

## 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 [REDACTED], in virtù dei poteri conferitigli con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00025 del 25 febbraio 2021, per il prosieguo denominata "Locatore"

### E

il Comitato Senzatomatica (cod. fisc. e p. I.VA. 06220800483), con sede in Via Raffaello Lambruschini n. 52 – 50125 Firenze, in persona di Daniele Santi nella qualità di legale rappresentante, nato a [REDACTED] il [REDACTED] cod. [REDACTED] per il prosieguo denominato "Conduttore"

### PREMESSO CHE

- l'art. 56, comma 1 lettera e, del D. Lgs. n. 36/2023 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 il patrimonio, di cui alla delibera n.244 del 30.04.2014, per la parte relativa alla "*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 di locali dell'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero San Giovanni Addolorata" da parte dell'Azienda stessa o di terzi, il regolamento contiene le modalità inerenti alle attività e 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 siti nel Presidio Ospedaliero San Giovanni;
- il Conduttore intende rappresentare nei suddetti spazi l'esposizione di ***Mostra Senzatomica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari***, la cui realizzazione viene sottoposta alle preventive, necessarie autorizzazioni da parte degli uffici delle competenti Amministrazioni per un periodo di mesi 2 (due) e giorni 15 (quindici), a decorrere dal 13.03.2024 sino alla scadenza 28.05.2024, compresi i periodi di allestimenti/disallestimento e senza possibilità di un'ulteriore proroga;
- 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 ***Mostra Senzatomica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari***;
- il Conduttore s'impegna sin d'ora a produrre, entro il termine essenziale del **15.02.2024** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., l'originale o copia conforme della seguente documentazione:
  - il documento di presentazione del progetto (in 3D presentato alla Soprintendenza SAAAP);
  - 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 (autodichiarazione firmata dal Legale Rappresentante);

- il Conduttore s'impegna sin d'ora a produrre, entro il termine essenziale **del 28.02.2024** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., l'originale o copia conforme della seguente documentazione:

- le planimetrie degli allestimenti che intende approntare con specifico dettaglio dei particolari di montaggio (del progetto in 3D presentato alla Soprintendenza SAAAP);
- 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 della mostra *Mostra Senzatomica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari*.
- 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. Detti spazi saranno utilizzati dal Conduttore esclusivamente per esposizione di *Mostra Senzatomica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari*, con orario di apertura al pubblico dell'evento espositivo, dal lunedì al giovedì dalle 09:00 alle 19:00 e dal venerdì alla domenica dalle 09:00 alle 20:00. 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 **28.02.2024**, secondo quanto specificato al punto 4, di tutte le autorizzazioni per lo svolgimento della esposizione della collezione *Mostra Senzatomica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari*.

4. Il Conduttore è obbligato a produrre, entro il termine essenziale **del 15.02.2024** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., l'originale o copia conforme della seguente documentazione:

- il documento di presentazione del progetto (in 3D presentato alla Soprintendenza SAAAP) ;
- 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 (autodichiarazione firmata dal Legale Rappresentante);

Il Conduttore è obbligato a produrre, entro il termine essenziale del **28.02.2024** fissato nell'interesse del Locatore ex art. 1457 c.c., l'originale o copia conforme della seguente documentazione:

- le planimetrie degli allestimenti che intende approntare con specifico dettaglio dei particolari di montaggio (del progetto in 3D presentato alla Soprintendenza SAAAP);
- 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 della *Mostra Senzatmica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari*;
- il D.V.R., nei termini di cui all'art. 7, comma 4 che segue;

La documentazione di cui al presente comma 4 dovrà essere inviata, entro e non oltre i termini essenziali del **30.01.2024** e **del 28.02.2024**, a mezzo P.E.C., all'indirizzo: [ao.sga@pec.hsangiovanni.roma.it](mailto:ao.sga@pec.hsangiovanni.roma.it), nonché consegnata in originale presso la sede dell'Azienda Ospedaliera "Complesso Ospedaliero" San Giovanni Addolorata in Roma, Via dell'Amba Aradam, 9 - 00184.

