



GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL 18/09/2006

ADDI' 18/09/2006 NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, VIA CRISTOFORO COLOMBO 212 ROMA, SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE COSI' COMPOSTA:

MARRAZZO	Pietro	Presidente	MANDARULLI	Alessandra	Assessore
		Vice			
POMPILI	Massimo	Presidente	MICHELANGELI	Mario	"
ASTORRE	Bruno	Assessore	NIERI	Luigi	"
BATTAGLIA	Augusto	"	RANUCCI	Raffaello	"
BRACHETTI	Regino	"	RODANO	Giulia	"
CIANI	Fabio	"	TIBALDI	Alessandra	"
COSTA	Silvia	"	VALENTINI	Daniela	"
DE ANGELIS	Francesco	"	ZARATTI	Filiberto	"
DI STEFANO	Marco	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO: Domenico Antonio CUZZUPI

***** CMISSIS

ASSENTI: MARRAZZO - COSTA - DE ANGELIS - MICHELANGELI - NIERI - TIBALDI - ZARATTI

DITTEPRAZIONE N. 599

Oggetto:

Art. 532 del Regolamento Regionale n. 1/2002. - Autorizzazione alla stipula del contratto di locazione immobiliare ad uso diverso di proprietà regionale ex Opera Nazionale Combattenti - sito in località S. Cesareo (RM) - adibito a Caserma dei Carabinieri - approvazione canone relativo agli alloggi di servizio di nuova realizzazione, facenti parte integrante dell'edificio preesistente, e regolarizzazione rapporto di locazione preesistente espresso in termini di indennità di occupazione extracontrattuale.



599 18 SET. 2006

llh

Oggetto: Art. 532 del Regolamento Regionale n. 1/2002. - Autorizzazione alla stipula del contratto di locazione immobile ad uso diverso di proprietà regionale ex Opera Nazionale Combattenti - sito in località S. Cesareo (RM) - adibito a Caserma dei Carabinieri - approvazione canone relativo agli alloggi di servizio di nuova realizzazione, facenti parte integrante dell'edificio preesistente, e regolarizzazione rapporto di locazione preesistente espresso in termini di indennità di occupazione extracontrattuale.

LA GIUNTA REGIONALE

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Risorse Umane, Demanio e Patrimonio;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio approvato con legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6, e successive modificazioni ed integrazioni recante "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ^{del SE} del personale regionale";

VISTO il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e successive modificazioni "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale" e in particolare gli artt. 532 e 536 relativi alle locazioni, affitto, uso;

PREMESSO

- che la Giunta Regionale con deliberazione 2 maggio 2006, n. 257, ha adottato, ai sensi del combinato disposto degli artt. 519 e 544 del citato regolamento, l'inventario generale dei beni immobili della Regione Lazio sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso l'archivio della struttura competente, nelle more di una più complessiva ricognizione dei medesimi beni;
- che la Regione Lazio è proprietaria dell'immobile sito nel Comune di S. Cesareo (RM) censito al catasto al foglio 66 p.la 39 cat. A/2 di mq. 428,68 - vani 10,5, inserito nel su richiamato inventario regionale tra i beni appartenenti al patrimonio disponibile;
- che il suddetto immobile, a decorrere dal 1991 è utilizzato dal Ministero dell'Interno come sede della Caserma dei Carabinieri di S. Cesareo, previa corresponsione di una indennità di occupazione quantificata sulla base del parere U.T.E. (Ufficio Tecnico Erariale di Roma);



- che per tale immobile non è stato ancora stipulato un contratto di locazione e a tal fine si è in attesa della perizia tecnico-estimativa del valore locativo da parte della Commissione tecnica, richiesta con nota n. 98793 del 3 agosto 2006;
- che nelle more della regolarizzazione contrattuale, il Ministero dell'Interno si è reso moroso nel pagamento delle somme dovute a titolo d'indennità di occupazione extracontrattuale;
- che per la suddetta morosità il Ministero degli Interni si è reso disponibile a sanare l'indennità di occupazione dovuta, con esclusione del pagamento degli interessi legali;
- che il Ministero degli Interni con nota del 20.03.2006 n. 600/C/CC/70.185.44746.22405 inviata alla Prefettura -Ufficio Territoriale del Governo di Roma, e per conoscenza alla Regione Lazio, ha richiesto il parere dell'Avvocatura Generale dello Stato, alla luce della sentenza n. 6032/2001 della Corte di Cassazione, ad avviso della quale non sono dovuti né gli interessi moratori né quelli corrispettivi ai sensi dell'art.1282 c.c., prima dell'approvazione del contratto di locazione;
- che si è in attesa di conoscere il parere legale richiesto in merito al pagamento della somma dovuta a titolo di interessi legali sulla sorte dovuta dal Ministero dell'Interno;

