



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza
Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 20 DEL 30 NOV. 2018

OGGETTO: PROTOCOLLO DI INTESA TRA ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE "ROMA CAPITALE" E LA SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE PROGETTO 96, E CONSEGUENTE CONTRATTO DI LOCAZIONE

Settore Proponente: TECNICO - PATRIMONIALE

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

Il Responsabile del Procedimento


Cristina Capraro

firma  addì 28/11/2018

Parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario che con la firma del presente atto attesta che i costi sono da imputare ai seguenti Capp. ed artt. del Bilancio:

- FAVOREVOLE da accertare al Cap. 1. art. 1. del Bilancio 2019
- FAVOREVOLE da accertare al Cap. 2. art. 4. del Bilancio 2019
- FAVOREVOLE da imputare al Cap. art. del Bilancio
- Non comporta impegno di spesa
- NON FAVOREVOLE

Il Responsabile del Settore Economico-Finanziario
Valentina Bonaldi

firma  addì 28/11/2018

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

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

Il Segretario Generale
Domenico Giraldi

firma  addì 30/11/2018



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con l'assistenza del Segretario Generale

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR 2 novembre 2012, n. 527;

VISTA la DGR 2 agosto 2018, n. 471, pubblicata sul BURL n. 69 del 23 agosto 2018;

VISTO Il Decreto del Presidente della Regione Lazio 18 settembre 2018, n. T000216 pubblicato sul BURL n. 78 del 25 settembre 2018

PREMESSO :

- che gli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale" sono proprietari, tra l'altro, di un immobile sito in Roma, via Ardeatina n. 1180 con ingresso in via Castel di Leva n. 373;
- che tale unità immobiliare, annoverata nel patrimonio indisponibile dell'Ente, è accreditata come Comunità alloggio denominata "Casa Gialla" in favore di n. 8 disabili adulti, giusta convenzione con il Comune di Roma – Dipartimento Politiche Sociali e Promozione della Salute – del 25/06/2008, in esecuzione della D.D. n. 514 del 18/02/2005 e s.m.i.;
- che in data 3 dicembre 2010 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa tra l'ex Conservatorio S. Caterina della Rosa, e la Società Cooperativa Sociale Progetto 96, con il quale i due enti, ciascuno nell'ambito delle rispettive finalità istituzionali ed in attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 27 della Legge 8 giugno 1990, n. 142 "*Ordinamento delle autonomie locali*", dall'art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*" e dal comma 3 dell'art. 3 della Legge 8 dicembre 2000, n. 328 "*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*" finalizzavano le loro attività all'innalzamento della qualità e della quantità dei servizi socio-assistenziali-educativi;
- che in virtù di tale Protocollo tra i due Enti, l'ex Conservatorio Santa Caterina della Rosa ha concesso in locazione alla Società Cooperativa Sociale Progetto 96, in data 14 dicembre 2010 e per la durata di anni 4 + 4, l'immobile sito in via Ardeatina 1180, con ingresso in via Castel di Leva 373, con scopi socio-educativo-assistenziali;



- che in data 31 dicembre 2018 tale Protocollo di Intesa, nonché il contratto di locazione di cui sopra, andranno in scadenza;

ATTESO:

- che, in previsione della scadenza del Protocollo di Intesa e del contratto di locazione relativo all'immobile oggetto dell'accordo tra i due enti, si ravvisa la necessità di attivare le procedure atte a garantire la fornitura del servizio di cui trattasi;
- che l'oggetto del Protocollo di Intesa è la definizione, nel rispetto delle disposizioni e dei vincoli statutari degli IRAS, di un rapporto organico e permanente di collaborazione a concorrere, ciascuno nell'ambito delle proprie rispettive funzioni e competenze istituzionali, ad innalzare la qualità e la quantità dei servizi socio-educativi-assistenziali nella Città di Roma;

CONSIDERATO che la Cooperativa Sociale Progetto 96 ha sempre provveduto al rispetto di tutte le obbligazioni previste nel Protocollo di Intesa in scadenza al 31 dicembre p.v., e di tutte le clausole contrattuali per la durata della vigente locazione;

CONSIDERATO altresì che l'attuale conduttore risulta essere idoneo al proseguimento della realizzazione del progetto socio-educativo-assistenziale previsto nel Protocollo di Intesa attualmente vigente, e per tanto al proseguimento della locazione dell'unità immobiliare di cui trattasi in forza di un nuovo contratto di locazione da stipularsi alle attuali condizioni di mercato;

