



DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 1019 DEL 15 NOV. 2022

**Oggetto: Delibera n.1053/DG del 07.12.2017 – Approvazione dello schema di contratto di locazione ad uso temporaneo non abitativo della sala storica, così denominata: “Corsia delle Donne con annessi: il Vestibolo, i servizi igienici ed il locale Spogliatoio sita presso il Presidio Ospedaliero Santa Maria”**

Esercizio 2022 Conto

Centro di Costo

Sottoconto n°

Budget:

- Assegnato €

- Utilizzato €

- Presente Atto €

- Residuo €

Ovvero schema allegato Scostamento Budget NO  SI 

Il Direttore della UOC Economico Finanziaria e Patrimoniale

Dr. Pasquale Ferrari

Data 14/11/22

U.O.C. Conservazione Valorizzazione Patrimonio Immobiliare - Storico

Estensore Dr.ssa Cinzia Martini

Responsabile del Procedimento  
Dr.ssa Cinzia Martini Il Direttore della U.O.C. Conservazione Valorizzazione Patrimonio Immobiliare - Storico  
Dr.ssa Maria Luisa Velardi

Data 2022 Firma

Proposta n° 1127 del 14 NOV. 2022

PARERE DEL DIRETTORE SANITARIO

Data 14/11/2022

IL DIRETTORE SANITARIO

Patrizia Magrini

PARERE DEL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

FAVOREVOLE

Data 14/11/2022

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Alberto Fiore

Gli estremi della registrazione e della data di pubblicazione sono riportati nell'ultimo foglio allegato alla presente delibera.

## IL DIRETTORE DELLA U.O.C. CONSERVAZIONE VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE - STORICO

**VISTO** il Decreto Legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modificazioni ed integrazioni;

**PREMESSO** che l'Azienda Ospedaliero *Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata* è proprietaria e/o curatrice di un patrimonio storico artistico, le cui testimonianze archeologiche esistenti nel sottosuolo, sono di proprietà demaniale, ex artt.822 e 826 C.C., così come gran parte dei materiali mobili, provenienti da scavo, di pertinenza, dell'Alta Vigilanza per il MIC;

che la valorizzazione il recupero e la gestione del patrimonio culturale, storico, architettonico ed archeologico dell'Azienda Ospedaliera, composti da beni mobili ed immobili è stata regolamentata, nel corso del tempo, tramite le delibere n.693/DG del 06.05.2002, n.881/DG del 16.06.2010; n.244/DG del 30.04.2014 e n. 959/DG del 16.11.2017;

che con delibera n.1053/DG del 07.12.2017 è stato approvato l'aggiornamento al regolamento per la locazione temporanea e/o periodica del patrimonio culturale immobiliare, sottoposto a vincoli D.Lgs.42/2004 e s.m.i.

**ATTESO** che tra i compiti dell'Azienda vi è anche quello di reperire le risorse necessarie per il mantenimento e la valorizzazione del proprio patrimonio mobile ed immobile;

**VISTA** la richiesta inoltrata dalla Società TIME 4 FUN s.r.l. (cod. fisc. e P.Iva 12433301004), con nota prot. in entrata n. 0025049/22 del 19.07.2022, nella quale propone la stipula di un contratto di locazione in uso temporaneo non abitativo della sala storica così denominata: "*Corsia delle Donne con annessi: il Vestibolo, i servizi igienici ed il locale Spogliatoio sita presso il Presidio Ospedaliero Santa Maria*", quale spazio per l'esposizione della collezione anatomica di corpi platinati denominata "**Real Bodies**".

Il periodo di esposizione proposto è di mesi 4 (quattro), con decorrenza 26.12.2022 e scadenza 01.05.2023, con possibilità di una proroga di 30 (trenta giorni) e un canone mensile di Euro 15.000,00, oltre IVA, (da corrispondere in quattro rate) in ragione dei costi delle utenze e dei servizi di pulizia e vigilanza interamente a carico della suddetta Società;

**RITENUTO** di dover redigere lo schema di contratto di locazione, in conformità con il regolamento aziendale, che disciplini le modalità per porre in essere la suddetta locazione e la gestione degli ambienti di proprietà di questa Azienda, ai fini della citata manifestazione espositiva, allegandolo al presente atto affinché ne costituisca parte integrante;

