AVVISO PUBBLICO DI LOCAZIONE n. 4/2017

Premessa

La Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica è un Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficienza nato in virtù del testamento 2 settembre 1939 del fu Conte Nicolò Piccolomini. Scopo della Fondazione è quello di fornire aiuti economici ad artisti teatrali indigenti; tale scopo viene perseguito dalla Fondazione, che non beneficia di alcun finanziamento pubblico, grazie al reddito degli immobili acquisiti in virtù del testamento di Nicolò Piccolomini e alle donazioni di privati.

La Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia di Arte Drammatica, con sede in Roma alla via Aurelia Antica n. 164, secondo quanto disposto dalla delibera del C.d.A. n. 22 del 4 luglio 2017, intende concedere in locazione, mediante gara, i seguenti immobili, di sua proprietà, siti alla via Aurelia antica 164, Roma:

a) Casa del Sole;
b) portico e belvedere Carmelo Bene;
c) giardino antistante la Casa del Sole;
d) giardino retrostante la Casa del Sole.

A tal fine e per l'effetto delle manifestazioni di interesse pervenute a questa Fondazione, comunica le seguenti modalità di partecipazione alla gara.

La gara si terrà secondo le disposizioni del presente avviso, pubblicato per un totale di gg. 51, e del Regolamento per l'utilizzazione dei beni immobili della Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia di Arte Drammatica, entrambi visionabili sul sito www.fondazionepiccolomini.it e presso la sede dell'Ente.

1. Dati identificativi e condizioni dell'immobile

1.1. Gli immobili in esame sono così identificati:

a) Casa del Sole, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 432, part. 19, cat. A/8, 30 vani, classe energetica G, per un totale di circa mq. 822 calpestabili, più n° due terrazze (per complessivi mq. 228 calpestabili), più soffitta di circa mq. 200 calpestabili, più cantina di circa mq. 35 calpestabili;

b) Portico e belvedere Carmelo Bene, identificato al N.C.E.U del Comune di Roma al foglio 432, part.18, cat. A/8 di mq. 100 circa calpestabili;

c) Giardini antistanti e retrostanti la Casa del Sole e identificati al N.C.E.U del Comune di Roma al foglio 432, part.17, part.20 (parte), part.30. part.31 per un totale di mq. 25.000 circa.

Con la partecipazione alla presente gara, l'offerente dichiara di conoscere l'attuale stato degli immobili e di ritenersi soddisfatto per l'uso a cui è destinato.

Si allega planimetria.

1.2. Devono intendersi esclusi dal presente avviso di locazione:

a) l'immobile, posto all'ingresso della Villa, sede della Fondazione, con annesse aree a giardino;

b) l'immobile ex lavanderie, con annessa area a giardino;

c) porzione di giardino di circa 3 mq ove è collocata una cabina elettrica di proprietà della Società Wind;

d) parti comuni (cancello e parte del viale d'ingresso)

Tali porzioni sono meglio identificate nell'allegata planimetria mediante interlinea in colore rosso. Il viale d'ingresso comune è identificato mediante colore giallo.

Negli immobili a) e b), esclusi dall'offerta del presente avviso, la Fondazione continuerà a svolgere la propria attività istituzionale in coerenza con le finalità statutarie. Sono altresì esclusi dall'offerta gli arredi presenti nella Casa del Sole.

2. Durata e determinazione del canone a base d'asta della locazione

Il contratto di locazione avrà una durata di anni 4 o 6 anni (a seconda si tratti di locazione abitativa o non abitativa) rinnovabili. L'eventuale disdetta dovrà essere comunicata con sei o dodici mesi di anticipo (a seconda si tratti di locazione abitativa o non abitativa) a mezzo di lettera raccomandata. Il canone annuo di locazione a base d'asta è stato determinato dall'Ente in € 240.000,00 (duecentoquarantamila/00). Il canone sarà aggiornato, a decorrere dal secondo anno di locazione, sulla base del 75% dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo maturato nell'anno appena trascorso.

Uno schema del contratto di locazione abitativo/non abitativo è allegato al presente avviso.

3. Condizioni particolari

Ferme restando le condizioni di locazione indicate nello schema di contratto, si dà evidenza di alcune condizioni particolari.

3.1 La Fondazione si farà carico della manutenzione ordinaria, oltre a quella straordinaria, del verde esistente.

Tale impegno si traduce per il conduttore in un risparmio annuo pari a circa 70.000 euro, costo stimato sulla base di preventivi forniti da ditte specializzate esterne.

Tale manutenzione ordinaria verrà effettuata sulla base di una preventiva e concordata calendarizzazione degli interventi.