VISTO il verbale del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Sociale Progetto 96 del 23 novembre 2018 con il quale la Cooperativa stessa delibera di approvare la bozza di Protocollo di Intesa tra gli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale" e la Cooperativa Sociale Progetto 96 nonché la bozza di contratto di locazione relativo all'immobile sito in Roma via Ardeatina n. 1180, al fine di garantire continuità della gestione del servizio di Comunità alloggio per disabili denominato "Casa Gialla"

RITENUTO di poter procedere, per le motivazioni in narrativa argomentate, con la sottoscrizione di un nuovo Protocollo di Intesa ed alla conseguente stipula di un nuovo contratto di locazione, a seguito di regolare scadenza del precedente, per l'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma via Ardeatina, 1180, alla Società Cooperativa Sociale Progetto 96, con sede in via degli



n. 373, alla Società Cooperativa Sociale Progetto 96, con sede in via degli Adimari, 29 – 00148 Roma, C.F. 00845180579, per un canone pari ad Euro 7.830,00 (settemilaottocentotrenta,00), fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni 4+4 a far data dal 01 gennaio 2019;

3. di approvare la bozza di Protocollo di Intesa predisposta dai competenti Uffici dell'Ente, allegata al presente atto sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale;
4. di approvare la bozza di contratto di locazione predisposta dai competenti Uffici dell'Ente allegata al presente atto sotto la lettera "B" a formarne parte integrante e sostanziale;
5. di accertare la somma complessiva di € 7.830,00 al Cap. 1 art. 1 del Bilancio di Previsione dell'esercizio finanziario 2019, fase di approvazione tutoria:
6. di accertare la somma complessiva di € 25.000,00 al Cap. 4 art. 2 del Bilancio di Previsione dell'esercizio finanziario 2019, fase di approvazione tutoria
7. di dare mandato agli Uffici dell'Ente di predisporre gli atti necessari alle esecuzioni del presente decreto.

Il Segretario Generale
Domenico Giraldi



Il Commissario Straordinario
Giovanni Del Prete

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del
- 3 DIC. 2018

.....



Il Segretario Generale
Domenico Giraldi



Adimari, 29 – 00148 Roma, C.F. 00845180579, per un canone pari ad € 7.830,00 (settemilaottocentotrenta,00), fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni 4+4 a far data dal 01 gennaio 2019

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore Tecnico-Patrimoniale;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

VISTO il Regio Decreto del 5 febbraio 1891 n. 99;

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

VISTO il Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n. 50 e smi;

VISTA la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

VISTO il Decreto Legislativo 33/2013;

VISTO il Bilancio di Previsione per l'esercizio finanziario 2019, in fase di approvazione tutoria;

SENTITO il parere del Responsabile del Settore Economico-Finanziario in merito alla normativa tecnica e contabile;

SENTITO il parere favorevole reso dal Segretario Generale dell'Ente ai sensi della normativa vigente;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

DECRETA

1. di poter procedere, per le argomentazioni in narrativa argomentate, alla sottoscrizione di un nuovo Protocollo di Intesa, a seguito di regolare scadenza del precedente, tra gli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale" e la Società Cooperativa Sociale Progetto 96, al fine di assicurare continuità alla gestione del servizio di comunità alloggio per disabili denominato "Casa Gialla";
2. di poter procedere, per le motivazioni sopraesposte, alla stipula di un nuovo contratto di locazione, a seguito di regolare scadenza del precedente, per l'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma via Ardeatina, n. 1180, con ingresso in via Castel di Leva,



Allegato "A"

**PROTOCOLLO DI INTESA
TRA
ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE "ROMA CAPITALE"
E
SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE PROGETTO 96**

Premesso che:

Gli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale", di seguito "IRAS", nati dalla fusione del Conservatorio di Santa Caterina della Rosa con altre due Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza, ai sensi della DGR del 02 novembre 2012, n. 527 "*Fusione dell'IPAB Conservatorio di S. Caterina della Rosa ai Funari, dell'IPAB Opera Pia Asilo della Patria, dell'Ipab Conservatorio di Santa Eufemia, nell'Ipab Istituti Riuniti di Assistenza Sociale – Roma Capitale*" come da nota del 29 gennaio 2013 prot. 151, svolge attività socio-educativa-assistenziale sul territorio cittadino del Comune di Roma, secondo le prescrizione dell'art. 2 dello Statuto vigente (approvato con DGR 527/2012) che prevede quale fine istituzionale l'assistenza e la beneficenza con particolare riguardo a soggetti a rischio, "per assicurare loro attività di cura, canali di integrazione socio-educativa, strumenti di reinserimento attraverso ad esempio l'attuazione di servizi di tipo residenziale e semi-residenziale" ospitandoli in immobili di proprietà dell'Ente;

