

Rep. n.19126 del 18.02.2021

COMUNE DI TIVOLI

(Città Metropolitana di Roma Capitale)

**CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO
DI UNA PORZIONE DEL COMPENDIO DI PROPRIETÀ
COMUNALE DENOMINATO “A. ROSMINI” SITO IN
TIVOLI (RM) – CAP 00019 IN VIALE MANNELLI CIV. 9,
PER UTILIZZO SCOLASTICO.**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno Duemilaventuno il giorno (18) del mese di Febbraio in Tivoli (RM) nella Sede Municipale avanti a me Dr.ssa Lucia Leto (c.f LTEL CU56B53C347Z), nata a Castoreale (ME) il 13.02.1956, Segretario Generale del Comune di Tivoli autorizzata a rogare in forma pubblica amministrativa i Contratti nei quali l' Ente è parte ex art. 97, co. 4, lettera c), del T.U delle Leggi sull' Ordinamento degli Enti Locali approvato con il D.Lgs del 18.08.2000 nr. 267 e *ss.mm.ii.*, senza l'assistenza di Testimoni per espressa rinuncia delle parti contraenti, d'accordo tra le stesse, sono personalmente

comparse:

- 1) Dr. Riccardo Rapalli, nato a Roma (RM) il 17.01.1970, non in proprio, ma nella qualità di Dirigente del Settore VII - Servizio Programmazione Economico Finanziaria, Attività Produttive, Sport e Ufficio Patrimonio del Comune di Tivoli, Ente concedente la presente locazione denominato in avanti Locatore, intestatario del C.F. 02696630587 e della P.I 01103711006, in nome per conto e nell' interesse del quale il predetto Dirigente agisce in forza del Decreto del Sindaco n. 9 del 27/02/2020;
- 2) Prof.ssa Luisa Rettighieri, nata a Carpi (MO) il 22.06.1946, residente in Guidonia Montecelio (RM) - Cap 00012 in Via Niccolò Paganini n 3, in qualità di

Amministratore Unico e Legale Rappresentante della TIVOLI FORMA S.R.L. unipersonale avente sede legale in Tivoli (RM), Viale Mannelli civ. 9, intestataria del Cod. Fisc. e Registro delle imprese n.ro 10511931007 - R.E.A. n.ro RM - 1238379, che ha per scopo sociale la promozione e la gestione di attività di istruzione, formazione professionale e orientamento e che è Società a totale partecipazione pubblica del Comune di Tivoli (RM).

La Società Tivoli Forma S.R.L unipersonale denominata in avanti Conduttore, elegge il proprio domicilio presso il Comune di Tivoli (RM) con sede in Piazza del Governo 1 - Cap. 00019 Tivoli (RM).

Detti Componenti, della cui identità personale e capacità giuridica, Io Segretario generale sono certa, premettono e stipulano quanto segue:

P R E M E S S O

- che con Deliberazione della G.C n. 128 del 12.08.2020 l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà e l' indirizzo di concedere in locazione alcuni locali ed aree facenti parte del più vasto complesso immobiliare comunale denominato "Rosmini" sito in Tivoli (RM) - Cap 00019 in Viale Mannelli civ. 9, nonché di affidare temporaneamente, nel medesimo complesso, il diritto d'uso di alcune aree per la medesima durata della suddetta locazione;

- che con Determinazione del Dirigente del Settore VII Servizio Programmazione Economico Finanziaria, Sport, Attività Produttive e Patrimonio n. 1561 del 14.09.2020, in aderenza agli indirizzi del sopra richiamato atto deliberativo della Giunta Comunale, si è proceduto alla approvazione dello Schema del presente Contratto di locazione ad uso non abitativo a favore di Tivoli Forma Srl unipersonale di parte del compendio immobiliare comunale denominato "A. Rosmini", da utilizzarsi ad uso scolastico, come di seguito distinto in Catasto fabbricati al foglio 74:

- Part.IIa 42, subalterno 512 “Corpi di Fabbrica A - B - C”;

- Area di pertinenza della Part.IIa 42 “Corte corpi di fabbrica A - B - C” (lato ingresso Viale Mannelli e lato parcheggio pubblico Grande Torino ingresso carrabile e parcheggio).

