

DELIBERA N.

OGGETTO: complesso immobiliare ex INAM, Via Cristoforo Colombo, 212, adibito a sede della Giunta Regionale. Approvazione dello schema di "Atto di Transazione" e "Schema di contratto di locazione"
Autorizzazione al pagamento dell'indennità di occupazione per il periodo 1.01.2002/31.03.2003 - Importo € 524.526,54 - Cap. S22501 - Es. Fin. 2003;
Autorizzazione al pagamento del canone di locazione di € 104.905,31 e del deposito cauzionale pari ad € 104.905,31 entrambi sul Cap. S22501 - Es. Fin. 2003

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore al Personale, Demanio, Patrimonio ed Informatica;

PREMESSO CHE:

- la Regione Lazio utilizza dal 28 dicembre 1978, quale sede della Giunta Regionale, il complesso immobiliare sito in Roma, Via Cristoforo Colombo, 212 di proprietà del Ministero delle Finanze (oggi Agenzia del Demanio);
- fino a tutto il 31 dicembre 1983 la Regione ha corrisposto al predetto Ministero una indennità di occupazione sulla base della valutazione UTE, rendendosi moroso nel pagamento delle somme maturate per il periodo successivo;
- il mancato pagamento delle indennità successive hanno determinato il Ministero delle Finanze a convenire in giudizio l'Ente Regione per ottenere il pagamento delle somme dovute e, attualmente, il giudizio pende avanti alla Corte di Appello di Roma;

VISTA l'attività delle parti dirette al raggiungimento di un accordo transattivo, concretizzatasi con approvazione della deliberazione di G.R. n. 1780 del 23.11.2001 con la quale: a) è stato approvato lo schema di atto di transazione alla stessa allegato; b) è stato autorizzato il pagamento, al Ministero delle Finanze, della somma di L. 13.575.000.000 quale "indennità di occupazione" (per il periodo 1.1.1984/31.12.2001) relativa all'immobile ex INAM sito in Roma, Via C. Colombo n. 212;

VISTA la successiva nota dell'8.10.02 n. prot. 12637 con la quale l'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma ha trasmesso altra "stesura definitiva del testo della transazione";

VISTA la successiva nota del 27.12.02 n. 68157 con la quale la Regione Lazio ha riscontrato la sopra citata "stesura definitiva del testo della transazione" richiedendo alcune modifiche al testo;





VISTA la nota del 31.01.2003 n. 363/2003 con la quale l'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma ha trasmesso testo definitivo dello stipulando atto di transazione dell'immobile di Via C. Colombo, nonché dello schema dell'atto di locazione;

VISTO il parere dell'Avvocatura della Regione Lazio del 19.02.2003 n. 25007 con il quale è stato espresso parere favorevole sui nuovi schemi di contratto di transazione e di locazione esprimendo per l'ulteriore corso delle trattative;

SENTITA la Commissione di cui all'art. 532 III comma del Regolamento n. 1 del 6.09.2002;

CONSIDERATO che appare necessario provvedere all'approvazione dello schema di atto di transazione e dello schema di contratto di locazione entrambi allegati alla presente deliberazione della quale costituiscono parte integrante e sostanziale;

RAVVISATA, altresì, la necessità di autorizzare il pagamento all'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma (già Ministero delle Finanze) dell'ulteriore importo di € 524.526,54, a titolo di "indennità di occupazione" per il periodo 1.1.2002/31.03.2003, relativa all'immobile sito in Roma, Via Cristoforo Colombo, 212 di proprietà del Demanio dello Stato ed adibito a sede della Giunta Regionale ad integrazione della precedente autorizzazione al pagamento di L. 13.575.000.000 (ora € 7.010.902,41) per il periodo dal 1 gennaio 1984 al 31 dicembre 2001;

RAVVISATA, altresì, la necessità di autorizzare il pagamento all'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma (già Ministero delle Finanze) degli ulteriori seguenti importi:

