



ACCADEMIA TEDESCA ROMA  
VILLA MASSIMO

**Condizioni Generali di Contratto e Regolamento Interno  
per contratti di locazione / cessione di uso**

**§ 1 Campo di applicazione**

- 1.1 Le presenti Condizioni Generali di Contratto (CGC) si applicano alla locazione/cessione di uso delle sale, delle stanze e degli spazi per eventi designati contrattualmente, nonché alla fornitura di servizi correlati agli eventi sulle aree di proprietà dell'Accademia Tedesca Roma Villa Massimo (di seguito denominata per brevità "VM"). Queste disposizioni trovano applicazione sia in caso di noleggio sia in caso di cessione gratuita a una persona, un ente o un'istituzione che diventa parte contraente insieme a VM (di seguito denominato "il locatario" per semplicità).
- 1.2 LE CGC trovano applicazione per le persone fisiche (di seguito denominate "privati") e le persone giuridiche del diritto privato, le persone che agiscono a titolo commerciale, le persone giuridiche di diritto pubblico e i fondi speciali di diritto pubblico (di seguito denominate "società"). Le presenti CGC si applicano anche a tutti i futuri rapporti contrattuali con le aziende fino a quando non saranno sostituite da una versione nuova o modificata delle CGC. Condizioni contrattuali aggiuntive o contraddittorie dei partner contrattuali si applicano solo se VM le ha espressamente riconosciute per iscritto. Se nel contratto o in un suo allegato vengono presi accordi diversi, questi accordi avranno sempre la priorità sulla rispettiva normativa all'interno delle presenti CGC.

**§ 2 Instaurazione del rapporto contrattuale**

- 2.1 Tutti i contratti con VM necessitano della forma scritta per essere validi. Entrano in vigore se il partner contrattuale firma e restituisce il contratto redatto da VM in tempo utile, in modo che venga recapitato a VM entro il termine di accettazione indicato nell'offerta contrattuale.
- 2.2 Prenotazioni o opzioni terminano al più tardi allo scadere del periodo di accettazione specificato nell'offerta contrattuale.
- 2.3 Se nell'ambito dell'esecuzione del contratto vengono ordinati servizi supplementari, ciò deve avvenire in forma scritta. Eventuali ordini effettuati verbalmente dovranno essere immediatamente confermati per iscritto.

### **§ 3 Parti contraente, organizzatore dell'evento**

- 3.1 Le parti contraenti sono sempre VM e il locatario indicati nel contratto. Se il locatario è un intermediario o un'agenzia, deve nominare per iscritto l'organizzatore nel contratto come "Organizzatore" e informarlo di tutti gli obblighi contrattuali, comprese le presenti CGC. Il locatario resterà responsabile nei confronti di VM per l'adempimento di tutti gli obblighi che gravano sull'organizzatore ai sensi del presente contratto. In tal caso, l'organizzatore è assistente della parte locataria nell'adempimento contrattuale. Il locatario deve accettare le azioni e le dichiarazioni dell'organizzatore e delle persone incaricate dall'organizzatore come fossero le proprie siano esse a lui favorevoli o contrarie.
- 3.2 Se nel contratto non viene nominato un terzo come organizzatore oltre al locatario, quest'ultimo dovrà adempiere tutti gli obblighi che spettano all'organizzatore in conformità alle presenti CGC.
- 3.3 La cessione gratuita o il subaffitto totale o parziale a terzi richiede il consenso scritto di VM. Il consenso si considera concesso se il terzo è nominato nel contratto.
- 3.4 Prima dell'evento, l'organizzatore deve comunicare per iscritto a VM il nome della persona di riferimento/addetto/a della gestione dell'evento.

### **§ 4 Oggetto del contratto / Capienza massima di visitatori**

- 4.1 L'affitto delle sale, dei locali, delle aree e dei servizi tecnici e di personale specificati nel contratto si baserà sulla capacità di visitatori determinata da VM e sullo scopo di utilizzo indicato dal locatario. La designazione esatta dell'oggetto del noleggio, della capacità massima di visitatori e dello scopo dell'utilizzo deve essere specificata per iscritto nel contratto o in un allegato al contratto.
- 4.2 Il locatario deve assicurarsi che in nessun caso sia ammesso un numero di visitatori superiore al numero di capienza massima di visitatori.
- 4.3 Quanto concesso in locazione può essere utilizzato per scopi diversi da quelli concordati contrattualmente solo previo consenso scritto di VM. Il locatario si impegna a comunicare immediatamente per iscritto a VM l'intenzione di cambiare la destinazione d'uso.
- 4.4 Il locatario non ha diritto all'uso esclusivo di ingressi/uscite, percorsi, aree del foyer, servizi igienici o guardaroba. A VM e ai suoi ospiti è garantito il passaggio negli uffici della villa principale, nella biblioteca, negli studi e, se necessario, anche in altre aree, durante l'evento; tale passaggio non può essere ostacolato o vietato. Se nella proprietà di VM si svolgono più eventi contemporaneamente, ogni locatario deve comportarsi in modo tale da non disturbare, per quanto possibile, l'altro evento. Il locatario non ha alcun diritto contrattuale alla limitazione dell'evento di un altro locatario o utente. Il locatario deve tollerare l'allestimento da parte degli sponsor di VM.