VISTA la Deliberazione della Giunta Regionale del 27 febbraio 2004 n. 123 recante "Comune di S. Cesareo (RM) Variante di PRG relativa al progetto di ampliamento Caserma dei Carabinieri per la costruzione di alloggi di servizio in Via Filippo Corridoni, 46, Legge n. 1/1978 - L.R. 02 luglio 1987 n. 36. Approvazione della variante al P.R.G.";

CONSIDERATO che gli alloggi sono stati ultimati;

VISTO che la Commissione tecnica ex art. 536 del Regolamento regionale n. 1/2002, con verbale del 15 giugno 2006 (prot. 76477 del 16.06.2006), ha trasmesso alla competente Direzione regionale la valutazione relativa al più probabile canone di locazione degli alloggi di servizio di nuova realizzazione, (e in attesa di accatastamento) individuati come segue:

- * alloggio n. 1 € 4,50 - superficie commerciale mq. 92 = € 414,00
- * alloggio n. 2 € 4,50 - superficie commerciale mq. 94 = € 423,00
- * alloggio n. 3 € 4,50 - superficie commerciale mq. 79 = € 355,00

TOTALE

€ 1.192,00/mese



599 18 SET. 2006 *lee*



PRESO ATTO che il canone complessivo determinato dalla Commissione tecnica di cui sopra risulta essere pari ad Euro 14.304,00 annui ripartiti in 12 rate di Euro 1.192,00 mensili;

RITENUTO comunque necessario stipulare con il Ministero dell'Interno un regolare contratto di locazione, ai sensi della legge 392/78, per gli alloggi di servizio di nuova realizzazione, facenti parte integrante dell'edificio preesistente, e di formalizzare, nelle more della valutazione del canone da parte della Commissione tecnica incaricata, la corresponsione dell'indennità di occupazione extracontrattuale nella misura fissata dall'UTE fino alla stipula di un nuovo contratto di locazione;

RITENUTO altresì necessario approvare l'allegato schema di contratto di locazione dell'immobile sopra descritto, facente parte integrante della presente deliberazione;

ATTESO che il presente atto deliberativo non è soggetto alla procedura di concertazione con le Parti Sociali;

ACCORDATA



DELIBERA

Le premesse formano parte integrante del presente provvedimento;

- 1) Di approvare lo schema di contratto di locazione, ai sensi della legge 392/78, per gli alloggi di servizio di nuova realizzazione, facenti parte integrante dell'edificio preesistente, allegato alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante;
- 2) Di formalizzare nelle more della valutazione del canone da parte della Commissione tecnica incaricata la corresponsione dell'indennità di occupazione nella misura fissata dall'UTE fino alla stipula di un nuovo contratto di locazione;
- 3) Di autorizzare il Direttore del Dipartimento Istituzionale a stipulare il contratto di locazione tra la Regione Lazio e il Ministero dell'Interno relativo al compendio immobiliare ubicato in S. Cesareo (RM) Via Filippo Corridoni n. 46, di proprietà della Regione Lazio, costituita da n° 3 alloggi di servizio di nuova realizzazione da destinare ai militari, come meglio identificata nella planimetria allegata alla presente Deliberazione (**Alleg. A**) di cui costituisce parte integrante;



599 18 SET. 2006 *ll*

4) di approvare l'importo del canone di locazione pari ad Euro 14.304,00 annui ripartito in 12 rate mensili di Euro 1.192,00 cadauna, come determinato dalla Commissione Tecnica regionale incaricata ai sensi dell'art. 536 del Regolamento organizzativo n. 1/2002, con verbale del 15.06.2006, in premessa richiamato, determinato come segue:

- * alloggio n. 1 € 4,50 mq./mese superficie commerciale mq. 92 =
€ 414,00
- * alloggio n. 2 € 4,50 mq./mese superficie commerciale mq. 94 =
€ 423,00
- * alloggio n. 3 € 4,50 mq/mese superficie commerciale mq. 79 =
€ 355,00

Stima del valore di mercato Totale € 1.192,00 / mese

IL VICE PRESIDENTE: F.to Massimo POMPILI
IL SEGRETARIO: F.to Domenico Antonio CUZZUPA

20 SET. 2006





ALLEG. alla DELIB. N. 599 *lly*
DEL 18 SET 2006

REG. CRON. N. del

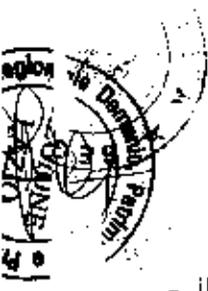
MINISTERO DELL'INTERNO
PREFETTURA DI ROMA
SCHEMA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno.....il giornodel mese di
nei locali della Prefettura di Roma davanti a me
..... Ufficiale Rogante della Prefettura di Roma, a ciò incaricato
giusta decreto prefettizio, sono presenti il/la
nato ail....., (C.F.), il
quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Vice Prefetto Vicario della
Prefettura di Roma (C.F. 80197350582) in rappresentanza del **MINISTERO**
DELL'INTERNO e ilnato
a..... il.....(C.F.),
Direttore Regionale Demanio, Patrimonio e Provveditorato, in rappresentanza
della **REGIONE LAZIO** con sede in Via Cristoforo Colombo, 212, 00147 -
Roma, (C.F. 80143490581), domiciliato per la carica ove sopra, il quale, con il
presente atto, si obbliga a dare in locazione al Ministero dell'Interno, un
compendio immobiliare di nuova costruzione (in attesa di accatastamento) di
proprietà della Regione Lazio, sito in San Cesareo (RM), Via Filippo Corridoni,
46, per uso alloggi di servizio della Caserma dei Carabinieri S. Cesareo.

Si premette che:

- il compendio in parola è costituito da n. 3 alloggi, così descritti:
- alloggio n. 1 - superficie commerciale mq. 92;
- alloggio n. 2 - superficie commerciale mq. 94;
- alloggio n. 3 - superficie commerciale mq. 79, come da planimetria allegata;





- il canone di locazione, è stato determinato dalla Commissione tecnica ex art. 536 del Regolamento regionale n. 1/2002, con verbale del 15.06.2006 (prot. 76477 del 16.06.2006).

LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

ART. 1 - USO

I locali di cui sopra sono destinati ad alloggi di servizio della caserma dei Carabinieri di S. Cesareo e formano parte integrante dell'edificio preesistente per il quale il Ministero dell'Interno, nelle more della valutazione del canone da parte della Commissione tecnica incaricata è tenuto a corrispondere alla Regione Lazio, oltre al canone fissato all'art.3 del presente contratto per i tre nuovi alloggi, anche l'indennità di occupazione extracontrattuale, pari a € 1.544,20 mensili, per l'edificio preesistente attualmente destinato a caserma, a decorrere dalla data nella quale l'ex UTE ha fissato l'ammontare della predetta indennità di occupazione, fino alla stipula di un contratto di locazione.

ART. 2 - DURATA

La locazione avrà la durata di anni 6 (art. 27 L. 392/78), con decorrenza dalla sottoscrizione del presente contratto e, pertanto andrà a scadere il

.....
Il rapporto, alla prevista scadenza, si rinnoverà di ulteriori 6 anni, in assenza di disdetta, da effettuarsi con raccomandata A.R. almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza stessa, ai sensi degli artt. 28 e 29 della legge 392/78.

Alla prima scadenza il diniego della rinnovazione del contratto è consentito al locatore solo se sussista una delle ipotesi di cui all'art. 29 della Legge n. 392/78, che dovrà essere espressamente menzionata nella comunicazione di





disdetta.

E' facoltà del Ministero dell'Interno rescindere il contratto in qualsiasi epoca quando, per legittime circostanze, la Caserma debba essere trasferita altrove.

Detta rescissione potrà avvenire anche in caso di costruzione o di acquisto, da parte del Ministero dell'interno, di un edificio per l'uso specifico nonché in caso di ristrutturazione di immobile di proprietà statale da destinare a detto uso.