Il tutto come evidenziato nella allegata planimetria catastale con perimetro di colore rosso e per una superficie catastale complessiva di circa *mq.* 3.906, escluse aree scoperte quali cortili, portici, chiostrine, le pertinenze e i passaggi di collegamento utilizzati in via esclusiva per l’accesso ai vari corpi di fabbrica dell’ Istituto scolastico qui di interesse.

E’ concesso ai fini della didattica altresì l’utilizzo parziale e condiviso con altre strutture scolastiche attigue della “Palestra” distinta in Catasto fabbricati al Foglio 74, P.IIa 42, subalterno 511.

Il canone annuo ridotto e concordato per le esigenze scolastiche della Società TIVOLI FORMA S.R.L unipersonale, in ragione del servizio pubblico svolto dalla predetta Società a totale partecipazione del Comune di Tivoli e del non ottimale stato di manutenzione dell’ immobile concesso in Locazione, è stabilito in € 80.000,00 (euro Ottantamila//00) annue.

Il tutto come graficamente rappresentato negli elaborati numeri 1, 2, 3, 4, 5 e 6 che firmati dalle parti sono allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale.

L’ atto deliberativo sopra menzionato, ha inoltre espresso indirizzo al Dirigente del Settore VII circa l’ affidamento temporaneo a Tivoli Forma Srl unipersonale del diritto d’uso per attività didattiche e sociali (orti didattici/sociali), ai sensi dell’art. 1021 del Codice Civile, per il medesimo tempo della durata della odierna locazione (anni sei), delle aree distinte al catasto terreni di Tivoli al Foglio 74, particelle 211 e 2469 (ex

210) per una superficie complessiva di circa *mq.* 6072, come graficamente indicate nell' allegato 1 con il perimetro di colore azzurro, che costituiscono parimenti oggetto del presente rapporto locatizio.

Essendo ora intenzione delle parti far constatare ciò da formale Atto pubblico, tutto quanto ciò premesso, le parti di comune accordo e come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ART.1

Le premesse fanno parte integrante e sostanziale del presente Atto.

ART. 2

Il Comune di Tivoli affida in locazione ad uso non abitativo, per utilizzo scolastico, alla Società TIVOLI FORMA S.R.L unipersonale i seguenti beni comunali:

- porzione del più vasto compendio sito in Tivoli - Cap. 00019 in Viale Mannelli civ. 9, denominato "A. Rosmini" per circa *mq.* 3.906 complessivi, escluse aree scoperte quale cortili, portici, chiostrine, pertinenze e passaggi di collegamento utilizzati in via esclusiva per l'accesso ai vari Corpi di fabbrica dell' Istituto scolastico qui di interesse;

Dette unità immobiliari e aree di pertinenza sono graficamente rappresentate negli allegati da 1(uno) a 6 (sei) e come di seguito distinte in Catasto di Tivoli al Foglio 74:

- Part.lla 42, subalterno 512 - Corpi di Fabbrica A - B - C, come evidenziato nella allegata planimetria catastale con colore rosso;

- Area di pertinenza della Part.lla 42 - subalterno 512 - Corte Corpi di Fabbrica A - B - C, lato ingresso Viale Mannelli e lato parcheggio pubblico Grande Torino (ingresso carrabile e parcheggio), come evidenziato nella allegata planimetria catastale con colore rosso.

Sono parte integrante della presente locazione le pertinenze ed i passaggi di

collegamento utilizzati in via esclusiva per l'accesso ai vari corpi di fabbrica del detto Istituto scolastico.

E' concesso ai fini della didattica l' utilizzo parziale e condiviso con altre strutture scolastiche attigue della "Palestra" distinta in Catasto fabbricati al foglio 74, particella 42, subalterno 511, il tutto come identificato nella planimetria catastale - allegato 1.

Tutti i locali e le aree si trovano in mediocre stato di manutenzione, come ben noto alla Parte Conduttrice e debbono quindi essere condotti dalla stessa a pena di decadenza della presente Scrittura in modo da non peggiorare il loro stato di manutenzione o alterarne la rispettiva natura edilizia e immobiliare.

