



ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
D.G.R. 11/02/2020 n. 38
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 27 DEL 24.06.2021

OGGETTO: ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN ROMA, VIA ARISTIDE LEONORI N. 36 INT. 9 SCALA B E VIA MARIO MENICHINI N. 54 INT. 6 ED. C, AI SENSI DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 8 APRILE 2021, N. G03851 RECANTE “AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA (ASP) “ASILO SAVOIA”. AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE PASSIVA AI SENSI DELL’ART. 25 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 15 GENNAIO 2020 N. 5”

Proponente: PRESIDENZA

L’estensore dell’Atto
Dott.ssa Valentina Bartuli

Firma Bartuli addì 22.06.2021

Parere del Direttore che attesta che i costi sono da imputare ai seguenti Conti del Bilancio:

- FAVOREVOLE da imputare al Conto del Bilancio 2021
- FAVOREVOLE da imputare al Conto del Bilancio
- FAVOREVOLE da imputare al Conto del Bilancio
- Non comporta impegno di spesa
- NON FAVOREVOLE

Il Direttore
Dott.ssa Roberta Gaeta

Firma R. Gaeta addì 22.06.2021

Parere del Direttore in ordine alla regolarità del presente atto secondo la normativa vigente

- FAVOREVOLE
- NON FAVOREVOLE (per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

Il Direttore
Dott.ssa Roberta Gaeta

Firma R. Gaeta addì 22.06.2021



ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA
D.G.R. 11/02/2020 n. 38
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 24 del mese di giugno dell'anno 2021, in seduta ordinaria come da convocazione n. 16 del 21 giugno 2021, si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00139 del 10 agosto 2020, pubblicato sul BURL n. 101 del 13 agosto 2020, e con successivo Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 7 dicembre 2020, pubblicato sul BURL n. 149 del 09 dicembre 2020, così composto:

		Presente	Assente
MARIO MARAZZITI	Presidente	X	
ROSANGELA BOZZA	Consigliere		X
SABRINA DI MARCO	Consigliere	X	

Assistito dal Direttore, dott.ssa Roberta Gaeta, ha adottato la seguente:

DELIBERAZIONE N. 27 DEL 24/06/2021

ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI SITE IN ROMA, VIA ARISTIDE LEONORI N. 36 INT. 9 SCALA B E VIA MARIO MENICHINI N. 54 INT. 6 ED. C, AI SENSI DELLA DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE 8 APRILE 2021, N. G03851 RECANTE "AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA (ASP) "ASILO SAVOIA". AUTORIZZAZIONE ALLA LOCAZIONE PASSIVA AI SENSI DELL'ART. 25 DEL REGOLAMENTO REGIONALE 15 GENNAIO 2020 N. 5"

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38, pubblicata sul BURL n. 14 dell'18 febbraio 2020, recante "Trasformazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale (IRAS) nell'Azienda di Servizi alla



Persona (ASP) denominata "I.R.ASP – Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 3 del Regolamento Regionale 9 agosto 2019, n. 17”;

VISTO lo statuto dell’I.R.ASP, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00139 del 10 agosto 2020, pubblicato sul BURL n. 101 del 13 agosto 2020, recante “Azienda di Servizi alla Persona (ASP) "I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona". Nomina del Consiglio di Amministrazione”;

VISTA la nota di trasmissione del verbale di insediamento del CDA degli Istituti Riuniti ASP trasmessa alla Regione Lazio, prot. 1359 del 09 settembre 2020;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 07 dicembre 2020, notificato all’I.R.ASP con nota della Direzione Regionale per l’Inclusione Sociale prot. n. 1070252 del 09 dicembre 2020, con il quale, ad integrazione del decreto del Presidente della Regione Lazio del 10 agosto 2020, n. T00139, la sig.ra Sabrina Di Marco è stata nominata Consigliere di Amministrazione dell’I.R.ASP di designazione di Roma Capitale e disposto che il Consiglio di Amministrazione duri in carica 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di adozione del citato decreto del Presidente della Regione Lazio del 10 agosto 2020, n. T00139, nel rispetto di quanto previsto dall’articolo 7, comma 2 della Legge Regionale del Lazio n. 2/2019 e dall’articolo 8, comma 2, dello statuto dell’I.R.ASP;

VISTO l’art. 9, comma 1, lettera C), della L. R. 2/2019 concernente “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla persona (ASP);

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 15 febbraio 2021, con cui è stata nominata la dott.ssa Roberta Gaeta quale Direttore degli I.R.ASP;

PREMESSO:

- che l’Ente è proprietario, tra l’altro, delle seguenti unità immobiliari, provenienti dall’ex Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficenza – I.P.A.B. - “Conservatorio Santa Caterina della Rosa”, site a Roma in:



- Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, piano 1, identificata all’Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 – cat. A/2, Classe 3;
- Via Mario Menichini, 54, int. 6, identificata all’Agenzia delle Entrate al Foglio 205 – particella 1604 - sub 71 - categoria A/2, Classe 7;
- che in data 12 ottobre 2018 è stato sottoscritto, tra le due *ex* IPAB I.R.A.S. “Roma Capitale” ed il Raggruppamento delle II.PP.A.B. costituito *pro tempore* con DGR n. 190 del 24 aprile 2018, alle quali sono succedute rispettivamente le ASP I.R.ASP e ASILO SAVOIA, l’Accordo di collaborazione tra pubbliche Amministrazioni, ai sensi della Legge 241/1990 e della L.R. 11/2016;
- che in data 04 dicembre 2018 è stata sottoscritta tra le parti la Convenzione attuativa, successivamente prorogata, con la quale l’allora I.R.A.S “Roma Capitale” ha messo a disposizione del Raggruppamento le due sopracitate unità immobiliari di proprietà dell’Ente per lo svolgimento di servizi abitativi in linea con le proprie finalità statutarie;
- che con Deliberazione n. 10 del 09 febbraio 2021, l’Asilo Savoia ha proceduto all’approvazione di formale istanza da trasmettere ai competenti Uffici della Regione Lazio per l’autorizzazione alla stipula di n. 2 contratti di locazione passiva per le seguenti unità immobiliari di proprietà degli IRASP sita a Roma in:
 - Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all’Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 – cat. A/2, Classe 3 – Rendita catastale € 1.301,47;
 - Via Mario Menichini, 54, int. 6, identificata all’Agenzia delle Entrate al Foglio 205 - part. 1604 - sub 71 - cat. A2, Classe 7 – Rendita catastale € 477,72;

PRESO ATTO che la Regione Lazio - Direzione Inclusione Sociale, con propria Determinazione Dirigenziale, n. G03851 del 8 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 37 del 13 aprile 2021, per le motivazioni in essa contenute che si richiamano integralmente nel presente atto, ha provveduto ad autorizzare, ai sensi dell’articolo 25 del Regolamento Regionale 5/2020, l’Azienda di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” alla stipula dei contratti di locazione



passiva con l'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) "I.R.ASP" per n. 2 unità immobiliari di proprietà degli stessi site in Roma, per lo svolgimento di finalità statutarie e nello specifico:

- appartamento Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 – cat. A/2, Classe 3;
- appartamento Via Mario Menichini, 54, int. 6, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 205 - part. 1604 - sub 71 - cat. A2, Classe 7;

VISTA la D.G.R. n. 608 del 06 agosto 2019, con la quale Regione Lazio ha individuato l'Asilo Savoia quale soggetto idoneo per lo svolgimento di attività finalizzate a supportare la realizzazione di innovative soluzioni alloggiative di cui all'art. 5, comma 4 del D.M. del 23 novembre 2016 sul territorio di Roma Capitale (c.d. Dopo di Noi);

VISTO l'Accordo di collaborazione, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, tra Roma Capitale – Dipartimento Politiche Sociali – Direzione Benessere e Salute e l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Asilo Savoia, finalizzato alla realizzazione del progetto sperimentale *“Promozione di percorsi tendenti all'autonomia e alla partecipazione attiva dei neo maggiorenni in uscita dal circuito di accoglienza di Roma Capitale”*;

ESAMINATE le bozze dei contratti per le due sopracitate unità immobiliari, predisposte dal competente Ufficio dell'Ente, che allegate al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale;

RITENUTO, per le motivazioni in narrativa argomentate, ai sensi della Determinazione Dirigenziale 8 aprile 2021, n. G03851 ed ai sensi del *“Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare”*, approvato con Deliberazione n. 12 del 15 febbraio 2021, di procedere all'assegnazione in locazione all'Asilo Savoia delle seguenti unità immobiliari di proprietà dell'Ente site in Roma:

- Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30, per un canone mensile di € 900,00, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro a far data dal 1 luglio 2021;



- Via Mario Menichini, 54, int. 6, per un canone mensile di € 500,00 fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro a far data dal 1 luglio 2021;

RITENUTO altresì di approvare i due schemi di contratto di locazione redatti dai competenti Uffici dell'Ente, che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale;

SU PROPOSTA della Presidenza;

SENTITO il parere favorevole del Direttore dell'Ente sulla regolarità amministrativa dell'atto;

VISTO il “*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare*”, approvato con Deliberazione n. 12 del 15 febbraio 2021;

VISTO il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario in corso;

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

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

VISTO il Decreto Legislativo 14 marzo 2013 n. 33 e smi;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241;

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

VISTA la DGR della Regione Lazio 11 febbraio 2020, n. 38;

VISTO il R.R. n. 17/2019;

VISTO il R.R. n. 21/2019;

VISTO il R.R. n. 5/2020;

per le motivazioni espresse in narrativa, con il seguente voto:

	Favorevole	Contrario	Astenuto
MARIO MARAZZITI	X		
ROSANGELA BOZZA	---	---	---
SABRINA DI MARCO	X		

DELIBERA

1. per le motivazioni in narrativa argomentate, ai sensi della Determinazione Dirigenziale 8 aprile 2021, n. G03851 ed ai sensi del “*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare*” approvato con Deliberazione n. 27/2021



immobiliare”, approvato con Deliberazione n. 12 del 15 febbraio 2021, di procedere all’assegnazione in locazione all’Asilo Savoia delle seguenti unità immobiliari di proprietà dell’Ente site in Roma:

- Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all’Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30, per un canone mensile di € 900,00, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro a far data dal 1 luglio 2021;
 - Via Mario Menichini, 54, int. 6, per un canone mensile di € 500,00 fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni quattro più quattro a far data dal 1 luglio 2021;
2. di approvare i due schemi di contratto di locazione redatti dai competenti Uffici dell’Ente, che allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale;
 3. di dare mandato agli Uffici competenti di provvedere a tutti gli adempimenti inerenti e conseguenti all’esecuzione della presente Deliberazione;
 4. di introitare la complessiva somma corrispondente ai canoni di locazione per l’esercizio finanziario 2021, ai seguenti Conti del Bilancio del corrente esercizio finanziario:
 - conto n. 405.01.002 per l’immobile di Via Aristide Leonori, 36;
 - conto n. 405.01.003 per l’immobile di Via Mario Menichini, 54.

