



# ISMA – ISTITUTI DI S. MARIA IN AQUIRO

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

## BANDO PUBBLICO PER L'ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE DI PREGIO DI PROPRIETA' DEGLI ISMA SITA IN ROMA PIAZZA NAVONA N. 41, PIANO TERRA, DA ADIBIRE ESCLUSIVAMENTE AD USO COMMERCIALE

### 1. OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Gli Istituti di Santa Maria in Aquiro (ISMA) intendono concedere in locazione la seguente unità immobiliare, **destinata esclusivamente ad USO COMMERCIALE**, sita in:

**Roma, Piazza Navona n. 41, Piano Terra**

L'immobile è composto da n. 1 vano utile oltre a locale servizi igienici, contraddistinto in catasto urbano al **foglio 485, Particella 152, subalterno 1, Cat. C/1, di mq. 34,16 di superficie lorda complessiva.**

### 2. MODALITA' E CONDIZIONI DELLA LOCAZIONE

L'unità immobiliare sarà concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, al **canone annuo a base d'asta di € 76.800,00 (settantaseimilaottocento/00) Canone mensile € 6.400,00 (seimilaquattrocento/00).**

- a) **La durata dell'affitto:** è di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di stipula del relativo contratto, soggetto ai disposti della legge n. 392/78, rinnovabile, nei termini di legge;
- b) **Uso dei locali:** è fatto divieto di ubicare nel locale qualsiasi tipo di macchine per il gioco d'azzardo o avviare attività contrastanti la "mission" degli ISMA che realizza progetti sociali in favore di anziani e giovani in stato di disagio;
- c) **Nulla osta ASL:** sono a totale carico dell'aggiudicatario le verifiche della tipologia di pubblico Esercizio attivabile all'interno del locale concesso in base alle disposizioni Regionali, Provinciali e Comunali, nonché di quelle di unità immobiliare soggetta a vincolo da parte del Ministero per i beni e le attività culturali;
- d) A garanzia del puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con il contratto di locazione, ivi compreso il regolare pagamento del canone e degli oneri accessori negli integrali misure e tempi previsti, il conduttore, anteriormente alla sottoscrizione dello stesso contratto, dovrà provvedere, entro e non oltre quindici giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di ricezione della comunicazione da parte degli ISMA dell'avvenuta aggiudicazione della gara, alla consegna, **a pena di decadenza dalla aggiudicazione:**
  - d/1) del deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone offerto mediante assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente o bonifico bancario intestato agli ISMA IBAN: IT05Z0569603211000073400X72 Codice Bic/Swift POSOIT22;
  - d/2) di una fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa a favore degli ISMA – Istituti di S. Maria in Aquiro, rilasciata da Banche, Istituti di credito o Società assicurative

Sede Operativa ISMA: 00184 Roma – Via del Colosseo n. 43

Codice Fiscale n. 80018890584 – Partita IVA 072409221002

Tel.: 06.6792533 (r.a.) – 06.6788894 – 06.6792227 – Fax: 06.6789497

Sito Web: [www.isma.roma.it](http://www.isma.roma.it) E-mail: [info@isma.roma.it](mailto:info@isma.roma.it) Pec: [isma.roma@pec.it](mailto:isma.roma@pec.it)

ISMA

ISMA PROT. N. 000497 25-06-2018 USC. 114

abilitate a prestare garanzie a favore delle Pubbliche Amministrazioni, incondizionata, a prima richiesta, entro quindici giorni naturali consecutivi decorrenti dalla data di ricezione della richiesta, e con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, dell'importo pari a nove canoni mensili dell'importo aggiudicato. Ai fini del rispetto del termine essenziale indicato, l'aggiudicatario potrà alternativamente costituire la citata garanzia anche attraverso la presentazione di un assegno circolare non trasferibile intestato all'Ente dell'importo pari a nove mensilità del canone offerto che sarà incassato; tale importo sarà restituito dall'Ente entro 20 (venti) giorni dalla regolare consegna della polizza assicurativa o bancaria di cui sopra. Il conduttore sarà obbligato altresì ad integrare detta fideiussione ogni qualvolta, in caso di inadempimento, gli ISMA ne facessero uso anche parziale. La mancata integrazione della polizza costituirà causa di risoluzione immediata del contratto.

La fideiussione sarà svincolata dagli ISMA entro 30 (trenta) giorni dalla regolare conclusione del contratto di locazione. Entro lo stesso termine sarà restituita la somma presentata in alternativa alla polizza;

- e) Il canone annuo, così come determinato dall'aggiudicazione, verrà aggiornato automaticamente dall'inizio del secondo anno a decorrere dalla data d'inizio della locazione, anche in assenza di esplicita richiesta degli ISMA, nella misura pari al 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertata dall'ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati rilevati con riferimento al mese antecedente a quello di decorrenza contrattuale, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della Legge n. 392/1978. Gli aggiornamenti del canone saranno comunque dovuti dall'inizio di ciascun anno, anche se la richiesta di pagamento sarà formulata successivamente all'inizio dell'annualità;
- f) E' assolutamente vietato, ai sensi dell'articolo 15 del Regolamento locazioni ISMA, il subaffitto a terzi; è altresì assolutamente vietata, ai sensi del successivo articolo 16 dello stesso Regolamento, ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dagli ISMA. Eventuali inadempimenti saranno considerati gravi, con ciò determinando la procedura di immediato sfratto, oltre all'obbligo del ripristino e del risarcimento degli eventuali danni subiti dagli ISMA. In tale ipotesi verrà escussa e incamerata la polizza fideiussoria o la somma versata a garanzia;
- g) Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di visita dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve all'atto della presentazione delle offerte o anche successivamente.
- h) Eventuali lavori di manutenzione ordinaria che si rendessero necessari durante la locazione dovranno essere preventivamente autorizzati dagli ISMA e saranno ad esclusivo integrale carico del conduttore senza alcun diritto di restituzione o rimborso, anche parziale, da parte dagli stessi ISMA. Saranno altresì ad esclusivo carico del conduttore tutte le spese ed attività derivanti dall'eventuale preventiva acquisizione di autorizzazioni/nullaosta da rilasciarsi da parte dei competenti Uffici Statali o Comunali per l'esercizio della attività commerciale.
- i) **La locazione sarà comunque integralmente regolata dalle condizioni fissate sia nel presente Bando sia nel vigente "Regolamento sulle locazioni degli immobili di proprietà degli ISMA" consultabile sul sito WEB dell'ISMA al seguente indirizzo: <http://www.isma.roma.it/avvisi.asp>; Bando e Regolamento che si intendono**