La Società Cooperativa Sociale Progetto 96, costituita conformemente all'art. 1 della Legge 381/1991 senza scopo di lucro proponendosi di perseguire l'interesse generale della comunità volto alla promozione umana e all'integrazione sociale dei cittadini, sviluppando fra essi lo spirito mutualistico e solidaristico; ponendo al centro del proprio intervento la persona nella sua globalità e favorendo i processi di autonomia e di accoglienza nel rispetto delle differenze come valore imprescindibile per la piena realizzazione dell'individuo in quanto tale; presta da più di 10 anni a favore di persone con disabilità, anziani e a minori assistenza socio-educativa nel territorio del Comune di Roma, specializzandosi nella gestione di strutture residenziali prevalentemente in convenzione, assicurando ai propri ospiti un ambiente strutturato di vita nel rispetto dei singoli bisogni.



Nell'ambito delle proprie finalità e in attuazione di quanto espressamente previsto dall'art. 27 della Legge 8 giugno 1990, n. 142 "*Ordinamento delle autonomie locali*", dall'art. 34 del D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali*" e dal comma 3 dell'art. 3 della Legge 8 dicembre 2000, n. 328 "*Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali*", l'IRAS, intende stipulare un Protocollo di Intesa con la predetta Cooperativa sociale al fine di assicurare continuità del servizio denominato "Casa Gialla";

Vista la Legge 17 luglio 1890, n. 6972 "Norme sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza";

Visto il R.D. 5 febbraio 1891, n. 99 "Approvazione dei regolamenti per l'esecuzione della legge sulle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza";

Vista la Legge 08 giugno 1990, n. 142 "Ordinamento delle Autonomie locali" e s.m.i., e in particolare l'art.27;

Vista la Legge 23 dicembre 1996, n. 662 "Misure di razionalizzazione della finanza pubblica" e in particolare l'art. 2 comma 203, lettera C;

Vista la Legge 08 dicembre 2000, n. 328 "Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali";

Visto il D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali";

Visto il D.lgs. 04 maggio 2001, n. 207 "Riordino del sistema delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza";

Vista la L.R. 09 settembre 1996, n. 38 "Riordino, programmazione e gestione degli interventi e dei servizi socio-assistenziali nel Lazio";

Visto il Protocollo di Intesa sottoscritto in data 29 gennaio 2010 con il Comune di Roma in materia di politiche sociali;

Visto lo Statuto degli IRAS;

Visto lo Statuto della Cooperativa Sociale Progetto 96;



Vista la DGR 02 novembre 2012, n. 527 “Fusione dell’IPAB Conservatorio di S. Caterina della Rosa ai Funari, dell’IPAB Opera Pia Asilo della Patria, dell’Ipab Conservatorio di Santa Eufemia, nell’Ipab Istituti Riuniti di Assistenza Sociale – Roma Capitale”;

Vista la Deliberazione della Regione Lazio 02 agosto 2018, n. 471 “Commissariamento dell’Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza I.R.A.S. – Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale”;

Visto il Decreto del Presidente della Regione Lazio 18 settembre 2018, n. T00216 “Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale (I.R.A.S.). Nomina del Commissario Straordinario”;

Visto il verbale del Consiglio di Amministrazione della Società Cooperativa Sociale Progetto 96 del 23 novembre 2018, con cui viene conferito al Consigliere Elio Palanga ogni potere per la sottoscrizione del Protocollo di Intesa con IRAS;

Visto il Protocollo di Intesa tra il Conservatorio S. Caterina della Rosa ai Funari e la Società Cooperativa Sociale Progetto 96 sottoscritto in data 03 dicembre 2010 e con scadenza 31 dicembre 2018.