In considerazione dell'assunzione da parte della Locatrice degli oneri descritti, saranno invece a carico del conduttore aggiudicatario tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione, nonché quelle di straordinaria manutenzione relative agli impianti di acqua, di climatizzazione, antincendio, di irrigazione ed illuminazione del verde, della corrente elettrica, ai sanitari, agli infissi, alle serrature e alle chiavi e ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti, degli infissi e delle coperture, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento. A tal proposito si segnala che l'impianto di climatizzazione esistente va parzialmente ripristinato, a titolo meramente indicativo i lavori sono stimati a 25.000 euro circa.

3.2 Gli immobili sono concessi in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

La richiesta di eventuali autorizzazioni, concessioni e licenze occorrenti per gli usi consentiti sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario, previa autorizzazione della proprietà e a seguito dell'ottenimento di tutti i nulla osta previsti dalle norme e dalla vincolistica vigenti.

Sono inoltre a esclusivo carico del conduttore gli oneri accessori relativi agli impianti e ai servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore, e gli oneri concernenti la Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani.

3.3 Al conduttore è fatto inoltre obbligo di:

a) consegnare all'Ente, entro 30 giorni dalla firma del contratto di locazione, una polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni all'immobile locato e/o a unità immobiliari attigue per un valore pari a quello di sua integrale ricostruzione, per danni di qualsiasi natura quali, a titolo esemplificativo: incendio-fulmine-esplosione-eventi atmosferici-fenomeni elettrici-fuoriuscita d'acqua-atti vandalici-guasti provocati dai ladri-eventi accidentali-eventi dolosi di terzi, oltre alla responsabilità civile verso terzi (quest'ultima per un massimale non inferiore a €.1.500.000,00);

b) mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;

c) consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere agli immobili, previa preventiva comunicazione al conduttore, per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari.

3.4 L'imposta di registro del contratto di locazione sarà a carico del conduttore nella misura del 50%, mentre rimangono a totale carico dello stesso le spese per i bolli e i diritti di copie.

4. Presentazione dell'offerta, termini e modalità

4.1 I partecipanti alla gara dovranno far pervenire a mezzo posta, con corriere o con consegna a mano, alla sede della Fondazione N. Piccolomini, via Aurelia antica 164, 00165 Roma, entro il termine perentorio delle ore 15 del giorno venerdì 15 settembre 2017, a pena di esclusione, un plico chiuso, controfirmato sui lembi di chiusura, recante sul frontespizio il nominativo del partecipante e la seguente dicitura: **"Gara per la locazione degli immobili siti in Roma in via Aurelia antica n° 164, - Avviso n. 4/2017".** In caso di invio a mezzo raccomandata non farà fede il timbro postale e, pertanto, qualora pervenuto successivamente al termine di scadenza, il plico sarà considerato inammissibile.

Il plico conterrà le seguenti due buste:

busta A chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sul frontespizio il nominativo del partecipante e la seguente dicitura: " Busta A - Domanda di ammissione" (modello 1, in allegato), comprendente:

la copia del documento d'identità;

la visura camerale riferita alle Società/Imprese;

la dichiarazione dell'avvenuto sopralluogo dell'immobile in locazione;

la dichiarazione di accettazione del bene nello stato in cui si trova;

la dichiarazione dell'avvenuta consegna di un assegno circolare non trasferibile (con indicazione del numero dell'assegno) a titolo di cauzione provvisoria.

busta B chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, recante sul frontespizio il nominativo del partecipante e la seguente dicitura. " Busta B – Offerta economica" (modello 2, in allegato).

4.2 Chiunque intenda aderire alla presente gara potrà farlo facendo pervenire la propria offerta, relativamente alle unità immobiliari suddette, in aumento rispetto al prezzo base, vincolante, incondizionata, ferma e irrevocabile per un periodo di 75 giorni successivi alla data di scadenza della presentazione, redatta secondo le modalità indicate negli allegati modelli 1 e 2, che costituiscono parte integrante del presente avviso.

4.3 La procedura sarà espletata mediante offerte segrete. Saranno escluse le offerte di importo inferiore al prezzo base annuo stabilito dal presente avviso. Le offerte dovranno essere redatte conformemente ai modelli 1 e 2 allegati al presente avviso di locazione.

4.4 Non saranno ammesse offerte inviate con modalità diverse rispetto a quelle previste e comunque condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri.

4.5 L'offerta, espressa in cifre e lettere, dovrà, a pena di nullità, essere debitamente sottoscritta dalla/e persona/e legittimata/e a compiere tale atto. Qualora nell'offerta vi sia discordanza tra il prezzo espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per la Fondazione.

4.6 Non potrà partecipare alla gara qualsiasi soggetto che abbia, o abbia avuto, un contenzioso di qualsiasi tipo con la Fondazione.

4.7 Le offerte pervenute aperte o senza sottoscrizione o non corredate dalla documentazione indicata verranno escluse dalla gara.