- 1) di € 104.905,31 quale canone di locazione trimestrale da versare anticipatamente, dopo la sottoscrizione del contratto di locazione in oggetto, per il periodo 1.04.2003/30.06.2003;
- 2) di € 104.905,31 quale deposito cauzionale, pari ad una rata trimestrale del canone, a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di locazione;

all'unanimità

DELIBERA

- 1) di approvare lo schema di atto di transazione e schema contratto di locazione allegati alla presente, facenti parte integrante di questo atto;
- 2) di autorizzare il Direttore Regionale alla Direzione Regionale Sistemi Informativi e Statistici, Provveditorato e Patrimonio, Ing. Cristiano Costanzo, a stipulare con l'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma in persona da questi a ciò debitamente delegata, l'atto di transazione ed il contratto di

locazione conformi agli schemi approvati, avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, Via Cristoforo Colombo, 212;

3) di delegare il Direttore Regionale Ing. Cristiano Costanzo alla formale sottoscrizione del predetto atto di transazione e contratto di locazione e di ogni altro atto ad essi connesso e/o conseguente, ai sensi di legge, e per quanto disposto nella presente deliberazione;

4) di autorizzare il Direttore Regionale Ing. Cristiano Costanzo al pagamento all' Agenzia del Demanio - Filiale di Roma della somma di Euro 7.010.902,41, già impegnata con determinazione n. 2376 del 29.11.2001 sul Capitolo 15107 (già S22501) - Es. Fin. 2001 (impegno n. 46066 del 6.12.2001) quale "indennità di occupazione" (per il periodo 1° gennaio 1984/31 dicembre 2001) relativa all'immobile ex INAM sito in Roma, Via Cristoforo Colombo, 212 di proprietà dell' Agenzia del Demanio dello Stato, adibito a sede della Giunta Regionale;

5) di autorizzare, il Direttore Regionale Ing. Cristiano Costanzo al pagamento previa assunzione di determinazione per l'impegno di spesa, alla Agenzia del Demanio - Filiale di Roma delle seguenti somme, tutte imputate sul Capitolo S22501 - Es. Fin. 2003:

01.01.2002

a) € 524.526,54 quale indennità di occupazione per il periodo dal ~~1.10.2002~~ al 31.03.2003;

b) € 104.905,31 quale canone di locazione trimestrale da versare anticipatamente, dopo la sottoscrizione del contratto di locazione in oggetto, per il periodo 1.04.2003/31-07-2003; ~~dicesi 30.06.2003~~

c) € 104.905,31 quale deposito cauzionale, pari ad una rata trimestrale del canone, a garanzia degli obblighi derivanti dal contratto di locazione;

6) di autorizzare l'Avvocatura Regionale ad interrompere, concordemente con l'Avvocatura ^(*) Regionale dello Stato, difensore delegato dell' Agenzia del Demanio - Filiale di Roma, il procedimento giudiziario in corso, avanti alla Corte di Appello di Roma

(*) Generale

IL PRESIDENTE: F.to Francesco STORACE
IL SEGRETARIO: F.to Tommaso Nardini

MAR 2003

ALLEG. CONFEZIONE N. 161
DEL 3 MARZO 1999



REPUBBLICA ITALIANA

AGENZIA DEL DEMANIO
Filiale di Roma

ATTO DI TRANSAZIONE

L'anno duemilatre, nel giorno _____ del mese _____, presso la sede della
Filiale di Roma dell'Agenzia del Demanio, in Viale Antonio Ciamarra n.139,
avanti di me Sig. Luciano Biagioli. Ufficiale Rogante della Filiale di Roma,
nominato con decreto _____ n. _____ del _____, e delegato a stipulare
gli atti in forma pubblica amministrativa in cui l'Agenzia del Demanio --
Filiale di Roma è parte, si sono costituiti, senza assistenza di testimoni,
avendovi le parti, me consenziente, espressamente rinunciato:

1) Dr. _____, Direttore Tributario, in rappresentanza
dell'Agenzia del Demanio - Filiale di Roma, C.F. 06340981007, giusta delega
n. _____ del _____ rilasciata dal Direttore della Filiale di Roma, che si allega in
copia conforme al presente atto sotto la lettera A (All.A);

da una parte

2) Dr. _____, in rappresentanza della Regione Lazio C.F.
, giusta delega rilasciata dalla Giunta Regionale con delibera n. _____ del _____
, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lettera B (All.B),

dall'altra parte

Le parti, come sopra costituite, mi dichiarano quanto segue:

