

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO EDICOLA E RELATIVA
AUTORIZZAZIONE ALLO SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA' NEI LOCALI
DI PROPRIETA' DEGLI IFO**

Vista la Determinazione Dirigenziale n 160 del 24 marzo 2017 (all.1) degli Istituti Fisioterapici Ospitalieri (IFO), con la presente scrittura gli IFO, con sede in Roma Via Elio Chianesi 53 cap 00144 - P.IVA. 01033011006, di seguito denominati anche parte locatrice, nella persona del Direttore della UOC Tecnica Ingegneria Clinica degli IFO Ing. Francesco Proietto, nato a Roma il 12/06/1967 e domiciliato per carica in Via Elio Chianesi n.53 cap 00144

CONCEDONO IN LOCAZIONE

agli eredi del fu Sig.Romano Moccia (C.F. MCRMN60M17H501O, P.IVA 12451311000): Sig.ra Daniela Apuzzo, Sig.ra Cristina Moccia, Sig.Raffaele Moccia e Sig.Stefano Armando Moccia, come da dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 14/04/2016 (allegato A), i quali hanno nominato (all.2) il Sig. Stefano Armando Moccia, nato a Roma il 14/09/1987 ed ivi residente in Via Francesco Suriano, 10 cap 00125, quale loro rappresentante legale per la continuazione della locazione, di seguito denominato anche parte conduttrice o locatore, il locale appositamente individuato all'interno della struttura ospedaliera di che trattasi (planimetria allegato B), autorizzando il servizio di vendita al pubblico/pazienti di quotidiani, periodici, e quant'altro previsto dalla relativa tabella merceologica di categoria, denominato anche servizio di edicola.

Viene concordato tra le parti:





1. il presente contratto ha durata di mesi 6 (sei) o minor periodo, dipendentemente dall'aggiudicazione della apposita gara di affidamento della locazione e del relativo servizio di edicola che gli IFO sono in procinto di avviare; la sottoscrizione del presente contratto non costituisce alcun titolo per il locatario per il rinnovo, proroga o altri simili istituti, del contratto di locazione in scadenza;
2. il canone è pattuito in €.1.137,31 (+IVA = €.1.387,52) a tale importo si aggiunge la somma di €.50,00 mensili quale rimborso forfettario delle spese sostenute dagli IFO per le utenze (elettricità, condizionamento, ecc), pertanto l'importo mensile è di €.1.437,52 da corrispondere anticipatamente agli IFO entro il giorno 5 di ogni mese;
3. la parte locataria dichiara di prendere in consegna i locali a corpo così come nel loro stato attuale, costituendosi custodi degli stessi;
4. le parti convengono che la fascia oraria di apertura al pubblico dell'edicola dovrà essere almeno dalle ore 6.30 alle ore 19.00 di tutti i giorni, compresi i festivi. L'orario di apertura dovrà essere affisso al pubblico. Eventuali cambiamenti o modifiche di orari 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 degli IFO;
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 sospesa;



6. per patto espresso dalle parti, la parte locataria non potrà subaffittare i locali oggetto del presente contratto né cedere in tutto o 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 che le riparazioni di cui agli artt.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 una apposita polizza fidejussoria bancaria o assicurativa per l'importo di €2.600,00 la locataria si impegna 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 ed eventi che 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 d'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. all'atto della sottoscrizione del presente contratto la locataria si impegna a versare al locatario la somma cauzionale pari ad una mensilità, che verrà restituita alla riconsegna dei locali a fine periodo di locazione;



10. 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 ad interrompere "ipso iure" il corso del contratto mediante comunicazione, a mezzo raccomandata AR o PEC, al domicilio eletto dalla locataria. In detti casi, la locataria, oltre all'immediata perdita di garanzia fidejussoria a titolo di penale, sarà tenuta al risarcimento di tutti gli eventuali danni, diretti ed 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;
11. l'eventuale disdetta del presente contratto dovrà essere comunicata tramite lettera raccomandata, inviata da una delle parti almeno un mese prima della scadenza del contratto.
12. a tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, ai fini della competenza giudicare, la locataria elegge il proprio domicilio in Via Francesco Suriano, 10 – 00125 Roma, tel. 3465877866, e-mail: stefanoarmando@hotmail.it
13. qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere provata se non mediante atto scritto. La parte locatrice e la locataria si autorizzano, reciprocamente, a comunicare i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi col rapporto in questione (L.31/12/1996 n.675);
14. le spese per il presente contratto sono a carico della parte locataria;

