

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
 .....

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

20 APR. 1999

ADDI' 20 APR. 1999 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Martec	"	MARRONI	Angiolo	"
BOGNADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
 ..... OMISSIS

ASSENTI: FEDERICO E MARRONI

DELIBERAZIONE N° 2104

OGGETTO : Custodia giudiziaria del complesso sportivo sito in Roma, Via G. Ventura n. 54 e stipula dell'atto di concessione.



OGGETTO: Custodia giudiziaria del complesso sportivo sito in Roma, Via G. Ventura n. 54 e stipula dell'atto di concessione

## LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore allo Sviluppo Economico ed Attività Produttive - Demanio - Patrimonio - Economato;

VISTA la Legge del 15.5.1997 n. 127;

PREMESSO:

- che l'Ente Regione è proprietario di un complesso sportivo sito in Roma, Via G. Ventura n. 54;
- che tale complesso, di provenienza ex ENAOLI, quale componente della maggiore consistenza immobiliare avente destinazione a "Casa di riposo per anziani" è stato gestito dal Comune di Roma che ne ha concesso l'uso alla Cooperativa Vis Aurelia a r.l., senza, peraltro, formalizzare il relativo rapporto;
- che l'Ente Regione in attuazione della L.R. n. 70/89, ha acquisito il possesso del complesso sportivo nel suo attuale stato di fatto e di diritto;
- che è pendente presso il Tribunale Civile di Roma, Sez. II, un contenzioso tra la Cooperativa Vis Aurelia S.r.l. e l'Associazione Polisportiva Vis Aurelia, ad oggetto la titolarità della gestione del complesso sportivo in questione;
- che l'Ente Regione, costituitosi nel predetto giudizio, ha reclamato il suo diritto di proprietà e di gestione degli impianti, ottenendo una ordinanza di sequestro degli stessi con la nomina del custode giudiziario nella persona del Dirigente regionale del Settore Patrimonio Dr. Carlo Polegri.

DATO ATTO che il Dr. Carlo Polegri, previa autorizzazione del Giudice Istruttore, ha stipulato con la Cooperativa Vis Aurelia a r.l. una scrittura privata in data 30 dicembre 1998 che disciplina la utilizzazione del complesso sportivo per un canone annuo di L. 30 milioni, con riserva di verifica successiva in ordine alla congruità di tale importo;

CONSIDERATO che l'autorizzazione alla stipula della scrittura privata in questione è stata concessa dal Giudice delegato al fine di assicurare la continuità dell'attività di notevole rilevanza sociale;

RILEVATO che la scrittura privata in questione, tra l'altro, prevede che i canoni di concessione vengano versati direttamente all'Ente Regione, invece che al custode giudiziario quale gestore provvisorio degli impianti nelle more della definizione del contenzioso pendente presso il Tribunale Civile di Roma;

CONDIVISO l'operato del Dr. Carlo Polegri nella sua qualità di custode giudiziario;



RAVVISATA la opportunità di confermare gli impegni assunti dal Dr. Carlo Polegri, nella sua qualità di custode giudiziario, anche per il periodo successivo alla definizione del contenzioso pendente presso il Tribunale Civile di Roma. Sez. II;

### DELIBERA

- 1) di approvare la scrittura privata stipulata dal Dr. Carlo Polegri in data 30 dicembre 1998 nella sua qualità di custode giudiziario degli impianti sportivi siti in Roma, Via G. Ventura n. 54 con la Cooperativa Vis Aurelia a r.l.;
- 2) di autorizzare l'Assessorato Sviluppo Economico ed Attività Produttive, Settore Patrimonio, a stipulare un atto di concessione di uso degli impianti sportivi in oggetto con la Cooperativa Vis Aurelia a r.l. successivamente alla definizione del contenzioso in atto presso il Tribunale Civile di Roma, per un periodo di anni nove e per un canone da determinarsi con le modalità previste dall'art. 4 dell'atto sottoscritto dal Dr. Carlo Polegri in data 30 dicembre 1998.  
La stipula di tale atto di concessione sarà subordinata alla sua compatibilità con l'esito del giudizio in corso.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della Legge del 15.05.1997 n. 127.