Il Presidente f.to Mario Marazziti

Il Consigliere f.to Sabrina Di Marco

Il Direttore
f.to Roberta Gaeta

Copia conforme all’originale pubblicata per conoscenza all’Albo dell’Ente nella giornata del
.....24 GIU. 2021.....

Il Direttore
f.to Roberta Gaeta



Allegato alla Deliberazione n. 27 del 24/06/2021

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 1, DELLA
LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431

TRA

Gli **I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, con sede legale in Roma (RM), Via G. A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, P. IVA 12349481007, in persona del nato/a a il ././....., C.F., elettivamente domiciliato/a per la carica presso la sede legale degli stessi I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA, di seguito denominati "**IRASP**" o "**PARTE LOCATRICE**"

- da una parte -

E

L'**ASILO SAVOIA - AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, con sede legale in Roma (RM), Piazza Santa Chiara, 14, C.F. 80023010582, in persona del nato/a a il ././....., C.F., elettivamente domiciliato/a per la carica presso la sede legale dell'**ASILO SAVOIA - AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, di seguito denominata anche "**ASILO SAVOIA**", o "**PARTE CONDUTTRICE**";

- dall'altra -

PREMESSA

VISTO l'Accordo sottoscritto ai sensi della Legge 241/1990 in data 12 ottobre 2018 tra le due ex IPAB IRAS Roma Capitale ed il Raggruppamento delle II.PP.A.B. costituito *pro tempore* con DGR n. 190 del 24 aprile 2018, alle quali sono succedute rispettivamente le ASP I.R.ASP e ASILO SAVOIA, nel quale si prevedono, tra l'altro, interventi innovativi di residenzialità per persone con disabilità grave di cui all'articolo 1, comma 2, della Legge 112/2016, recante "*Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare*" volti alla creazione di soluzioni alloggiative di tipo familiare e di co-housing, che possono comprendere il pagamento degli oneri di acquisto, di locazione, di ristrutturazione e di messa in opera degli impianti e delle attrezzature necessari per il funzionamento degli alloggi medesimi, anche sostenendo forme di mutuo aiuto tra persone con disabilità, da allocare in unità immobiliari annoverate nel patrimonio indisponibile delle suddette ex II.PP.A.B.;

VISTA la D.G.R. n. 608 del 06 agosto 2019, con la quale Regione Lazio ha individuato l'ASILO SAVOIA quale soggetto idoneo per lo svolgimento di attività finalizzate a supportare la realizzazione di innovative soluzioni alloggiative di cui all'art. 5, comma 4 del D.M. del 23 novembre 2016 sul territorio di Roma Capitale (c.d. Dopo di Noi);

VISTA la Deliberazione n. 10 del 09 febbraio 2021, con la quale l'Asilo Savoia ha proceduto all'approvazione di formale istanza da trasmettere ai competenti Uffici della Regione Lazio per l'autorizzazione alla stipula di n. 2 contratti di locazione passiva per le unità immobiliari di proprietà degli IRASP, tra le quali quella sita a Roma in Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 - cat. A/2, Classe 3 - vani 6 - Rendita catastale € 1.301,47;

PRESO ATTO che la Regione Lazio - Direzione Inclusione Sociale, con propria Determinazione Dirigenziale, n. G03851 del 8 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 37 del 13 aprile 2021, ai sensi Deliberazione n. 27/2021



dell'articolo 25 del Regolamento Regionale 5/2020, ha provveduto ad autorizzare l'ASILO SAVOIA alla stipula dei contratti di locazione passiva con gli IRASP per n. 2 unità immobiliari di proprietà degli stessi, site in Roma e nello specifico per l'appartamento di Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 – cat. A/2, Classe 3 – vani 6;

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto;

1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE. La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, l'unità immobiliare sita in Roma (RM), **Via Aristide Leonori, 36, int. 9, scala B, piano 1**, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 845 - part. 165 - sub 30 – cat. A/2, Classe 3, rendita catastale € 1.301,47, superficie catastale mq. 118 comprese le aree scoperte, di n. 6 vani così composta: ingresso, cucina, tre camere, stanza di servizio, bagno, balcone, di cui si allega la planimetria (all. A) e dotata di Attestazione di Prestazione Energetica, che si allega al presente contratto (all. B).

2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara di essere perfettamente a conoscenza delle condizioni della unità immobiliare, di accettarla nello stato di fatto in cui si trova per averla visitata preventivamente.

3. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice, con la sottoscrizione del presente contratto, si dichiara ad ogni effetto custode della unità immobiliare concessa in locazione e si impegna a riconsegnarla nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali danni riscontrati successivamente alla riconsegna della unità immobiliare determinerà l'obbligo per la parte conduttrice del risarcimento del danno arrecato. La parte conduttrice dichiara che l'immobile si trova nello stato di cui all'allegata piantina (all. A) che sottoscrive.

4. RISPETTO DELLE NORME DI CIVILE CONVIVENZA. La parte conduttrice si impegna, altresì, a rispettare le norme di civile convivenza che dichiara di ben conoscere, specie per quanto riguarda i divieti e le limitazioni d'uso. È in ogni caso vietato alla parte conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri fruitori dello stabile.