U.O.C. SERVIZIO TECNICO

IL DIRIGENTE DELLA U.O.C. SERVIZIO TECNICO
IN VIRTU' DELLA DELEGA CONFERITA CON PROVVEDIMENTO/ DELIBERAZIONE
DEL 15 MARZO 2001 N° 206

HA ASSUNTO LA PRESENTE DETERMINAZIONE

N. 160 del 24 MAR. 2017

OGGETTO: CONCESSIONE IN LOCAZIONE AGLI EREDI MOCCIA DEL LOCALE
EDICOLA, NELLE MORE DELL'AGGIUDICAZIONE DELLA NUOVA PROCEDURA
DI GARA PER N.6 MESI O MINOR PERIODO.

ESERCIZIO 2017

Conto 4109.020101.....

Centro di costo

Budget

- assegnato: €-----

- utilizzato: €-----

- presente atto: € 8.625,12

- residuo: €-----

Scostamento budget NO SI

Servizio Risorse Economiche

[Signature]

U.O.C. SERVIZIO TECNICO

N° protocollo U.O.C. 10..... del 22/03/17...

Il Responsabile del Procedimento

Il Direttore della U.O.C.

L'estensore

La presente determinazione si compone di pagine di cui pagine di allegati che ne formano parte
integrante e sostanziale.



ISTITUTI FISIOTERAPICI OSPITALIERI

ROMA

IL DIRETTORE DELLA U.O.C. SERVIZIO TECNICO

- VISTA la deliberazione n.232 del 14/04/2015 di approvazione del piano aziendale degli IFO, con la quale, fra l'altro si autorizza il Direttore della UOC dei servizi tecnici ad adottare Determinazioni Dirigenziali nel limite di spesa di €.40.000,00;
- VISTA Legge 392/1978
- PREMESSO che in data 3/6/2004 gli IFO hanno concesso in locazione il locale appositamente individuato per il servizio di edicola presso il piano terra di questi IFO, al Sig. Mataloni Daniele per la durata di anni 6+6, con prima scadenza prefissata al 3/6/2010 (allegato 1);
- che, con nota n.202 del 8/7/2009 (allegato n.2), gli IFO hanno preso atto della cessione di attività dal Sig. Daniele Mataloni nei confronti del Sig. Romano Moccia, per il restante periodo di validità del contratto di locazione in essere;
- che in data 15/01/2009 con nota n.283 gli IFO hanno rinnovato il contratto di locazione fino al 3/6/2016 (allegato n.3);
- che alla su indicata scadenza contrattuale, nelle more dell'espletamento della necessaria procedura di gara, con Determinazione Dirigenziale n.294 del 1/06/2016 all'operatore economico uscente, eredi Moccia Romano, è stato concesso il contratto provvisorio di locazione per l'attività in essere per un periodo di mesi 4 o minor periodo;
- CONSIDERATO che con deliberazione n.798 del 22/08/2016 gli IFO hanno indetto una apposita procedura negoziata ai sensi del combinato disposto dagli artt.164 e 36 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n.50, previa manifestazione di interesse da parte di operatori economici, per l'affidamento della concessione dell'attività di vendita al pubblico di quotidiani e periodici e quant'altro previsto dalla tabella merceologica di categoria, per un periodo di anni 6 e per un importo a base d'asta di €.108.000,00 (+IVA = €.131.760,00);



che in data 16/09/2016, termine della presentazione delle adesioni alla manifestazione di interesse, non è giunta alcuna richiesta da parte di operatori economici interessati, per cui in data 23/09/2016 è stato pubblicato l'avviso di manifestazione d'interesse deserta (allegato 4).

Che pertanto in data 10/02/2016 è stata adottata la determinazione n.478 per l'affidamento allo stesso operatore economico Eredi Moccia Romano al medesimo importo di €.1.437,52 mensili già stabilito con la Determinazione n.294/2016

Che con deliberazione n.985 del 2/11/2016 è stata ripetuta la medesima procedura di gara con pubblicazione della manifestazione di interesse anche su un quotidiano ad interesse nazionale, diminuendo l'importo a base d'asta ad €.90.000,00 (+IVA= 109.800,00), la quale però si è chiusa senza alcuna offerta;