4.9 Coloro che intendono presentare l'offerta dovranno obbligatoriamente, a pena di inammissibilità, anche a mezzo di soggetto munito di delega scritta, effettuare il sopralluogo dell'immobile oggetto dell'avviso, previo accordo con la Fondazione da prendersi scrivendo mail al seguente indirizzo: segretariogenerale@fondazionepiccolomini.it

4.10 I partecipanti alla gara, contestualmente all'offerta, consegneranno un deposito cauzionale provvisorio tramite assegno circolare intestato alla Fondazione Nicolò Piccolomini dell'importo di euro 24.000,00, pari al 10% del canone annuo posto a base d'asta. Tale deposito sarà a copertura del rischio di mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario per fatto o atto imputabile allo stesso. Tale deposito cauzionale sarà restituito ai non aggiudicatari al momento della pubblicazione della graduatoria. L'assegno circolare dell'aggiudicatario sarà trattenuto, quale anticipo del pagamento del canone.

Qualora non si arrivasse alla stipula del contratto con il primo aggiudicatario, la Fondazione avvierà la trattativa con il secondo migliore offerente, il quale dovrà consegnare, contestualmente all'avvio della trattativa, il deposito cauzionale di cui sopra.

La Fondazione si riserva la possibilità di chiedere un nuovo assegno circolare, per i motivi di cui sopra, intestato alla Fondazione e di pari importo, previa restituzione del precedente consegnato, pena l'esclusione dalla gara.

5. Individuazione del contraente

5.1 Il giorno lunedì 18 settembre 2017, alle ore 17:00 presso la sede della Fondazione Nicolò Piccolomini in Roma alla via Aurelia Antica n. 164, la Commissione valutatrice procederà all'apertura pubblica delle buste, verificherà la correttezza formale delle offerte e stilerà la graduatoria. Tale procedura è prevista anche in presenza di una sola offerta valida. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale sottoscritto dai membri della suddetta Commissione e dal Segretario generale.

La graduatoria verrà pubblicata nel sito web istituzionale della Fondazione.

In caso di parità di miglior offerta, si procederà mediante invito ai partecipanti che hanno formulato identica offerta a fornire una nuova offerta in busta chiusa, non inferiore a quella già presentata, entro 5 giorni dalla pubblicazione della graduatoria provvisoria.

In caso di ulteriore parità di offerta si procederà, seduta stante, tramite sorteggio.

L'aggiudicazione non ha luogo di contratto.

5.2 La stipula dell'atto di locazione avverrà presso la sede della Fondazione, come sopra indicata, nel giorno e nell'ora che verranno comunicate all'aggiudicatario ed in ogni caso entro e non oltre giorni 30 (trenta) dalla data di pubblicazione della graduatoria. All' atto della firma del contratto di locazione dovrà essere prodotta dall'aggiudicatario una garanzia bancaria "a prima richiesta", sottoscritta presso un Istituto bancario abilitato a operare in Italia e nel rispetto della normativa italiana, di importo pari a sei mensilità del canone (secondo le caratteristiche specificate al punto 15 dello schema di contratto allegato).

5.3 La mancata sottoscrizione, nel giorno e nell'ora indicate, per cause dipendenti dall'aggiudicatario, così come la mancata produzione della fideiussione bancaria e della documentazione comprovante la legittimazione a impegnarsi, comporterà automaticamente rinuncia da parte dello stesso alla stipula dell'atto, con diritto della Fondazione a trattenere e incassare l'assegno circolare consegnato a titolo di cauzione, restando inoltre la Fondazione libera di procedere alla stipula o con l'offerente classificatosi secondo o previo nuovo incanto, a suo insindacabile giudizio. La sottoscrizione del contratto rimane comunque subordinata alla previa adozione di apposita delibera del Consiglio di Amministrazione di concessione in locazione dell'immobile di che trattasi.

6. Responsabile del procedimento

Responsabile del procedimento è il Segretario generale della Fondazione N. Piccolomini, Ing. Valeria Carovana.

Ogni eventuale informazione potrà essere richiesta rivolgendosi alla segreteria della fondazione, dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 15, via Aurelia antica 164 (tel. 06 6374227) segreteria@fondazionepiccolomini.it

Il presente bando e allegati sono reperibili nel sito web istituzionale dell'ente al seguente indirizzo: www.fondazionepiccolomini.it e presso gli uffici di segreteria.

7. Disposizioni finali

7.1 L'Ente si riserva la facoltà di interrompere la procedura in ogni sua fase e grado e di non procedere ad alcuna aggiudicazione senza che gli offerenti possano avanzare pretese di sorta.

7.2 Ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 30.06.2003 n. 196 si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa connessi.

