIPAZIONE
E DICHIARAZIONE

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA CASTEL DI LEVA N. 406

Il/la sottoscritto/a nato/a a
..... (.....) il e residente in
..... (.....) Via n.
C.FISC.....

in qualità di (barrare la casella di pertinenza):

- Legale rappresentante

oppure

- Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della Società

con sede legale in Via..... n.città.....Partita IVA
.....C.

Fisc.....Tel.....PEC.....

mail..... consapevole della responsabilità penale per falsità in atti e
dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000

CHIEDE

di partecipare alla procedura di gara per l'assegnazione in locazione del compendio immobiliare
sito in Roma – Castel di Leva n. 406.

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000 e consapevole delle sanzioni penali
previste in caso di dichiarazioni mendaci e non rispondenti al vero

DICHIARA

a) - di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di
.....con il numero di
iscrizione....., data iscrizione....., e che dal
certificato risulta quanto segue:

Data di iscrizione Luogo n. iscrizione.....

Oggetto sociale della Società

.....

ovvero, in alternativa

- di presentare il certificato della Camera di Commercio, in originale o in copia, di data non
anteriore a sei mesi da quella di presentazione dell'offerta

b) che i titolari, soci, legali rappresentanti e amministratori con poteri di rappresentanza e Direttori
Tecnici sono (precisare nome e cognome, data di nascita, carica e qualifica ricoperta, data della
nomina e durata della carica)

.....

.....

.....;

- di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
- qualora cessati od in corso rapporti economici con l'ASP, di non aver ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio e/o che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni.

P.S.: le dichiarazioni devono essere resa a cura di tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società.

DICHIARA ALTRESI'

- di aver verificato lo stato, di fatto e di diritto delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, urbanistica e di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando l'Istituto da qualsiasi responsabilità al riguardo;
- di avere preso visione e di accettare incondizionatamente e senza riserva alcuna tutte le condizioni ed obbligazioni poste a carico dell'aggiudicatario della procedura contenute nel bando di gara, relativi allegati e schema di contratto di locazione;
- di avere preso visione del Regolamento per l'alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell'ASP e di accettarne tutte le condizioni.
- che il domicilio al quale dovranno essere inviate tutte le comunicazioni attinenti lo svolgimento della procedura di gara è il seguente: Via Città () Telefono E-mail.....Pec.....

Il sottoscritto, ai sensi dell'art. 76, comma 1, del DPR n. 445 del 2000, dichiara di essere consapevole che la falsità in atti e le autodichiarazioni mendaci sono punite ai sensi del codice penale e delle leggi speciali in materia e di essere a conoscenza che, ai sensi dell'art. 75 del DPR n. 445 del 2000, qualora dal controllo delle dichiarazioni qui rese emerga la non veridicità del contenuto della dichiarazione, sarà decaduto dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base delle dichiarazioni mendace.

Data _____

Firma del dichiarante

Allegare copia di documento di identità valido - Attestazione di avvenuto sopralluogo presso l'unità immobiliare - Schema di contratto di locazione sottoscritto in tutte le pagine - Autocertificazione antimafia - Cauzione provvisoria

Mod. AUTOCERTIFICAZIONE
ANTIMAFIA

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA CASTEL DI LEVA N. 406

Il/la sottoscritto/a nato/a a
..... (.....) il e residente in
(.....) Via..... n.
C.Fisc.....
Tel.....Email.....

.....
in qualità di (barrare la casella di pertinenza):

- Legale rappresentante

oppure

- Procuratore generale/speciale, giusta procura allegata

della Società
.....
con sede legale in Via..... n.città.....Partita IVA
.....C.
Fisc.....Tel.....PEC.....
mail.....

consapevole della responsabilità penale per falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000

DICHIARA

ai sensi della vigente normativa antimafia, che nei propri confronti non sussistono le cause di divieto, di decadenza o di sospensione previste dall'art. 67 del D.Lgs. n. 159/2011 e successive modificazioni e integrazioni.

Data _____

Firma del dichiarante

Mod. OFFERTA
ECONOMICAPROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
SITO IN ROMA, VIA CASTEL DI LEVA N. 406

Il/la sottoscritto/a nato/a a
 (.....) il e residente in
 (.....) Via..... n.

C.Fisc.....

in qualità di (barrare la casella di pertinenza):

- Legale rappresentante

oppure

- Procuratore generale/speciale

della Società

con sede legale in Via..... n. città.....Partita IVA

.....C.

