

ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Num. 525/25

Del. 12/12/2025

Oggetto:

Stipula di un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" ubicata in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma.

Proposta di deliberazione n.	610/25
Data Proposta di deliberazione	24/11/2025
Struttura	AMM_PER UNITÀ OPERATIVA RISORSE UMANE E AFFARI LEGALI
L'Estensore	ARDITO RAFFAELLA
Il Responsabile del procedimento	NICITA PAOLO
Responsabile della Struttura	NICITA PAOLO

Visto di Regolarità contabile	
N. di prenotazione	

IL Direttore Amministrativo
Dott. Manuel Festuccia

IL Direttore Sanitario
Dr. Giovanni Brajon

IL Commissario Straordinario
Dr. Stefano Palomba

%firma%-1

Firmato digit. dal Resp. Struttura: NICITA PAOLO
Firmato digit. dal Dir. Amministrativo: FESTUCCIA MANUEL
Firmato digit. dal Dir. Sanitario: BRAJON GIOVANNI
Firmato digit. dal Commissario Straordinario: PALOMBA STEFANO

%firma%-3

Il Dirigente proponente, con la sottoscrizione del presente atto, a seguito dell'istruttoria effettuata attesta, ai fini dell'art. 1 della L. 20 del 1994, così come modificato dall'art. 3 della L.639 del 1996, che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico.

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

Il Responsabile della U.O.C. Risorse Umane e Affari Legali
Dott. Paolo Nicita

OGGETTO: Stipula di un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua “Acqua Minerale Appia” ubicata in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma.

PREMESSO

- Che Ad oggi l'impianto idrico dell'Ente non è ancora supportato da allaccio alla rete pubblica, bensì alimentato dall'acqua emunta dalla fonte Appia;
- Che tale fornitura è stata conferita all'Istituto nelle seguenti modalità:
- con Decreto del Ministro per l'Industria e per il Commercio del 22 giugno 1951 è stata conferita alla Stazione Zooprofilattica Laziale la concessione per anni 50 di utilizzo dell'acqua minerale Appia;
 - tale concessione è stata modificata nell'anno 1963, all'esito della variazione della denominazione giuridica dell'Istituto, prevedendo il pagamento alla sorgente Appia di Lire 56,80/anno per l'utilizzo della sorgente stessa;
 - alla scadenza della concessione in data 21 giugno 2001, l'Istituto ha continuato ad utilizzare la sorgente Appia per l'espletamento delle attività sanitarie, senza sostenere costi aggiuntivi, non essendo possibile effettuare l'allaccio all'acquedotto pubblico;
- Che La concessione della sorgente è stata affidata con successivi provvedimenti a soggetti privati e che attualmente, all'esito di avviso pubblico espletato nel 2019, è stata conferita per anni 20 ad Appia Sviluppo Srl fino all'anno 2039, essendo l'unico operatore economico ad aver risposto a tale avviso;
- Che L'Ente ha provveduto a inoltrato formale richiesta di allaccio in data 4 ottobre 2023 alla società ACEA ATO 2 Spa;
- Che La società ACEA ATO2 spa in data 11 dicembre 2024 ha installato il contatore su via di Ciampino snc e ha allacciato il contatore alla rete idrica pubblica;
- Che Le opere di adduzione in favore dell'Ente dell'acqua fornita dalla società Acea Ato 2 non sono ancora giunte a compimento;
- Che Pertanto l'Istituto si è avvalso e continuerà ad avvalersi dell'acqua prelevata dalla fonte Appia fino al completamento delle opere di adduzione dell'acqua fornita dalla società Acea Ato 2 emungendo l'acqua potabile necessaria per le proprie attività istituzionali, garantita della società Appia Sviluppo srl, in quanto affidataria della concessione mineraria regionale;

PRESO ATTO

- Che Con Deliberazione del Direttore Generale n. 288 del 3 luglio 2023 l'Istituto ha proceduto ad acquistare una porzione di terreno e di fabbricato dell'area denominata “Acqua Appia” per ampliare i propri spazi da destinare a laboratori di biosicurezza e potenziare la propria attività diagnostica al servizio della salute pubblica;

(Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)