Si allegano:

a) **Modello 1 per la richiesta di ammissione alla gara** (per le persone fisiche o per le Imprese o per le Società), da inserire nella busta A;
b) **Modello 2 per l'offerta economica**, da inserire nella busta B;
c) **Planimetria degli immobili;**
d) **Schema del contratto di locazione.**

Roma, 27 luglio 2017

Fondazione Nicolò Piccolomini
per l'Accademia d'Arte Drammatica

Modello 1 riservato alle società
Domanda di ammissione alla gara (da inserire nella busta A)

Spett. Fondazione Nicolò Piccolomini
per l'Accademia d'Arte Drammatica
Via Aurelia Antica n. 164
00165 - Roma

Oggetto: domanda di ammissione relativa alla gara di cui all' avviso n° ……., pubblicato il ……., per l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Roma, via ……. , identificato al N.C.E.U. al foglio …., part. ……, cat……., vani …….., mq. …..

Il sottoscritto ....., nato a …....., prov. ....., il .....,

residente in ....., via..... e domiciliato in ....., cod.

fisc ..... , nella qualità di …… della

Società……. con sede legale in ……....., prov....., cod.

fisc....., P. IVA ……..……..,

CHIEDE

di concorrere alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile indicato in oggetto, di proprietà di codesta fondazione, accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite dall'avviso pubblico n……/….

Il sottoscritto, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n.445, dichiara:

a) che la Società suddetta è iscritta al Registro delle imprese di …… al n°……
b) che gli amministratori ed i legali rappresentanti della Società sono:
- ……
- ……
- ……
c) che i suddetti amministratori non hanno subìto condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;
d) che la Società non si trova in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni.
Dichiara inoltre di accettare il bene come sta e giace e di non avere nulla da eccepire sullo stato dello stesso.

A corredo della presente domanda di ammissione alla gara, il sottoscritto **allega**:
1) fotocopia del proprio documento di identità;
2) delibera del competente organo comprovante la volontà della Società di partecipare alla gara.

Per i fini propri della presente, il sottoscritto consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. L.vo n. 196/2003.

Roma, _____ Firma

Modello 1 ***riservato alle persone fisiche***
Domanda di ammissione alla gara ***(da inserire nella busta A)***

Spett. Fondazione Nicolò Piccolomini
per l'Accademia d' Arte Drammatica
Via Aurelia antica n. 164
00165 - Roma

Oggetto: domanda di ammissione relativa all'avviso n°……, pubblicato il ……..… per l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Roma, via …….., identificato al N.C.E.U. al foglio ……, part. ……., cat ….. , vani ……, mq. ……

Il sottoscritto ....., nato a ……..…....., prov.

…....., il ....., residente in ....., via/piazza ……..,

e domiciliato in .....……, cod. fisc.…….....,

con la presente

CHIEDE

di concorrere alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile indicato in oggetto, di proprietà di codesta fondazione, accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite dall'avviso pubblico n. …….

Il sottoscritto dichiara, inoltre, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

a) di trovarsi nel pieno e libero godimento dei diritti civili;

b) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre;

c) di non essere stato interdetto, inabilitato o fallito né di avere in corso procedure per nessuno di tali stati.
Dichiara inoltre di accettare il bene come sta e giace e di non avere nulla da eccepire sullo stato dello stesso.

A corredo della presente domanda di ammissione alla gara, il sottoscritto **allega**:

1. fotocopia del proprio documento di identità.

Per i fini propri della presente, il sottoscritto consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. L.vo n. 196/2003.

Roma, _____ Firma

Modello 1 **riservato alle imprese**
Domanda di ammissione alla gara (da inserire nella busta A)

Spett. Fondazione Nicolò Piccolomini
per l'Accademia d'Arte Drammatica
Via Aurelia antica n. 164
00165 - Roma

Oggetto: domanda di ammissione relativa all' avviso n° ……, pubblicato il ……. per l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Roma, via …… identificato al N.C.E.U. al foglio …., part ……, cat. ……, vani ……, mq. ……

L'impresa ....., con sede legale in …..……....., prov. .....,

cod. fisc. ....., P. IVA …….…….., in persona del Titolare

……., nato a ……..…… il ……. residente in

…… Via…….……. con la presente

CHIEDE

di concorrere alla gara per l'assegnazione in locazione dell'immobile indicato in oggetto, di proprietà di codesta fondazione, accettando senza eccezioni o riserve tutte le condizioni, gli effetti e le conseguenze stabilite dall'avviso pubblico n…../….

Il sottoscritto dichiara, inoltre, ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445:

a) di essere iscritto al Registro delle imprese di …… al n°…….. ;

b) di non trovarsi in stato di liquidazione, di fallimento e di concordato preventivo o in ogni altra analoga situazione e che non è in corso una procedura per la dichiarazione di una di tali situazioni;

c) di non aver subito condanne penali che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre.

Dichiara inoltre di accettare il bene come sta e giace e di non avere nulla da eccepire sullo stato dello stesso.

A corredo della presente domanda di ammissione alla gara, il sottoscritto **allega**:

1) fotocopia del proprio documento di identità.