**RILEVATO** che i ricavi derivanti dal presente provvedimento, pari a complessivi Euro 60.000,00 (sessantamila) + IVA al 22%, saranno rilevati sul conto n. 409020101 “*affitti attivi per immobili ad uso commerciale*”, così suddivisi per le annualità di competenza:

- **Anno 2022 Euro 7.500,00 (settemilacinquecento) + IVA al 22%**
- **Anno 2023 Euro 52.500 (cinquantaduemilacinquecento) + IVA al 22%**

**ATTESTATO** che il presente provvedimento, a seguito dell’istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell’art. 1 della legge 20/94 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all’art. 1 della legge 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

### **PROPONE**

per i motivi dettagliatamente esposti in narrativa che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento :

- di approvare, ai fini della citata manifestazione espositiva, lo schema di contratto di locazione, redatto in conformità con il regolamento aziendale, atto a disciplinare la suddetta locazione e la gestione degli ambienti di proprietà di questa Azienda;
- di nominare RUP la Dr.ssa Cinzia Martini che curerà tutte le procedure necessarie per la stipula del contratto e per la corretta gestione dello stesso;
- di rilevare i ricavi derivanti dal presente provvedimento, pari a complessivi Euro 60.000,00 (sessantamila) + IVA al 22%, sul conto n. 409020101 “*affitti attivi per immobili ad uso commerciale*”, così suddivisi per le annualità di competenza:
  - **Anno 2022 Euro 7.500,00 (settemilacinquecento) + IVA al 22%**
  - **Anno 2023 Euro 52.500 (cinquantaduemilacinquecento) + IVA al 22%**
- di trasmettere alla Direzione della U.O.C. Affari Generali e Gestione Amministrativa Alpi il contratto firmato dalle parti per la procedura di registrazione presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Roma, Ufficio Territoriale DPRM1 UT Roma1.

IL DIRETTORE DELLA U.O.C.  
CONSERVAZIONE VALORIZZAZIONE  
PATRIMONIO IMMOBILIARE - STORICO  
(Maria Luisa Velardi)

## IL DIRETTORE GENERALE

VISTO il D.L.vo 30.12.1992, n. 502 e successive modifiche ed integrazioni;

IN VIRTU' dei poteri conferiti con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00025 del 25 febbraio 2021;

PRESO ATTO che il Dirigente proponente il presente provvedimento, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo e utile per il servizio pubblico, ai sensi dell'art. 1 della Legge 20/94 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1 della L. 241/90 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO il parere favorevole Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario;

ritenuto di dover procedere

### DELIBERA

di approvare la proposta così come formulata, rendendola disposto.

La U.O.C. Affari Generali e gestione amministrativa ALPI curerà tutti gli adempimenti relativi alla registrazione ed alla pubblicazione della presente deliberazione.

La presente deliberazione è composta da n.4 pagine, compreso il frontespizio, di n. 1 foglio di registrazione e pubblicazione nonché di n 1 allegati così composti:  
allegato 1 n. 9 pagine

  
**Il Direttore Generale**  
**Dott.ssa Tiziana Frittelli**



## CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO TEMPORANEO NON ABITATIVO

### TRA

l'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero" San Giovanni Addolorata (cod. fisc. e p. I.VA. n. 04735061006) con sede legale in Roma, Via dell'Amba Aradam, 9, in persona del Direttore Generale - Legale Rappresentante *pro-tempore* Dott.ssa Tiziana Frittelli, nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00025 del 25 febbraio 2021, per il prosieguo denominata "Locatore"

### E

La Time 4 Fun S.r.l. (cod. fisc. e p. I.VA. 12433301004), con sede in Via Rubicone 42 – 00187 Roma in persona della Dott.ssa Lorena Petronici nella qualità di Presidente e Amministratore Delegato, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (cod. fisc. \_\_\_\_\_), per il prosieguo denominato "Conduttore"