- Che Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 510 del 20 dicembre 2024 è stato sottoscritto l'atto di compravendita di una ulteriore porzione di terreno e di fabbricati;
- Che Con la stessa Deliberazione è stata disposta l'acquisto delle quote di Appia Sviluppo Srl a favore dell'Istituto per poter garantire il titolo per continuare ad emungere l'acqua;
- Che La Regione Lazio – Area Attività estrattive ha dato ad Appia Sviluppo Srl il nulla osta minerario finalizzato allo spostamento delle Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" dal vecchio sito di proprietà della società cedente al nuovo sito di proprietà dell'Istituto, in modo da poter continuare a poter offrire alla collettività il prelievo dell'acqua alla fonte come da obbligo della concessione;
- Che Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 70 del 27 febbraio 2025 è stata indetta la procedura di affidamento dei lavori per lo spostamento della zona Fontanelle, della sede di Roma dell'Istituto;
- Che Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 228 del 20 maggio 2025 è stato affidato l'incarico per la progettazione e l'acquisizione dei titoli autorizzativi relativi allo spostamento della zona Fontanelle, della sede di Roma dell'Istituto;
- Che Con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 237 del 26 maggio 2025 sono state affidate le attività professionali di verifica delle opere e dei lavori relativi allo spostamento della zona Fontanelle, della sede di Roma dell'Istituto;
- Che L'area di terreno e fabbricati interessata dallo spostamento delle Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" dal vecchio sito di proprietà della società cedente al nuovo sito di proprietà dell'Istituto è ubicata in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma (Estremi Catastali: - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524) e consta di 400 mq, acquistati con le modalità descritte nella Deliberazione n.510 del 2024;
- Che L'investimento complessivo per lo spostamento della zona Fontanelle, come certificato dal Collegio dei Revisori con verbale n. 25 del 18 novembre 2025, è pari a 240.772,00 euro;

CONSIDERATO

- Che La porzione di terreno e di fabbricati acquistati dall'Ente ai sensi degli atti deliberativi sopra richiamati, allocati al patrimonio disponibile, non sono attualmente utilizzati per fini istituzionali;
- Che In ragione della loro natura di beni del patrimonio disponibile gli stessi possono essere concessi con contratto di locazione, come più volte sottolineato dalla giurisprudenza (Corte dei Conti, Sezione Sardegna, Parere 4/2008; Corte di Cassazione, Sez. Unite Civili, 30 novembre 2006, n. 25514; Consiglio di Stato, Sez. V, 6 dicembre 2007, n. 6265; Corte di Cassazione, Sez. V, 31 agosto 2007, n. 18345; Corte di Cassazione, Sez. III, 19 maggio 2000, n. 6482);
- Che Qualsiasi atto di disposizione di beni appartenenti al patrimonio dell'Ente deve avvenire nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, trasparenza e pubblicità, che governano l'azione amministrativa;

Che il Collegio dei Revisori, con il sopra citato verbale, ha invitato l'Istituto a determinare il canone di locazione della zona Fontanelle ad Appia Sviluppo Srl in ragione dell'investimento complessivo effettuato;

RITENUTO

- Di stipulare un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale (sei anni più sei anni) della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" site in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma (Estremi Catastali: - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524) di 400 mq utilizzando, al fine della quantificazione dei canoni, l'importo complessivo dell'investimento realizzato, pari ad Euro 4,18/mese/mq per un importo mensile pari ad Euro 1.672,03 oltre ad Iva (240.772,00/12/12);
- Di dare atto che il suddetto contratto di locazione viene stipulato con l'unico intento di contemperare l'esigenza di approvvigionamento idrico dell'Ente con quella di continuare a garantire alla collettività la possibilità di prelievo dell'acqua alla fonte come da obbligo della concessione e che, pertanto, l'Istituto valuterà l'eventuale alienazione della porzione di terreno e di fabbricati oggetto del contratto nel momento in cui le opere di adduzione in favore dell'Ente dell'acqua fornita dalla società Acea Ato 2 saranno completate.