ART. 3

Il Conduttore autorizza fin da ora il proprietario Comune di Tivoli ad accedere e a realizzare nei locali e nelle aree oggetto del presente atto tutte le modifiche che fossero ritenute necessarie.

Il Conduttore si impegna altresì ad eseguire la manutenzione minuta e ordinaria sull' Immobile e sulle aree locate.

ART. 4

La durata della presente locazione e del connesso diritto di uso come sopra definito sono fissate in anni 6 (sei), con decorrenza dal 01.03.2021 e con propria scadenza fissata al 28.02.2027.

E' prevista la rinnovazione tacita del presente rapporto locatizio e del connesso diritto di uso sopra indicato se nessuna delle parti comunicherà all' altra apposita disdetta almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza contrattuale sopra indicata mediante apposita comunicazione resa nelle forme di Legge.

ART. 5

Il Canone annuo ridotto in ragione dell' uso pubblico e dello stato dell'immobile è

determinato in € 80.000,00 (Euro Ottantamila/00) annui e sarà corrisposto dalla TIVOLI FORMA S.R.L unipersonale in ratei mensili anticipati pari ad € 6.666,67 (Euro Seimilaseicentosesantasei//67) da versare entro e non oltre il quindicesimo giorno di ogni mensilità di riferimento mediante accredito sul Conto Corrente del Comune di Tivoli - IBAN IT55A031113945000000012067 acceso presso la competente Tesoreria Comunale con la causale: *“Fitto locali scolastici Rosmini – mese ed annualità”*.

ART. 6

Dall' anno 2023 il predetto Canone di locazione verrà automaticamente aggiornato ogni due anni nella misura del 75 % della variazione dell' indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatesi nei due anni precedenti, anche in caso di tacito rinnovo del presente Contratto.

ART. 7

Tutte le spese del presente Contratto, nonché quelle accessorie avutesi per le successive eventuali innovazioni sono a carico del Conduttore.

Il presente Atto è soggetto ai fini della dovuta registrazione al pagamento dell' Imposta proporzionale di registro nella misura stabilita dall'art. 5, comma 2, del D.P.R. n. 131/1986 e *ss.mm.ii* con incombenza a carico della Segreteria Generale del Comune di Tivoli (RM).

Il Settore VII Patrimonio ai fini della gestione delle locazioni attive dell' Ente come proprio incombente da Allegato B) della Deliberazione di G.C del Comune di Tivoli nr. 31 del 10.02.2021 avente ad oggetto: *“STRUTTURA ORGANIZZATIVA DEL COMUNE DI TIVOLI, MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 166/2018 E SS.MM.II”* si occuperà altresì della liquidazione annuale dell' Imposta suddetta in favore del competente Ufficio del Registro per tutta la durata del presente Contratto.

Le spese da sostenere in conseguenza del presente atto (registrazione, diritti di segreteria e tasse) sono comunque ripartite equamente tra le Parti.

Il presente Atto risulta infine essere esente in maniera assoluta dalla debenza della relativa Imposta di bollo come previsto dall' art. 16 della Tabella - Allegato B al D.P.R 642/1972 : *“Atti e documenti posti in essere da Amministrazioni dello Stato, regioni, province, Comuni, loro consorzi e associazioni, nonché Comunità montane semprechè tra loro scambiati”*.(vd. Agenzia delle Entrate - Direzione Regionale Del Lazio - Provvedimento del 20.12.2007, Prot. 95389).

ART. 8

Il Conduttore dichiara di ben conoscere l'immobile, di ritenerlo idoneo all'uso testè dichiarato e di accettarlo nello stato in cui si trova.

ART. 9

Le migliorie e le riparazioni anche degli impianti e servizi, escluso quanto espressamente previsto nel presente Contratto, saranno regolate dalla normativa vigente in materia di locazioni e, per quanto la stessa carente, dal vigente Codice Civile.

Le dette migliorie e riparazioni resteranno comunque di proprietà del Comune di Tivoli senza che il Conduttore possa avanzare qualsiasi forma di ristoro in merito.