## **§ 5 Durata della locazione, consegna, orari di utilizzo**

- 5.1 Quanto previsto come oggetto della locazione viene messo a disposizione del locatario per il periodo concordato nel contratto di locazione; i periodi di montaggio e smontaggio sono periodi di locazione e, di conseguenza, devono essere presi in considerazione dal locatario. Non vi è alcun diritto di utilizzare l'area oggetto di locazione al di fuori del periodo di locazione concordato.
- 5.2 Al momento della consegna, su richiesta di VM, il locatario è tenuto a ispezionare le aree destinate alla locazione, compresi gli impianti tecnici, le uscite di sicurezza e le vie di fuga. Se il locatario scopre difetti o danni nelle aree da locare, questi dovranno essere costatati per iscritto e portati immediatamente all'attenzione di VM. Al termine del periodo di utilizzo, VM e il locatario possono richiedere un sopralluogo congiunto e la verbalizzazione di eventuali danni.
- 5.3 VM dovrà rendere noti i nomi delle persone che per suo conto controlleranno e garantiranno l'accesso alle sale e ai luoghi oggetto dell'accordo nei rispettivi giorni. Queste persone incaricate avranno il compito, tra l'altro, di ispezionare le sale e i locali al termine dell'evento per accertare eventuali danni e/o difetti causati durante lo svolgimento dell'evento, la cui eliminazione è a totale carico del locatario.
- 5.4 Tutti gli oggetti, le sovrastrutture e le decorazioni portate dal locatario dovranno essere rimossi completamente entro la fine dello smontaggio concordata (fine del periodo di locazione) e ripristinati nelle loro condizioni originali. Alla scadenza del periodo di locazione, eventuali oggetti lasciati dal locatario potranno essere rimossi a sue spese. Qualora le aree oggetto di locazione non venissero restituite nei tempi previsti in condizioni di pulizia, il locatario dovrà in ogni caso versare un'indennità d'uso corrispondente al canone di locazione.

## **§ 6 Locazione, servizi aggiuntivi e costi accessori**

- 6.1 Le tariffe, i costi accessori e i servizi aggiuntivi sono specificati nel contratto stesso oppure in un allegato. I servizi aggiuntivi e i costi accessori che non possono ancora essere specificati al momento della stipula del contratto, come ad esempio la messa a disposizione e l'uso di strutture tecniche per l'evento, o, se necessario, la messa a disposizione di responsabili della tecnica dell'evento, di personale specializzato, di personale addetto all'ingresso e alla sicurezza dovranno essere compensati separatamente.
- 6.2 VM richiede al locatario una cauzione sotto forma di pagamento in acconto (c.d. caparra confirmatoria). L'importo verrà imputato come acconto dell'importo totale dovuto. Se non diversamente concordato o stipulato nel contratto o in relazione alla sua conclusione, una settimana prima dell'evento è previsto il pagamento anticipato dell'importo della locazione convenuto più eventuali servizi aggiuntivi già concordati.
- 6.3 Tutti i servizi e i costi accessori sostenuti saranno fatturati dopo lo svolgimento dell'evento, tenendo conto dei pagamenti anticipati.

## **§ 7 Misure pubblicitarie**

- 7.1 La progettazione, il contenuto e l'ubicazione della pubblicità per l'evento sono a carico del locatario. L'organizzatore deve essere nominato su tutti gli stampati, i manifesti e gli inviti. Il locatario manleva irrevocabilmente VM da ogni pretesa derivante dal fatto che l'evento o la pubblicità dell'evento violino i diritti di terzi (in particolare diritti d'autore, diritti di immagine e di nome, diritti di marchio, diritti di concorrenza, diritti personali) o altre norme di legge (ad esempio il divieto di "affissione selvaggia"). L'obbligo di manleva si estende anche alle spese di diffida, giudiziarie e legali eventualmente sostenute.
- 7.2 VM e il locatario concordano nel contratto se il nome di VM sarà presente o meno nelle comunicazioni dell'evento. Se VM viene nominata, la portata di tale denominazione deve essere specificata nel contratto (ad esempio, denominazione dell'area in cui si svolge l'evento, eventuali annunci, anche su internet, materiale stampato, manifesti, ecc.) In questo caso, devono essere utilizzati solo i caratteri e il logo originali e le formulazioni specificate da VM. I modelli corrispondenti sono forniti esclusivamente a questo scopo da VM. VM si riserva il diritto di richiedere risarcimento danni per violazioni in questo ambito.
- 7.3 In linea di principio non sono consentite pubblicità all'interno o all'esterno delle aree oggetto di locazione.
- 7.4 VM ha il diritto di menzionare l'evento oggetto del contratto nella sua programmazione eventi e su internet, a meno che il locatario non si opponga per iscritto.

## **§ 8 RegISTRAZIONI VISIVE E AUDIOVISIVE, PROTEZIONE DEI DATI**

- 8.1 Le registrazioni sonore, le registrazioni di immagini/suoni e le registrazioni di immagini, nonché altre registrazioni e trasmissioni dell'evento di qualsiasi tipo (radio, TV, internet, social media, ecc.) richiedono anch'esse il consenso di VM, previo consenso scritto dei titolari dei diritti d'autore e dei diritti accessori coinvolti. VM ha il diritto di subordinare il proprio consenso all'accordo su un compenso da corrispondere.
- 8.2 VM ha il diritto di effettuare o far effettuare registrazioni di immagini/suoni e disegni dei processi dell'evento o degli oggetti esposti o utilizzati a scopo di documentazione o per le proprie pubblicazioni, senza che questo comporti un compenso al locatario. Ciò non si applica se il locatario si oppone.
- 8.3 Trova applicazione il Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 aprile 2016 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE e le conseguenti norme nazionali di attuazione. In qualità di organizzatore, il locatario è responsabile dell'adempimento di tali normative.

## **§ 9 Guardaroba**

- 9.1 I guardaroba esistenti per gli ospiti sono a disposizione del locatario per l'evento a titolo gratuito. Il personale necessario per la gestione dei guardaroba può essere fornito da VM su richiesta del locatario come servizio aggiuntivo a pagamento.
- 9.2 VM non si assume alcun obbligo di cura e custodia degli oggetti depositati nei guardaroba, anche nel caso in cui venga incaricata della gestione dei guardaroba. In ogni caso, il locatario si assume il rischio di responsabilità per lo smarrimento degli oggetti dei suoi visitatori.

## **§ 10 Vigili del fuoco e servizio ambulanze**

A seconda del tipo e delle dimensioni dell'evento, i vigili del fuoco e i servizi medici saranno richiesti dall'organizzatore sulla base di quanto indicato da VM. La portata di questi servizi (numero di persone da impiegare) dipende dal tipo di evento, dal numero di ospiti, dai rischi specifici dell'evento e da eventuali disposizioni ufficiali nei singoli casi. I costi derivanti dalla presenza e dall'impiego di questi servizi sono a carico del locatario.

## **§ 11 Personale autorizzato**

- 11.1 VM fornirà il necessario servizio di ingresso/ordine tramite personale di VM a spese del locatario. Spetta a VM decidere se si debba ricorrere a personale esterno di una società di sicurezza indicata da VM, considerando che può essere utilizzato come personale di servizio per l'ingresso e l'ordine solo personale qualificato, con una sufficiente familiarità con la proprietà di VM, anche per l'evenienza di un'evacuazione. Il numero necessario di addetti all'ingresso e alla sicurezza è determinato dal tipo di evento, dalla quantità di visitatori, dai rischi potenziali dell'evento e da eventuali requisiti aggiuntivi delle autorità edilizie e normative nell'ambito dell'accordo contrattuale. I costi derivanti dalla presenza e dall'impiego di tali servizi sono a carico del locatario.
- 11.2 Per motivi di sicurezza, gli allacciamenti alla rete di illuminazione, idrica ed elettrica di VM possono essere eseguiti solo da VM e da partner di servizio qualificati da essa autorizzati. I costi derivanti dalla presenza e dall'utilizzo di tali servizi sono a carico del locatario.
- 11.3 Tutti gli impianti tecnici fissi per l'edilizia sulla proprietà di VM possono essere gestiti solo da VM e da partner di assistenza qualificati approvati da VM. I costi derivanti dalla presenza e dall'utilizzo di tali servizi sono a carico del locatario.