Per i fini propri della presente, il sottoscritto consente il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D. L.vo n. 196/2003.

Roma, _____ Firma

Modello 2 per l'offerta economica(da inserire nella busta B)

Spett. Fondazione Nicolò Piccolomini
per l'Accademia d' Arte Drammatica
Via Aurelia antica n. 164
00165 - Roma

Oggetto: offerta economica relativa all'avviso n°……, pubblicato il …….. per l'assegnazione in locazione dell'immobile sito in Roma, via …….., identificato al N.C.E.U. al foglio …., part ……., cat ….., vani …….., mq. ….. , di proprietà di codesta fondazione.

Il sottoscritto ....., nato a ……., prov. …....., il

....., residente in ....., via/piazza ..... e

domiciliato in .....…… cod. fisc……......, partita Iva ……,

nella qualità di ……della Impresa/ Società…… con

sede legale in ……....., prov....., cod.fisc....., P. IVA ……..……..,

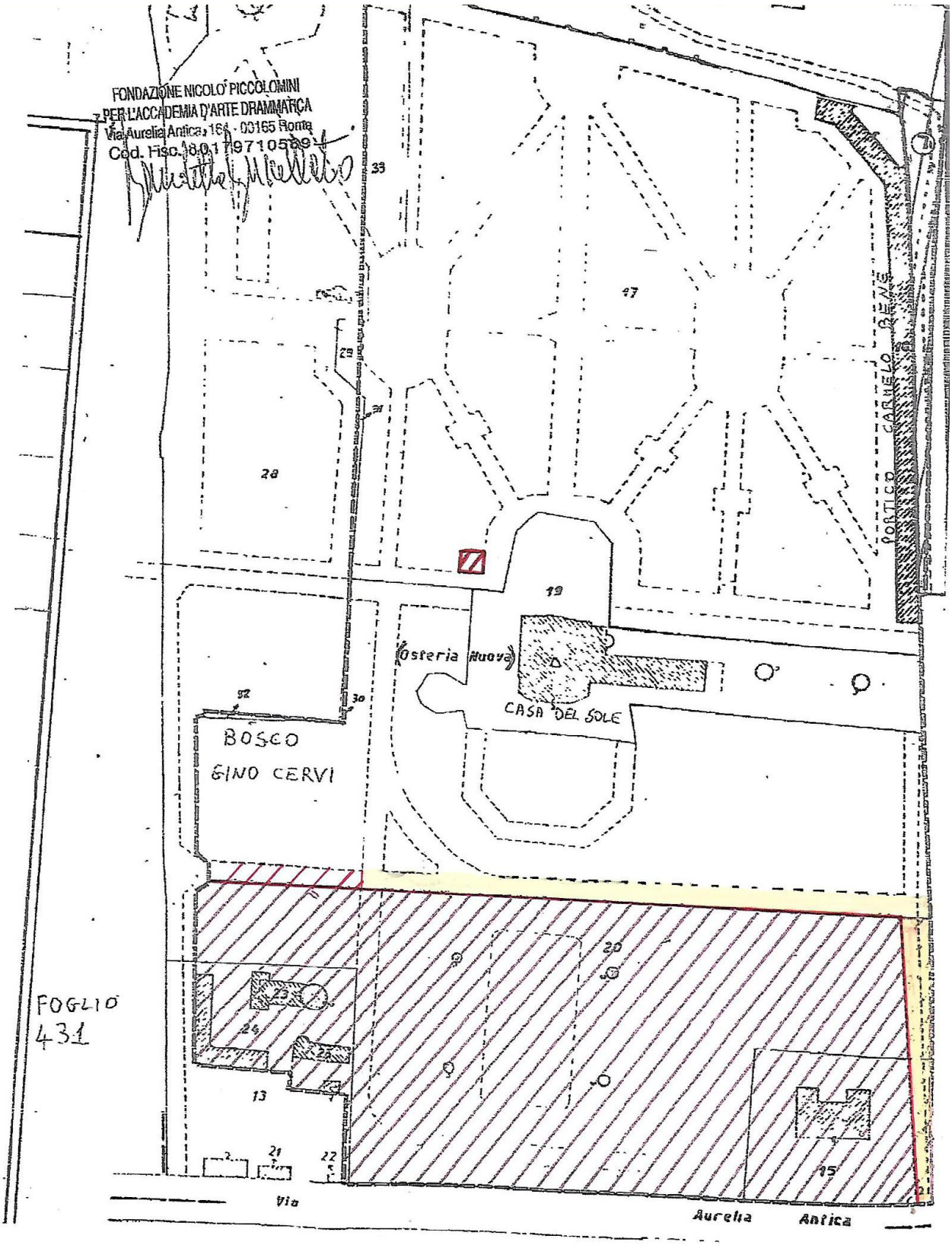
in relazione all'avviso pubblico succitato e alla base d'asta determinata in euro…… annui,

PRESENTA

l' offerta di euro …… (……)
(cifre) (lettere)

La presente offerta deve considerarsi ad ogni effetto incondizionata, vincolante, ferma e irrevocabile per un periodo di 75 (settantacinque) giorni, decorrenti dal termine ultimo di presentazione delle offerte.