TUTTO CIO’ PREMESSO E CONSIDERATO,

L’IRAS E LA COOPERATIVA SOCIALE PROGETTO 96

SOTTOSCRIVONO IL SEGUENTE PROTOCOLLO:

Articolo 1 – Oggetto e finalità

Il presente Protocollo tra IRAS e Cooperativa Sociale Progetto 96 ha per oggetto:

- a) La definizione nel rispetto delle disposizioni e dei vincoli statuari dell’IRAS, di un rapporto organico e permanente di collaborazione a concorrere, ciascuno nell’ambito delle proprie rispettive funzioni e competenze istituzionali, ad innalzare la qualità e la quantità dei servizi socio-educativi-assistenziali nella Città di Roma;
- b) La conservazione da parte dell’IRAS, nel novero del patrimonio indisponibile dell’Ente, del compendio immobiliare sito in via Ardeatina, 1180, quale sede adibita al servizio di Comunità alloggio per disabili denominato “Casa Gialla”;



- c) L'impegno da parte della Cooperativa Sociale Progetto 96 ad erogare all'IRAS un contributo annuo pari ad € 25.000,00 che l'IRAS destinerà alla realizzazione di attività, servizi e progetti coerenti con le finalità statutarie dell'IRAS stessa.

Articolo 2 – Durata

La durata dell'accordo è concordemente stabilita in anni 8, a decorrere dal 01 gennaio 2019.

Articolo 3 – Impegni assunti dall'IRAS

L'IRAS si impegna a:

- a) Conservare l'unità immobiliare sita in Roma, via Ardeatina 1180, con ingresso da via Catsel di Leva n. 373, nel novero del patrimonio indisponibile dell'Ente, vincolante la destinazione a sede del servizio di Comunità alloggio per disabili denominato "Casa Gialla";
- b) Stipulare con la Cooperativa Sociale Progetto 96 in riferimento a quanto previsto dalla lettera b) dell'art. 3 del Protocollo di Intesa sottoscritto in data 29 gennaio 2010 tra l'ex Conservatorio Santa Caterina della Rosa e il Comune di Roma e in applicazione di quanto stabilito dall'art. 15 della L.R. 38/1996 un apposito contratto di locazione ad uso abitativo per il predetto compendio immobiliare, facendo riferimento a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 20 della L.R. 28 aprile 2006, n. 4 e s.m.i., così come modificato dal comma 36 dell'art. 1 della L.R. 9 agosto 2009, n. 22 relativo alle concessione a canone ricognitorio di beni di proprietà regionale, stabilendo un canone annuo comunque non inferiore al 10 per cento di quello determinato sulla base di comuni valori di mercato;
- c) Partecipare, anche nell'ambito di quanto stabilito dal Protocollo di Intesa sottoscritto con il Comune di Roma in materia di politiche sociali e mediante l'eventuale costituzione di ATI/ATS con la Cooperativa Sociale Progetto 96 ad eventuali bandi e/o avvisi pubblici emanati da Istituzioni europee, nazionali e locali, purché relativi ad attività e servizi coerenti con le previsioni statutarie dell'IRAS.

Articolo 4 – Impegni assunti dalla Cooperativa Sociale Progetto 96.

La Cooperativa Sociale Progetto 96 si impegna a:



- a) Individuare e proporre all'IRAS eventuali bandi – avvisi emanati da Istituzioni europee, nazionali e locali, cui partecipare in maniera associata mediante la costituzione di ATI/ATS purché coerenti con le previsioni statutarie dell'IRAS stessa;
- b) Sottoscrivere un contratto di locazione ad uso abitativo per il compendio immobiliare sito in Roma, via Ardeatina 1180, denominato “Casa Gialla”, da adibire esclusivamente a sede di Comunità alloggio per disabili avente decorrenza 01 gennaio 2019;
- c) Erogare all'IRAS un contributo annuale pari ad € 25.000,00 che l'IRAS destinerà alla realizzazione di attività, servi e progetti coerenti con le finalità statutarie dell'IRAS stessa.

Articolo 5 – Clausola di salvaguardia

In caso di cessione o non prosecuzione del servizio di Comunità alloggio per disabili denominato “Casa Gialla” da parte del Comune di Roma o della Cooperativa Sociale Progetto 96, l'IRAS si impegna a mantenere comunque la destinazione dell'immobile sito in Roma, via Ardeatina 1180, a sede di un servizio di accoglienza residenziale rivolto a persone disabili.

Articolo 6 – Comitato di valutazione per l'attuazione del protocollo

La vigilanza sull'esecuzione del presente accordo è demandata ad un apposito Comitato paritetico così costituito:

- N. 2 rappresentanti designati dall'IRAS;
- N. 2 rappresentanti designati dalla Cooperativa Sociale Progetto 96.

