

**ISTITUTO ZOOPROFILATTICO SPERIMENTALE  
DEL LAZIO E DELLA TOSCANA M. ALEANDRI**

**DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

n. 64..... del 13/02/2020

**OGGETTO:** Area confinante "Acqua Appia". Stipula contratto di locazione transitoria.

**Proposta di deliberazione** n. 8 /USD del 12/02/2020

**Direttore Generale**

**L'Estensore** Dott.ssa Serena Saccares



**Il Responsabile del procedimento** Dott. Francesco Filippetti



**Visto di regolarità contabile**.....

**DIRETTORE AMMINISTRATIVO**

**Dott. Manuel Festuccia**

**n. di prenot.**.....

07/2020

Parere del Direttore Amministrativo

Dott. Manuel Festuccia



Favorevole  Non favorevole

Parere del Direttore Sanitario

Dott. Andrea Leto



Favorevole  Non favorevole

**IL DIRETTORE GENERALE**

Dott. Ugo Della Marta



## IL DIRETTORE GENERALE

**Dott. Ugo Della Marta**

**OGGETTO:** Area confinante “Acqua Appia”. Stipula contratto di locazione transitoria.

### PREMESSO CHE

- L’Istituto ha più volte evidenziato la necessità di reperire nuovi spazi da adibire ad aree di parcheggio, considerato che quelli attualmente disponibili sono insufficienti soprattutto in occasione di eventi formativi o particolari occasioni che aumentano l’afflusso di veicoli;
- L’accesso stradale alla Via Appia Nuova risulta disagiata per il personale dipendente dell’Istituto e non adeguatamente servito da trasporto pubblico in assenza di una fermata in prossimità dell’ingresso;
- Risulta necessario prevedere un accesso alla proprietà confinante l’Istituto per poter intervenire con tempestività e in caso di necessità garantire senza soluzione di continuità la funzionalità del pozzo di acqua potabilizzata che soddisfa le necessità della mensa aziendale;

### DATO ATTO CHE

- Le società che hanno in disponibilità le aree confinanti con l’Istituto, idonee a soddisfare le suddette necessità, si sono rese disponibili a locarle in parte all’Istituto stesso *medio tempore* che si concretizzi l’alienazione dell’intera area, il conseguente recupero urbanistico e l’assegnazione al nuovo concessionario della concessione per lo sfruttamento della sorgente mineraria “Acqua Minerale Appia”;
- Presumibilmente le suddette operazioni dovrebbero concludersi entro 18 mesi;
- le aree messe a disposizione per la locazione (circa 2.000 mq), evidenziate nella planimetria allegata al presente provvedimento, consentirebbero di ampliare di circa 165 posti auto la capacità ricettiva dell’Istituto e permetterebbero inoltre l’accesso allo stesso Istituto ai veicoli provenienti da Via di Ciampino, con notevole risparmio di tempo e maggiori condizioni di sicurezza;

### CONSIDERATO CHE

- il canone di locazione richiesto pari a euro 16.000,00 (sedecimila/00) onnicomprensivi oltre IVA per 18 mesi risulta conveniente per l’Istituto in quanto la gestione mensile di un posto auto a prezzi di mercato con riferimento alla zona interessata costerebbe almeno 12 euro/mese per un totale di oltre 35.000 euro per i 165 posti auto nell’arco di 18 mesi;
- l’utilità per l’Istituto derivante dall’accesso alla Via di Ciampino e dalla possibilità di garantire l’efficienza del pozzo di acqua potabilizzata indispensabile per il buon funzionamento del servizio mensa aziendale risulta non commensurabile; come parametro di riferimento è sufficiente considerare che nei mesi in cui l’Istituto si è dovuto

approvvigionare di acqua per la mensa mediante fornitura di autobotti, ha sostenuto costi pari a 3.460,00 euro al mese.