P R E M E S S O

che pende presso la Corte di Appello di Roma, Sezione I^ - R.G. n. 1646/98
un giudizio tra le parti in relazione ad impugnativa proposta dal Ministero



delle Finanze avverso la sentenza n.5648/97, resa dal Tribunale di Roma --
Prima Sezione Civile -- in data 12.2/14.3.1997;

che la vertenza trae origine da atto notificato il 12.11.1987, con il quale il
Ministero delle Finanze convenne in giudizio la Regione Lazio chiedendone
la condanna al pagamento dell'indennità di occupazione dell'immobile sito in
Roma, Via Cristoforo Colombo n.212, adibito a sede dell'Ente Regione;

che a tale riguardo la Regione aveva regolarmente versato le indennità di
occupazione determinate sulla base di stime dell'Ufficio Tecnico Erariale
fino a tutto il 1983, sospendendo poi i pagamenti in attesa di una definizione
dei rapporti con lo Stato: era stato, tra l'altro, richiesto il trasferimento in
proprietà dell'immobile;

che peraltro non sono mai cessati i contatti tra le parti, al fine di pervenire ad
un componimento del contenzioso;

che la Regione Lazio, con nota n. 3114 del 23.3.1998 dell'Assessorato
Sviluppo Economico ed Attività Produttive, ha sollecitato la definizione
transattiva della vertenza in corso;

che, con nota n.44473 del 5.4.2001, l'Avvocatura Generale dello Stato ha
espresso parere favorevole alla proposta transattiva formulata dalla Regione
Lazio e riportata nello schema d'atto di transazione predisposto dall'Ente
regionale, sul quale il menzionato Generale Organo Legale ha apposto il
proprio visto di approvazione in linea legale;

che, con nota n.87/02 del 16.1.2002, l'ex Direzione Centrale Servizi
Immobiliari dell'Agenzia del Demanio ha autorizzato la Filiale di Roma a
stipulare il relativo atto di transazione nei termini di seguito esposti.



Tutto ciò premesso, tra le parti si conviene di definire transattivamente la controversia de qua alle seguenti condizioni:

ART.1

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente atto.

ART.2

La Regione Lazio, **in via transattiva**, si impegna a corrispondere al Ministero dell'Economia e delle Finanze – a titolo di indennità di occupazione dell'immobile sito in Roma, Via Cristoforo Colombo n.212 – gli importi dovuti a decorrere dal 01.01.1984 e sino alla data **di stipula del contratto di locazione.**

ART.3

L'Agenzia del Demanio, **in via transattiva**, si impegna, nelle more del perfezionamento della vendita del compendio demaniale ai sensi della legge n.579/1993, a stipulare con la Regione Lazio contratto di locazione, **in conformità allo schema di contratto che viene allegato come parte integrante al presente atto di transazione sotto la lettera C (All. C)**, per il periodo occorrente a decorrere dal _____, al canone annuo determinato ai sensi della legge 11.7.1986 n.390 e precisamente nella misura del dieci per cento rispetto al canone determinabile sulla base dei valori in comune commercio: Tale riduzione verrà applicata anche alle indennità di cui al



precedente art.2, che, pertanto, ammontano a Euro _____ , pari a £. _____ , per il periodo 1.1.1984/31.12.2001 ed a Euro _____ , pari a £. _____ , per il periodo 1.1.2002/_____ .

ART.4

L'Agenzia del Demanio rinuncia ad ogni pretesa per interessi legali sulle somme relative alle indennità di occupazione pregresse, che verranno pertanto corrisposte dalla Regione Lazio a definizione di ogni credito vantato a detto titolo dallo Stato nei confronti della Regione.

ART.5

Le parti confermano il reciproco intendimento di addiventare alla compravendita dell'immobile in questione, da acquistarsi da parte della Regione Lazio ai sensi e per gli effetti dell'art.3 della legge 31.12.1993, n.579, per la cui applicazione l'Ente regionale ha prodotto nei termini di legge la prescritta richiesta.

ART.6

In sede di determinazione del prezzo di compravendita l'Agenzia del Demanio si impegna a tener conto in detrazione degli oneri sostenuti dalla Regione Lazio per la messa a norma, per i lavori di straordinaria

manutenzione nonché per le addizioni e/o migliorie apportate all'immobile sito in Roma, Via Cristoforo Colombo n.212 , la cui esatta quantificazione verrà effettuata dall'Agenzia del Demanio – Filiale di Roma – sulla base della documentazione che l'Ente territoriale si impegna a fornire alla detta Agenzia.

ART.7

Le parti si danno infine atto che con la sottoscrizione del presente atto vengono definite transattivamente le reciproche pretese, con il conseguente abbandono del giudizio attualmente pendente davanti alla Corte di Appello di Roma (R.G. n.1646/1998) e con la compensazione delle spese di lite.

L'efficacia del presente atto resta subordinata all'approvazione da parte dei rispettivi Organi competenti.

ART.8

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto restano a carico della Regione Lazio, che vi provvederà entro cinque giorni naturali consecutivi decorrenti dalla comunicazione dell'avvenuta approvazione del presente atto da parte degli Organi competenti.

ART.9

Per qualunque controversia dovesse sorgere nell'esecuzione e/o nell'interpretazione del presente atto sarà competente il Foro di Roma.



ART.10

Ai fini del presente atto le parti eleggono domicilio rispettivamente:

l'Agenzia del Demanio – Filiale di Roma: in Roma, Viale Antonio Ciamarra
n.139;

la Regione Lazio: presso la sua sede in Roma, Via Cristoforo Colombo
n.212.

E richiesto, io, Ufficiale Rogante, ho ricevuto il presente atto scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia ed in parte a mano da me, su n. pagine di carta resa legale e righe della presente, a chiara ed intelligibile voce ne ho data lettura alle parti contraenti, le quali, avendolo riconosciuto conforme alla loro volontà, lo firmano meco unitamente agli allegati, che le parti dichiarano di conoscere e dalla cui lettura mi dispensano.

per l'Agenzia del Demanio
Filiale di Roma

per la Regione Lazio

L'Ufficiale Rogante

GIUNTA



AGENZIA DEL DEMANIO

Filiale di Roma

**SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE IN USO DI
IMMOBILE DEMANIALE DI PROPRIETA' DELLO STATO AI
SENSI DELLA LEGGE N.390/1986.**

L'anno duemilatre, il giorno _____, del mese di _____
(/00/2003)

nella sede della Filiale di Roma dell'Agenzia del Demanio in Viale Antonio
Ciamarra n.139

si sono costituiti i signori:

- 1) Dott. _____, nato a _____ il _____, Direttore Tributario, in
rappresentanza dell'Agenzia del demanio, Filiale di Roma, con sede in
Viale Antonio Ciamarra n.139, C.F. 06340981007, giusta delega rilasciata
dal Direttore della Filiale di Roma in data _____, che si allega in copia
conforme al presente atto sotto la lett.A (ALLA);
- 2) Sig.Dr. _____, nato a _____ il _____, C.F. _____,
, in rappresentanza della Regione Lazio, con sede in Roma, Via Cristoforo
Colombo n.212, C.F. _____, in forza dei poteri di cui alla delibera n. _____

del _____, che si allega in copia conforme al presente atto sotto la lett.B
(ALL.B)

Le parti come sopra costituite premettono quanto segue:

Che la Regione Lazio occupa dal 1.01.1984 l'immobile denominato ex INAM, sito in Roma, Via Cristoforo Colombo n.210, 212, 214 e 216 ed appartenente al patrimonio dello Stato a seguito dell'art.65, ultimo comma della legge 23 dicembre 1978, n.833 che ha soppresso l'Istituto Nazionale per le Assicurazioni contro le Malattie ed ha trasferito l'ex sede di detto Istituto in proprietà allo Stato, che lo ha assunto nella propria consistenza patrimoniale alla Scheda n.1455;

Che la Regione Lazio ha chiesto di acquistare il detto immobile ai sensi della legge n.597/1993 e, nelle more del perfezionamento dell'atto di compravendita, l'assentimento in locazione dell'immobile demaniale occupato dietro versamento del canone ridotto ad 1/10 rispetto a quello determinato in regime di libero mercato, ai sensi della legge n.390/1986, beneficio estensibile anche alle indennità di occupazione pregresse, con rinuncia al contenzioso in atto;