Per i motivi di cui in premessa

PROPONE

1. Di stipulare un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale (sei anni più sei anni) della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" site in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma (Estremi Catastali: - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524) di 400 mq utilizzando, al fine della quantificazione dei canoni, l'importo complessivo dell'investimento realizzato, pari ad Euro 4,18/mese/mq per un importo mensile pari ad Euro 1.672,03 oltre ad Iva (240.772,00/12/12);
2. Di approvare lo schema di contratto di locazione commerciale allegato al presente atto deliberativo che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. Di dare atto che il suddetto contratto di locazione viene stipulato con l'unico intento di contemperare l'esigenza di approvvigionamento idrico dell'Ente con quella di continuare a garantire alla collettività la possibilità di prelievo dell'acqua alla fonte come da obbligo della concessione e che, pertanto, l'Istituto valuterà l'eventuale alienazione della porzione di terreno e di fabbricati oggetto del contratto nel momento in cui le opere di adduzione in favore dell'Ente dell'acqua fornita dalla società Acea Ato 2 saranno completate;
4. Di delegare alla sottoscrizione del contratto di locazione secondo lo schema allegato ed approvato con il presente atto deliberativo, il Dirigente Responsabile della UOC Risorse Umane e Affari Legali Dott. Paolo Nicita.

**IL RESPONSABILE
Dott. Paolo Nicita**

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dr. Stefano Palomba

VISTA la proposta di deliberazione avanzata dal Responsabile della U.O.C. Risorse Umane e Affari Legali avente ad oggetto: *Stipula di un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" ubicata in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma.*

SENTITI il Direttore Sanitario ed il Direttore Amministrativo che hanno espresso parere favorevole alla adozione del presente provvedimento;

RITENUTO di doverla approvare così come proposta,

DELIBERA

Per i motivi esposti in narrativa che ivi si intendono integralmente trascritti

1. Di stipulare un contratto attivo con Appia Sviluppo Srl per la locazione commerciale (sei anni più sei anni) della porzione di terreno e fabbricati su cui insistono le nuove Fontanelle dell'acqua "Acqua Minerale Appia" site in Via di Ciampino 36 - Cap: 00178 Roma (Estremi Catastali: - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524) di 400 mq utilizzando, al fine della quantificazione dei canoni, l'importo complessivo dell'investimento realizzato, pari ad Euro 4,18/mese/mq per un importo mensile pari ad Euro 1.672,03 oltre ad Iva (240.772,00/12/12);
2. Di approvare lo schema di contratto di locazione commerciale allegato al presente atto deliberativo che costituisce parte integrante e sostanziale dello stesso;
3. Di dare atto che il suddetto contratto di locazione viene stipulato con l'unico intento di contemperare l'esigenza di approvvigionamento idrico dell'Ente con quella di continuare a garantire alla collettività la possibilità di prelievo dell'acqua alla fonte come da obbligo della concessione e che, pertanto, l'Istituto valuterà l'eventuale alienazione della porzione di terreno e di fabbricati oggetto del contratto nel momento in cui le opere di adduzione in favore dell'Ente dell'acqua fornita dalla società Acea Ato 2 saranno completate;
4. Di delegare alla sottoscrizione del contratto di locazione secondo lo schema allegato ed approvato con il presente atto deliberativo, il Dirigente Responsabile della UOC Risorse Umane e Affari Legali Dott. Paolo Nicita.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dr. Stefano Palomba

CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno, il giorno ..., del mese di, in Roma, alla Via Appia Nuova n. 1441

TRA

L'Istituto Zooprofilattico Sperimentale Lazio Toscana, con sede in Roma, Via Appia Nuova n. 1411 C.F. 00422420588 e P. IVA 00887091007, in persona del Responsabile della U.O.C. Risorse Umane e Affari Legali, Dott. Paolo Nicita a ciò delegato dal Legale Rappresentante Dr. Stefano Palomba, nato a Taranto il 05giugno 1969 CF PLMSFN69H5L049L nella qualità di Commissario Straordinario giusto Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00149 del 31 luglio 2023, nel prosieguo anche semplicemente IZSLT, Istituto, locatore o parte locatrice;

E

La società Appia Sviluppo a r.l., con sede in Roma, Via Appia Nuova n. 1411 C.F. 15541051007e P. IVA 15541051007, iscritta presso la CCIAA di Roma al n. REA 1598253, in persona del legale rappresentante nonché amministratore unico dr. Stefano Palomba, nel prosieguo anche semplicemente AS, società, conduttore o parte conduttrice; congiuntamente indicate come le parti

