# Enti Pubblici

## ASP (Azienda di servizi alla Persona)

## ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

Avviso 2 novembre 2026, n. 540

**BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67 AVENTE DESTINAZIONE D'USO D/3 (TEATRI, CINEMATOGRAFI ECC.)**

# BANDO DI GARA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SITA IN ROMA, VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67 AVENTE DESTINAZIONE D'USO D/3 (TEATRI, CINEMATOGRAFI ECC.)

(in esecuzione della Determina Direttoriale n. 540 del 02 novembre 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 superfici immobiliari di proprietà dell'Ente aventi destinazione d'uso catastale D/3 (teatri, cinematografi ecc.).
Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta.
Ubicazione delle superfici immobiliari oggetto della locazione: Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67 - Roma.
Durata della locazione: anni 9 (nove) rinnovabili 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: € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00) annui ovvero € 3.900,00 (euro tremilanovecento/00) mensili 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, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT.
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 04 dicembre 2026. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.
Data apertura plichi: il giorno 11 dicembre 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 € 936,00 (euro novecentotrentasei/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 11 dicembre 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 superfici immobiliari aventi destinazione d'uso catastale D/3 (teatro) site in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67.
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. 28 del 24.09.2026 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 prezzo 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 04 dicembre 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 (ed oggetto di integrazione in caso di ricezione dell'esito del procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. E D.D. 06.02.2004 in corso di espletamento da parte del Ministero della Cultura) 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 DELL'UNITA' IMMOBILIARE)

Le superfici immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.) e rendita di € 19.760,00, oltre ad una area pertinenziale esterna, come meglio indicato nella visura e planimetrie allegate al presente bando e parte integrante della documentazione di gara.
Le superfici interne, sottostanti la chiesa dell'Ente, sono distribuite su due livelli in gran parte seminterrati con superficie coperta di 900,00 mq. circa.
Le superfici sono state destinate, in origine, ad uso teatro/cinema per attività ludiche/culturali degli ospiti delle strutture socio-assistenziali dell'Ente.
Le condizioni generali dell'unità immobiliare risultano in un notevole stato di degrado manutentivo, priva di impianti funzionanti e sono necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il rifacimento ex novo degli impianti termici, idrici ed elettrici.
Per l'unità immobiliare è stata avviato un procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. e D.D. 06.02.2004 e pertanto, nelle more della conclusione da parte del Ministero della Cultura di tale iter amministrativo, non è possibile eseguire alcuna opera di manutenzione sia essa ordinaria che straordinaria senza la previa approvazione degli elaborati progettuali da parte dei competenti Uffici della Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma.
Per quanto riguarda la certificazione energetica dell'unità immobiliare, è stato acquisito l'Attestato di Prestazione Energetica specifico per immobili privi di impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria (cd. APE simulato), agli atti dell'Azienda.

(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)

Le superfici immobiliari e l'area pertinenziale saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta.
Lo stato manutentivo e di regolarità urbanistica delle superfici immobiliari sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore.
Precisato quanto sopra, l'unità immobiliare viene offerta nello stato di fatto e diritto in cui si trova e saranno a carico dell'aggiudicatario della procedura e sottoscrittore del contratto di locazione tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale dei locali, ivi inclusa la regolarizzazione di eventuali difformità catastali e/o urbanistiche.

Il conduttore dovrà provvedere a propria totale cura e spese alla manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione immobiliare e dell'area pertinenziale nel corso dell'intera durata del rapporto locativo e all'esecuzione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali qualora se ne ravvisi la necessità.
Il conduttore dovrà inoltre provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni occorrenti all'uso dell'unità immobiliare, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.
L'Ente, nel corso del periodo locativo, non concederà alcun abbuono o diminuzione rispetto al canone offerto in sede di partecipazione alla presente procedura, indipendentemente dall'ammontare degli eventuali lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione da effettuarsi e/o dall'ammontare dei costi per l'eventuale regolarizzazione di difformità catastali/urbanistiche che, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore.
Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo nei confronti della proprietà esonerandola, 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 presentino vizi o vincoli tali da pregiudicarne, in tutto od in parte, l'utilizzo.
È tuttavia fatto divieto al conduttore di apporre all'unità immobiliare locata 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 che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente, dovranno essere eseguiti dal conduttore interamente a propria cura e spese, nel rispetto delle norme urbanistiche, dei regolamenti comunali e dei 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.
Non sono ammessi utilizzi dell'unità immobiliare per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate dall'ASP all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente.