5. DESTINAZIONE ESCLUSIVA AD USO ABITATIVO DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto della locazione è destinata in via esclusiva ad uso abitativo, essendo assolutamente vietata e non consentita una sua differente utilizzazione e la utilizzerà esclusivamente per le finalità previste dalla D.G.R. n. 608 del 06 agosto 2019 e s.m.i. recante "*Legge 112/2016. Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare. Individuazione dell'IPAB Opera Pia Asilo Savoia, operante nell'ambito del Raggruppamento II.PP.A.B. Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della Santissima Annunziata, Lascito Giovanni e Margherita Achillini di Roma per attività finalizzate a supportare la realizzazione di innovative soluzioni alloggiative di cui all'articolo 5, comma 4 del D.M. del 23/11/2016 sul territorio di Roma Capitale. Approvazione schema di accordo di programma*". Gli IRASP si riservano la facoltà di verificare nel corso dell'intero periodo della locazione il rispetto di tale essenziale condizione. E' fatto, per questo, espresso ed assoluto divieto di esercitare nell'appartamento attività di bed and breakfast o assimilate, affittacamere, ufficio o commerciale. Ogni diverso utilizzo dell'immobile è considerato grave inadempimento degli obblighi negoziali e determina l'immediata risoluzione del presente contratto senza alcun intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da parte della parte locatrice, salvo l'accertamento del danno subito.

6. DIVIETO DI MODIFICHE. Resta fermo il divieto assoluto da parte dell'Asilo Savoia di apportare modifiche o addizioni di qualsivoglia natura all'unità immobiliare locata, anche se migliorative, senza la preventiva autorizzazione degli IRASP e delle Amministrazioni statali e locali



competenti per materia. Eventuali migliorie e addizioni che la parte conduttrice dovesse arbitrariamente apportare senza la prescritta autorizzazione, fermo restando il grave inadempimento del presente contratto con conseguente immediata risoluzione dello stesso, mediante semplice comunicazione scritta, resteranno comunque ad esclusivo vantaggio della parte locatrice. Qualora le eventuali modifiche, anche se di natura migliorativa, dovessero comunque risultare in contrasto con le vigenti disposizioni statali e comunali, anche urbanistiche, regolanti la materia, la parte conduttrice dovrà provvedere a integrale propria cura e spese all'immediato ripristino dei luoghi. In difetto, a ciò provvederà la parte conduttrice con l'integrale addebito delle relative spese alla parte conduttrice anche con rivalsa sul deposito cauzionale versato e sulla garanzia prestata a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

7. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/07/2021 e scadenza il 30/06/2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998.

8. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un formale preavviso di almeno 90 (novanta) giorni naturali consecutivi dalla data fissata per il recesso, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo Posta Elettronica Certificata alla parte locatrice. Sino alla data di cessazione della locazione sarà dovuto alla parte locatrice il canone pattuito oltre gli oneri accessori. Tutte le spese inerenti al recesso anticipato del contratto sono a carico della parte conduttrice.

9. CESSAZIONE DEL CONTRATTO. Alla scadenza del contratto ai sensi della richiamata normativa, lo stesso avrà definitiva scadenza ad ogni effetto, anche in assenza di specifica disdetta da parte degli IRASP.

10. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di (...../00) annuali pari al canone di locazione mensile di Euro € (...../00), che sarà corrisposto anticipatamente, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, con accredito presso la Tesoreria degli IRASP, tramite bonifico bancario intestato a Istituti Riuniti Azienda Servizi alla Persona, IBAN:, Banca..... Nell'ipotesi che il giorno 5 capiti in un giorno festivo il termine resta fissato al primo giorno non festivo successivo. Il pagamento degli oneri accessori dovrà essere effettuato, con le medesime modalità, entro il 5 del mese successivo alla ricezione della relativa comunicazione della parte locatrice.

11. AGGIORNAMENTI ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito al punto 12 sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta della parte locatrice nella misura pari al 75 % dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

12. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone di locazione, sono interamente a carico della parte conduttrice la tassa per la rimozione dei rifiuti e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978. La tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e tutte le utenze sono a carico della parte conduttrice per tutto il periodo della locazione e la stessa si impegna a volturarle immediatamente a suo nome. Gli oneri accessori saranno determinati in base alle tabelle millesimali, in relazione alle spese sostenute nell'anno precedente, salvo conguaglio a fine anno. Le spese relative al servizio di riscaldamento saranno determinate in base alla contabilizzazione del calore dei singoli radianti.

12. MOROSITÀ. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro il termine previsto al punto 10 e degli oneri accessori per un importo pari ad una mensilità del canone, costituisce grave inadempimento degli obblighi negoziali assunti e, per questo, motivo di immediata risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti anche di quanto previsto dal "*Regolamento per la disciplina della*



gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP” approvato da ultimo con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021.

13. INTERESSI PER RITARDATO PAGAMENTO CANONI ED ONERI ACCESSORI. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori rispetto al termine sopra fissato saranno applicati gli interessi legali.

14. GARANZIA CON DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro (.....00) pari amensilità del canone mensile, rinunciando sin d'ora agli interessi prodotti dalla somma, che devolve a contributo per le attività assistenziali svolte dagli IRASP. Il deposito cauzionale, così come costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, compreso il pagamento dei canoni e degli oneri.

15. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle attrezzature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino, nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a suoi tecnici incaricati.

16. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO. È fatto assoluto divieto di sublocare le unità immobiliari condotte in locazione o cedere il contratto se non nelle forme previste dal presente contratto. L'accertamento dell'eventuale sublocazione o cessione è considerato, tra gli altri, gravissimo inadempimento degli obblighi negoziali e comporterà l'immediata risoluzione del contratto senza alcun intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrarsi dagli IRASP all'ASILO SAVOIA mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Tale inadempimento comporterà l'immediata escussione della garanzia ove prestata, salva l'attivazione dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

17. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. La spesa derivante dalla registrazione fiscale del contratto sarà suddivisa a metà tra le parti contraenti. I bolli per il contratto e le spese di versamento e quietanza dei canoni sono a totale carico della parte conduttrice.

18. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione durante l'intero corso di esecuzione del contratto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive. La mancata disponibilità della parte conduttrice di far eseguire visite e controlli nell'unità immobiliare locata comporta gravissimo inadempimento contrattuale, determinandone la sua immediata risoluzione per inadempimento mediante semplice comunicazione scritta e senza intervento giudiziale.

19. ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA PARTE CONDUTTRICE. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari e di qualsivoglia corrispondenza afferente l'esecuzione del presente contratto, L'ASILO SAVOIA elegge domicilio presso la propria sede legale sita in Roma, Piazza Santa Chiara, 14 – 00186, PEC: asilosavoia@pec.it



20. ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA PARTE LOCATRICE. A tutti gli effetti derivanti dalla gestione del presente contratto, ivi compresa la notifica di atti giudiziari, gli IRASP eleggono domicilio presso la propria sede legale sita in Roma, Via G. A. Guattani, 17 – 00161, PEC: irasp@pec.it

21. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali a terzi per tutti gli adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

22. DISPOSIZIONI REGOLANTI LA LOCAZIONE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando alle disposizioni contenute nel “Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP” approvato da ultimo con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021, dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s’intendono riportate e trascritte nel presente contratto. Risulta inoltre facente parte del presente contratto, divenendone parte essenziale ed integrante ancorché non materialmente allegato, il citato “Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP” approvato con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021, di cui la parte conduttrice dichiara di essere specificatamente e perfettamente a conoscenza, senza aver eccezioni da formulare in merito, e di accettarne senza riserva il contenuto.

23. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate ed a quelle previste nel citato Regolamento, e in caso di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte locatrice al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese. Nel caso di ritardata riconsegna dell’immobile dopo la scadenza del presente contratto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, la parte conduttrice sarà comunque tenuta a corrispondere un’indennità di occupazione pari all’ultimo canone, maggiorato del 20%, fermo restando il diritto della parte locatrice a richiedere in via giudiziale il riconoscimento del maggior danno subito.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____



CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO AI SENSI DELL'ART. 2, COMMA 1, DELLA
LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431

TRA

Gli **I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, con sede legale in Roma (RM), Via G. A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, P. IVA 12349481007, in persona del nato/a a il/../, C.F., elettivamente domiciliato/a per la carica presso la sede legale degli stessi I.R.ASP - ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA, di seguito denominati "**IRASP**" o "**PARTE LOCATRICE**"

- da una parte -

E

L'**ASILO SAVOIA - AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, con sede legale in Roma (RM), Piazza Santa Chiara, 14, C.F. 80023010582, in persona del nato/a a il/../, C.F., elettivamente domiciliato/a per la carica presso la sede legale dell'**ASILO SAVOIA - AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA**, di seguito denominata anche "**ASILO SAVOIA**", o "**PARTE CONDUTTRICE**";

- dall'altra -

PREMESSA

PRESO ATTO che la Regione Lazio – Assessorato Politiche Sociali, Sport e Sicurezza – Direzione Regionale Salute e Politiche Sociali, con propria Determinazione n. G18162 del 21 dicembre 2017, ha inteso:

- impegnare, nelle more della stesura delle linee guida contenenti criteri e modalità di utilizzazione delle risorse trasferite con la presente determinazione dirigenziale, in favore dell'Asilo Savoia la somma complessiva di € 600.000,00 sul capitolo H41958 missione 12 programma 5 aggregato 1.04.01.02.000;
- sperimentare azioni sinergiche volte a dare un supporto sociale a questi ragazzi/e nelle tre aree individuate come strategiche per la conquista dell'autonomia personale:
 - a) **AMBITO A** autonomia abitativa;
 - b) **AMBITO B** autonomia lavorativa;
 - c) **AMBITO C** azioni di sostegno alla autonomia relazionale;

PRESO ATTO altresì che la Regione Lazio – Area Politiche per l'inclusione – Direzione Regionale Inclusione Sociale, con propria Determinazione Dirigenziale n. G13303 del 22 ottobre 2018, ha provveduto all'approvazione delle linee guida per l'attuazione delle azioni relative al sostegno alle attività per giovani accolti nelle comunità residenziali per minorenni e nei centri di semi-autonomia per il raggiungimento dell'indipendenza attraverso interventi e progetti specifici di supporto all'inserimento abitativo, lavorativo e relazionale di cui alla DGR 831/2018 in modifica della D.D. n. G18162 del 21 dicembre 2017;

VISTO l'Accordo sottoscritto ai sensi della Legge 241/1990 in data 12 ottobre 2018 tra le due ex IPAB IRAS Roma Capitale ed il Raggruppamento delle II.PP.A.B. costituito *pro tempore* con DGR n. 190 del 24 aprile 2018, alle quali sono succedute rispettivamente le ASP I.R.ASP e ASILO SAVOIA;



VISTO l'Accordo di collaborazione, ai sensi dell'art. 15 della Legge n. 241/1990, tra Roma Capitale – Dipartimento Politiche Sociali – Direzione Benessere e Salute e l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Asilo Savoia, finalizzato alla realizzazione del progetto sperimentale “*Promozione di percorsi tendenti all'autonomia e alla partecipazione attiva dei neo maggiorenni in uscita dal circuito di accoglienza di Roma Capitale*”;