Roma, _____ Firma


FONDAZIONE NICOLO' PICCOLOMINI
PER L'ACCADEMIA D'ARTE DRAMMATICA
Via Aurelia Antica, 164 - 00165 Roma
Cod. Fisc. 80179710589
33
17
29
28
19
PORTICO CARMELO BENE
(Osteria Nuova)
CASA DEL SOLE
32
30
BOSCO
GINO CERVI
20
23
24
25
13
21
22
15
FOGLIO
431
Via
Aurelia
Antica

AVVISO PUBBLICO n.4 /2017 ALLEGATO d)

SCHEMA

CONTRATTO DI LOCAZIONE

(abitativa/*non abitativa*)

TRA

La **IPAB** "**Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica",** con sede in Roma alla Via Aurelia antica n.164, eretta Ente Morale con R.D. del 15 marzo 1943, cod. fisc. 80179710589, in persona della sua Presidente e Legale Rappresentante p.t. Dott.ssa Benedetta Buccellato, nata a Roma il 17 febbraio 1953, munita dei necessari poteri giusta la delibera consiliare **n°…….** in data …….. (di seguito "Locatrice" o "Fondazione");

E

……

(di seguito "Conduttrice)

PREMESSO CHE

A) Con avviso di locazione n.4/2017, pubblicato sul sito istituzionale della Fondazione il ……., quest'ultima offriva in locazione, mediante gara, i seguenti immobili di sua proprietà siti in Roma, alla Via Aurelia antica n.164 e segnatamente:

- la “Casa del Sole”, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 432, part. 19, cat. A/8, 30 vani, classe energetica G, di circa mq. 822 calpestabili, più n°due terrazze (per complessivi mq. 228 calpestabili), più soffitta di circa mq. 200 calpestabili, più cantina di circa mq.35 calpestabili;

- il “portico e belvedere Carmelo Bene”, identificato al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 432, part. 19, cat. A/8 di circa mq. 100 calpestabili;

- giardini antistanti e retrostanti la Casa del Sole, identificati al N.C.E.U. del Comune di Roma al foglio 432, part.17, part.20 (parte), part.30, part.31 per un totale di circa mq. 25.000.

Tali immobili vengono descritti nella planimetria che si allega al presente contratto, sottoscritta dalla Locatrice e dalla Conduttrice, sotto la lettera “A”.

B) ……. ha presentato la miglior offerta economica ed è quindi stata scelta dalla Fondazione quale contraente del contratto di locazione.

C) La Fondazione e ……. (d’ora in avanti congiuntamente “Parti”), con il presente atto intendono quindi formalizzare il contratto di locazione.

**** **** ****

Tutto ciò premesso le Parti convengono quanto segue.

1. Le premesse e gli allegati sono parte integrante il presente contratto.

2. La Locatrice concede in locazione alla Conduttrice il compendio immobiliare individuato nelle premesse per uso abitativo/diverso abitativo.

3. E’ fatto espresso divieto alla Conduttrice di dare una qualsiasi diversa destinazione, anche parziale, all'immobile locato, nonché di sublocarlo o darlo in comodato, in tutto o in parte, o di cedere o conferire a qualunque titolo il contratto.

La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

4. La locazione ha la durata di 4/*6* (quattro/sei) anni (a seconda si tratti di locazione abitativa o non abitativa), con inizio dal …… e termine al ……. In caso di mancata disdetta di una delle parti - da comunicarsi all'altra, a mezzo raccomandata, almeno 6/*12* mesi prima della scadenza (a seconda si tratti di

locazione abitativa o non abitativa) – e salvo l'obbligo di motivazione del diniego alla prima scadenza di cui all'art.3 L.27.7.1978 n.392 */ art.29 L.27.7.1978 n.392*, la locazione si rinnoverà per un uguale periodo.

5. Il canone annuo viene stabilito dalle parti in €. ……..

Il canone dovrà essere corrisposto dalla Conduttrice a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della Fondazione intrattenuto presso la Banca Unicredit (IBAN : IT 20 K 02008 05131 000010803921), ovvero su diverso conto corrente che abbia a comunicare successivamente la Fondazione, in 12 ratei mensili anticipati di €. ……, scadenti il giorno cinque di ciascun mese. Dall'inizio del secondo anno della locazione e così per ogni anno successivo, il canone sarà, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato in misura pari al 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatisi nell'anno precedente.

6. Il pagamento di ciascun rateo del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni della Conduttrice, qualunque ne fosse il titolo.