(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 9 rinnovabile per uguale periodo, ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392.
Alla prima scadenza contrattuale di nove 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 l'immobile 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 € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00) annui ovvero € 3.900,00 (euro tremilanovecento/00) mensili 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 € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00), a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali all'unità immobiliare locata;
- mantenere le superfici immobiliari, 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 l'unità immobiliare, previa richiesta da inoltrare secondo le modalità indicate al successivo art. 15.

Il sopralluogo potrà essere effettuato anche da persona delegata dal Legale Rappresentante dell'operatore economico 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 04 dicembre 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 Carlo Tommaso Odescalchi n. 67 – Ex Teatro", 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 della Società 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 l'unità 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 € 936,00 (euro novecentotrentasei/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 il canone locativo iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare all'Azienda; 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 prezzo 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 11 dicembre 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 di gara, redatta dalla commissione, 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.irsm.it nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.
L'aggiudicazione avrà luogo sulla base delle risultanze delle operazioni 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 l'unità immobiliare oggetto della procedura di gara, corredate obbligatoriamente di visura camerale della Società richiedente, dovranno 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@irsm.it pec irsm.patrimonio@irsm.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: inforsm.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 ed antecedentemente alla sottoscrizione del contratto di locazione, la facoltà insindacabile di sospendere/annullare/revocare la procedura di gara per ragioni di interesse pubblico, motivate con apposito provvedimento che sarà comunicato a tutti i soggetti partecipanti, provvedendo esclusivamente alla restituzione delle cauzioni provvisorie pervenute.

(ART. 20 – ALLEGATI)

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:
- Visura catastale superfici immobiliari;
- Planimetria catastale superfici immobiliari;
- Planimetria area di pertinenza esterna;
- 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 06/08/2024

| | |
|---|---|
| **Dati della richiesta** | **Comune di ROMA (Codice:H501)** |
| | **Provincia di ROMA** |
| **Catasto Fabbricati** | **Foglio: 843 Particella: E Sub.: 502** |

**INTESTATO**

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

**Unità immobiliare dal 21/01/2021**

| 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** | | **843** | **E 103** | **502 501** | **4** | | **D/3** | | | | **Euro 19.760,00** | VARIAZIONE del 20/01/2021 Pratica n. RM0021695 in atti dal 21/01/2021 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 10301.1/2021) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIALE CARLO TOMMASO ODESCALCHI n. 67 Edificio C Piano S1 | | | | |
| **Notifica** | | **Partita** | | **Mod.58** | |
| **Annotazioni** | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | |

**Mappali Terreni Correlati**
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 843 - Particella E
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 843 - Particella 103

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

**Situazione degli intestati dal 20/01/2021**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 30/06/1987 |
| **DATI DERIVANTI DA** | VARIAZIONE del 20/01/2021 Pratica n. RM0021695 in atti dal 21/01/2021 FRAZ. CON CAMBIO DESTINAZIONE (n. 10301.1/2021) | | |

10/11/2026 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 90

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2024

**Situazione degli intestati dal 30/06/1987**

| 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** | VOLTURA D'UFFICIO del 30/06/1987 - INS.COD.FISC IST. PROT. 28619/20 Voltura n. 3873.1/2021 - Pratica n. RM0031138 in atti dal 27/01/2021 | | |

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/05/2003**

| 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** | | **843** | **146<br>147<br>148<br>149<br>103<br>89<br>293<br>294** | **500** | **4** | | **B/3** | **U** | **161.391 m³** | | **Euro 233.384,30** | VARIAZIONE del 09/05/2003 Pratica n. 508799 in atti dal 09/05/2003 ALL. DOCFA INS. SUB500 (n. 23149.1/2003) |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | VIALE DI TOR MARANCIA n. SC Piano T-1 - 2-3 | | | | |
| **Notifica** | | **Partita** | | **Mod.58** | |