Che la Direzione Centrale Servizi Immobiliari dell'Agenzia del Demanio, con nota n.87/02 del 16.01.2002, che si allega al presente atto sotto la lett.C ((ALL.C), ha autorizzato la Filiale di Roma, in attesa di definire la compravendita dell'immobile in questione, alla stipula dell'atto di locazione in favore della Regione Lazio dietro corresponsione di un canone pari al 10% di quello determinato in regime di libero mercato, da adeguarsi annualmente sulla base degli indici ISTAT;

4

- Che in data _____ le parti hanno sottoscritto un Atto di transazione convenendo di definire tutte le controversie pendenti e disciplinando la locazione nelle more dell'alienazione nelle forme e nei modi previsti dallo schema di contratto di locazione al predetto Atto di Transazione allegato;

- Che per sistemare la situazione debitoria pregressa per l'utilizzo dell'immobile demaniale fin dal 1° 1.1984, la Regione Lazio ha versato la somma di _____, pari a _____, per il periodo dall'1.1.1984 al _____, giusta attestazione di pagamento del (mod.F23),

TUTTO CIO' PREMESSO

Fra le parti, come sopra costituite, si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

La narrativa che precede forma parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART.2

L'Agenzia del Demanio, filiale di Roma, concede in locazione, ai sensi della legge n.390/86, alla Regione Lazio per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali e statutarie, l'immobile di seguito indicato:

- nel N.C.T. di Roma foglio 842, particella 45, di Ha 01.58.13 in testa alla Ditta I.N.A.M.;

A handwritten signature, possibly 'g', is written over a circular stamp that is partially obscured and difficult to read.

- nel N.C.E.U. partita 40203 in testa alla Ditta Demanio dello Stato , foglio 842, particella 45, cat. B/4, Cl. 6°.

ART.3

La locazione avrà la durata di sei anni a decorrere dal 2003 , al canone annuo complessivo di Euro 419.621,23 (quattrocentodiciannovemilaseicentoventuno/23), ottenuto riducendo al 10% - ai sensi della legge n.390/86 - il canone di libero mercato determinato dalla Filiale di Roma in Euro 4.196.212,30 (quattromilionicentonovantaseimiladuecentododici/30), che dovrà essere versato in rate **trimestrali** anticipate entro e non oltre il giorno 5 del primo mese di di ogni trimestre a mezzo dei modd.F23 che verranno forniti dalla Filiale di Roma:

La prima rata trimestrale è già stata corrisposta, giusta quietanza del

Il canone come sopra determinato è valido per il primo anno, per gli anni successivi sarà aggiornato annualmente in misura pari al **100%** delle variazioni dell'indice ISTAT (Indici dei Prezzi al Consumo per le Famiglie di Operai e di Impiegati), ai sensi del **2° comma dell'art. 7 del D.P.R. 8 gennaio 2001 n. 41** e delle disposizioni di legge in materia.

E' però in facoltà delle parti contraenti di procedere di comune accordo alla risoluzione del contratto di locazione anche prima della scadenza, ove il bene stesso dovesse essere alienato all'Ente Territoriale conduttore.

E' data facoltà all'Ente conduttore di rinunciare alla locazione prima della scadenza per giustificati motivi, con preavviso di sei mesi.



ART.4

La Filiale di Roma si riserva, in qualsiasi momento, la possibilità di accesso al compendio in questione tramite propri ispettori demaniali per l'esecuzione dei controlli di spettanza, ai sensi del D.P.R. 13.7.1998 n.367.

ART.5

A garanzia degli obblighi derivanti dal presente contratto, la Regione Lazio ha costituito un deposito cauzionale di Euro 104.905,31 (centoquattromila-novecentocinque/31), pari ad una rata trimestrale del canone, presso la Tesoreria Provinciale della Banca d'Italia, giusta quietanza n. _____ del _____ ovvero mediante fideiussione bancaria o assicurativa, giusta polizza n. _____ omessa da _____ in data _____.