All'Ente Regione, in tal caso, verrà corrisposto un semestre di fitto a partire dalla data di preavviso.

ART. 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione viene stabilito in complessivi € 14.304,00 annui (quattordicimilatrecentoquattro/00) e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 1.192,00 (millecentonovantadue/00) ciascuna entro il 5 di ogni mese.

Tale termine ha carattere essenziale per cui il conduttore non potrà in alcun modo ritardare il pagamento del canone e degli oneri accessori oltre i termini stabiliti dalle vigenti disposizioni e non potrà fare valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. Inoltre, la parte conduttrice, prende atto che il mancato pagamento del canone mensile nonché il rimborso degli oneri accessori, danno luogo alla sua automatica costituzione in mora, anche agli effetti del pagamento degli interessi, senza necessità di diffida. Nell'ipotesi di ritardo - colpevole o incolpevole - nel pagamento della rata mensile del canone e di quanto altro dovuto in forza del presente contratto sono dovuti a partire dalla data di scadenza, gli interessi legali, ai sensi dell'art. 1282 c.c., nella misura vigente al momento, salvo la risarcibilità del danno ulteriore.

Il mancato pagamento di due (2) rate consecutive del canone di locazione entro i termini convenuti comporta la risoluzione di diritto del contratto, previa





comunicazione da parte della Regione Lazio dell'intendimento di avvalersi della clausola risolutiva espressa.

Per effetto di quanto enunciato, la parte conduttrice riconosce che la mancata corresponsione delle somme anzidette nei tempi convenuti costituirà titolo per procedere allo sfratto per morosità.

ART. 4 - MODALITA' DI PAGAMENTO

Il pagamento dei canoni e di ogni altra somma dovuta per effetto del presente contratto, dovrà essere effettuato mediante versamento sul c/c postale n. 24307001 intestato all'Ente Regione, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7 - 00145 Roma - oppure - a mezzo bonifico sul contro corrente bancario n. 1/75 - ABI 03002 - CAB 03300 - presso la Banca di Roma, Agenzia n. 151 - Tesoreria Regione Lazio - sita in Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7.

La prova del pagamento è costituita unicamente dalla esibizione delle ricevute di versamento.

ART. 5 - AGGIORNAMENTO

Il canone di locazione a decorrere dal, sarà annualmente aggiornato in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, in conformità del disposto dell'art. 32 della legge 392/78 come modificato dalla legge n. 118/85 art. 1 comma 9 sexies.

Gli Enti contraenti convengono che l'adeguamento del canone dovrà essere effettuato con le decorrenze pattuite, a prescindere dalla richiesta del locatore. Parimenti, qualora venissero eseguite - a cura e spese dell'ente locatore - sull'immobile opere di natura straordinaria necessaria alla sua conservazione, il canone in corso sarà integrato con un aumento pari all'interesse legale sul capitale impiegato nei lavori effettuati.

18/01/2011





ART. 6 - DIVIETO DI SUBLOCAZIONE O CESSIONE

Salvo quanto disposto dall'art. 36 della legge n. 392/78, è fatto divieto al conduttore di sublocare in tutto o in parte l'immobile, nonché cedere ai terzi il contratto di locazione. E' fatto ancora divieto al conduttore di cedere, anche a titolo gratuito, o di sottoporre ad altro onere o vincolo in tutto o in parte, la cosa locata.

Detto divieto non potrà ritenersi abrogato nel silenzio della parte locatrice.

ART. 7- SICUREZZA

Alla sicurezza della cosa locata deve provvedere direttamente il conduttore. In caso di furto tentato o consumato l'Ente Regione è esonerato da qualsiasi responsabilità.

ART. 8 - ASSICURAZIONE

Il conduttore provvederà direttamente alle assicurazioni relative all'attività esercitata ed ai relativi impianti gestiti, sollevando il locatore da ogni responsabilità in ordine ad eventuali infrazioni alle vigenti norme, anche di pubblica sicurezza ed incolumità, che regolano l'attività.

ART. 9 - ESONERO DA RESPONSABILITA'

Il conduttore esonera il locatore, espressamente e nel modo più ampio, da ogni responsabilità anche di tipo extra contrattuale per:

- a) danni, diretti o indiretti, derivanti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, di dipendenti di esso Ente medesimo, o di terzi in genere;
- b) danni comunque determinati da naufragi, allagamenti, rottura e/o



rigurgito di fogne e tubazioni, umidità o trasudo o invasione o infiltrazioni di acqua o liquami, comunque causati; inconvenienti derivanti dagli impianti tutti installati sia all'interno della cosa locata che nello stabile.

ART. 10 - MIGLIORIE

Tutte le opere di miglioria apportate dal Ministero dell'Intero, previa notifica alla Regione Lazio, s'intendono acquisite, alla scadenza della locazione, al patrimonio della Regione Lazio, senza che il Ministero possa pretendere compensi a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione.

ART. 11 - MODIFICHE STRUTTURALI

E' fatto, comunque, assoluto divieto al conduttore di apportare modifiche strutturali all'immobile, senza la preventiva autorizzazione della Regione Lazio.

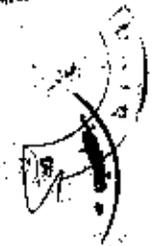
ART. 12 - RIPARAZIONI

Sono poste a carico del Ministero tutte le spese inerenti i lavori di manutenzione ordinaria e piccola manutenzione, necessarie al costante mantenimento in buono stato di conservazione dell'immobile, mentre restano a carico dell'Ente locatore gli interventi manutentivi di natura straordinaria ai sensi dell'art. 1621 c.c..

La Regione Lazio avrà la facoltà di accertare periodicamente, tramite i propri tecnici, che l'impegno contrattualmente assunto venga rigorosamente rispettato.

ART. 13 - RISOLUZIONE PER INAGIBILITA'

Il presente contratto si risolve di diritto in caso di sopravvenuta inagibilità



dichiarata dalle competenti autorità. In tal caso l'Ente è tenuto a restituire al conduttore soltanto la parte del canone eventualmente anticipata relativa al mancato godimento per il periodo di tempo posteriore alla risoluzione. In ogni caso è escluso ogni diritto del conduttore a compensi, indennità o risarcimenti di sorta.

ART. 14 - SPESE CONTRATTO

Le spese di registrazione del presente contratto e della sua eventuale rinnovazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. Alla suddetta registrazione e al pagamento delle imposte annuali dovrà provvedere l'Ente locatore, con esonero per il conduttore da responsabilità derivanti da omessa registrazione o mancato versamento delle imposte suddette. Le spese di bollo, nonché ogni altra spesa comunque connessa al contratto sono a totale carico del conduttore.

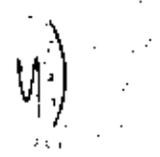
ART. 15 - DEPOSITO CAUZIONALE

Trattandosi di Ente Pubblico, il conduttore è esonerato dal costituire il deposito cauzionale.

ART. 16 - RISOLUZIONE DI DIRITTO

Si conviene espressamente, ai sensi dell'art. 1456 c.c., che il presente contratto si risolve di diritto qualora una delle obbligazioni non sia adempiuta secondo le modalità stabilite.

Le parti convengono che, in caso di controversia, anche se inerente al pagamento dei canoni di fitto, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria dovrà inderogabilmente esprimersi un tentativo di conciliazione presso la Prefettura,





del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

ART. 17 - MODIFICHE CONTRATTUALI

Per quanto non espressamente previsto nel presente contratto, le parti si riportano alla normativa vigente in materia di locazioni.

Qualunque modifica al presente contratto non può avere luogo e non può essere approvata che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

ART. 18 - DOMICILIO

A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, il conduttore elegge il domicilio presso la Prefettura di Roma.

ART. 19 - OPERATIVITA' DEL CONTRATTO

Il presente contratto, sarà vincolante per le parti contraenti solo successivamente alla sua approvazione, da parte dei rispettivi Organi competenti in materia.

Convengono, altresì, che è condizione risolutiva espressa del contratto la mancata sanatoria di ogni eventuale onere maturato per il periodo precedente alla data della sua sottoscrizione.

IL CONDUTTORE

IL LOCATORE

Il conduttore dichiara di aver letto tutti gli articoli del presente contratto e di accettarli specificatamente ed integralmente.