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

**Situazione degli intestati dal 09/05/2003**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 20/01/2021 |
| **DATI DERIVANTI DA** | VARIAZIONE del 09/05/2003 Pratica n. 508799 in atti dal 09/05/2003 ALL. DOCFA INS. SUB500 (n. 23149.1/2003) | | |

**Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico**

| 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** | | **843** | **89<br>103<br>146<br>147<br>148<br>149<br>293** | | **4** | | **B/3** | **U** | **161.391 m³** | | **Euro 124,27<br>L. 242.086** | Impianto meccanografico del 30/06/1987 |

10/11/2026 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 90

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 06/08/2024

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | **294** | | | | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Indirizzo** | PT-1-2-3 n. SC; VIALE TOR MARANCIA n. SC | | | | |
| **Notifica** | | **Partita** | 62417 | **Mod.58** | - |

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

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|---|---|---|
| 1 | ISTITUTO ROMANO DI S.MICHELE | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 09/05/2003 |
| **DATI DERIVANTI DA** | Impianto meccanografico del 30/06/1987 | | |

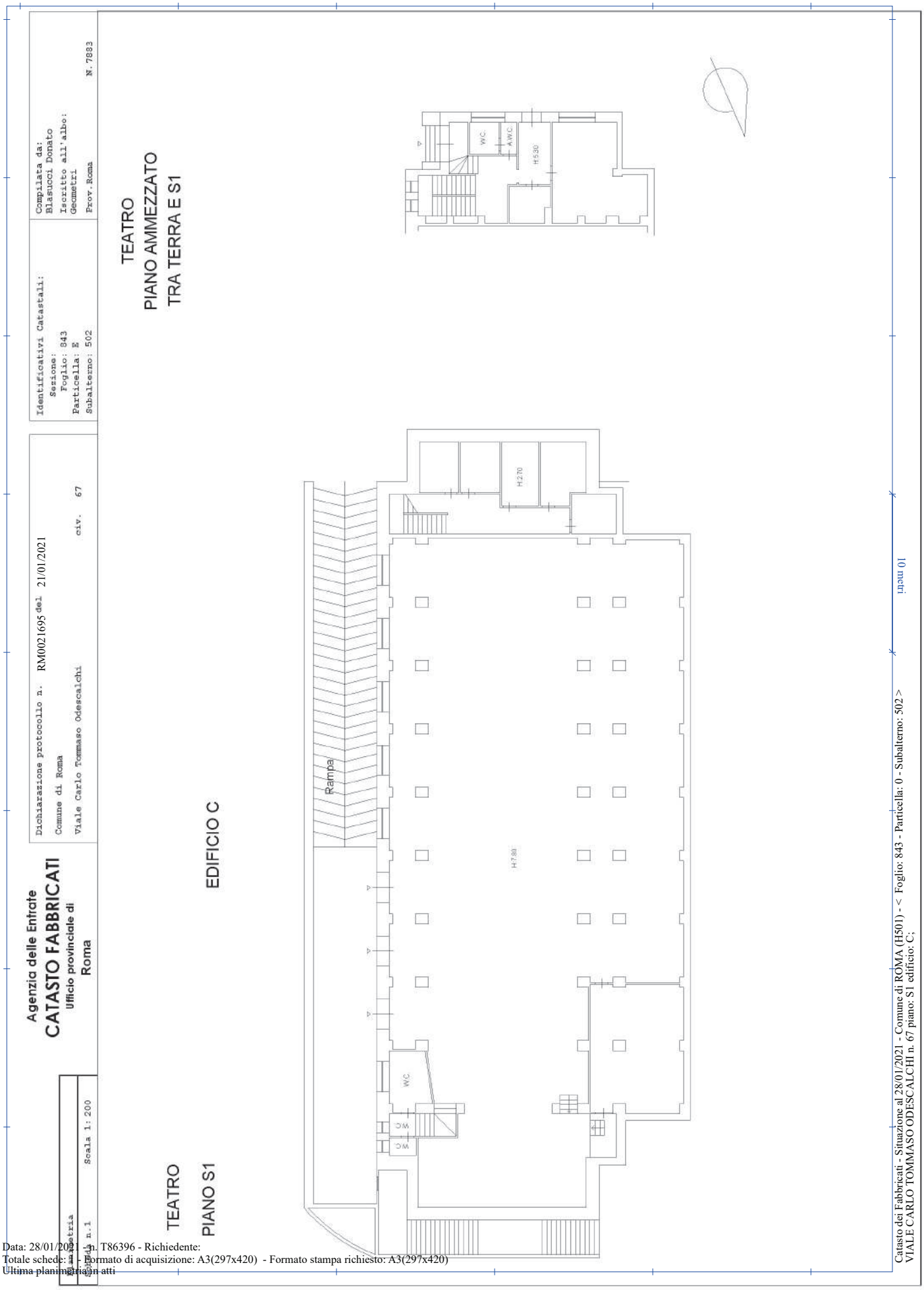
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