Il solo fatto del mancato puntuale pagamento nel termine indicato all'art. 5, per qualunque causa, anche di una sola rata del canone, costituirà la Conduttrice in mora, con conseguente risoluzione di diritto del contratto.

7. Sono a carico della Conduttrice tutte le riparazioni di ordinaria manutenzione, nonché quelle di straordinaria manutenzione relative agli impianti di acqua, di climatizzazione, antincendio, irrigazione ed illuminazione del verde, della corrente elettrica, ai sanitari, agli infissi, alle serrature e alle chiavi e ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri, dei soffitti, degli infissi e delle coperture, alle piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.

Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del cancello e della porzione comune del viale d'ingresso della Villa (così come indicata nella planimetria in colore giallo) sono a carico della Conduttrice nella misura del 50%.

In considerazione dell'assunzione da parte della Conduttrice anche degli oneri di straordinaria manutenzione indicati nel primo capoverso del presente articolo, la manutenzione ordinaria e straordinaria del verde esistente sarà a carico della Fondazione.

La manutenzione straordinaria del verde prevede, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la potatura periodica degli alberi secolari e l'eventuale loro abbattimento in caso di ammaloramento certificato, nel rispetto della normativa vigente e delle previste procedure.

La manutenzione ordinaria del verde esistente prevede indicativamente l'esecuzione calendarizzata dei seguenti lavori: taglio dell'erba n° 3 interventi mensili, potatura delle siepi n° 2 interventi mensili, potatura degli alberi non secolari e degli arbusti presenti n°1 intervento annuo. Oltre al carico e trasposto in discarica autorizzata dei materiali di risulta, ai lavori di innaffiatura, concimazione ed eventuali trattamenti fitoiatrici. Qualsiasi ulteriore intervento la Conduttrice intendesse effettuare sul verde, a propria cura e spese, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Fondazione, essere eseguito sotto la supervisione tecnica della Fondazione e in osservanza alle norme vigenti in tema di vincolistica ambientale e paesaggistica.

La Conduttrice inoltre si obbliga:

- a installare un impianto citofonico autonomo al cancello di ingresso della Via Aurelia antica n.164;
- a consentire l'accesso a personale della Wind Telecomunicazioni, per controlli tecnici presso l'antenna installata nell'immobile locato.

La Conduttrice prende atto che a monte dell'impianto elettrico che fornisce energia agli immobili locati, è installato un contatore destinato a calcolare i consumi dell'antenna di proprietà della Wind Telecomunicazioni: i costi per i consumi risultanti da detto contatore saranno rimborsati dalla Fondazione alla Conduttrice con cadenza annuale.

8. La Conduttrice si obbliga a stipulare polizza di assicurazione degli immobili locati, per un valore pari a quello di loro integrale ricostruzione, per danni di qualsiasi natura, quali incendio-fulmine-esplosione-eventi atmosferici-fenomeni elettrici-fuoriuscita d'acqua-atti vandalici-guasti provocati dai ladri-eventi accidentali-eventi dolosi di terzi, oltre alla responsabilità civile verso terzi (quest'ultima per un massimale non inferiore ad €.1.500.000,00): a tal fine la Conduttrice si obbliga a consegnare alla Fondazione copia di polizza assicurativa, perfezionata con primaria Compagnia di Assicurazione, entro giorni 30 dalla sottoscrizione del presente contratto.

La mancata stipula e consegna alla Fondazione della polizza assicurativa prevista al presente paragrafo, nel termine indicato, ovvero la inefficacia della stessa che, per qualsiasi ragione, intervenga nel corso del rapporto senza che la Conduttrice provveda al suo rinnovo, costituirà grave inadempimento della Conduttrice e motivo di risoluzione del presente contratto in danno della medesima Conduttrice.

9.La Conduttrice è tenuta ad eseguire tutte le riparazioni conseguenti a danni provocati dalla propria negligenza nell'uso della cosa locata e delle apparecchiature ivi esistenti.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 c.c., la conduttrice non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento di danni o spese qualora, per riparazioni necessarie, anche se differibili, modifiche o miglioramenti all'intero stabile, o a parte di esso, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa locata.

10. La Conduttrice - a seguito della visita dell'immobile e delle indagini, anche amministrative, e degli accertamenti espletati - dichiara che ha trovato la cosa locata di suo completo gradimento, in buono stato locativo, adatta all'uso convenuto, compresi gli impianti esistenti.

La Conduttrice s'impegna a manutenere ed utilizzare l'immobile oggetto del presente contratto nel rispetto dei vincoli monumentali, architettonici e paesaggistici gravanti sull'immobile stesso.

La Locatrice resta esonerata da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative anche se dipendenti dalla cosa locata. La Locatrice è altresì esonerata da ogni spesa che si rendesse necessaria in corso di contratto per adeguare o mantenere la cosa locata in conformità delle normative di legge e regolamenti comunali in relazione all'uso convenuto.