Il Conduttore dovrà corrispondere al Locatore quota parte delle spese relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni.

ART. 10

Tutte le utenze di servizio sono a carico del Conduttore.

ART. 11

E' facoltà del Locatore ispezionare o far ispezionare i locali oggetto del presente Contratto, previa richiesta al Conduttore che non potrà negare tale facoltà.

ART. 12

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e risponde al Locatore dei danni derivanti dalla trascuratezza nell' uso o nell' abbandono della cosa locata.

ART. 13

Il Conduttore potrà esercitare la facoltà di recedere dal presente Contratto previa comunicazione al Locatore da effettuarsi tramite raccomandata con Avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data della restituzione dell' Immobile in questione.

ART. 14

Alla scadenza del presente Contratto o alla relativa restituzione per recesso del Conduttore, i locali in questione dovranno essere lasciati liberi a disposizione della proprietà in uno stato non peggiore rispetto a quello in cui sono stati consegnati e di ciò farà fede apposito Verbale di riconsegna; il presente Contratto di locazione sottoscritto dalle parti coincide, ai fini del decorso della locazione, con la formale consegna del compendio immobiliare suddetto, essendo i beni di che trattasi già comunque da tempo nella materiale disponibilità del Conduttore che ben ne conosce lo stato di manutenzione attuale.

ART. 15

La Società Tivoli Forma S.RL Unipersonale (Conduttore) dichiara ai sensi dell'art. 6 del D.Lgs 19.08.2005 n. 192 di aver ricevuto dal Comune di Tivoli (Locatore) le necessarie informazioni, nonché copia dell' Attestato della prestazione energetica (A.P.E) del compendio immobiliare oggetto del presente Contratto.

ART. 16

Tutti i patti contrattuali sopra riportati sono validi ed efficaci tra le parti se non modificati da Leggi speciali in materia di locazione, in quanto applicabili;

le modifiche al presente Contratto potranno invece essere previste e avere luogo solo con atto sottoscritto concordemente dalle odierne parti firmatarie.

ART. 17

Per le eventuali controversie dovessero verificarsi le parti eleggono domicilio presso la Segreteria Generale del Comune di Tivoli (RM).

Il Comune di Tivoli, in qualità di Titolare del trattamento (con sede in Tivoli - Piazza del Governo nr. 1 – telefono 07744531; indirizzo casella di posta elettronica certificata info@pec.comune.tivoli.rm.it), tratterà i dati personali conferiti con il presente Contratto con modalità prevalentemente informatiche e telematiche secondo quanto previsto dal Regolamento Europeo GDPR n.2016/679 per i fini connessi al presente atto e le dipendenti formalità, ivi incluse le finalità di archiviazione, di ricerca storica e di analisi per scopi statistici

Infine, Io sottoscritta Segretario Generale attesto che i certificati di firma utilizzati dalle parti odierne contraenti sono validi e che ho ricevuto il presente Atto, formato e stipulato in modalità elettronica, redatto, sempre, da me Segretario Generale con l'ausilio di persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo ed il controllo tramite personale di mia fiducia, degli strumenti informatici su numero facciate piene 10 e righe 12 di pagina 10 (firme incluse) a video, atto che, inoltre, ho provveduto a leggere alle parti, le quali, a mia richiesta, lo dichiarano conforme alla loro volontà, lo approvano, senza riserve e lo sottoscrivono con me ed alla mia presenza con propria firma digitale ai sensi dell'art. 1, co. 1, lett. s), del D.Lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii (Codice dell'Amministrazione Digitale - C.A.D), rinunciando alla lettura degli atti citati in premessa e degli allegati, compresi quelli materialmente allegati al presente Atto, per averne già presa relativa legale cognizione

Per il Comune di Tivoli (RM):

**IL DIRIGENTE DEL SETTORE VII, SERVIZIO PROGRAMMAZIONE
ECONOMICO FINANZIARIA, ATTIVITÀ PRODUTTIVE, SPORT E
UFFICIO PATRIMONIO DEL COMUNE DI TIVOLI**

Dr. Riccardo Rapalli

PER LA SOCIETÀ TIVOLI FORMA UNIPERSONALE A R. L.