10/11/2026 - BOLLETTINO UFFICIALE DELLA REGIONE LAZIO - N. 90

Data: 28/01/2021 - n. T86396 - Richiedente:



# ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

UFFICIO PATRIMONIO BENI STORICO ARTISTICI

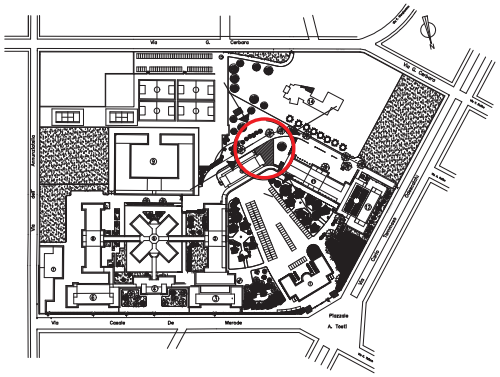
COMPRENSORIO ISTITUZIONALE
TEATRO

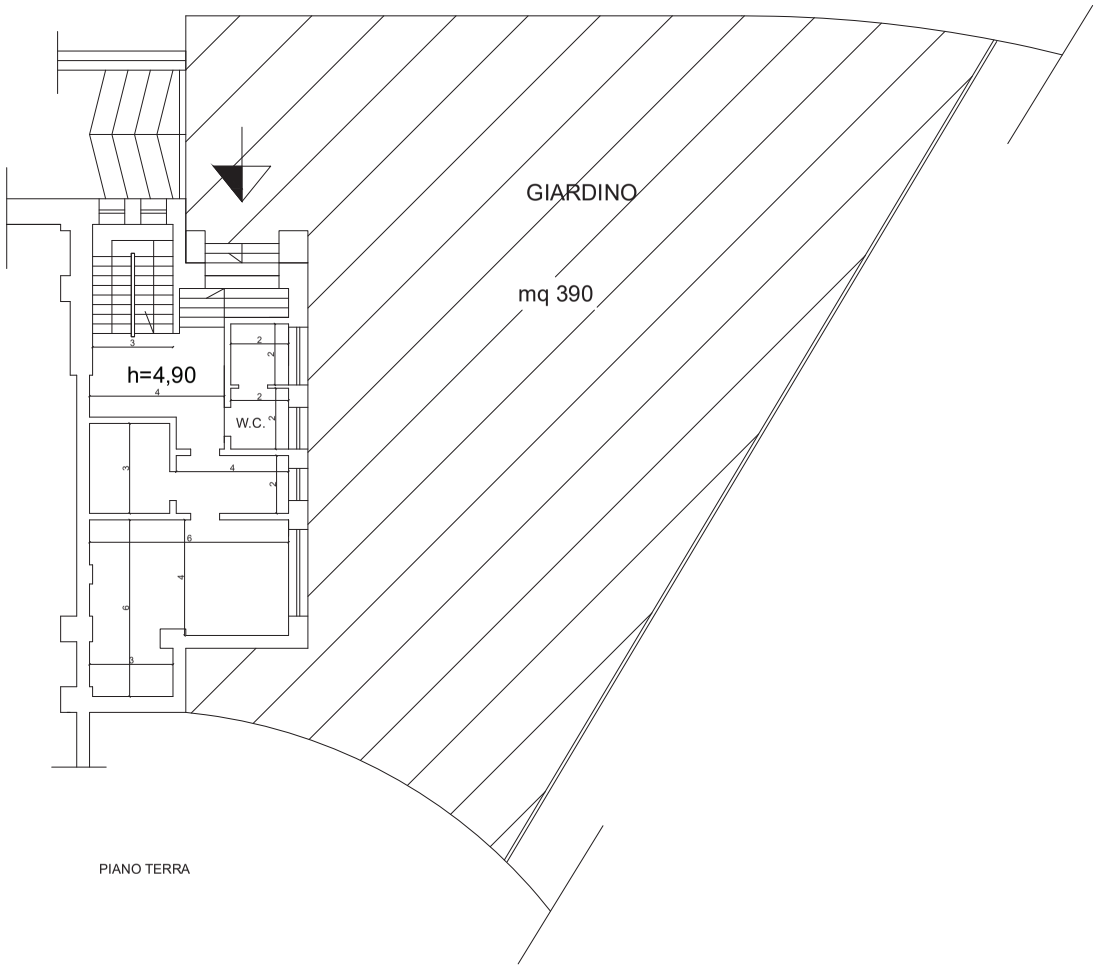
PIANTE PIANO TERRA

DATA: 28 APRILE 2026

TEATRO

SCALA 1 : 100






PIANO TERRA

Mod. ISTANZA
DI PARTECIPAZIONE
E DICHIARAZIONE

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67
DENOMINATA "EX TEATRO"

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, 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 dell'unità immobiliare sita in Roma – Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67 denominata Ex Teatro da adibire ad attività di ……..

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 non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo al di fuori del caso di cui all'art. 186-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

b) che non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione o di una delle cause ostative previste dagli artt. 6 e 67 del D.Lgs. 159/2011 nei confronti di (indicare nome, cognome, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza e specifica carica di ciascuno dei soggetti che rientrano nella categoria spuntata):

- (in caso di impresa individuale) Titolare e Direttore tecnico:

Titolare sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

Direttore Tecnico sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

- (in caso di società in nome collettivo) Soci e Direttore tecnico:

Socio sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

Direttore Tecnico sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

- (in caso di società in accomandita semplice) Soci accomandatari e Direttore tecnico:

Socio accomandatario sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

Direttore Tecnico sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