RITENUTO

quindi necessario procedere alla ripetizione della procedura di gara rideterminando la base d'asta ad un prezzo minore di quella andata deserta;

inoltre necessario, onde evitare l'interruzione del servizio ai pazienti ed agli utenti della struttura ospedaliera, affidare all'operatore economico uscente Eredi Moccia Romano, la concessione dell'attività di vendita in oggetto per un periodo di mesi 6 o minor periodo necessario all'espletamento della nuova procedura di gara, valutando inoltre non conveniente per un periodo di tempo così limitato, l'ulteriore ricerca di un altro operatore economico, con necessità di passaggio di consegna dei locali e dell'attività e conseguente disagio al pubblico;

RICEVUTO

l'assenso della Direzione Generale, Sanitaria ed Amministrativa a tale procedura (all.5);

COSNIDERATO

che il contratto provvisorio di locazione (all.6) può essere quindi concesso agli eredi del fu Sig.Romano Moccia: Sig.ra Daniela Apuzzo, Sig.ra Cristina Moccia, Sig.Raffaele Moccia e Sig.Stefano Armando Moccia, come da dichiarazione sostitutiva di atto notorio del 14/04/2016 (allegato 7), dei quali il Sig. Stefano Armando Moccia, nato a Roma il 18/09/1987 è il legale rappresentante per la continuazione della locazione (PIVA 12451311000);

che il contratto di locazione avrà durata dal 4/2/2017 al 3/08/2017 o minor periodo;

che l'importo di locazione è di €.1.137,31 (+IVA = €.1.387,52) mensili, come da attuale canone in vigore al quale viene aggiunta la somma di €.50,00 mensili quale rimborso forfetario delle spese per le utenze sostenute da IFO (elettricità ,



condizionamento, ecc), per un totale mensile di €1.437,52 da corrispondere a questi Istituti;

che lo schema di contratto è il medesimo già utilizzato dagli IFO per la locazione originaria del 3/6/2004, opportunamente aggiornato (allegato 8);

ATTESTATO

che il presente provvedimento, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo ed utile per il servizio pubblico, ai sensi dell'art. 1 della legge 14 gennaio 1994, n. 20 e successive modifiche, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificata dalla legge 11 febbraio 2005, n. 15;

ATTESTATO

altresì che il Dirigente proponente il presente provvedimento, sottoscrivendolo attesta, in particolare, che lo stesso è predisposto nel pieno rispetto delle indicazioni e dei vincoli stabiliti dai decreti del Commissario ad acta per la realizzazione del Piano di Rientro dal disavanzo del settore sanitario della Regione Lazio.

DETERMINA

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

- Concedere agli eredi del fu Sig. Romano Moccia: Sig.ra Daniela Apuzzo, Sig.ra Cristina Moccia, Sig. Raffaele Moccia e Sig. Stefano Armando Moccia (PIVA 12451311000), di cui il Sig. Stefano Armando Moccia è il rappresentante legale, la locazione del locale al piano terra di questi Istituti, per l'espletamento del servizio di edicola aperta al pubblico/pazienti, per un periodo di mesi 6 (sei), quindi dal 4/02/2016 al 3/08/2017 o minor periodo, nelle more dell'aggiudicazione della nuova gara di pari oggetto, con un canone mensile di €1.387,52 (Iva inclusa), più €50,00 quale costo forfettario per la fruizione delle utenze (climatizzazione, elettricità, ecc.), per un totale mensile di €1.437,52, da corrispondere a questi Istituti;
- Approvare lo schema di contratto.

Trasmettere il presente atto alla UOC Risorse Economiche per l'emissione mensile delle relative fatture

Il presente provvedimento non comporta onere di spesa.

Il Direttore
della U.O.C. Tecnica ed Ingegneria Clinica
Ing. Francesco Proietto



15. in caso di controversia la competenza del foro è esclusivamente quella di Roma. E' escluso il ricorso al Collegio Arbitrale;
16. per quanto non espressamente previsto nel presente contratto si rinvia alla normativa nazionale e regionale in materia.

Il presente contratto è composto da n.29 pagine di cui 24 pagine di allegati

Roma, li

Parte locatrice

Parte Locataria

Istituti Fisioterapici Ospitalieri

Sig. Stefano Moccia

Il Direttore UOC Tecnica Ingegneria Clinica

(Ing. Francesco Proietto)

IL DIRETTORE UOC
TECNICA E INGEGNERIA CLINICA
Ing. Francesco Proietto

A norma degli art. 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, 13 e 14

Parte locataria

Sig. Stefano Moccia