Dette parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE

- a) IZSLT è proprietaria, tra maggior consistenza, di una porzione di terreno, con annesso fabbricato, sito in Roma, Via di Ciampino 36 - 00178 Roma, allibrato nel NCT e NCEU - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524 il terreno di 400 mq e Foglio 983, Particella 7, sub ... il fabbricato;
- b) Sul terreno de quo sono ubicate le c.d. “fontanelle”, ovvero le fontane di erogazione al pubblico dell’acqua minerale proveniente dalla “Fonte Appia” di proprietà della AS;
- c) La Società Appia Sviluppo S.r.l., pertanto, ha manifestato l’intenzione di prendere in locazione le porzioni immobiliari meglio indicate **sub a)** al fine di poter consentire al pubblico (come normativamente previsto) di approvvigionarsi dell’acqua Appia;
- d) Che IZSLT, con deliberazione del Commissario Straordinario del (protocollo n.), si è resa disponibile a concedere in locazione alla società AS le porzioni immobiliari sopra più volte specificate, con le modalità stabilite dal presente contratto;

TUTTO CIÒ PREMESSO

le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – Oggetto del contratto

Con la presente scrittura privata IZSLT concede in locazione alla Società Appia Sviluppo S.r.l., che accetta, la porzione di terreno, con annesso fabbricato, sito in Roma, Via di Ciampino

36 - 00178 Roma, allibrato nel NCT e NCEU - Foglio 983 - Particella 7 - Subalterno 524 il terreno di 400 mq e Foglio 983, Particella 7, sub 983 il fabbricato, così come meglio indicato nell'allegata planimetria che, contornata di rosso e sottoscritta dalla parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto ed allegata sub 1.

Il conduttore dichiara, di aver visitato, con attenzione, le porzioni immobiliari locatogli e di averle trovate in buono stato locativo, libere da persone e cose e adatte all'uso convenuto e così di prenderle in consegna, ad ogni effetto di legge, con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode delle medesime.

Il conduttore s'impegna a riconsegnare le unità immobiliari locate nello stato medesimo in cui l'ha ricevute salvo il deperimento d'uso, pena il risarcimento del danno.

Il locatore garantisce il conduttore, che ne prende atto, circa la conformità degli impianti posti al servizio dell'unità immobiliare fabbricato.

La società si impegna ad utilizzare dette porzioni immobiliari come segue:

- quanto al terreno come posteggio per gli avventori, nonché per l'allocazione delle fontanelle, al fine di consentire agli avventori di emungere l'acqua della Fonte Appia, come da obbligo della concessione;
- quanto al fabbricato quali uffici e magazzino per lo stoccaggio del materiale necessario al funzionamento della società.

Art. 2 – Durata del contratto

Il contratto è stipulato per la durata di anni 6 (sei) dal al e si intenderà rinnovato di diritto per altri 6 (sei) anni nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della L. 9 dicembre 1998, n. 431, da recapitarsi mediante lettera raccomandata/PEC almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.

In mancanza della comunicazione alla fine del primo rinnovo il contratto sarà rinnovato tacitamente, per 6 (sei) anni alle stesse condizioni.

Successivamente il contratto si rinnoverà di sei anni in sei anni, in mancanza di disdetta da recapitare a mezzo raccomandata/PEC almeno dodici mesi prima da parte del locatore.

Il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata al locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

Art. 3 – Utilizzo

Il conduttore dichiara di ricevere le porzioni immobiliari in buono stato di manutenzione, obbligandosi a restituirli, alla scadenza contrattuale.

L’Istituto proprietario autorizza e concede alla parte locatrice, sin da ora, ad espletare tutti gli adempimenti amministrativi che si dovessero rendere necessari per l’utilizzo di quanto locato all’attività aziendale e ciò sia con riferimento al piazzale, che al fabbricato.

Al riguardo il conduttore prende atto che tutte le eventuali spese necessarie per tali lavori sono e restano a suo esclusivo carico.