VISTA la Deliberazione n. 10 del 09 febbraio 2021, con la quale l'Asilo Savoia ha proceduto all'approvazione di formale istanza da trasmettere ai competenti Uffici della Regione Lazio per l'autorizzazione alla stipula di n. 2 contratti di locazione passiva per le unità immobiliari di proprietà degli IRASP, tra le quali quella sita a Roma in Via Mario Menichini, 54, int. 6, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 205 - part. 1604 - sub 71 - cat. A2, Classe 7 – vani 2,5 – Rendita catastale € 477,72;

PRESO ATTO che la Regione Lazio - Direzione Inclusione Sociale, con propria Determinazione Dirigenziale, n. G03851 del 8 aprile 2021, pubblicata sul BURL n. 37 del 13 aprile 2021, ai sensi dell'articolo 25 del Regolamento Regionale 5/2020, ha provveduto ad autorizzare l'ASILO SAVOIA alla stipula dei contratti di locazione passiva con gli IRASP per n. 2 unità immobiliari di proprietà degli stessi, site in Roma e nello specifico per l'appartamento di Via Mario Menichini n. 54, int. 6, identificato all'Agenzia delle Entrate al Foglio 205 - part. 1604 - sub 71 - cat. A2, Classe 7 – vani 2,5;

TENUTO CONTO che l'ambito di decorrenza massima dell'intervento è stabilito in 36 mesi e che l'intera azione progettuale deve consentire una piena responsabilizzazione del beneficiario finale dell'intervento nella gestione dell'immobile con eventuale possibilità di avere accesso, al termine del suddetto periodo, ad una eventuale e piena titolarità del contratto di locazione dell'immobile stesso;

tutto ciò premesso e considerato

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Le Premesse formano parte integrante e sostanziale del presente contratto;

- 1. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.** La parte locatrice concede in locazione alla parte conduttrice la quale accetta, l'unità immobiliare sita in Roma (RM), **Via Mario Menichini, 54, int. 6**, identificata all'Agenzia delle Entrate al Foglio 205 – particella 1604 - sub 71 - categoria A2, Classe 7, rendita catastale € 477,72, superficie catastale mq. 45 compreso il balcone, di n. 2,5 vani così composta: soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera da letto, bagno, balcone e dotata altresì del box auto (foglio 205, particella 1604, sub 87, categoria C6, classe 14, superficie catastale mq. 19), di cui si allegano le planimetrie (all. A e all. B) e dotata di Attestazione di Prestazione Energetica, che si allega al presente contratto (all. C).
- 2. CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice dichiara di essere perfettamente a conoscenza delle condizioni della unità immobiliare, di accettarla nello stato di fatto in cui si trova per averla visitata preventivamente.
- 3. RICONSEGNA DELL'IMMOBILE.** La parte conduttrice, con la sottoscrizione del presente contratto, si dichiara ad ogni effetto custode della unità immobiliare concessa in locazione e si impegna a riconsegnarla nello stesso stato in cui l'ha ricevuta, salvo il normale deperimento d'uso. Eventuali danni riscontrati successivamente alla riconsegna della unità immobiliare determinerà l'obbligo per la parte conduttrice del risarcimento del danno arrecato. La parte conduttrice dichiara che l'immobile si trova nello stato di cui all'allegata piantina (all. A) che sottoscrive.
- 4. RISPETTO DELLE NORME DI CIVILE CONVIVENZA.** La parte conduttrice si impegna, altresì, a rispettare le norme di civile convivenza che dichiara di ben conoscere, specie per quanto riguarda i divieti e le limitazioni d'uso. È in ogni caso vietato alla parte conduttrice compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri fruitori dello stabile.



5. DESTINAZIONE ESCLUSIVA AD USO ABITATIVO DELL'IMMOBILE. La parte conduttrice dichiara di essere a conoscenza che l'unità immobiliare oggetto della locazione è destinata in via esclusiva ad uso abitativo, essendo assolutamente vietata e non consentita una sua differente utilizzazione e la utilizzerà esclusivamente per le finalità previste dalla D.G.R. 831/2017 e s.m.i. recante "*attuazione delle azioni relative al sostegno alle attività per giovani accolti nelle comunità residenziali per minorenni e nei centri di semi-autonomia per il raggiungimento dell'indipendenza attraverso interventi e progetti specifici di supporto all'inserimento abitativo, lavorativo e relazionale*". Gli IRASP si riservano la facoltà di verificare nel corso dell'intero periodo della locazione il rispetto di tale essenziale condizione. E' fatto, per questo, espresso ed assoluto divieto di esercitare nell'appartamento attività di bed and breakfast o assimilate, affittacamere, ufficio o commerciale. Ogni diverso utilizzo dell'immobile è considerato grave inadempimento degli obblighi negoziali e determina l'immediata risoluzione del presente contratto senza alcun intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da parte della parte locatrice, salvo l'accertamento del danno subito.