- (in caso di altro tipo di società) Amministratori muniti di poteri di rappresentanza, Socio unico persona fisica ovvero Socio di maggioranza in caso di societa con meno di quattro soci, Direttore Tecnico:

Amministratore/Socio sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

Direttore Tecnico sig./sig.ra ……nato/a a ……..…. (…..….) il ……e residente in ……. (…….....)Via…….……n. ……

c) che non è stata pronunciata sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidano sulla moralità professionale o per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio nei confronti dei sopra indicati soggetti;

d) di essere in regola, al momento della presentazione dell'offerta, con la normativa vigente in materia di regolarità contributiva e di essere in possesso dei requisiti per il rilascio del DURC (Documento Unico di Regolarità Contributiva) regolare, indicando a titolo informativo ai fini delle successive verifiche i seguenti dati:

- posizioni INAIL .....posizioni

INPS ..... ;

e) di non aver riportato condanna per alcuno dei delitti richiamati dall'articolo 32 bis, ter e quater c.p., che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;

f) - di non essere in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. con nessun altro operatore economico partecipante alla gara e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

- di non essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente;

ovvero, in alternativa,

- di essere a conoscenza della partecipazione alla medesima procedura di soggetti con cui si trova in una situazione di controllo e/o collegamento di cui all'articolo 2359 c.c. e di aver formulato l'offerta autonomamente e di allegare tutti i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formulazione dell'offerta (n.b.: In tali ipotesi, il concorrente dovrà indicare il soggetto con cui sussiste la suddetta situazione ed inserire nel plico i documenti utili a dimostrare che la situazione di controllo non ha influito sulla formazione dell'offerta);

g) - di essere iscritto al Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio di ……con il numero di iscrizione……., data iscrizione…….;