### PREMESSO CHE

- l'art. 17, comma 1, lett. a), del D. Lgs. n. 50/2016 esclude l'applicazione del Codice dei Contratti pubblici ai contratti aventi ad oggetto l'acquisto o locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni;
- con deliberazione n. 1053/DG del 07 dicembre 2017 avente ad oggetto: "Valorizzazione e recupero dei beni Archeologici e Storico-Artistici di proprietà o nella gestione dell'Azienda "Complesso Ospedaliero San Giovanni - Addolorata". Approvazione dell'aggiornamento al regolamento per la locazione temporanea e/o periodica del patrimonio culturale immobiliare, sottoposto a vincolo D. Lgs n. 42 del 22.01.2004 e s.m.i.", è stato aggiornato il regolamento aziendale per "l'apertura al pubblico di beni e locali di proprietà e/o in gestione dell' Azienda, pur se sottoposti a vincoli di varia natura; la locazione temporanea o periodica finalizzata allo svolgimento di attività e manifestazioni aventi carattere sociale, culturale, divulgativo e/o sanitario [... ]";
- nell'elenco dei locali dell'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero" San Giovanni Addolorata a tutt'oggi disponibili per le finalità di cui alla lettera a), b) e c) del regolamento *de quo*, rientrano gli spazi oggetto della presente locazione denominati "Corsia delle donne" con annessi il vestibolo, i servizi igienici e lo spogliatoio;



- per la locazione in uso temporaneo e/o periodico di beni o dei locali dell'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero" San Giovanni Addolorata da parte dell'Azienda stessa o di terzi, il regolamento contiene le modalità atte a disciplinare le attività e le manifestazioni, aventi sia carattere socio- sanitario che carattere diverso, organizzate dall'Azienda stessa o da terzi (persone fisiche e giuridiche);
- il Conduttore ha presentato al Locatore la richiesta avente ad oggetto la manifestazione di interesse per l'utilizzo temporaneo dello spazio denominato "Corsia delle donne" con annessi il vestibolo, i servizi igienici e lo spogliatoio, nel complesso monumentale dell'Azienda Ospedaliera Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata;
- il Conduttore intende rappresentare nei suddetti spazi l'esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata "Real Bodies" ed altri eventuali eventi, debitamente autorizzati per iscritto dal locatore, la cui realizzazione è sottoposta alle preventive e necessarie autorizzazioni da parte degli uffici delle competenti Amministrazioni; il periodo richiesto è di mesi 4 (quattro) con decorrenza 26/12/2022 e scadenza 01/05/2023, con possibilità di un'ulteriore proroga di 30 giorni, di comune accordo tra le parti;
- le parti intendono condizionare sospensivamente l'efficacia e la validità del presente contratto, ai sensi dell'art. 1353 c.c., al rilascio, da parte degli uffici delle competenti Amministrazioni, di tutte le autorizzazioni per lo svolgimento della esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata "Real Bodies";
- il Conduttore s'impegna sin d'ora a produrre, entro il termine essenziale del **10/12/2022** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., l'originale o copia conforme della seguente documentazione:
  - il documento di presentazione del progetto;
  - le planimetrie degli allestimenti che intende approntare con specifico dettaglio dei particolari di montaggio;
  - una dichiarazione con cui il Conduttore solleva il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito ad atti o fatti che possano accadere in sede di svolgimento della manifestazione e/o di altri eventuali eventi debitamente autorizzati come sopra indicati o che siano, in qualche modo, riconducibili ad essi;
  - una polizza assicurativa per responsabilità civile vs. terzi e per danni ai beni sottoposti a tutela ex D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nei termini di cui all'art. 6, comma 3 che segue;
  - le autorizzazioni rilasciate da parte degli uffici delle competenti Amministrazioni necessarie per lo svolgimento dell'esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata "Real

Bodies””;

- il D.V.R., nei termini di cui all'art. 7, comma 4 che segue;

## SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE:

### art. 1

#### Oggetto della locazione

1. Il Locatore concede in locazione al Conduttore i locali denominati “Corsia delle donne” con annessi il vestibolo, i servizi igienici e lo spogliatoio e contenuto (il cui elenco sarà definito all'atto di consegna dei locali mediante apposito verbale) siti in **Piazza San Giovanni in Laterano n. 74, censiti come parte di foglio n. 509, particella n. 52BI cat.B2.**
2. Detti spazi saranno utilizzati dal Conduttore esclusivamente per esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata “Real Bodies” con orario di apertura al pubblico dell’evento espositivo tutti i giorni , comprensivi di prefestivi e festivi dalle ore 09:00 alle ore 20:00, eventuali altri eventi, debitamente autorizzati per iscritto dal Locatore la cui realizzazione è sottoposta alle preventive necessarie autorizzazioni da parte degli uffici delle competenti amministrazioni. Sono a totale carico del Conduttore le pratiche per l’ottenimento dagli enti competenti di tutte le suddette autorizzazioni necessarie alle attività da intraprendersi (artistiche e tecniche).
3. Le parti, di comune accordo, stabiliscono che la validità e l'efficacia del presente contratto sono sospensivamente condizionate, ai sensi dell'art. 1353 c.c., al rilascio, da parte delle competenti Amministrazioni, entro e non oltre il **10/12/2022**, di tutte le autorizzazioni per lo svolgimento della esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata “Real Bodies”. Per patto espresso tra le parti, nell'ipotesi di mancato rilascio delle autorizzazioni entro il **10/12/2022** per causa non imputabile al Conduttore, il Locatore sarà tenuto a restituire al Conduttore la somma di Euro 15.000,00 (Euroquindicimila/00) oltre IVA, corrisposta ai sensi dell'art.6 comma 1 che segue.
4. Il Conduttore è obbligato a produrre, entro il termine essenziale del **10/12/2022** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., la seguente documentazione:
  - il documento di presentazione del progetto;
  - le planimetrie degli allestimenti che intende approntare con specifico dettaglio dei particolari di montaggio;
  - una dichiarazione con cui il medesimo solleva il Locatore da qualsiasi responsabilità in merito ad atti



o fatti che possano accadere in sede di svolgimento della manifestazione e/o di eventuali altri eventi, debitamente autorizzati per iscritto dal Locatore, la cui realizzazione è sottoposta alle preventive necessarie autorizzazioni da parte degli uffici delle competenti Amministrazioni o che siano, in qualche modo, riconducibili ad essi;

- una polizza assicurativa per responsabilità civile vs. terzi e per danni ai beni sottoposti a tutela ex D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., nei termini di cui all'art. 6, comma 3 che segue;
- le autorizzazioni rilasciate da parte delle competenti Amministrazioni necessarie per lo svolgimento della esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata "Real Bodies".

La documentazione di cui al presente comma 4 dovrà essere inviata, entro e non oltre il termine essenziale del **10/12/2022**, a mezzo P.E.C., all'indirizzo: [ao.sga@pec.hsangiiovanni.roma.it](mailto:ao.sga@pec.hsangiiovanni.roma.it), nonché consegnata in originale presso la sede dell'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero" San Giovanni Addolorata in Roma, Via dell'Amba Aradam, 9.

5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 1, comma 3, che precede, nell'ipotesi di mancato rispetto del termine essenziale del **10/12/2022** per la produzione, da parte del Conduttore, della documentazione di cui al precedente comma 4, il presente contratto di locazione si intenderà risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1457 c.c., ed il Locatore avrà diritto di trattenere la somma di Euro 15.000,00 (Euroquindicimila/00) oltre IVA, corrisposta dal Conduttore ai sensi dell'art. 6, comma 1 a titolo di penale ex art. 1382 c.c.

## **art. 2**

### **Durata del contratto**

1. Il presente contratto di locazione ad uso temporaneo non abitativo ha la durata di mesi 4 (quattro) a decorrere dal 15/12/2022 sino al 05/05/2023, sono incluse in tali date il periodo di allestimento e disallestimento della mostra; la mostra sarà aperta al pubblico per un periodo di mesi 4 (quattro) più precisamente dal 26/12/2022 al 01/05/2023;
2. Alla scadenza naturale del contratto le Parti potranno prorogare il termine di efficacia per ulteriori gg. 30 (trenta), agli stessi patti e condizioni, decorsi i quali lo stesso si intenderà definitivamente risolto senza possibilità di tacito rinnovo. Il produttore a tal fine dovrà inoltrare apposita richiesta di proroga e il conduttore dovrà dichiarare la disponibilità e autorizzazione alla proroga.