6. DIVIETO DI MODIFICHE. Resta fermo il divieto assoluto da parte dell'Asilo Savoia di apportare modifiche o addizioni di qualsivoglia natura all'unità immobiliare locata, anche se migliorative, senza la preventiva autorizzazione degli IRASP e delle Amministrazioni statali e locali competenti per materia. Eventuali migliorie e addizioni che la parte conduttrice dovesse arbitrariamente apportare senza la prescritta autorizzazione, fermo restando il grave inadempimento del presente contratto con conseguente immediata risoluzione dello stesso, mediante semplice comunicazione scritta, resteranno comunque ad esclusivo vantaggio della parte locatrice. Qualora le eventuali modifiche, anche se di natura migliorativa, dovessero comunque risultare in contrasto con le vigenti disposizioni statali e comunali, anche urbanistiche, regolanti la materia, la parte conduttrice dovrà provvedere a integrale propria cura e spese all'immediato ripristino dei luoghi. In difetto, a ciò provvederà la parte conduttrice con l'integrale addebito delle relative spese alla parte conduttrice anche con rivalsa sul deposito cauzionale versato e sulla garanzia prestata a garanzia degli obblighi assunti con la sottoscrizione del presente contratto.

7. DURATA DELLA LOCAZIONE. La durata della locazione viene fissata e stabilita, ai sensi del comma 1, dell'art. 2 della legge n. 431/1998, in anni 4 (quattro), con decorrenza dal 01/07/2021 e scadenza il 30/06/2025. Tale durata si protrarrà automaticamente per un eguale periodo, salvo che la parte locatrice, con raccomandata da recapitarsi sei mesi prima della prima scadenza contrattuale, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui all'art. 3 della legge n. 431/1998.

8. CLAUSOLA DI SUBENTRO. Considerate le precipue finalità degli interventi ad alto valore sociale in premesse richiamati, la parte conduttrice ha facoltà, previo assenso scritto della parte locatrice, di cessione del presente contratto ai beneficiari delle attività progettuali ivi residenti, che potranno, garantendo le medesime condizioni previste nel Regolamento delle locazioni degli IRASP per i conduttori di immobili non di pregio, subentrare integralmente nel presente contratto per la durata residua dello stesso.

9. RECESSO ANTICIPATO. La parte conduttrice ha facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con un formale preavviso di almeno 90 (novanta) giorni naturali consecutivi dalla data fissata per il recesso, da recapitarsi a mezzo raccomandata a/r ovvero a mezzo Posta Elettronica Certificata alla parte locatrice. Sino alla data di cessazione della locazione sarà dovuto alla parte locatrice il canone pattuito oltre gli oneri accessori. Tutte le spese inerenti al recesso anticipato del contratto sono a carico della parte conduttrice. Il termine del preavviso potrà essere ridotto a tre mesi, solo nel caso in cui dovessero venire meno i fondi stanziati dalla Regione Lazio di cui alla deliberazione della Giunta



regionale 06 dicembre 2017, n. 831 e s.m.i. in premesse richiamata, ovvero gli stessi fossero interamente impegnati nei limiti ivi previsti;

10. CESSAZIONE DEL CONTRATTO. Alla scadenza del contratto ai sensi della richiamata normativa, lo stesso avrà definitiva scadenza ad ogni effetto, anche in assenza di specifica disdetta da parte degli IRASP.

11. CORRISPETTIVO. Il prezzo della locazione viene liberamente e di comune accordo fissato e stabilito nella somma di Euro € (...../00) annuali pari al canone di locazione mensile di Euro (...../00), che sarà corrisposto anticipatamente, entro e non oltre il giorno 5 di ogni mese, con accredito presso la Tesoreria degli IRASP, tramite bonifico bancario intestato a Istituti Riuniti Azienda Servizi alla Persona, IBAN: Banca Nell'ipotesi che il giorno 5 capiti in un giorno festivo il termine resta fissato al primo giorno non festivo successivo. Il pagamento degli oneri accessori dovrà essere effettuato, con le medesime modalità, entro il 5 del mese successivo alla ricezione della relativa comunicazione della parte locatrice.

12. AGGIORNAMENTI ISTAT. Il canone così come contrattualmente stabilito al punto 12 sarà aggiornato ogni anno automaticamente e senza bisogno di richiesta della parte locatrice nella misura pari al 75 % dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente quello di inizio del presente contratto.

13. ONERI ACCESSORI. Oltre al canone di locazione, sono interamente a carico della parte conduttrice la tassa per la rimozione dei rifiuti e quelle elencate dall'art. 9 della legge n. 392/1978. La tassa comunale sullo smaltimento dei rifiuti solidi urbani e tutte le utenze sono a carico della parte conduttrice per tutto il periodo della locazione e la stessa si impegna a volturarle immediatamente a suo nome. Per le spese condominiali la parte conduttrice versa una quota di € mensili, salvo conguaglio a fine anno.

14. MOROSITÀ. Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone entro il termine previsto al punto 12 e degli oneri accessori per un importo pari ad una mensilità del canone, costituisce grave inadempimento degli obblighi negoziali assunti e, per questo, motivo di immediata risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti anche di quanto previsto dal "*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP*" approvato da ultimo con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021.

15. INTERESSI PER RITARDATO PAGAMENTO CANONI ED ONERI ACCESSORI. Per ogni giorno di ritardo nel pagamento del canone e degli oneri accessori rispetto al termine sopra fissato saranno applicati gli interessi legali.

16. GARANZIA CON DEPOSITO CAUZIONALE. A garanzia delle obbligazioni assunte con il presente contratto, la parte conduttrice corrisponde alla parte locatrice, a titolo di deposito cauzionale, la somma di Euro (...../00) pari a mensilità del canone mensile, rinunciando sin d'ora agli interessi prodotti dalla somma, che devolve a contributo per le attività assistenziali svolte dagli IRASP. Il deposito cauzionale, così come costituito, sarà restituito al termine della locazione previa verifica dello stato dell'immobile e sempre che la parte conduttrice abbia adempiuto a tutti gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, compreso il pagamento dei canoni e degli oneri.