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;

h) qualora cessati od in corso rapporti economici con l'ASP, di non aver ricevuto atti di diffida per inadempimenti contrattuali da parte dell'Azienda, anche se non contestati in giudizio o confermati all'esito di un giudizio che abbiano dato luogo ad una condanna al risarcimento del danno o ad altre sanzioni;

i) di impegnarsi ad avvalersi, per l'eventuale esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria di imprese obbligatoriamente in possesso dei requisiti stabiliti dal D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..

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 e di conformità 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;
- di impegnarsi ad utilizzare l'unità immobiliare, per l'intera durata della locazione, per l'esercizio dell'attività di _____
- 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 dichiarazione mendace.

Data _____

Firma

_____

Ps: 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 DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67
DENOMINATA "EX TEATRO"

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
ECONOMICA

PROCEDURA DI GARA PER L'ASSEGNAZIONE
IN LOCAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE
SITA IN ROMA - VIA CARLO TOMMASO ODESCALCHI N. 67
DENOMINATA "EX TEATRO"

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 dell'unità immobiliare di proprietà dell'Istituto sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67 denominata Ex Teatro, 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.

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. …… del …….2026, 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 una unità immobiliare sita in Roma - Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67 , identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.), superficie catastale di 900,00 mq. e rendita di € 19.760,00;
- con Determina Direttoriale n. …. del …… è stata indetta una procedura di gara per la concessione in locazione dell'unità immobiliare di cui sopra, comprensiva i un'area pertinenziale esterna, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di € 46.800,00 (euro quarantaseimilaottocento/00) annui ovvero € 3.900,00 (euro tremilanovecento/00) mensili oltre IVA se dovuta;
- negli atti di gara è stata stabilita una durata contrattuale locativa di anni 9 rinnovabili di ulteriori 9 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 stato dichiarata aggiudicataria la Società ……. avendo presentato, per la locazione, la migliore offerta tra quelle pervenute pari ad € ……./annui (euro ……./annui) oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- che la Società …….. si impegna a destinare l'unità immobiliare ad uso esclusivo di …….. ad effettuare a propria cura e spese i lavori di ristrutturazione necessari all'uso della stessa;
- per l'unità immobiliare è stata avviato da parte del Ministero della Cultura un procedimento di verifica dell'interesse culturale d'ufficio ex art. 12 comma 2 del D. Lgs. 42/2004 e ss. mm. ii. e D.D. 06.02.2004;

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, l'unità immobiliare sita in Roma, Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 843, particella E sub 502 e 103 sub 501 zona censuaria 4 categoria D/3 (teatri, cinematografi ecc.), superficie catastale di 900,00 mq. e rendita di € 19.760,00, oltre ad un'area pertinenziale esterna, come da allegata visura e planimetrie che formano parte integrante del presente contratto.

Art. 3) – Durata della locazione

La locazione ha la durata di nove anni, con decorrenza dal giorno …….. 2026 e, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392, si intenderà tacitamente rinnovata di un ulteriore novennio.

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 l'unità immobiliare decorsi quindici giorni dalla scadenza del contratto, o in caso di risoluzione contrattuale per l'inadempienza 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, cosi come sostituito dall'art. 1, c. 9 sexies, della legge 5 aprile 1985, n. 118, il canone di locazione sarà aggiornato annualmente a decorrere dall'inizio del secondo anno di locazione, in modo automatico e anche senza bisogno di richiesta del Locatore.
Le variazioni in aumento del canone di locazione saranno calcolate, con riferimento all'indice mensile del mese precedente al mese di decorrenza del presente contratto, 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.
L'eventuale mancata tempestiva richiesta dell'aggiornamento del canone, relativamente alle variazioni dell'indice ISTAT, non esonera il Conduttore dal corrispondere i relativi importi pregressi.