### **art. 3**

#### **Canone**

1. Il canone di locazione è convenuto in Euro 15.000,00 (Euroquindicimila/00) mensili oltre I.V.A. tenuto conto del fatto che, per patto espresso tra le parti, le utenze (meglio descritte all'art. 4 che segue) e i costi dei servizi di pulizia e vigilanza saranno interamente a carico del conduttore per tutta la durata del contratto.
2. Il Conduttore si impegna a pagare il canone in n.4 (quattro) rate mensili, da corrispondere, rispettivamente entro il 01 gennaio (per il canone 01 gennaio – 31 gennaio), il 01 febbraio (per il canone 01 febbraio -28 febbraio), 01 marzo (per il canone 01 marzo – 31 marzo) ed il 01 aprile ( per il canone 01 aprile – 30 aprile) e, in caso di proroga, entro il 01 maggio 2022 (per il canone 01 maggio - 31 maggio) mediante bonifico bancario a favore dell'Azienda Ospedaliera Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata, presso Unicredit S.p.A. – Agenzia Roma Magna Grecia, con sede in Largo Magna Grecia n. 16 00184 Roma: IBAN IT81W020085160000400007365 - BIC/SWIFT UNCRITM1B56. Il versamento dovrà essere effettuato indicando la causale, nonché la data di inizio e termine delle attività. La copia della quietanza rilasciata dalla Banca dovrà pervenire, tramite P.E.C., all' Azienda Ospedaliera Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata.
3. In caso di mancata osservanza del termine indicato nel precedente comma 2 del presente articolo, il Conduttore è tenuto a pagare al Locatore una penale, *ex art. 138 c.c.*, di importo pari ad Euro 1.000,00 (euromille/00) per ogni giorno di ritardo nel pagamento, fatto salvo l'obbligo di corrispondere gli importi indicati ai citati commi 1 e 2.
4. Decorsi 7 (sette) giorni dal termine indicato nei precedenti comma 2 del presente articolo senza che il Conduttore abbia provveduto al pagamento del canone di locazione, il presente contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e secondo le modalità disciplinate dall'art. 1456 del c.c.

### **art. 4**

#### **Spese durante la locazione**

1. Sono integralmente a carico del Conduttore le spese relative al consumo di energia elettrica, riscaldamento, gas, acqua e tutte le spese per la gestione dell'immobile, le quali verranno quantificate

mensilmente dal locatore tramite l'utilizzo di contatori a defalco o con modalità analoghe.

#### **art.5**

##### **Destinazione d'uso e divieto di cessione**

1. L'uso dei locali viene concesso esclusivamente per lo svolgimento delle attività di esposizione della collezione anatomica di corpi plastinati denominata "Real Bodies". Il Conduttore avrà disponibilità delle chiavi dell'immobile nella persona del proprio Legale Rappresentante o di persona da questi designata, assumerà la custodia e la responsabilità dell'utilizzo dei locali negli orari di apertura o, comunque, nel corso dello svolgimento della/e attività oggetto del presente contratto, essendo necessariamente tenuta a non lasciare gli stessi incustoditi. Il Conduttore dichiara di essere ben edotto dell'obbligo di ottemperare a tutte le disposizioni di legge in materia di sicurezza e di pubblica incolumità.
2. E' fatto divieto al Conduttore di cedere a qualsiasi titolo il Contratto di locazione. Il cambiamento dell'uso convenuto e la cessione del contratto comporteranno la risoluzione del contratto a semplice richiesta del Locatore, fatto salvo il diritto di quest'ultimo di domandare il risarcimento dei danni eventualmente subiti.