LA RAPPRESENTANTE LEGALE/A.U

Prof.ssa Luisa Rettighieri

L' UFFICIALE ROGANTE

IL SEGRETARIO GENERALE DEL COMUNE DI TIVOLI

Dr.ssa Lucia Leto



Home \ Verifica firma digitale

Postecert - Verifica online la firma digitale

Qui e' visualizzato il risultato della verifica. Clicca sul bottone corrispondente se vuoi salvare il risultato o il file verificato sul tuo computer. Se desideri visualizzare anche i dettagli del certificato, clicca sul nome (Common Name) del titolare.

Dettagli controllo

- CONTRATTO COMPLETO TIVOLI FORMA IMMOBILI.pdf.p7m.p7m.p7m (2389243 bytes)
- data e ora impostata per la verifica 18-02-2021 12:57:06 UTC
- X non superata**

Dettagli Firmatari (Firmatari 3 - Controfirmatari 0)

Firmatario 1 RETTIGHIERI LUISA

- La firma e' conforme alla regulation (EU) No 910/2014
- Digest Algorithm:2.16.840.1.101.3.4.2.1
- Encryption Algorithm:1.2.840.113549.1.1.11
- Certificato credibile
- Certificato Valido fino al 10-05-2022 22:00:00 UTC
- Certificato non revocato
- QCStatement
 - Dispositivo sicuro
 - (0.4.0.1862.1.5):[[https://docs.namirialtsp.com/documents/PDS/PDS_en.pdf, en], [https://docs.namirialtsp.com/documents/PDS/PDS_it.pdf, it]]
 - Periodo conservazione informazioni 20
 - (0.4.0.1862.1.6):[0.4.0.1862.1.6.1]
 - Certificato qualificato
- nonRepudiation
- Data e ora di firma: 18-02-2021 12:50:19 UTC

Firmatario 2 RICCARDO RAPALLI

- La firma e' conforme alla regulation (EU) No 910/2014
- Digest Algorithm:2.16.840.1.101.3.4.2.1
- Encryption Algorithm:1.2.840.113549.1.1.11
- Certificato credibile
- Certificato Valido fino al 18-04-2023 19:51:20 UTC
- Certificato non revocato
- QCStatement
 - Dispositivo sicuro
 - (0.4.0.1862.1.5):[[https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf, it], [https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf, en]]
 - Periodo conservazione informazioni 20
 - Certificato qualificato
- nonRepudiation
- Data e ora di firma: 18-02-2021 12:53:40 UTC

Firmatario 3 LETO LUCIA

- La firma e' conforme alla deliberazione CNIPA 45/2009
- Digest Algorithm:2.16.840.1.101.3.4.2.1



A tree view showing the details of a certificate. The root node is a key icon. The children are:

- Encryption Algorithm: 1.2.840.113549.1.1.11
- Certificato credibile
- Certificato Valido fino al 28-09-2023 23:59:59 UTC
- Certificato revocato (with a red X icon)
- QCStatement
 - Dispositivo sicuro
 - (0.4.0.1862.1.5): [[https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-en.pdf, en], [https://www.pec.it/repository/arubapec-qualif-pds-it.pdf, it]]
 - Periodo conservazione informazioni 20
 - Certificato qualificato
- nonRepudiation (with a key icon)
- Data e ora di firma: 18-02-2021 12:57:06 UTC (with a clock icon)



Download report

[Storico Pubblicazioni](#)**Tipo pubblicazione**

Perfezionamento

Data pubblicazione

02/11/2021

Allegati[visualizza](#)[Inizio elenco](#)[Precedenti](#)[Successive](#)[Fine elenco](#)**Visualizzati 1/1 Elementi**

i n f o r m a z i o n i s u i l o t t i c o m p o n e n t i

Lotto CIG [8958004ABF]