Al collegio sono conferiti tutti i poteri previsti dalla vigente normativa in materia. Entro 90 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo verranno resi noti i nomi dei componenti del Comitato di valutazione.

Il mancato rispetto da parte degli enti sottoscrittori del presente protocollo di anche un solo singolo punto degli articoli 3 e 4 provocherà, ipso facto, la decadenza del Protocollo nel suo complesso.

Articolo 7 – Modifiche e integrazioni all'accordo

Qualsiasi modifica o integrazione al presente accordo dovrà essere apportata in forma scritta e previa approvazione mediante apposito atto sottoscritto dalle parti.



Roma, li

IRAS "Roma Capitale"
Giovanni Del Prete

Soc. Coop. Sociale Progetto 96
Elio Palanga



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE

“ROMA CAPITALE”

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

CONTRATTO DI LOCAZIONE LIBERA

TRA

gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE “ROMA CAPITALE”, di seguito “IRAS”, con sede legale in Roma, Via G. A. Guattani, 17, C.F. 97723990582, in persona del Commissario Straordinario, Giovanni Del Prete, nato a Roma il 3 settembre 1960, di seguito denominato “LOCATORE”

- da una parte -

la SOCIETA' COOPERATIVA SOCIALE PROGETTO 96 con sede in Roma, Via degli Adimari, 29, C.F. 00845180579 – P. IVA 05761591006, nella persona del Consigliere Elio Palanga, nato a Roma, il 16/05/1975 e residente in Ladispoli, Viale California 27, delegato dal Consiglio di Amministrazione della Coop. Soc. Progetto 96 con atto del 23 novembre 2018 e di seguito denominato “CONDUTTORE”;

- dall'altra –

Premesso che gli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale “Roma Capitale” sono proprietari dell'immobile sito in Roma, Via Ardeatina 1180, con ingresso da Via Castel di Leva, 373, accreditata come Comunità Alloggio denominata “Casa Gialla” in favore di n. 8 disabili adulti, giusta convenzione con il Comune di Roma – Dipartimento Politiche Sociali e Promozione della Salute – del 25/06/2008, in esecuzione della D.D. n. 514 dal 18/02/2005 e s.m.i.;



Considerato che la Cooperativa si occupa già dal 2005 della gestione, per conto dell'ex Conservatorio di Santa Caterina prima e degli IRAS successivamente, della predetta "Casa Gialla" e che risulta tuttora affidataria del servizio di gestione della stessa a seguito di avvenuto espletamento di una procedura di evidenza pubblica di rilievo comunitario;

Considerato altresì che in data 3 dicembre 2010 è stato sottoscritto tra le parti un Protocollo di Intesa per la definizione, nel rispetto delle disposizioni e dei vincoli statutari dell'Ipab, di un rapporto organico e permanente di collaborazione a concorrere, ciascuno nell'ambito delle proprie rispettive funzioni e competenze istituzionali, ad innalzare la qualità e la quantità dei servizi socio-educativi-assistenziali nella città di Roma;

Che tale Protocollo, della durata di anni 8 + 8, è stato rinnovato in data, e impegna gli IRAS, ai sensi di quanto espressamente previsto dall'articolo 15 della L. R. 9 settembre 1996, n. 38 e in riferimento a quanto previsto dal comma 36 dell'articolo 1 della L. R. 11 agosto 2009, n. 22, a concedere in locazione alla Cooperativa Sociale Progetto 96 l'unità immobiliare sita in Roma, via Ardeatina 1180, con ingresso da via Castel di Leva n. 373, già nel novero del patrimonio indisponibile dell'Ente, vincolandone la destinazione a sede del servizio di Comunità alloggio per disabili denominato "Casa Gialla";

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato, tra le parti come sopra indicate si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 (Premesse)

Le premesse e le considerazioni costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto e devono intendersi con esso accettate e sottoscritte essendo state oggetto di specifico accordo tra le parti ed esaminate anche dai rappresentanti delle rispettive organizzazioni professionali;

Articolo 2 (Oggetto)

Con il presente atto l'IRAS concede in locazione alla Cooperativa Sociale Progetto 96, che accetta, a corpo e non a misura, nello stato di fatto ed alle condizioni di diritto in cui si trova e ben note all'inquilino, l'immobile sito in Roma, Via Ardeatina, 1180, con ingresso in Via Castel di Leva, 373, composto da n. 10 vani, oltre servizi e centrale termica, per un totale di mq 388 circa e circostante giardino.



