

# ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI ROMA

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

L'anno duemilaquattro, il giorno 28 del mese di MAGGIO, assistito dal Direttore Amministrativo, Dott. Angelo Massimiani;

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 1125 dell'8.10.2003, nell'approvare il progetto di realizzare n. 6 box per il commercio di generi di conforto e servizi presso la hall dell'ospedale, è stata individuata la destinazione di uno degli stessi ad uso edicola, libreria e prodotti di cartoleria;
- con successiva ordinanza Commissariale n. 2 del 6.2.2004, si è disposto di autorizzare la realizzazione di n. 2 di detti box commerciali, uno dei quali destinato all'uso sopra indicato;
- in entrambi i citati provvedimenti è stato dato atto che tale servizio risulta già reso da terzi per l'Ente, conseguendone la riserva di specifici spazi all'attuale esercente il servizio in parola;

CONSIDERATO che, in particolare, la predetta attività è attualmente resa dal Sig. Mataloni Daniele, mediante l'utilizzo di struttura sita nel piazzale antistante il complesso ospedaliero;

VISTA la nota prot. n. 8266 dell'11.5.2004, con la quale è stata sottoposta al predetto Sig. Mataloni la proposta delle condizioni di locazione formulata dall'Ente;

VISTA la successiva nota, in data 12.5.2004, con la quale l'interessato ha formalmente dichiarato di accettare la stessa, con particolare riguardo al relativo canone, fissato in Euro 1000,00= (mille/00) mensili;

RITENUTO, pertanto, potersi:

- concedere in locazione al Sig. Mataloni Daniele – nato a Roma il 15.9.1975, residente in Velletri (RM), Via Cinelli 61, CAP 00049, C.F. MTLDNL75P15H501E – apposito locale sito all'interno del complesso Ospedaliero di Via E. Chianesi 53, autorizzandone l'esercizio di vendita al pubblico di quotidiani e periodici e quant'altro previsto dalla relativa tabella merceologica di categoria;
- approvare lo schema di contratto di locazione che, allegato al presente provvedimento, ne forma parte integrante e sostanziale;
- stabilire il connesso canone nell'importo annuo di Euro 12.000,00= (dodicimila/00), oltre IVA come per legge, da erogarsi in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00= (mille/00) cadauna, oltre IVA, come per legge, in base alle condizioni stabilite nello schema di contratto di cui sopra;
- prevedere la decorrenza del rapporto dalla data di sottoscrizione del relativo contratto;

SENTITI il Direttore Amministrativo e il Direttore Sanitario Aziendale;

## DELIBERA

Per i motivi di cui in narrativa, che si intendono integralmente confermati:

- concedere in locazione al Sig. Mataloni Daniele – nato a Roma il 15.9.1975, residente in Velletri (RM), Via Cinelli 61, CAP 00049, C.F. MTLDNL75P15H501E – apposito locale sito all'interno del complesso Ospedaliero di Via E. Chianesi 53, autorizzandone l'esercizio di vendita al pubblico di quotidiani e periodici e quant'altro previsto dalla relativa tabella merceologica di categoria;
- approvare lo schema di contratto di locazione che, allegato al presente provvedimento, ne forma parte integrante e sostanziale;

# ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI ROMA

## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO EDICOLA E RELATIVA AUTORIZZAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' IN LOCALI DI PROPRIETA' DEGLI ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI ED UBICATI ALL'INTERNO DELLA STRUTTURA SITA IN VIA ELIO CHIANESI 53.

Con la presente scrittura gli Istituti Fisioterapici Ospitalieri, con sede in Roma, Via Elio Chianesi 53, CAP 00144, P.IVA 01033011006, di seguito denominati anche come parte locatrice, in persona del legale rappresentante pro tempore Prof. Luigi Giusto Spagnoli, nato a Nerola il 04 giugno 1942, domiciliato per la carica come sopra

concedono in locazione

al Sig. Mataloni Daniele, nato a Roma in data 15.9.1975 C.F. MTLDNL75P15H501E, in seguito denominato anche parte conduttrice o locataria, il locale appositamente individuato all'interno della struttura ospedaliera sita in Via Elio Chianesi 53, di proprietà della parte locatrice, autorizzandone l'esercizio di vendita al pubblico di quotidiani e periodici e quanto altro previsto dalla relativa tabella merceologica di categoria. Altre attività dovranno essere concordate tra le parti.

1. Il presente contratto avrà la durata di anni sei a decorrere dalla data di sottoscrizione del presente contratto, rinnovabile per ulteriori sei anni, previa richiesta, a mezzo lettera raccomandata, della parte locataria con almeno un anno di anticipo.
2. Il canone è pattuito nell'importo annuo di Euro 12.000,00= (dodicimila/00) oltre IVA come per legge. Il canone è automaticamente soggetto ad aggiornamento annuale, mediante applicazione del 75% della variazione dell'indice ISTAT di riferimento. La parte locataria dovrà corrispondere l'importo di cui sopra in rate mensili anticipate di Euro 1.000,00= (mille/00) cadauna, oltre IVA come per legge, entro il cinque del mese, mediante pagamento attraverso bonifico su conto corrente bancario intestato agli Istituti Fisioterapici Ospitalieri in essere presso la Tesoreria dell'Amministrazione.
3. La parte locataria dichiara di prendere in consegna il locale in oggetto con il ritiro delle chiavi, nello stato e condizioni in cui si trova salvo quanto si dirà più avanti, costituendosi da quel momento custode del medesimo.
4. Le parti convengono che la fascia di apertura al pubblico dell'edicola dovrà essere almeno dalle ore 06.30 alle ore 19.00 di tutti i giorni, compresi i festivi. L'orario di apertura e chiusura dovrà essere affisso al pubblico. Eventuali cambiamenti o modifiche di orari ovvero di chiusura in particolari periodi dell'anno od in particolari occasioni dovranno essere concordati tra le parti. La parte locataria, inoltre, dovrà svolgere l'attività in questione nel rispetto delle norme igienico-sanitarie, di lavoro e di sicurezza imposte dalle norme di legge, dai regolamenti, e dalle prescrizioni impartite nelle sovraccitate materie dalla Direzione Sanitaria degli Istituti Fisioterapici Ospitalieri.
5. La parte locataria, senza il consenso scritto della parte locatrice, non potrà esimersi dal pagamento del canone di locazione ovvero pretendere alcun risarcimento danni qualora per motivi di legge, sicurezza, ordine pubblico ovvero al fine di procedere ad interventi di manutenzione l'attività in questione debba essere interrotta o sospesa.

# ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI

## ROMA

6. Per patto espresso dalle parti la parte locataria non potrà subaffittare i locali oggetto del presente contratto né cedere in tutto od in parte la propria attività a terzi senza il consenso scritto della parte locatrice che, in ogni caso, nell'eventualità di cessione dell'attività, la parte locataria dovrà informare per iscritto.
7. La parte locataria si impegna a riconsegnare il locale affidato nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto, salvo il deperimento d'uso. Le parti danno atto, in relazione allo stato del manufatto di quanto segue:  
Le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del codice civile sono a carico della parte locatrice che dovrà provvedere tempestivamente.
8. A garanzia dell'adempimento del presente contratto, la parte locataria si impegna a stipulare idonea polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per l'importo di Euro ..... La locataria si obbliga altresì a stipulare idonea polizza assicurativa di responsabilità civile per danni contro terzi. La locataria solleva inoltre la parte locatrice da ogni responsabilità per danni, infortuni e altri eventi dovessero accadere al personale nell'esecuzione del contratto.  
La locataria risponderà pienamente dei danni a persone e cose che potessero derivare dall'espletamento delle prestazioni contrattuali descritte, imputabili ad essa o ai suoi dipendenti e collaboratori e dei quali danni fosse chiamata a rispondere la parte locatrice, che fin da ora la locataria riconosce sollevata ed indenne da ogni pretesa.  
Ai fini di cui sopra, la locataria si impegna a comunicare alla locatrice la ragione sociale della Compagnia assicuratrice, il numero di polizza e gli importi dei massimali di rischio.
9. L'inadempimento da parte della locataria anche di uno solo degli obblighi prescritti dal presente contratto, produrrà di diritto la risoluzione dello stesso, con tutte le conseguenze che la risoluzione comporta. **Il presente contratto potrà essere risolto di diritto anche in caso di fallimento della parte locataria e di mancato adempimento degli obblighi contributivi, previdenziali ed assicurativi di spettanza della stessa.** Nei casi previsti dal presente articolo, la parte locataria riconosce il diritto della locatrice di interrompere "ipso iure" il corso del contratto mediante comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al domicilio eletto dalla locataria. In detti casi, la locataria, oltre all'immediata perdita della garanzia fidejussoria a titolo di penale, sarà tenuta al risarcimento di tutti gli eventuali danni, diretti e indiretti, e alle eventuali spese alle quali la locatrice dovesse andare incontro per il rimanente periodo contrattuale. La parte locataria sarà tenuta a corrispondere il canone di locazione fino al giorno della disposta risoluzione.
10. L'eventuale disdetta del presente contratto dovrà essere comunicata tramite lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno un anno prima della scadenza del contratto.
11. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, a ai fini della competenza a giudicare, la locataria elegge domicilio in Velletri (RM), Via Cinelli 61, CAP 00049;
12. Qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. La parte locatrice e la locataria si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto in questione (legge 31 dicembre 1996, n. 675).

# ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI

## ROMA

13 Le spese di bollo per il presente contratto, e per le ricevute conseguenti, sono a carico della locataria. La locataria provvederà inoltre alla registrazione del contratto, e delle sue eventuali proroghe, dandone notizia alla locatrice.

14. In caso di controversia la competenza del foro s'intende quella di Roma. Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla normativa statale e regionale in materia.

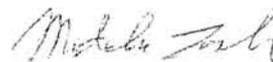
Roma, li 3 giugno 2004

### Parte locatrice

Istituti Fisioterapici Ospitalieri  
Il Commissario Straordinario  
(Prof. Luigi Giusto Spagnoli)

### Parte locataria

(Sig. Daniele Mataloni)



15. A norma degli articoli 1341 e 1342 del codice civile la parte locataria approva specificatamente le clausole e le condizioni contenute nei paragrafi 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, e 13.

### Parte locataria

(Sig. Daniele Mataloni)



DIREZIONE GENERALE

Il Direttore Generale

Prot. n. 283

Data 15 SET 2008

Sig. Daniele Mataloni  
Via Cinelli,61  
00049 Velletri (RM)

Oggetto: Rinnovo contratto di locazione del locale sito in Roma, Via Elio Chianesi 53 adibito ad edicola.

Con riferimento alla Vs. richiesta del 13 novembre 2008, concernente il rinnovo del contratto di locazione stipulato in data 3 giugno 2004 avente ad oggetto la concessione dei locali siti in Roma, Via Elio Chianesi 53 e adibiti ad edicola, si esprime il consenso al rinnovo del rapporto contrattuale.

Pertanto, il contratto di locazione in questione avrà validità fino al 3 giugno 2016.

Per ogni eventuale chiarimento e per la definizione di tutti gli aspetti contrattuali si prega contattare l'Ufficio Legale degli I.F.O. in persona dell'Avv. Massimiliano Gerli tel.0652666258 indirizzo mail [gerli@ifp.it](mailto:gerli@ifp.it).

Distinti saluti.

Francesco Bevere  
Direttore Generale