Data creazione lotto	27/10/2021
Oggetto	AFFITTO IMMOBILE SEDE DI TIVOLI - VIALE MANNELLI N. 09
Importo del lotto	€ 80.000,04
di cui per opzioni	N.D.
di cui per attuazione della sicurezza	N.D.
Importo contribuito per il partecipante	€ 0,00
Data Cancellazione Lotto	
Data inibizione di pagamento	
Data scadenza pagamenti	15/09/2021
Ora scadenza pagamenti	13:00
Data pubblicazione	15/09/2021
CPV Prevalente	70311000-4 Servizi di affitto o vendita di edifici residenziali
CPV Secondarie	
Scelta del contraente	Affidamento diretto Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24 dicembre 2015
Categoria merceologica di cui al DPCM soggetti aggregatori	
Tipo appalto riservato	
Oggetto principale del contratto	Servizi
Contratto escluso	No
Esclusione	
Contratto regime particolare di appalto (speciale o alleggerito)	No
Regime particolare di appalto	
Categoria Prevalente o Scorporabile	ALTRO (Stazioni appaltanti con sistema di qualificazione proprio)
Il lavoro o l'acquisto di bene o servizio e' stato previsto	Si

i n f o r m a z i o n i s u l l a g a r a

Stazione Appaltante

Amministrazione Competente	TIVOLI FORMA S.R.L.
Codice Fiscale Amministrazione Competente	10511931007
Codice AUSA	0000249556
ID Stazione Appaltante	B640C454-18A9-450C-BC8E-37426461506D
Denominazione SA	SEGRETERIA AMMINISTRATIVA
RUP che ha in carico la gara	RTTLSU46H62B819N
Numero Gara	8331257 (da utilizzare in sede di versamento del contributo da parte della SA)
Oggetto della Gara	AFFITTO IMMOBILE SEDE DI TIVOLI - VIALE MANNELLI N. 09
Data Creazione	27/10/2021
Importo complessivo Gara	€ 80.000,040
Importo contributo SA	€ 30,000
Numero totale dei Lotti	1
Settore attivita' della SA	Ordinario
Modalita' di indizione	
Modalita' di indizione servizi di cui all'allegato IX	
Modalita' di realizzazione	Contratto d'appalto
Strumenti per lo svolgimento delle procedure	Procedura svolta in modalita' tradizionale o "cartacea"
Motivo urgenza	
CIG relativo all'accordo quadro/convenzione cui si aderisce	
Stato gara	Confermato (02/11/2021)
Data Cancellazione	
Data perfezionamento bando	02/11/2021
Gara esclusa dall'acquisizione obbligatoria dei requisiti ai fini AVCpass	NO
Estrema urgenza/Esecuzione di lavori di somma urgenza	NO
Categorie merceologiche oggetto della fornitura di cui al DPCM soggetti aggregatori*	Lavori oppure beni e servizi non elencati nell'art. 1 dPCM 24 dicembre 2015
Motivazione richiesta CIG	Stazione appaltante non soggetta agli obblighi di cui al dPCM 24 dicembre 2015
La stazione appaltante agisce per conto di altro soggetto?	

**all'interno della
programmazione****Prima annualita' dell'ultimo
programma nel quale e' stato
inserito l'intervento o l'acquisto** 2021**Durata dell'affidamento in
giorni** 365**CUI programma triennale lavori
pubblici o programma biennale
forniture e servizi** 105119310070320212023**Codice del luogo di esecuzione
del contratto (ISTAT)** 058104**Codice del luogo di esecuzione
del contratto (NUTS)****L'appalto prevede ripetizioni o
altre opzioni?** No**Durata dei rinnovi e delle
ripetizioni in giorni** 0**L'appalto deriva da una delle
seguenti ipotesi di
collegamento?** No, nessuna ipotesi di
collegamento**CIG collegato****L'appalto e' finalizzato alla
realizzazione di progetti
d'investimento pubblico
per i quali e' prevista
l'acquisizione del codice CUP ai
sensi dell'art. 11 L 3/2003 e
ss.mm.?** No**(E' necessario acquisire e
comunicare il CUP per interventi
finanziati, anche in parte,
con risorse Comunitarie)****Categorie scorporabili**

[Visualizza altri dati](#)
[Modifica Contratto](#)
[escluso](#)
[Modifica Dati Ripetizioni](#)
[Modifica Dati Cup](#)
Inizio elenco
Precedenti
Successive
Fine elenco