L'Agenzia del Demanio darà adesione allo svincolo ed alla restituzione della cauzione all'avente diritto soltanto dopo che siano stati pienamente regolarizzati e liquidati tra l'Agenzia stessa e l'Ente conduttore i rapporti di qualsiasi specie derivanti dalla locazione e sia stato accertato che non esistano danni o cause di danni possibili, imputabili al locatario, oppure a terzi per il fatto dei quali il locatario debba risponderne.

L'Agenzia del Demanio ha diritto di valersi della cennata cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.



A circular stamp of the Agenzia del Demanio. The text around the perimeter is partially legible and appears to be "AGENZIA DEL DEMANIO". In the center, there is a handwritten signature and the number "1210".

ART.6

Il Conduttore dovrà ritenersi decaduto dalla locazione, a giudizio insindacabile dell'Agenzia del Demanio, anche prima della scadenza, qualora il medesimo:

- a) abbia sub-locato il bene, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo;
- b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto un uso irregolare;
- c) si sia reso moroso nel pagamento del canone, degli accessori e/o di quant'altro a suo carico.

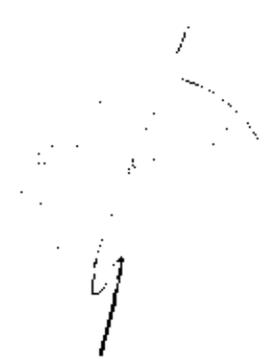
ART.7

La violazione degli obblighi del rapporto di locazione comporta la risoluzione del presente contratto.

Tale risoluzione sarà comunicata al conduttore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

ART. 8

Il bene viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, che il Conduttore dichiara di conoscere.



Il Conduttore, dalla data di stipula del presente contratto, è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene, nonché ad assumere gli oneri, le contribuzioni e gli obblighi di qualsiasi natura gravanti sul bene stesso, ad eccezione fatta dei lavori di messa a norma e straordinaria manutenzione già avviati e considerati nelle detrazioni di cui all'art. 6 dell'atto di Transazione di cui alle premesse.

ART. 9

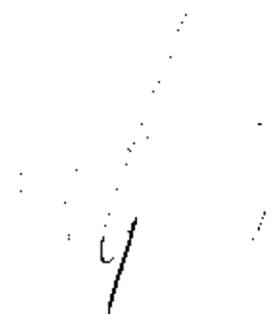
Il Conduttore esonera l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità per eventuali danni a persone o cose derivanti da qualsiasi causa conseguente dall'utilizzazione del bene dato in locazione.

ART.10

Il Conduttore si intende soggetto, per ciò che lo riguarda, a tutte le leggi, regolamenti ed ordinamenti di Polizia Urbana e di Pubblica Sicurezza e quindi si obbliga espressamente a rilevare indenne l'Agenzia del Demanio da ogni conseguenza e/o responsabilità per la loro inosservanza.

ART.11

Tutte le spese del presente atto, compresa l'imposta di registro, sono a carico della parte conduttrice, che dovrà provvedere al relativo pagamento



entro cinque giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di stipula del presente atto.

ART.12

Per quanto non previsto nel presente atto valgono, in quanto applicabili, le norme del Codice Civile e del Regolamento di Contabilità dell'Agenzia del Demanio.

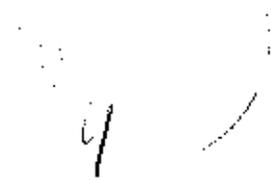
ART.13

Il presente atto di locazione sarà vincolante per le parti contraenti soltanto dopo il prescritto visto di approvazione degli Organi rispettivamente competenti.

ART.14

A tutti gli effetti del presente atto, anche processuali, di cognizione e di esecuzione, le parti eleggono domicilio come segue:

- il Conduttore presso la sede della Regione Lazio in Roma, Via Cristoforo Colombo n.212;
- l'Agenzia del Demanio presso: Filiale di Roma, Viale Antonio Ciamarra n.139, Roma.

A handwritten signature and a circular stamp are located in the bottom right corner of the page. The signature is written in dark ink and appears to be a stylized name. The stamp is partially visible and contains some illegible text.

Letto, approvato, sottoscritto.

Per l'Agenzia del Demanio

Per la parte conduttrice