Resta escluso dalla presente locazione l'immobile di mq 80 circa adibito a laboratori.

Detti beni vengono concessi in locazione al fine della realizzazione del progetto comune fra IRAS e Cooperativa Sociale Progetto 96, di cui al Protocollo di Intesa stipulato in data..... ed alle premesse, i cui aspetti salienti ed essenziali vengono così riassunti:

- Gestione di una Comunità alloggio per 8 disabili adulti.

Articolo 3 (Durata)

La durata della locazione viene convenuta tra le parti contraenti in anni quattro, con inizio dal 1 gennaio 2019 e termine al giorno 31 dicembre 2022, e si intenderà rinnovata per un ulteriore periodo di quattro anni ove una delle parti non comunichi all'altra disdetta scritta a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o posta elettronica certificata almeno sei mesi prima della scadenza.

Articolo 4 (Risoluzione di diritto)

Alla data di scadenza prevista del 2022, il presente contratto si intenderà risolto di diritto senza necessità di alcun avviso formale. Inoltre le Parti convengono che il presente contratto si intenderà anticipatamente risolto di diritto nell'ipotesi in cui il Protocollo di Intesa del, costituente parte integrante e sostanziale del presente contratto di cui è altresì atto propedeutico ed essenziale, perdesse efficacia per qualsivoglia ragione.

Infine, il presente contratto si intenderà risolto di diritto in ipotesi di morosità anche di una sola rata semestrale.

Articolo 5 (Penale)

Il giorno successivo allo scadere del contratto, ovvero alla sua anticipata risoluzione come previsto nell'articolo che precede, il conduttore è tenuto a rilasciare il complesso immobiliare libero e vuoto da persone o cose, anche interposte e senza danni; in caso di ritardato rilascio, l'affittuario è tenuto a corrispondere, a titolo di penale, una somma pari a 2/365 dell'ultimo canone corrisposto alla data di scadenza contrattuale per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre all'indennità di occupazione, comunque dovuta, ed all'ulteriore risarcimento del danno.



Articolo 6 (Manutenzioni)

Sono a carico dell'IRAS tutte le manutenzioni straordinarie che si rendessero necessarie all'immobile.

Le manutenzioni ordinarie sono ad esclusivo carico della Cooperativa.

Le parti convengono che la Cooperativa non potrà eseguire miglioramenti ed addizioni sull'immobile senza il preventivo consenso scritto dell'IRAS. Resta comunque inteso che il conduttore non avrà alcun diritto al rimborso delle spese sostenute ovvero pretesa di sorta sulle migliorie ed addizioni.

L'inottemperanza a tale divieto costituirà motivo di risoluzione di diritto del presente contratto.

Articolo 7 (Canone)

Previa un'attenta valutazione della redditività dell'immobile e sulla scorta delle risultanze della stima analitica effettuata dall'Ufficio tecnico dell'Ente sulla base dei valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, tenuto conto delle peculiari ed esclusive finalità socio-assistenziali cui l'immobile è destinato e adibito, le parti convengono che il canone locativo annuo, in riferimento a quanto previsto dal comma 36 dell'articolo 1 della L. R. 11 agosto 2009, n. 22, viene fissato in euro 7.830,00 (settemilaottocentotrenta/00) da corrispondersi in rate semestrali anticipate di euro 3.915,00 (tremilanovecentoquindici/00) ciascuna, con scadenza al 1 gennaio e al 1 luglio di ciascun anno, mediante bonifico bancario sul c/c IBAN IT42L 03069 05020 100000 300002.

Articolo 8 (Aggiornamento)

Il canone di locazione così complessivamente pattuito dalle parti sarà soggetto all'aggiornamento annuale a partire dal secondo anno di affitto, in misura pari al 100% della variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai accertato dall'ISTAT ovvero nella diversa misura che sarà consentita dalla legge.

Articolo 9 (Stato di fatto e di diritto)

La Cooperativa dichiara di conoscere lo stato dell'immobile, di trovarlo rispondente alla destinazione e di suo gradimento.