#### **art. 6**

##### **Penale e coperture assicurative**

1. Il Conduttore presenta al Locatore, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto, mediante assegno bancario o assegno circolare, la somma di euro 15.000,00 (Euroquindicimila/00) oltre I.V.A., corrispondente ad una mensilità contrattuale, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti dal presente contratto ed, in particolare, dall'art. 1, comma 4 che precede, che potrà essere trattenuta dal Locatore, a titolo di penale ex art. 1382 c.c., in caso di mancato rispetto del termine essenziale ivi indicato. Il Locatore, in caso di adempimento degli obblighi di cui all'art. 1, comma 4 che precede, tratterà il predetto importo a titolo di pagamento della prima mensilità del canone di locazione.
2. Il Conduttore si impegna a stipulare e consegnare al Locatore, con le modalità ed entro il termine essenziale di cui all'art. 1, comma 4 che precede, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni sull'immobile (bene sottoposto a tutela ex D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.) con massimale non inferiore all'importo di Euro 5.000.000,00 (Eurocinquemilioni/00), dichiarando di aver trovato i locali in perfetto stato di utilizzo e senza danno. Il Conduttore si impegna, inoltre, ad estendere la



predetta copertura assicurativa o a stipulare altro contratto per responsabilità civile - per un massimale di importo non inferiore ad Euro 5.000.000,00 (Eurocinquemilioni/00), - legata a sinistri sul proprio personale dipendente, collaboratori ed eventuali ditte appaltatrici, oltre che sugli avventori, clienti, ospiti delle attività oggetto del presente contratto e soggetti terzi in genere, sollevando il Locatore da qualsiasi responsabilità in caso di incidenti o danni che dovessero verificarsi nel corso dello svolgimento delle attività oggetto del presente contratto o durante gli orari di allestimento, montaggio, smontaggio, interventi tecnici o, comunque, alla presenza in loco di personale dipendente, collaboratori o appaltatori del Conduttore, anche fuori dagli orari delle attività oggetto del presente contratto o per tutti i fatti connessi alle stesse.

#### **art. 7**

#### **Norme in materia di sicurezza**

1. Il Conduttore dichiara di conoscere l'originaria destinazione dei locali oggetto del presente contratto e di utilizzarli nel pieno rispetto e decoro; il Conduttore dichiara di aver visitato i locali e di averli trovati come realmente sono, in perfetto stato di manutenzione, esenti da vizi che ne diminuiscono l'idoneità all'uso convenuto, compresi tutti gli impianti; il Conduttore si obbliga a non apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione ai locali o agli impianti che gli vengono concessi in locazione, fatti salvi gli allestimenti tecnici di carattere assolutamente transitorio, non invasivi. La violazione della presente disposizione comporta l'immediata sospensione delle attività oggetto del presente contratto e la risoluzione automatica dello stesso, con obbligo del Conduttore di procedere all'immediato ripristino dei luoghi allo status quo ante, fatto salvo ogni più ampio diritto di risarcimento dei danni eventualmente cagionati.
2. Il Locatore è espressamente esentato da qualsiasi responsabilità, anche risarcitoria, nei confronti del Conduttore in ipotesi di difetto, diniego o revoca di concessioni, di autorizzazioni o licenze amministrative.
3. Il Conduttore garantisce, durante tutta la durata del rapporto e fino alla riconsegna dell'immobile, l'osservanza di tutte le norme e regolamenti amministrativi che disciplinano l'esercizio delle attività svolte dalla medesima al suo interno. Il Conduttore, pertanto, provvederà ad espletare tutte le formalità necessarie, presso i competenti uffici, per assicurare il periodico adempimento degli obblighi derivanti dalle suddette norme e regolamenti anche se successivi alla stipula del presente contratto. La violazione della presente disposizione comporta l'immediata sospensione delle attività

oggetto del presente contratto e la risoluzione automatica dello stesso, fatto salvo ogni più ampio diritto di risarcimento dei danni eventualmente cagionati.

4. Il Conduttore si impegna a consegnare al Locatore il D.V.R. delle attività da effettuarsi negli spazi, oltre a tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente per le attività tecniche degli allestimenti degli stessi.
5. Il Conduttore dichiara di assumersi ogni eventuale onere economico derivante dagli obblighi di cui al D.lgs. 81/2008, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro e successive modificazioni, e garantisce che qualora l'immobile non fosse in regola con le più attuali normative ovvero ai regolamenti amministrativi relativi alla sicurezza, anche degli impianti, ed alle norme sulla salute, provvederà essa stessa, ovvero obbligherà i suoi aventi causa, a porre in essere ed effettuare a propria cura e spese, ogni attività, opera e quant'altro previste dalle suddette norme di legge, nonché da leggi che dovessero essere in futuro emanate in materia o comunque prescrivano obblighi in relazione alla idoneità per le attività esercitata dal Conduttore, rinunciando sin d'ora ad ogni eventuale pretesa e/o regresso al riguardo, nei confronti della proprietà.