5. Fermo restando quanto previsto dall'art. 1, comma 3, che precede, nell'ipotesi di mancato rispetto del termine essenziale del **30.01.2024** e **del 28.02.2024** 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 pari al 10% del valore complessivo del canone di locazione pari ad Euro 2.000,00 (Euroduemila/00) oltre IVA, corrisposta dal Conduttore tramite bonifico 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 2 (due) e giorni 15 (quindici) a decorrere **dal 13.03.2024 sino al 28.05.2024**, compreso allestimento e disallestimento; la mostra sarà aperta al pubblico per un periodo di mesi 2 (due) più precisamente dal 21.03.2024 al 18.05.2024.

2. Alla scadenza naturale del contratto le Parti non potranno prorogare il termine di efficacia, decorsi i termini del contratto lo stesso si intenderà definitivamente risolto senza possibilità di tacito rinnovo.

**art. 3**  
**Canone**

1. Il canone di locazione è convenuto in Euro 10.000,00 (Eurodiecimila/00) mensili oltre I.V.A. ciò 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.2 (due) rate mensili, da corrispondere, rispettivamente entro il **18.03.2023** (per il canone 1), il **18.04.2023** (per il canone 2). I sopraindicati pagamenti dovranno essere effettuati 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. Ogni 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**

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 *Mostra Senzatmica – Trasformare lo spirito umano per un mondo libero da armi nucleari*. 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 consegna delle chiavi per le attività di allestimento in data **18.03.2023**, ricevuta di avvenuto bonifico della somma di Euro 2.000,00 (Euroduemila/00) oltre IVA, corrispondente al 10% del valore complessivo del canone di locazione, 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 renderà al Conduttore, dopo la riconsegna dei locali, senza alcun danno rilevato, la somma di Euro 2.000,00 (Euroduemila/00) oltre IVA.
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 sugli immobili (beni sottoposti a tutela ex D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.), ovvero sulla Sala Storica locata con annessi locali e servizi igienici, con massimali non inferiore all'importo di Euro 5.000.000,00 (Eurocinquemilioni/00), dichiarando di aver trovato i locali in buono 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. 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. in relazione alle sole attività da effettuarsi negli spazi, oltre a tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente per le attività tecniche degli allestimenti degli stessi.
5. In relazione alla propria attività all'interno dei locali sublocati, 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 di attenersi alla indicazione impartite dal Locatore al fine di non modificare in alcun modo la struttura dell'immobile.
6. Il Conduttore dichiara di attenersi alle indicazioni impartite dal Locatore adeguando il proprio progetto di lay-out affinché questo non modifichi strutturalmente le misure di prevenzione e protezione incendi già in essere ed approvate dai Vigili del Fuoco. In caso di emergenza, il personale del Conduttore si atterrà alle procedure presenti all'interno del Piano Di Emergenza fornito dal Locatario e seguirà le indicazioni degli addetti alle emergenze nominati sempre da quest'ultimo.

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**

Al termine della locazione, di cui all'art.2 del presente contratto, il Conduttore dovrà rilasciare i locali liberi da persone e cose, in stato locativo normale.

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

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**

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)

\_\_\_\_\_  
Roma, via dell'Amba Aradam n.9

IL CONDUTTORE  
COMITATO SENZATOMICA  
  
Il legale rappresentante  
  
(Daniele Santi)

\_\_\_\_\_  
Firenze, Via Raffaello Lambruschini, 52

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)

\_\_\_\_\_  
Roma, via dell'Amba Aradam n.9

IL CONDUTTORE  
COMITATO SENZATOMICA  
  
Il legale rappresentante  
  
(Daniele Santi)

\_\_\_\_\_  
Firenze, Via Raffaello Lambruschini, 52