Articolo 10 (Divieto di subaffitto o cessione del contratto)

Sono vietati il subaffitto e/o la sublocazione e/o la subconcessione – anche se parziale – dell’immobile oggetto del presente contratto ovvero la cessione del contratto. L’eventuale violazione di detto divieto comporterà sia la nullità del subaffitto, sublocazione e/o subconcessione sia la risoluzione di diritto del presente contratto in qualsiasi momento sia stata denunciata ed eccettata dall’Ente.

Articolo 11 (Custodia)

Il conduttore assume l’obbligo di buona conduzione dell’immobile oggetto del presente contratto.

Resto inteso tra le parti che l’IRAS, mediante propri incaricati, potrà, in qualsiasi momento, accedere all’immobile per verificare l’adempimento da parte della Cooperativa ai propri obblighi contrattuali.

Articolo 12 (Fidejussione)

A garanzia del puntuale pagamento del canone di locazione, degli aggiornamenti e dell’adempimento di ogni ulteriore obbligazione assunta dal conduttore con il presente contratto, nonché a garanzia della corresponsione delle penali pattuite, la Cooperativa, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, rilascia fidejussione bancaria a prima richiesta dell’importo di euro 7.830,00 (settemilaottocentotrenta/00). Detta fidejussione dovrà essere rilasciata per la durata di quattro anni; dovrà prevedere la rinuncia da parte dell’Istituto garante al beneficio della preventiva escussione ed alla possibilità di sollevare eccezioni relative al rapporto sottostante. Resta inteso che in caso di escussione totale o parziale della fidejussione, la stessa dovrà essere reintegrata nell’importo originario entro e non oltre dieci giorni dell’escussione.

Articolo 13 (Assicurazione)

La Cooperativa si impegna ed obbliga a stipulare con compagnia di assicurazione di primaria importanza, ed a mantenere in corso per tutta la durata del contratto l’assicurazione per l’integrale copertura di tutti i rischi contro i danni derivanti a persone (ivi compresi i soci della Cooperativa) e cose, dall’uso della cosa locata e dallo svolgimento dell’attività pattuita da incendi o propagazione di incendi, per il danneggiamento o perimento dei beni concessi in affitto. Ciascun sinistro dovrà avere un massimale di copertura non inferiore ad euro 1.000.000,00 (un milione). Copia di detto



contratto di assicurazione dovrà essere consegnato dalla Cooperativa all'Ente locatore entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente contratto.

Articolo 14 (Clausola risolutiva espressa)

Le parti convengono espressamente che costituirà grave inadempimento e pertanto determinerà la risoluzione di diritto del presente contratto – senza necessità per il locatore di inoltrare la preventiva disdetta - l'inadempimento del conduttore alle seguenti obbligazioni:

- mancato o parziale pagamento, anche di una sola semestralità, del canone di affitto dell'immobile secondo la tempistica pattuita;
- mancata realizzazione del progetto di cui all'articolo 2;
- disdetta o inadempimento da parte della Cooperativa di una o più clausole previste dal Protocollo di Intesa sottoscritto con l'Ente;
- violazione del divieto di subaffitto, sublocazione, subconcessione o cessione del contratto; esecuzione di miglioramenti senza il preventivo consenso scritto del locatore;
- mancata reintegrazione della fidejussione, nel termine convenuto, in caso di totale o parziale escussione della stessa.

Articolo 15 (Registrazione)

Le spese di registrazione del presente contratto vengono poste a carico di entrambi i contraenti in ragione del 50 % ciascuna.

Articolo 16 (Rinvio)

Attesa la particolare natura del presente contratto, esso è sottratto alle norme sulla locazione urbana di cui alla legge 392/79 e successive modificazioni; sicchè, per tutto quanto non espressamente previsto e pattuito nel presente contratto, le parti rinviando alle norme del codice civile.

Le parti si danno reciprocamente atto, e convengono, che il presente contratto è stato stipulato in base alle disposizioni del I comma dell'art. 2 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 rinunciando le stesse in deroga al 2 comma dello stesso articolo, espressamente ad avvalersi dell'assistenza delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.



IL LOCATORE

IRAS "Roma Capitale"

Giovanni Del Prete

IL CONDUTTORE

Società Cooperativa Progetto 96

Elio Palanga

* * *

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., quanto sopra dichiarato e pattuito ed alla validità del contratto nonché i patti di cui ai seguenti artt. del presente contratto: 1), 2), 4), 5), 6), 8), 9), 10), 11), 12), 13), 14), 15), 16), 17), 18), 19).

Letto, approvato e sottoscritto.

Roma, 28/11/2018

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE