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI  
IL SEGRETARIO: Dott. SAVERIO GUCCIONE

12 MAG. 1999



*ew*

SCRITTURA PRIVATA

L'anno 1998 il giorno trenta del mese di dicembre, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

TRA

il Dr. Carlo Polegri, nato a Roma il 4.03.1937 - C.F. PLG CRL 37C04 H501U - dom.to in Roma, presso la Regione Lazio, Via R. Garibaldi n. 7 il quale interviene nel presente atto non in proprio, ma quale custode giudiziario del complesso sportivo appresso specificato, a ciò delegato in virtù di ordinanza del Tribunale di Roma, Sez. II, in data 13.11.97 e 4.2.98, G.I. Dr.ssa Adelaide Amendola,

E

la Cooperativa Vis Aurelia a r.l. con sede in Roma, Via G. Ventura n. 54, - C.F.07093730583 - in persona del suo Presidente sig. Lucio Mainolfi, si stipula e si conviene

ART. 1

I comparenti danno atto che il complesso sportivo oggetto del presente atto é sottoposto a sequestro giudiziario ed é pendente presso il Tribunale Civile di Roma un contenzioso tra la Regione Lazio, la Polisportiva Vis Aurelia e la Cooperativa Vis Aurelia a r.l. in merito alla titolarità della proprietà dello stesso.

La convenzione, pertanto, viene stipulata nelle more della

*PER RICEVUTA DI N° 3 ORIGINALI  
per la registrazione nel contratto  
ROMA 30/1/99 X il giudice idesmo*

definizione di detto contenzioso.

ART. 2

Il Dr. Carlo Polegri nella sopra indicata qualità concede in affitto alla Cooperativa Vis Aurelia a r.l. il terreno con annessi gli impianti sportivi in Roma, con accesso da Via G. Ventura n. 54, già annessa al Centro di Assistenza Sociale, sito nella medesima Via con accesso dal civico 60.

Il complesso sportivo di cui alla presente convenzione si compone:

CAMPI SPORTIVI:

N. 3 campi di calcetto con tappeto in erba sintetica completi di porte, recinzioni in paletti metallici e rete di altezza metri 5 fissati su cordolo perimetrale in cls; impianto di illuminazione per gioco notturno.

N. 1 campo di calcio con fondo in puzzolana delle dimensioni di gioco mt. 100 x 60 più aree perimetrali di pertinenza secondo normative vigenti della F.I.G.C., completo di rete di recinzione in paletti e rete metallica altezza mt. 5 su tre lati e d'altezza mt. 3 su lato tribune, fissate su cordolo perimetrale in cemento armato; illuminazione per gioco notturno costituita da n. 4 torri metalliche altezza mt. 25 circa con n. 4 fari cadauna; impianto di innaffiamento costituito da condotta a circuito chiuso in tubazioni di poliuretano P.N. 10 di sezione adeguato e n. 4 lance con getto da mt. 40 ciascuna, compreso movimenti di terra, muri

di sostegno, preparazione del sottofondo e quanto altro necessario all'utilizzo dell'attività sportiva.

N. 1 campo di calcio con fondo in puzzolana delle dimensioni di gioco di mt. 95 x 50 più aree di pertinenza secondo normative vigenti della F.I.G.C., completo di reti di recinzione altezza mt. 5 su tre lati, fissate con paletti su cordolo in cemento armato.

#### RECINZIONI E MURI DI SOSTEGNO:

- Recinzione altezza mt. 1,80 su tutto il perimetro del Centro Sportivo a delimitazione delle aree in convenzione, eseguita con pali sia in ferro che in cls e rete metallica.

- Muro di sostegno a contenimento della zona in frana sul lato a monte del Centro Sportivo realizzato in cemento armato per una lunghezza di mt. 120 circa e altezza media mt. 5.

#### IMMOBILI:

- Edificio adibito a spogliatoi, magazzino, centrale termica, sala massaggi, per una superficie totale di mq. 600 circa;

- n. 10 spogliatoi per il calcio completi di docce e W.C.;

- n. 7 spogliatoi per il calcetto completi di docce;

- n. 1 spogliatoio per terna arbitrale completo di doccia e W.C.;

- n. 1 spogliatoio per arbitro singolo completo di doccia e W.C.;

- n. 1 spogliatoio per tecnici completo di docce e W.C.;

- n. 1 sala massaggi con annesso locale per studio medico

*Dr. P. POLEGGI*

*ALCANTARA*  
*ALCANTARA*

*E*

completo di bagno e spogliatoio;

- n. 1 magazzino per attrezzature sportive e lavanderia;

- n. 1 magazzino per vestiario sportivo;

- n. 1 locale adibito a centrale termica;

- n. 2 bagni per il pubblico.

- Edificio adibito a bar e uffici direzione per una

superficie totale di mq. 220 circa comprendente:

- n. 1 locale bar completo di magazzino e bagno;

- n. 1 magazzino vestiario sportivo;

- n. 3 locali per uffici segreteria;

- n. 1 locale per ufficio e riunione tecnici;

- n. 1 salone riunioni;

- n. 1 bagno per tecnici e dirigenti.

- Edificio adibito a centrale idrica, officina e magazzino  
attrezzi per una superficie totale di mq. 24 circa.

- Edificio adibito a tribunate autorità delle dimensioni di  
mq. 16 circa.

#### TRIBUNE PER IL PUBBLICO:

- Tribuna in tubi innocenti e gradinate in legno delle  
dimensioni in pianta di m. 28 x 5.40 e superficie complessiva  
di mq. 154 prospiciente il campo sportivo grande.

- Tribuna in muratura per una superficie complessiva di mq.  
60 circa prospiciente il campo di calcetto.

#### IMPIANTI IDRICI E DI RISCALDAMENTO:

- Centrale termica completa di caldaia e bruciatore a gas,

boiler per acqua calda per alimentazione docce, centrale di regolazione automatica temperatura acqua calda, pompe, valvolame e quanto altro necessario secondo normative vigenti.

- Tubazioni in acciaio zincato di andata e ritorno per alimentazione docce per gli spogliatoi e acqua calda bagni.

- n. 3 pozzi di altezza variabile completi di pompe ad immersione per alimentazione di n. 3 serbatoi da litri 10.000 circa cad. necessari per alimentazione acqua delle docce e dell'impianto di innaffiamento.

- Centrale di pompaggio costituita da n. 4 pompe per alimentazione impianto di innaffiamento, completa di valvolame, regolazione e quanto altro necessario secondo normative vigenti.

- Impianto di riscaldamento costituito da tubazioni di andata e ritorno sia in rame rivestito che in acciaio per alimentazione dei fon-coils per il riscaldamento dei locali, sala massaggi, lavanderia, spogliatorio tecnici, uffici di segreteria, ufficio tecnico e sala riunioni, completo di pompe a regolazione automatica in conformità delle normative vigenti.

- Tubazione di alimentazione del metano dal contatore posto su Via Ventura a centrale termica, completa di rivestimento, pozzetti di sfiato e quanto altro necessario secondo normative vigenti.

- Tubazione di alimentazione idrica dal contatore posto in Via Ventura a centrale termica in poliuretano pn 10 e completa di pozzetti, saracinesche e quanto altro necessario.

IMPIANTI ELETTRICI:

- Linea elettrica di alimentazione dal quadro generale al contatore E.N.E.L. in Via Ventura interrata completa di pozzetti, protezioni e quanto altro necessario;

- Quadro elettrico generale per alimentazione di tutti i campi di calcio, calcetto, centrali, uffici, illuminazioni locali ecc.;

- Quadri di piano per ogni singola unità immobiliare;

- Quadri elettrici per ogni centrale;

- Linee di alimentazione di tutti gli impianti;

- Rete di terra a protezione di tutti gli impianti.

ART. 3

La durata della presente convenzione è stabilita in anni 3 (tre) a decorrere dal 1 ottobre 1998, con scadenza 30 settembre 2001. La decorrenza del rapporto è stata determinata alla predetta data del 1° ottobre 1998 al fine di consentire alla conduttrice di programmare con l'inizio della nuova stagione agonistica, le antrate necessarie per far fronte ai maggiori costi di gestione del complesso, conseguenti alla stipula del presente contratto.

ART. 4

I contraenti per quanto concerne il corrispettivo annuo della

*lu*

presente si rimettono alla valutazione e stima di una Società iscritta nell'apposito Albo degli Operatori immobiliari presso la Camera di Commercio di Roma, autorizzata a tanto ai sensi della legge 03.02.89 n. 39, art. 3, comma 3°.

La individuazione di tale società é rimessa alla esclusiva discrezionalità del custode, giudiziario concedente. I contraenti convengono altresì che il predetto canone non potrà essere inferiore a L. 30 milioni annui e non superiore a L. 60 milioni.

Nelle more della redazione della predetta perizia la Società conduttrice, con cadenza mensile, entro il giorno 5 di ogni mese, corrisponderà a titolo di acconto un importo di L.2.500.000 (duemilionicinquecentomila), a decorrere dal 1° ottobre 1998, salvo conguaglio da corrispondere in unica soluzione per le mensilità già scadute, successivamente alla perizia stessa.

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto a mezzo di assegno bancario circolare N.T. al custode Dr. Carlo Polegri presso il suo domicilio eletto e specificato nelle premesse del presente atto.

La Cooperativa Vis Aurelia a r.l. a garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli impegni assunti con la presente convenzione, ed in particolare del pagamento dell'intero canone annuo, nella misura massima prevista (L. 60 milioni), si impegna a produrre entro 30 giorni dalla data odierna

idonea fidejussione. L'eventuale inadempienza a tale onere comporta la contestuale decadenza del diritto alla utilizzazione del complesso sportivo, e la nullità della convenzione stessa.

ART. 5

La Cooperativa affidataria del complesso sportivo, in persona del suo Presidente e legale rappresentante pro-tempore, si impegna a gestire gli impianti sportivi in oggetto alle condizioni appresso indicate ed a provvedere alla loro custodia, alla guardiania ed alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria, senza che alcun onere gravi sul concedente.

ART. 6

La Cooperativa affidataria resta impegnata ad utilizzare il complesso sportivo in oggetto con la finalità di promuovere l'attività sportiva e la diffusione dello sport privilegiando, eventualmente, le esigenze della locale collettività e Circostrizione Comunale, praticando tariffe compatibili con tali obiettivi.

ART. 7

La Cooperativa dovrà custodire il complesso sportivo con la massima cura e diligenza e a non destinarlo ad uso diverso da quello convenuto, nonché a restituirlo al custode giudiziario salvo il caso di revoca del sequestro e della custodia, alla scadenza del rapporto, nello stato in cui attualmente si trova, salvo il normale deterioramento d'uso.

*Qu*

ART. 8

Il concedente Dr. Carlo Polegri, in proprio e nella sua qualità, è sollevato da ogni responsabilità per i danni verso terzi, che durante la gestione dovessero essere arrecati in conseguenza dell'uso dell'impianto.

E' fatto obbligo alla Cooperativa di impedire che sull'immobile si costituiscano diritti a vantaggio di terzi e si verificchino atti o fatti che potrebbero comunque pregiudicare la libera disponibilità dell'impianto stesso da parte dell'avente diritto a seguito della definizione del cennato contenzioso presso il Tribunale di Roma.

ART. 9

E' assolutamente vietato:

- a) concedere o sub concedere gli impianti sportivi a terzi, fatti salvi i casi di parziale utilizzazione;
- b) effettuare opere o eseguire lavori di qualsiasi genere senza la preventiva autorizzazione del concedente;
- c) impedire l'accesso all'impianto in qualsiasi momento a tecnici di fiducia del concedente onde consentire riscontri sull'andamento gestionale ed in generale sulla conduzione tecnica degli impianti;
- d) disattendere la vigente normativa dei contratti di lavoro delle categorie professionali interessate della gestione ed utilizzazione del complesso sportivo.

ART. 10

Tutti gli oneri di natura fiscale derivante dalla presente convenzione, ivi compresi quelli relativi alla sua registrazione, sono a totale carico della Cooperativa Vis Aurelia a r.l.

ART. 11

Le eventuali autorizzazioni, se necessarie per lo svolgimento delle attività sportive nel complesso, saranno richieste dalla Cooperativa Vis Aurelia a r.l. con esonero del custode concedente da qualsiasi responsabilità in caso di diniego.

ART. 12

Ogni eventuale intervento manutentivo di natura straordinaria che si dovesse rendere necessario nel corso del rapporto dovrà essere autorizzato dal custode concedente.

ART. 13

Tutte le spese relative alle utenze (acqua, elettricità, gas, ecc.) sono a totale carico della Cooperativa concessionaria, così come quelle relative al personale dipendente ed ai conseguenti oneri contributivi.

ART. 14

La Cooperativa Vis Aurelia a r.l. si impegna a produrre entro 5 giorni dalla data di stipulazione del presente atto apposita polizza di assicurazione per la

responsabilità civile a copertura dei rischi derivanti  
dall'uso degli impianti sportivi e di tutte le relative  
attrezzature.

IL CUSTODE GIUDIZIARIO SOC. COOPERATIVA VIS AURELIA a r.l.

CONCEDENTE

(Dr. Carlo Polacchi)

IL PRESIDENTE

COOPERATIVA VIS AURELIA S.p.A.

(Lucio Mainolfi)

(Lucio Mainolfi)

Ai sensi dell'art. 1341 c.c. il sottoscritto Lucio Mainolfi  
accetta specificatamente la pattuizione di cui all'art. 1  
(situazione giuridica del complesso oggetto della  
convenzione), 3 (durata del rapporto), 4 (canone e modalità  
della sua determinazione), 6 (utilizzazione degli impianti  
per finalità sociali), 12 (manutenzione straordinaria degli  
impianti).

SOC. COOPERATIVA VIS AURELIA a r.l.

COOPERATIVA VIS AURELIA S.p.A.  
IL PRESIDENTE  
(Lucio Mainolfi)

RC440c/gt

ca