Fisc..... Tel.....

PEC.....

consapevole della responsabilità penale per falsità in atti e dichiarazioni mendaci e delle relative sanzioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. 445 del 28/12/2000

OFFRE

ai fini dell'assegnazione in locazione del compendio immobiliare di proprietà dell'Istituto sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, quale canone annuo iniziale la somma di Euro _____,00 (Euro _____/00 in lettere).

Data _____

Firma del dichiarante (X)

(X) Allegare copia di documento di identità valido.

PS.: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Ente.

ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
SCHEMA
CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2026 il giorno ____ del mese di _____ in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4
TRA

l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE con sede in Roma, Piazzale Antonio Tosti n. 4 - Codice Fiscale 80112430584 – Partita I.V.A. 06510971002, in persona del Legale Rappresentante pro tempore, Giovanni Libanori (di seguito Locatore, nonché ASP), in esecuzione della Determina Direttoriale n. del2026, da una parte;

E

la Società con sede legale in – C.F. 0..... - P.IVA n., rappresentata dal Sig., nato a il, C.F. in qualità di (di seguito Conduttore) dall'altra;

PREMESSO

- che l'ASP è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma come segue:

- foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84, piano T-1;
- foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T;
- foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T;
- foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T.

E' parte del compendio un'area pertinenziale di mq. 3.200,00, come meglio indicato nelle visure e planimetrie allegate al presente atto;

- con Determina Direttoriale n. del è stata indetta una procedura di gara per la concessione in locazione del compendio immobiliare di cui sopra, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annuali oltre IVA se dovuta;

- negli atti di gara è stata stabilita una durata contrattuale locativa di anni 6 rinnovabili di ulteriori 6 anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 392/78;

- con Determinazione Direttoriale n. del, a seguito dell'espletamento delle procedure di gara, è stata dichiarata aggiudicataria la Società avendo presentato, per la locazione, la migliore offerta tra quelle pervenute pari ad €/annui (euro/annui) ovvero €/00 (euro/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali;

- che la Società si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di

- che il compendio immobiliare ricade in area soggetta ai vincoli previsti dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio;

Tutto ciò premesso, le parti stipulano e convengono quanto segue:

Art. 1) – Premesse ed allegati

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

Art. 2) – Oggetto della locazione

L'ASP, nella sua qualità di proprietario, concede in locazione al Conduttore, che accetta, il compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, identificata al Catasto

Fabbricati del Comune di Roma al foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84, piano T-1, foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T, foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T, foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T, ed area pertinenziale di circa mq. 3.200,00 come da allegate documentazioni catastali e planimetriche che formano parte integrante del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di sei anni, con decorrenza dal giorno 2027 e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di un ulteriore sessennio.

Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza del contratto.

Alla prima scadenza contrattuale il Locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'articolo 29 della Legge 27 luglio 1978 n. 392 con le modalità e i termini ivi previsti.

Qualora il Conduttore non provveda a rilasciare le unità immobiliari decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempimento dello stesso Conduttore, viene convenuta a favore del Locatore una penale omnicomprensiva di importo pari a 2 mensilità dell'ultimo canone corrisposto, per ogni mese solare di ritardo nel rilascio dell'immobile e salvo il risarcimento del maggior danno.

Art. 4) – Canone della locazione

Il canone di locazione, oltre IVA se è dovuta, viene stabilito in € (euro/00) annui, pari ad € (euro/00) mensili.

Art. 5) – Aggiornamento ISTAT

Ai sensi dell'art. 32 della legge 27 luglio 1978, n. 392, così come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente, su richiesta del Locatore, a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione.

Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate nella misura massima prevista dalle leggi vigenti, attualmente pari al 75% dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati edito dall'ISTAT.

Art. 6) – Modalità e termini di pagamento

Il pagamento del canone deve essere effettuato in mensilità anticipate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario Banca Popolare del Lazio IBAN IT60 P051 0439 499C C009 0529 501, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto.

Le rate del canone di locazione sono computate e stabilite a mese e non a giorni.

Esse maturano all'inizio di ciascun mese di locazione e, conseguentemente, l'occupazione delle superfici, anche per un solo giorno successivo alla data di scadenza, obbliga il Conduttore a corrispondere la rata del canone per l'intero mese.

Il Conduttore non potrà per nessun motivo ritardare il pagamento del canone e/o di eventuali oneri accessori oltre i termini stabiliti.