Le eventuali migliorie apportate al plesso immobiliare, ove non risulti possibile una riduzione in pristino, ovvero ove la riduzione in pristino risultasse dispendiosa, resteranno in ogni caso a vantaggio della parte locatrice e ciò senza oneri risarcitorii di alcun tipo.

L’Istituto potrà ispezionare o far ispezionare il piazzale ed il fabbricato concessi in locazione, dandone avviso e comunque in modo tale da non intralciare o arrecare danno all’attività del Conduttore.

Il Conduttore è obbligato ad utilizzare nel massimo rispetto e decoro l’area data in affitto ed è altresì obbligato ad effettuare tutti gli interventi di pulizia/messa in ordine dell’area che potrebbero essere chiesti dal Proprietario.

Il Proprietario è esonerato da ogni responsabilità derivante dall’uso del bene o anche da fatti od omissioni attribuibili a terzi.

Art. 4 – Divieto di sub-locazione

Il conduttore, con particolare riferimento al fabbricato, non potrà sublocare o dare in comodo, in tutto o in parte, quanto locato, salvo espressa autorizzazione dell’Istituto, pena la risoluzione di diritto del contratto

Art. 5 – Spese ordinarie e di manutenzione

Sono interamente a carico del conduttore le spese di: luce, riscaldamento e gas metano ed ogni altra spesa riconducibile all’utilizzo degli immobili ivi compresa, ma non esclusa, la tassa per lo smaltimento dei rifiuti.

La AS assume a proprio esclusivo carico gli eventuali costi che si rendessero necessari per adeguare il parcheggio, gli spazi aperti ed il fabbricato all’uso necessario.

Le Parti concordano, in particolare, che saranno a carico del conduttore non solo le spese di cui all’art. 1609 c.c., afferenti quelle di ordinaria manutenzione, ma, altresì, anche i costi di manutenzione straordinaria dell’area che si dovessero rendere necessarie, anche per effetto di eventi straordinari, sono posti interamente a carico della Società Appia Sviluppo a r.l.

Art. 6 – Canone di locazione

Il canone della locazione, calcolato al fine di consentire il recupero integrale dell’investimento realizzato dall’Istituto per la realizzazione della nuova zona Fontanelle (€ 4,18/mese/mq), viene stabilito consensualmente in complessivi € 20.064,33 (euro ventimilasessantaquattro/33) annui

oltre Iva di legge, e verrà pagato in rate mensili anticipate di € 1.672,03 oltre IVA, entro il giorno 5 di ogni mese.

Il canone verrà aggiornato, di anno in anno, nel limite del 75%, secondo gli aggiornamenti ISTAT senza necessità di preventiva comunicazione.

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso o ritardato da pretese o eccezioni del conduttore, qualunque ne sia il titolo.

Il mancato puntuale pagamento del canone costituirà motivo di risoluzione del contratto fatto salvo quanto previsto dell'art. 55 della L. 27 luglio 1978, n.392.

Art. 7 – Miscellanea

- a. Il locatore è esonerato da responsabilità in caso di interruzione dei servizi per cause indipendenti dalla sua volontà.
- b. Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo e non potrà essere provata, se non mediante atto scritto.
- c. A tutti gli effetti del presente contratto, compresa la notifica degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, parte conduttrice elegge domicilio nei locali a lui locati.
- d. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del codice civile e della legge 9 dicembre 1998, n.431 e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

Art. 8 – Controversie – Foro esclusivo

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in merito all'interpretazione e/o all'applicazione delle norme, clausole e condizioni stabilite nel presente contratto verrà devoluta alla competenza del Giudice ordinario civile. Foro esclusivo Roma.

Art. 9 – Spese di bollo e di registrazione

Le spese per la registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, in ragione di metà ciascuna, così come le spese di bollo.

Letto, confermato e sottoscritto in Roma

Allegati: 1) planimetria raffigurante le porzioni immobiliari concesse in locazione.

IZSLT

Appia Sviluppo S.r.l.

Si approvano specificatamente le seguenti clausole

Art. 1 oggetto del contratto; Art. 5 Spese di manutenzione; Art. 6 Canone di Locazione; Art. 7 Miscellanea; Art. 8 Controversie – Foro esclusivo.

IZSLT

Appia Sviluppo S.r.l.