IL CONDUTTORE



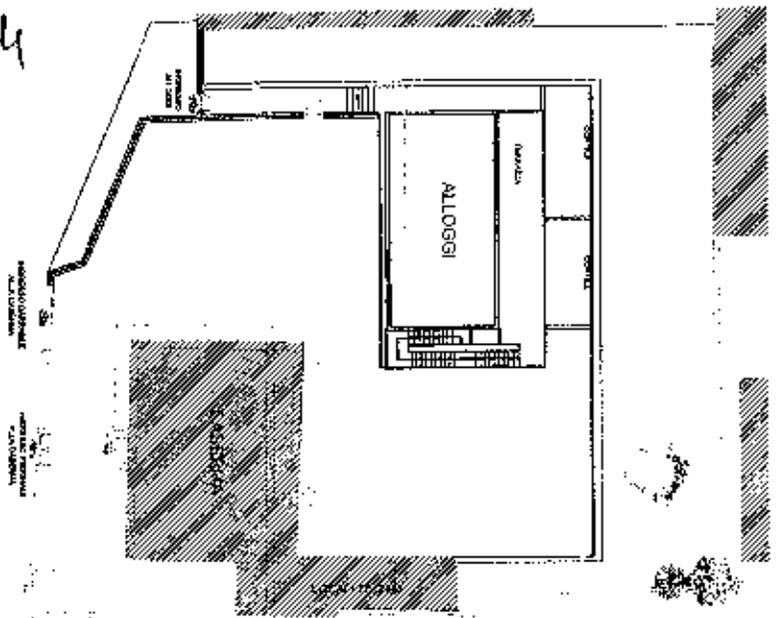
ALL. A

Alc

7

ALLEG. alla DELIB. N. 599
DEL 18 SET. 2006

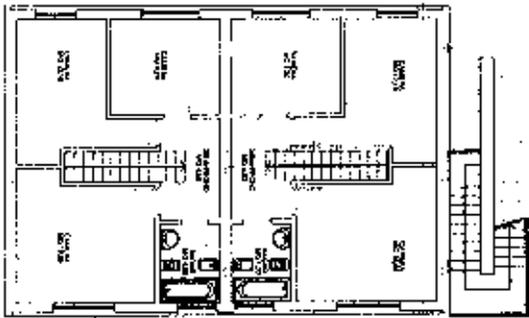
llly



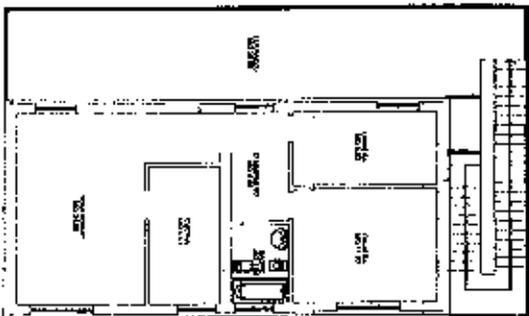
PIANO SEMINTERRATO



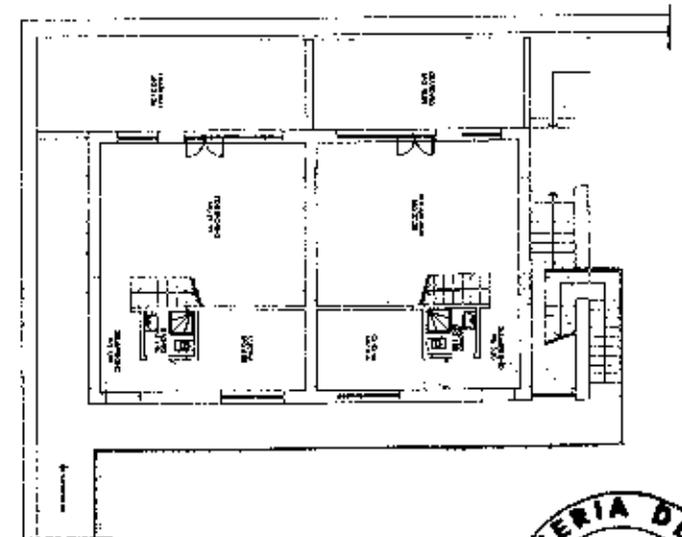
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERRA



N. 3 ALLOGGI DI NUOVA REALIZZAZIONE - S. CESAREO