## § 12 Responsabilità del locatario

- 12.1 Il **locatario** risponde a VM per i danni causati da lui, dai suoi ausiliari, dagli ospiti e dai visitatori in concomitanza all'evento.
- 12.2 Il locatario è responsabile delle conseguenze dell'attivazione degli allarmi antincendio, dei rilevatori di fumo, degli impianti sprinkler e degli impianti di spegnimento a spruzzo d'acqua, nella misura in cui esso stesso, i suoi ausiliari o i suoi ospiti ne abbiano provocato l'attivazione a causa del fumo, del calore, del fuoco aperto, dello sviluppo di polveri speciali, dell'uso di macchine del fumo o di effetti pirotecnici.
- 12.3 Il locatario si impegna a manlevare VM da tutte le richieste di risarcimento di terzi avanzate in relazione all'evento, nella misura in cui queste siano di responsabilità del locatario, del suo personale ausiliario o dei suoi ospiti. Tale obbligo di manleva si estende anche alle multe amministrative che possono essere inflitte al gestore del luogo di raduno in relazione all'evento. L'obbligo di manleva non si applica se il verificarsi di un danno materiale o patrimoniale, o ancora di lesioni alle persone, è stato causato in tutto o in parte da una violazione degli obblighi, sia essa intenzionale o derivante da negligenza grave, da parte del personale ausiliario o dai collaboratori di VM.
- 12.4 Il locatario è tenuto a stipulare assicurazioni ad hoc per l'evento che coprano il rischio da responsabilità civile con un premio di 2 milioni di euro per tutti i danni a cose e/o persone causati durante l'evento nelle sale o nei luoghi utilizzati; una copia delle polizze deve essere consegnata a VM dal locatario, dopo la presentazione degli originali. Le assicurazioni coprono la responsabilità civile per eventuali danni causati alla proprietà del locatario - anche da parte di terzi - nonché per eventuali infortuni del personale del locatario e di terzi nei locali di VM. Il locatario si impegna inoltre a presentare a VM, al più tardi una settimana prima dell'evento, una copia delle polizze assicurative per la responsabilità civile delle ditte/società che il locatario incaricherà con la fornitura di lavori o servizi all'interno della proprietà di VM, a meno che la loro responsabilità non sia già inclusa nella polizza assicurativa per la responsabilità civile per l'evento sopra menzionata stipulata dal locatario.

## § 13 Responsabilità di VM

- 13.1 È esclusa la responsabilità oggettiva di VM per i danni causati da difetti iniziali dell'oggetto dato in locazione.
- 13.2 Una riduzione dell'affitto a causa di difetti delle aree oggetto di locazione può essere presa in considerazione solo se VM è stata informata dell'intenzione di ridurre l'affitto durante il periodo di locazione.
- 13.3 La responsabilità di VM per semplice negligenza è esclusa nella misura in cui non siano stati violati obblighi contrattuali essenziali.
- 13.4 In caso di violazione di obblighi contrattuali essenziali, la responsabilità di VM per i danni in caso di semplice negligenza è limitata al danno medio diretto prevedibile e tipico del tipo di accordo.

- 13.5 VM non è responsabile dei danni causati da misure da essa avviate per mantenere la sicurezza e l'ordine. Se, a causa di un'errata valutazione dei rischi, la manifestazione viene limitata, annullata o interrotta su indicazione di VM, quest'ultima non è responsabile per i casi di semplice negligenza.
- 13.6 Nella misura in cui la responsabilità è esclusa o limitata in base alle disposizioni delle presenti condizioni contrattuali, ciò trova applicazione anche per il personale ausiliario e i collaboratori di VM.
- 13.7 Le esclusioni e le limitazioni di responsabilità di cui sopra non si applicano in caso di lesioni colpose alla vita, all'integrità fisica o alla salute delle persone.

#### **§ 14 Regolamento interno, esercizio dell'autorità interna dell'Accademia**

- 14.1 L'organizzatore e la sua direzione sono tenuti a garantire che l'evento si svolga in modo conforme e sicuro all'interno degli spazi di riunione affittati. Gli spazi possono essere utilizzati solo per lo scopo concordato contrattualmente. È necessario rispettare la capienza massima di visitatori consentita dalla legislazione sull'edilizia e sui luoghi di adunanza.
- 14.2 Il locatario non è autorizzato a fissare oggetti alle pareti delle sale e degli spazi, oppure alle facciate esterne o alle alberature.
- 14.3 È severamente vietato fumare all'interno dei locali. Il consumo di cibi e bevande è consentito in accordo con VM; è necessario attenersi alle indicazioni del personale VM in merito al consumo di bevande in determinati locali.
- 14.4 VM riconosce al locatario il diritto di utilizzare gli spazi specificati nell'allegato nel periodo indicato e secondo gli orari e le condizioni ivi specificati. Durante l'utilizzo dei Locali, il locatario dovrà comunque attenersi rigorosamente alle istruzioni impartite dal personale di VM. Durante l'evento può essere presente una persona incaricata da VM.
- 14.5 Le persone incaricate da VM devono avere libero accesso ai locali affittati in qualsiasi momento nell'ambito dell'esercizio delle funzioni indicate nel regolamento interno.

#### **§ 15 Obbligo di notifica in caso di annullamento della locazione/forza maggiore**

- 15.1 Se il locatario non è in grado di organizzare l'evento previsto nelle sale o nei luoghi concordati a causa di eventi imprevisti o di forza maggiore, dovrà informare VM almeno 24 ore prima della data concordata per l'evento. In tal caso la cauzione (v. § 6.2.) verrà trattenuta.
- 15.2 Se l'evento non può aver luogo per cause di forza maggiore, ogni parte contraente dovrà sostenere i propri costi fino a quel momento. Se VM ha sostenuto per il locatario costi che dovrebbero essere rimborsati in base al contratto, il locatario è in ogni caso tenuto a rimborsarli. L'annullamento di singoli artisti o il mancato arrivo in tempo di uno o più partecipanti, così come il maltempo, compreso il ghiaccio, la neve e le tempeste, non rientrano in nessun caso nel termine "forza maggiore".

## **§ 16 Recesso / Risoluzione**

VM ha il diritto di recedere dal contratto in caso di violazione degli obblighi contrattuali essenziali dopo la fissazione infruttuosa di una scadenza e la minaccia di recesso, in particolare nei seguenti casi:

- Violazione degli obblighi di pagamento concordati contrattualmente
- Modifica dello scopo di utilizzo o del tipo di evento senza il consenso di VM
- Mancanza dei permessi e autorizzazioni ufficiali per l'evento che il locatario deve ottenere
- Violazione delle imposizioni / autorizzazioni amministrative
- Violazione delle norme di legge in materia di sicurezza dell'evento
- Violazione dei diritti di terzi a causa dell'evento
- Minaccia alla sicurezza e all'ordine pubblico
- Violazione dei diritti personali, dei diritti degli animali, violazioni morali ed etiche, ecc.

## **§ 17 Cancellazione di eventi**

In caso di violazione di obblighi contrattuali essenziali, di norme di sicurezza e in caso di particolari situazioni di pericolo, VM può chiedere al locatario di liberare immediatamente l'immobile locato e di consegnarlo. Se il locatario non ottempera alla richiesta, VM ha il diritto di far eseguire lo sgombero a spese e a rischio del locatario. In tal caso, il locatario rimane obbligato a pagare l'intero compenso.

## **§ 18 Protezione antincendio**

- 18.1 Il locatario deve assicurarsi che tutte le norme antincendio applicabili all'evento siano conosciute e rispettate. È vietato l'uso di luci aperte (comprese le candele). Se necessario, il locatario è tenuto a commissionare una perizia antincendio, comprensiva di collaudo.
- 18.2 Per i necessari spegnimenti temporanei dei rilevatori di fumo nel corso dei lavori di allestimento e smontaggio degli eventi, è necessario ottenere l'autorizzazione di VM prima dell'inizio dei lavori. Nel caso in cui si verifichi un falso allarme a causa di attività non autorizzate dell'organizzatore, i costi sostenuti saranno a carico di quest'ultimo.

## **§ 19 Ulteriori norme di sicurezza**

Se per un evento si intende provvedere all'applicazione di decorazioni nei locali affittati, all'utilizzo o al montaggio di podi/tribune/elementi scenografici, all'allestimento di palchi, studi, luci o altre attrezzature tecniche, è indispensabile rispettare le specifiche di VM.



## **§ 20 Disposizioni finali e foro competente**

- 20.1 Il rapporto contrattuale è soggetto al diritto italiano. Luogo di esecuzione e foro competente è Roma.
- 20.2 L'eventuale invalidità di singole clausole delle presenti Condizioni Contrattuali Generali non pregiudica la validità delle restanti disposizioni del contratto. In questo caso, la disposizione non valida dovrà essere integrata o modificata in conformità con lo scopo da raggiungere.