17. MANUTENZIONE E RIPARAZIONI ORDINARIE DELLA COSA LOCATA. La parte conduttrice è costituita custode della cosa locata e dovrà mantenerla con la diligenza del buon padre di famiglia. Essa è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla sua negligenza nell'uso della cosa locata e delle attrezzature ivi esistenti, nonché le piccole riparazioni di cui all'art. 1609 c.c. In esse rientrano, per patto espresso, quelle inerenti le parti degli impianti igienico-sanitari, elettrico, idrico, del gas, dell'acqua calda, di pertinenza esclusiva dell'immobile locato, le riparazioni alle condutture idrauliche di scarico ed alle conseguenziali opere di ripristino,



nonché la manutenzione periodica degli infissi interni ed esterni. Quando la cosa locata ha bisogno di riparazioni che non sono a carico della parte conduttrice, quest'ultima è tenuta a darne tempestiva comunicazione scritta alla parte locatrice medesima. La parte conduttrice dovrà consentire, previo avviso, l'accesso all'unità immobiliare locata alla parte locatrice, all'amministratore o a suoi tecnici incaricati.

18. DIVIETO DI SUBLOCAZIONE E CESSIONE DEL CONTRATTO. È fatto assoluto divieto di sublocare le unità immobiliari condotte in locazione o cedere il contratto se non nelle forme previste dal presente contratto. L'accertamento dell'eventuale sublocazione o cessione è considerato, tra gli altri, gravissimo inadempimento degli obblighi negoziali e comporterà l'immediata risoluzione del contratto senza alcun intervento giudiziale, mediante semplice comunicazione scritta da inoltrarsi dagli IRASP all'ASILO SAVOIA mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Tale inadempimento comporterà l'immediata escussione della garanzia ove prestata, salva l'attivazione dell'azione giudiziaria per l'accertamento dei danni subiti.

19. REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO. La spesa derivante dalla registrazione fiscale del contratto sarà suddivisa a metà tra le parti contraenti. I bolli per il contratto e le spese di versamento e quietanza dei canoni sono a totale carico della parte conduttrice.

20. VISITA DEI LOCALI. La parte locatrice si riserva il diritto di visitare, anche a mezzo di persone delegate, i locali concessi in locazione durante l'intero corso di esecuzione del contratto. A tal fine la parte conduttrice si obbliga a concordare con la parte locatrice un giorno lavorativo della settimana in cui sarà consentita la visita. L'orario di visita verrà concordato tra le parti ed avrà una durata minima di due ore consecutive. La mancata disponibilità della parte conduttrice di far eseguire visite e controlli nell'unità immobiliare locata comporta gravissimo inadempimento contrattuale, determinandone la sua immediata risoluzione per inadempimento mediante semplice comunicazione scritta e senza intervento giudiziale.

21. ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA PARTE CONDUTTRICE. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica di eventuali atti giudiziari e di qualsivoglia corrispondenza afferente l'esecuzione del presente contratto, L'ASILO SAVOIA elegge domicilio presso la propria sede legale sita in Roma, Piazza Santa Chiara, 14 – 00186, PEC: asilosavoia@pec.it

22. ELEZIONE DI DOMICILIO DELLA PARTE LOCATRICE. A tutti gli effetti derivanti dalla gestione del presente contratto, ivi compresa la notifica di atti giudiziari, gli IRASP eleggono domicilio presso la propria sede legale sita in Roma, Via G. A. Guattani, 17 – 00161, PEC: irasp@pec.it

23. AUTORIZZAZIONE COMUNICAZIONE DATI. La parte conduttrice autorizza espressamente la parte locatrice a fornire i propri dati personali a terzi per tutti gli adempimenti riguardanti il rapporto locativo o comunque ad esso collegati.

24. DISPOSIZIONI REGOLANTI LA LOCAZIONE. Per quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti rinviando alle disposizioni contenute nel "*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP*" approvato da ultimo con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021, dal Codice Civile e dalle altre leggi vigenti in materia che s'intendono riportate e trascritte nel presente contratto. Risulta inoltre facente parte del presente contratto, divenendone parte essenziale ed integrante ancorché non materialmente allegato, il citato "*Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare di proprietà degli IRASP*" approvato con Deliberazione del suo Consiglio di Amministrazione n. 12 del 15/02/2021, di cui la parte conduttrice dichiara di essere specificatamente e perfettamente a conoscenza, senza aver eccezioni da formulare in merito, e di accettarne senza riserva il contenuto.



25. RISOLUZIONE. In caso di inadempienza ad una delle clausole sopra riportate ed a quelle previste nel citato Regolamento, e in caso di mancato rispetto delle norme di legge, il presente contratto si risolverà *ipso jure* con diritto della parte locatrice al risarcimento del danno oltre alla rivalsa per le spese. Nel caso di ritardata riconsegna dell'immobile dopo la scadenza del presente contratto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, la parte conduttrice sarà comunque tenuta a corrispondere un'indennità di occupazione pari all'ultimo canone, maggiorato del 20%, fermo restando il diritto della parte locatrice a richiedere in via giudiziale il riconoscimento del maggior danno subito.

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma,

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____

Le parti dichiarano di essere bene a conoscenza, dopo approfondita lettura, delle clausole del presente contratto, che approvano espressamente e specificamente.

La parte locatrice _____

La parte conduttrice _____