La Conduttrice non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per eventuali interventi di conservazione, manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di adeguamento tecnico e/o igienico sanitario che si rendessero necessari ai fini degli usi consentiti. Tali interventi saranno effettuati a cure e spese della Conduttrice, previa autorizzazione della Fondazione ed a seguito di ottenimento di tutti i nulla osta/autorizzazioni previsti dalla norme vigenti.

11. La Conduttrice si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o miglioria alla cosa locata, compresi gli impianti esistenti, senza preventivo consenso scritto della Locatrice.

La violazione di questa disposizione è causa di risoluzione di diritto della locazione e di risarcimento del danno. Tutto quanto la Conduttrice faccia, con o senza il preventivo consenso scritto della Locatrice, rimarrà comunque a beneficio di quest'ultima, senza alcun compenso, a meno che la Locatrice non preferisca la restituzione nel pristino stato, in danno e a spese della Conduttrice.

12. La Conduttrice è costituita custode della cosa locata.

La Locatrice, fino alla riconsegna, ha il diritto, previa comunicazione alla Conduttrice, di visitare gli immobili locati per accertarne lo stato e il buon uso.

13. La Conduttrice esonera espressamente la Locatrice da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle da fatto doloso o colposo di dipendenti della Locatrice o di terzi in genere.

14. In caso di mancata puntuale riconsegna di tutti gli immobili alla scadenza contrattuale, o comunque alla cessazione della locazione per qualsiasi altro titolo, la Conduttrice è tenuta a versare alla Locatrice una penale giornaliera di € 500,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna, oltre al rateo mensile convenuto.

15.A garanzia del corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali assunte, la Conduttrice consegna garanzia rilasciata da Istituto bancario autorizzato ad operare in Italia, nella fattispecie dalla Banca ……. di importo equivalente a sei mensilità del canone, pari ad €……., con clausola di pagamento "a prima richiesta", e con rinuncia del Garante a facoltà di proporre eccezioni e/o richiedere la preventiva escussione della Conduttrice.

La Conduttrice si obbliga, a pena di risoluzione del contratto di locazione, a mantenere simile garanzia bancaria (salva la facoltà di sostituirla con altra rilasciata da diverso Istituto di Credito e previo assenso scritto della Locatrice) per l'integrale suo valore e per tutta la durata del contratto, adeguandola nell'importo, su semplice richiesta scritta della Fondazione, in proporzione ad intervenuti aggiornamenti del canone ai sensi del precedente punto 5.

In caso di escussione totale e/o parziale della garanzia da parte della Fondazione in pendenza di contratto, la Conduttrice dovrà pertanto immediatamente ripristinare, comunque entro e non oltre i successivi gg.15, la garanzia bancaria per un importo pari a sei mensilità del canone.

Il mancato adeguamento della garanzia all'importo del canone corrente e/o il mancato rispristino della garanzia in caso di sua anche parziale escussione (o comunque in ogni caso di intervenuta anche parziale inefficacia della garanzia) costituirà grave inadempimento della Conduttrice e motivo di risoluzione del contratto in danno di quest'ultima.

16. A garanzia delle obbligazioni assunte col presente contratto, la Conduttrice versa un deposito cauzionale di euro ……..

(corrispondente a n° 3 mensilità del canone). Tale deposito cauzionale verrà restituito alla scadenza del contratto dopo la riconsegna dell'immobile concesso in locazione e in esito alla constatazione che nessun danno sia stato a esso cagionato. In caso di danno, la Locatrice avrà diritto a trattenere tutto o parte del deposito cauzionale in proporzione all'entità del pregiudizio sofferto, salvo il risarcimento del maggior danno.

17. La Conduttrice dichiara di aver ricevuto l'informazione e la documentazione in ordine all'Attestazione della Presentazione Energetica (APE) dell'immobile (145/2013, art.1 comma7).

La registrazione del presente contratto avverrà a cura della Locatrice. Sono a carico della Conduttrice l'imposta di bollo per il contratto e le quietanze, l'imposta di registro nella misura del 50%. In caso di recesso anticipato della Conduttrice, l'imposta di registro per la risoluzione del contratta sarà a suo carico. La registrazione del contratto verrà eseguita a cura della Locatrice.

18. Qualunque modifica al presente contratto non potrà aver luogo e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

19. Le parti si danno reciprocamente atto di aver ricevuto l'informativa di cui all'art.13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196 e di aver prestato il loro consenso al trattamento dei dati personali ai fini dell'instaurato rapporto contrattuale.

20. Per tutto quanto non previsto dal presente contratto le Parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile, alla legge 27 luglio 1978 n.392 e, comunque, agli usi locali e a ogni successiva norma vigente.

Fondazione Nicolò Piccolomini

per l'Accademia d'Arte Drammatica