Il ritardo nel pagamento di canoni ed eventuali oneri accessori produrrà di diritto, a carico del Conduttore, il pagamento degli interessi legali.

Gli interessi legali decorreranno automaticamente dal giorno successivo alla scadenza del termine previsto per ciascun pagamento.

In espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone, e di eventuali oneri accessori, non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia

la ragione, salvo il successivo e separato diritto a far valere le proprie eventuali ragioni in sede competente.

La clausola è essenziale e comunque la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. quando il Locatore dichiara all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva.

Art. 7) – Ritardo o mancato pagamento

Fatto salvo, in caso di morosità, quanto stabilito con il precedente art. 6, il solo fatto del mancato o ritardato pagamento oltre il trentesimo giorno dalla scadenza, di due mensilità di canone locativo, qualunque ne sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente, oltre al diritto del Locatore ad escutere la fideiussione di cui al successivo art. 16.

Art. 8) – Destinazione d'uso

Il compendio immobiliare viene locato con destinazioni d'uso catastali A/2 e C/2.

Le superfici immobiliari e pertinenziali sono concesse in locazione al Conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.

I costi, oneri e responsabilità per eventuali necessità di effettuare adeguamenti e regolarizzazioni alle norme edilizie vigenti, nonché le pratiche per il rilascio di licenze di attività, sono poste a totale cura e spese e responsabilità del Conduttore.

Il Conduttore utilizzerà il compendio immobiliare oggetto del presente contratto per uso esclusivo di, con assoluto divieto di diversa destinazione d'uso, pena la risoluzione di diritto del presente contratto ed il risarcimento degli eventuali danni.

È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità le autorizzazioni eventualmente necessarie per l'esercizio delle predette attività per l'intera durata locativa.

Il mancato ottenimento di tali autorizzazioni non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità del compendio immobiliare all'uso convenuto.

Il Conduttore esonera pertanto il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito, assumendo a proprio carico ogni onere circa il possesso ed il mantenimento durante il periodo locativo delle necessarie autorizzazioni.

Il Conduttore si impegna a farsi carico, a propria cura e spese, di tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, VV.FF. ecc.) ed osservare i regolamenti e le prescrizioni, sia generali che speciali, connessi all'attività svolta.

Il Conduttore si assume ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti di terzi, tenendone espressamente indenne il Locatore, per eventuali danni diretti o indiretti connessi con il tipo di attività svolta.

Art. 9) – Cessione del Contratto - Sublocazione

È fatto espresso divieto di cessione anche parziale del contratto e delle porzioni immobiliari locate, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 27 luglio 1978, n. 392 in materia di sublocazione.

Eventuali violazioni a tale pattuizione contrattuale produrranno la risoluzione di diritto del presente contratto ai sensi dell'art.1456 c.c. con danni e spese a carico della parte inadempiente.

Art. 10) – Manutenzione ordinaria e straordinaria

In espressa deroga alle norme del Codice civile e della Legge 27 luglio 1978, n. 392 sono poste a carico del Conduttore tutte le opere di manutenzione sia ordinaria che straordinaria che eventualmente si rendano necessarie nel compendio immobiliare nel corso del periodo locativo.

Ogni intervento di manutenzione straordinaria dovrà essere preventivamente autorizzato dal Locatore e dagli Enti competenti ai sensi delle normative urbanistiche, edilizie e paesaggistiche vigenti come meglio precisato nel successivo art. 11.

In caso di opere eseguite senza preventiva autorizzazione, il Locatore potrà richiedere il ripristino dello stato dei luoghi ed il risarcimento degli eventuali danni.

Art. 11) – Interventi di ristrutturazione

Il Conduttore accetta il compendio immobiliare senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, impegnandosi a provvedere a sua cura, spese e responsabilità a tutti gli eventuali lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria nonché a provvedere, sempre a sua cura e spese, alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici (impianti di riscaldamento, raffrescamento, idrico-sanitario, elettrici ecc.) secondo la vigente normativa in materia.

Il progetto relativo alle eventuali opere di ristrutturazione dovrà essere redatto dal Conduttore e sottoposto all'approvazione preventiva del Locatore.

In caso di migliorie e/o di trasformazioni effettuate senza la predetta autorizzazione, il Locatore potrà chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni.

Inoltre il Conduttore si impegna, per l'esecuzione dei sopra citati lavori, ad acquisire a propria cura e spese le autorizzazioni, eventualmente necessarie, rilasciate da parte degli organi Statali e Comunali competenti.