Le parti hanno tenuto conto, nella determinazione del canone, dei suddetti vincoli esoneri di responsabilità, obblighi ed oneri anche economici, etc.

#### **art. 8** **Restituzione del bene**

1. Al termine della locazione il Conduttore dovrà rilasciare i locali liberi da persone e cose, in stato locativo normale, entro e non oltre 3 (tre) giorni dalla stessa.

#### **art. 9** **Risoluzione del contratto**

1. Nel caso in cui il Conduttore non dovesse provvedere al puntuale pagamento del canone e degli oneri accessori nel termine stabilito dal presente contratto, nonché in tutti gli altri casi espressamente previsti dal medesimo, il presente contratto si intenderà risolto di diritto ai sensi e secondo le modalità disciplinate dall'art. 1456 del c.c. .;

#### **art. 10** **Registrazione del contratto**

1. La registrazione del presente contratto dovrà essere eseguita dal Locatore.
2. Tutte le spese di registrazione del presente contratto saranno suddivise in parti uguali tra il Locatore ed il Conduttore.

**art. 11**  
**Legge applicabile e Foro competente**

1. Il presente contratto è regolato dalla legge italiana.
2. Qualsiasi controversia dovesse insorgere per l'interpretazione e l'esecuzione o per la declaratoria di validità o efficacia del presente contratto sarà di competenza esclusiva ed inderogabile del Foro di Roma.

**art. 12**  
**Norme di rinvio**

1. Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente contratto le parti fanno riferimento alle norme del codice civile.

IL LOCATORE  
AZIENDA OSPEDALIERA  
COMPLESSO OSPEDALIERO  
SAN GIOVANNI ADDOLORATA  
Il legale rappresentante pro-tempore  
Direttore Generale  
(Dr.ssa Tiziana Frittelli)

IL CONDUTTORE  
TIME 4 FUN S.R.L

Il legale rappresentante pro-tempore  
(Dr.ssa Lorena Petronici)

---

Roma, via dell'Amba Aradam n.9, addì

---

Roma, Via Rubicone n.42

Si approvano specificatamente, ai sensi e per gli effetti, di cui agli artt. 1341 e 1342 c.c., le clausole di cui agli artt: 1 (Oggetto della locazione - Termine essenziale ex art. 1457 c.c.), 2 (Durata del contratto), 3 (Canone), 4 (Spese durante la locazione), 5 (Destinazione d'uso e divieto di cessione o sub-locazione), 6 (Deposito cauzionale e coperture assicurative), 7 (Norme in materia di sicurezza), 8 (Restituzione del bene), 9 (Risoluzione del contratto), 10 (Registrazione del contratto), 11 (Legge applicabile e Foro competente), e 12 (Norme di rinvio).

IL LOCATORE  
AZIENDA OSPEDALIERA  
COMPLESSO OSPEDALIERO  
SAN GIOVANNI ADDOLORATA  
Il legale rappresentante pro-tempore  
Direttore Generale  
(Dr.ssa Tiziana Frittelli)

IL CONDUTTORE  
TIME 4 FUN S.R.L

Il legale rappresentante pro-tempore  
(Dr.ssa Lorena Petronici)

---

Roma, via dell'Amba Aradam n.9, addì

---

Roma, Via Rubicone n.42

**PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE GENERALE**

<b>N. PROPOSTA DEL</b>	1127 DEL 14.11.2022
<b>N. DELIBERAZIONE DEL</b>	<b>1019 DEL 15.11.2022</b>

La presente Deliberazione viene pubblicata per esteso nell'Albo Pretorio on-line Aziendale in data **15.11.2022** ai sensi dell'art. 31 L.R. Lazio 45/1996, come previsto dall'art. 32 L. 69/2009 e dall'art. 12 L.R. Lazio 1/2011.

Il Direttore della U.O.C. Affari Generali e  
gestione amministrativa ALPI o  
Funzionario incaricato