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 immobiliari, 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 dichiari 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
L'unità immobiliare viene locata con destinazione d'uso catastale categoria D/3.
Le superfici immobiliari 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 i locali 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.
Il Conduttore dichiara inoltre di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'Attestazione della Prestazione Energetica riferita all'unità immobiliare e specifica per immobili privi di impianti termici e di produzione di acqua calda sanitaria (cd. APE simulato).
È interesse esclusivo del Conduttore richiedere ed ottenere dalle competenti autorità la licenza per l'attività esercitata per l'intera durata locativa; il mancato ottenimento della licenza di esercizio non esonera quindi il Conduttore dal dover pienamente adempiere a tutte le clausole contrattuali, constatata la piena idoneità dell'unità immobiliare all'uso previsto nel Contratto.
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 dovrà osservare i regolamenti e le prescrizioni di polizia e di igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nei locali.
Il Conduttore si impegna ad attuare, a sua cura e spese, tutti gli adempimenti richiesti dalle Pubbliche Autorità (Comune, ASL, VV.FF. ecc.) in relazione 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 nell'unità immobiliare nel corso del periodo locativo.
Fatto salvo quanto ulteriormente stabilito in merito nel successivo art. 11, si precisa che, come disposto dal Ministero della Cultura, l'esecuzione di qualsiasi lavoro all'interno delle superfici oggetto della locazione deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Speciale Archeologica Belle Arti e Paesaggio di Roma ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii..

Art. 11) – Interventi di ristrutturazione
Il Conduttore accetta le superfici immobiliari senza eccezioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, impegnandosi a provvedere a propria cura, spese e responsabilità a tutti i lavori di ristrutturazione, adattamento e miglioria, nonché a provvedere, sempre a propria cura e spese, agli adeguamenti degli impianti secondo le prescrizioni di legge che dovessero essere emanate, anche in materia di sicurezza sul lavoro, durante il periodo locativo.
Il Conduttore si impegna ad acquisire a propria cura e spese, qualora necessari per l'esecuzione dei sopra citati lavori, le autorizzazioni da parte degli organi statali, regionali e comunali competenti.

Di tali autorizzazioni dovrà essere inviata tempestivamente copia al Locatore.
Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere realizzati, mediante impiego di Imprese qualificate per l'esecuzione di lavori su immobili vincolati, interamente a cura e spese del Conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.
Il Conduttore dovrà presentare al Locatore almeno 30 giorni prima di iniziare qualsivoglia opera di manutenzione straordinaria, apposita istanza corredata della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia, compresi quindi i progetti esecutivi.
Il Locatore dovrà rilasciare al Conduttore l'autorizzazione scritta all'esecuzione dei lavori.
L'eventuale mancata concessione di tale autorizzazione da parte del Locatore non farà sorgere in capo al Conduttore alcun diritto risarcitorio.
In caso di migliorie e/o di trasformazioni eseguite senza le predette autorizzazioni, il Locatore potrà, a sua scelta, ritenerle gratuite oppure chiedere al Conduttore la remissione in pristino ed il risarcimento degli eventuali danni.
È obbligo del Conduttore trasmettere al Locatore, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori, 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 esterne né porre in essere situazioni di pericolo statico dell'edificio.
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 dell'unità immobiliare.

Art. 13) – Miglioramenti - addizioni
Il Conduttore deve conservare le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione 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 alla porzione immobiliare locata e/o nel permanere all'interno della stessa.

Il Conduttore si obbliga a rilasciare al Locatore copia di polizza assicurativa "All Risks" di massimale pari ad € 2.000.000,00 (euro duemilioni/00) rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni da incendio ed eventi speciali arrecati nelle superfici immobiliari 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 affittati 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 dell'unità immobiliare 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, lì ……..

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
(……..)

IL CONDUTTORE
(……..…….)

CLAUSOLE DA APPROVARE ESPLICITAMENTE 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-Assicurzioni; 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) Elezione domicilio; Art.21) Controversie.

IL LOCATORE
ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
(……..)

IL CONDUTTORE
(……..…….)