È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione 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.

Le Parti si danno, altresì, reciprocamente atto che i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria non possono modificare le strutture architettoniche delle porzioni immobiliari né porre in essere stati di pericolo statico dei manufatti.

L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico – edilizie produrranno ipso jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del Conduttore.

Art. 12) – Oneri accessori

Sono posti a carico del Conduttore gli oneri accessori riguardanti i servizi di acqua, energia elettrica, gas, riscaldamento, telefonici ecc., per i quali dovranno essere richieste ed attivate utenze autonome a cura e spese del Conduttore.

Sono inoltre a carico del Conduttore tutti gli oneri, nessuno escluso, concernenti le Imposte e Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore del compendio immobiliare.

Art. 13) – Miglioramenti - addizioni

Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari e le aree pertinenziali, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione periodica e conservazione generale e riconsegnarle, salvo l'usura ordinaria, al Locatore alla fine della locazione in buono stato locativo, libere da persone e cose; pertanto, al cessare della locazione, nulla potrà pretendere il Conduttore per eventuali migliorie e per trasformazioni consentite dal Locatore, il quale avrà diritto di ritenerle gratuitamente, al termine della locazione.

Il valore dei miglioramenti e delle addizioni non potrà mai compensare i deterioramenti, anche se questi si siano verificati senza colpa del Conduttore.

Il Conduttore, inoltre, si impegna a far eseguire tutti i controlli che il Locatore ritenga opportuno effettuare, per mezzo di propri incaricati, nel corso del periodo locativo presso le superfici locate.

Art. 14) – Responsabilità - Assicurazioni

Il Conduttore esonera il Locatore da ogni responsabilità per tutte le molestie e i danni che eventualmente gli fossero arrecati nel godimento dell'unità immobiliare, da fatto doloso o colposo di terzi; tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi nei locali affittati.

Il Conduttore s'impegna alla custodia della porzione immobiliare in uso.

Il Locatore non assume, inoltre, alcuna responsabilità:

- per quanto concerne il possesso, da parte del Conduttore, di tutti i requisiti di legge eventualmente previsti, per l'esercizio della propria attività, anche sotto l'aspetto sanitario, di sicurezza sul lavoro, fiscale e previdenziale;
- per danni derivanti da casi fortuiti ordinari e straordinari ed in particolare da quelli causati da difetto di allacciamento degli impianti o dall'uso degli stessi;
- per danni che possano derivare da qualsivoglia persona nell'accedere alle aree locate e/o nel permanere all'interno delle stesse.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 1.000.000,00 (euro un milione/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle aree locate, impegnandosi a trasmettere annualmente copia delle quietanze dei premi assicurativi dovuti.

Infine il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli dal fatto od omissione d'altri inquilini confinanti o di terzi anche se resi possibili o facilitati dall'assenza o inavvertenza del Conduttore stesso.

Art. 15) – Allestimento locali

Il Conduttore si obbliga ad allestire i locali in uso secondo la destinazione convenuta e, agli effetti del privilegio di legge che quanto introduce e introdurrà nella cosa locata è di sua esclusiva e piena proprietà, con obbligo di comunicare preventivamente al Locatore l'esistenza, sui beni mobili in questione, di eventuali diritti reali di terzi, di costoro precisando le generalità ed il titolo del diritto stesso.

Art. 16) – Garanzia

Il Conduttore, entro e non oltre 60 giorni dalla data di stipula del presente contratto, si obbliga a costituire in favore del Locatore una fideiussione bancaria/assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di € (euro/00) per la durata dell'intero rapporto contrattuale, di valore pari a sei mensilità del canone locativo stabilito al precedente art. 4.

La fideiussione deve essere a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal presente contratto.

Il Conduttore si obbliga altresì a reintegrare detta fideiussione ogniqualvolta, in caso di inadempimento il Locatore, il quale ne ha facoltà, ne facesse uso anche parziale.

Tale fideiussione verrà restituita al Conduttore a seguito di regolare riconsegna delle aree locate attestata da verbale sottoscritto tra le Parti, e dell'osservanza di tutte le obbligazioni contrattuali.

La mancata costituzione e consegna al Locatore di tale fideiussione entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto, ovvero la sua mancata reintegrazione a seguito parziale o totale escussione costituirà causa di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'ex art. 1456 c.c.

Art. 17) – Osservanza di leggi e norme di rinvio

Il Conduttore si obbliga ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti disciplinanti l'esercizio delle attività ed usi per le quali è stata locata la porzione immobiliare.

Per quanto non diversamente previsto nel presente contratto, le Parti contraenti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice Civile ed alle norme speciali vigenti in materia di locazione di immobili ad uso diverso dall'abitativo.

Art. 18) – Clausole contrattuali

Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto; sicché, per patto espresso, la violazione soltanto di una delle dette condizioni, dà diritto al Locatore di chiedere l'immediata risoluzione del contratto salvo in ogni caso il risarcimento del maggior danno.

Art. 19) – Registrazione contratto

Il presente contratto è soggetto a registrazione e sconta l'imposta proporzionale di registro nella misura pro-tempore vigente.

Gli oneri fiscali inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico delle Parti contraenti secondo legge.

Le registrazioni verranno effettuate a cura del Locatore e le relative spese poste a carico delle Parti in misura uguale secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge 27 luglio 1978, n. 392.

Restano a carico del Conduttore le spese di bollo.

Art. 20) – Elezione domicilio

A tutti gli effetti del presente atto, compresa la notifica degli atti esecutivi ed ai fini della competenza giudiziaria, il Conduttore elegge domicilio presso la propria sede in – Via - mentre il Locatore elegge domicilio presso la propria sede istituzionale sita in Roma – Piazzale Antonio Tosti 4.

Art. 21) – Controversie

Qualsiasi controversia derivante dal presente contratto o comunque connessa ad esso – comprese le controversie relative alla sua interpretazione, validità, esecuzione e risoluzione – per la quale fosse obbligatorio il previo esperimento di un tentativo di mediazione ai sensi del d. lgs. 28/2010 s.m.i. o di altra disposizione vigente ed applicabile, sarà preliminarmente sottoposta a mediazione davanti ad un Organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della Giustizia ed iscritto nel relativo registro, che dovrà avere sede a Roma.

Le Parti convengono che la controversia sarà deferita all'Autorità Giudiziaria Ordinaria e devoluta alla competenza esclusiva del Foro di Roma, qualora la lite non venga conciliata all'esito della mediazione, ovvero il tentativo di mediazione non debba essere obbligatoriamente esperito.

Art. 22) – Trattamento dei dati personali

Ai sensi del Regolamento Generale sulla Protezione dei dati UE 2016/679 e del Decreto Legislativo n. 196/2003 e ss.mm.ii., le Parti dichiarano di essere a conoscenza che le informazioni e i dati che Le riguardano saranno oggetto di trattamento, da parte del personale delle rispettive strutture a ciò preposte, in qualità di incaricati del trattamento, anche con l'ausilio di strumenti elettronici ai fini dell'esecuzione degli obblighi scaturenti dal presente contratto e dei connessi adempimenti normativi.

Ciascuna Parte potrà in qualsiasi momento rivolgersi all'altra, ai recapiti indicati nel presente contratto, per esercitare i diritti riconosciuti dalla normativa vigente quali, ad esempio, ottenere la conferma dell'esistenza o meno di dati che la riguardano, l'aggiornamento, la rettificazione, l'integrazione o la cancellazione dei dati per motivi legittimi, nonché per conoscere l'elenco di eventuali Responsabili del Trattamento.

Il presente contratto viene redatto in due originali ciascuno dei quali costituito da n. 12 fogli più gli allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Roma, li

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

IL CONDUTTORE

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPPLICITAMENTE PER ISCRITTO

A norma degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti, di comune accordo, previa lettura delle clausole contenute nel presente contratto, con particolare riguardo ai seguenti articoli, dichiarano di approvarli, reietta ogni reciproca eccezione: Art. 3) Durata della locazione; Art. 4) Canone della locazione; Art. 5) Aggiornamento ISTAT; Art. 6) Modalità e termini di pagamento; Art. 7) Ritardato o mancato pagamento; Art. 8) Destinazione d'uso; Art. 9) Cessione del contratto - Sublocazione; Art. 10) Manutenzione ordinaria e straordinaria; Art. 11) Interventi di ristrutturazione; Art.12) Oneri accessori; Art. 13) Miglioramenti-Addizioni; Art. 14) Responsabilità-Assicurazioni; Art. 15) Allestimento locali; Art. 16) Garanzia; Art. 17) Osservanza di leggi e norme di rinvio; Art. 18) Clausole contrattuali; Art. 19) Registrazione contratto; Art. 20) Domicilio; Art.21) Controversie.

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

IL CONDUTTORE