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

### **DELIBERA**

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

- Di stipulare con le società locatrici dell'area confinante l'Istituto, apposito contratto di locazione transitoria (allegato 1 alla presente deliberazione) per una porzione di circa 2.000 mq del piazzale posto al confine con la proprietà dell'Istituto da adibire a parcheggio (come riportato nella planimetria allegata al presente provvedimento);
- Di dare atto che il suddetto contratto avrà durata 18 mesi a decorrere da aprile 2020 fino a ottobre 2021 nel frattempo che si concluda l'alienazione dell'area, il suo recupero urbanistico e l'assegnazione della concessione mineraria per lo sfruttamento della sorgente mineraria "Acqua Mineraria Appia";
- Di dare mandato alla UOC Economico Finanziaria di imputare l'onere del canone di locazione pari a 16.000,00 (sedicimila/00) euro sul conto 300515000010 e di procedere al pagamento dello stesso secondo le condizioni contenute nel contratto;
- Di dare mandato alla UOC Tecnico Patrimoniale di porre in essere tutti i provvedimenti necessari per dare esecuzione a quanto pattuito nel contratto.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Ugo Della Marta



## CONTRATTO DI LOCAZIONE TRANSITORIA AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Idrominerale Romana Bognanco S.r.l. in liq.ne, c.f. 06449701009, con sede sociale in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9, e Sorgenti S.r.l. in liq.ne, c.f. 04234231001, con sede sociale in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9, di seguito denominate Locatrici, entrambe rappresentate dal Liquidatore, dott. Saverio Signori, nato a Roma il 27/12/1961, c.f. SGNSVR61T27H501W, domiciliato per la carica in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9,

concedono in locazione transitoria

all'Istituto Zooprofilattico Sperimentale del Lazio e della Toscana, c.f. : 00422420588, con sede sociale in Roma, Via Appia Nuova 1411, qui rappresentata dal Direttore Generale, dott. Ugo Della Marta, nato a Basilea (CH) il 14/06/1962, domiciliato per la carica presso la sede dell'Ente, di seguito denominato conduttore o Istituto, che accetta, una porzione di 2.000 mq circa del piazzale, posto a confine con la proprietà dell'Istituto da adibire a parcheggio (come esposto nella piantina perimetrata allegata)

La locazione sarà regolata dalle seguenti pattuizioni:

- 1) **Durata:** la durata della locazione è stabilita in 18 mesi, con decorrenza da aprile 2020 e scadenza ottobre 2021, termine espresso, trattandosi di locazione transitoria richiesta dalle locatrici, in quanto è in corso una trattativa per l'alienazione dell'area ed il suo recupero urbanistico, nonché è in fase di svolgimento l'assegnazione della concessione mineraria per lo sfruttamento della sorgente mineraria "Acqua Minerale Appia".
- 2) **Recesso del conduttore:** il conduttore ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno tre mesi di preavviso.
- 3) **Recesso delle locatrici:** le locatrici hanno facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, prima dell'inizio dei lavori connessi allo sviluppo del progetto immobiliare depositato presso i competenti organi comunali e/o regionali, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata con almeno tre mesi di preavviso.
- 4) **Destinazione d'uso:** l'area concessa in locazione dovrà essere destinata esclusivamente ad uso di parcheggio. Il conduttore si impegna a non mutare la destinazione d'uso dell'area, anche solo parzialmente o temporaneamente.
- 5) **Sublocazione - comodato:** al conduttore non è concessa la possibilità di sublocare o dare in comodato, in tutto o in parte, l'unità immobiliare.
- 6) **Canone:** il canone annuo di locazione viene consensualmente determinato dalle parti in euro 16.000,00 (sedecimila/00) onnicomprensivi, IVA esclusa, che il conduttore si obbliga a corrispondere in unica rata anticipata a mezzo bonifico bancario sul conto corrente intestato a Sorgenti S.r.l. in liq.ne., IBAN IT 35 P 02008 05122 000400583441.
- 7) **Oneri accessori:** sono interamente a carico del conduttore le spese, in quanto esistenti, relative al servizio di pulizia, nonché alle forniture degli altri servizi comuni.
- 8) **Mancato o ritardato pagamento:** il mancato pagamento del canone o di quant'altro dovuto, anche per oneri accessori, prima della presa di possesso dell'area comporterà l'automatica risoluzione del contratto.



9) **Modalità di accesso all'area:** le Locatrici autorizzano il conduttore a proprie spese all'apertura di un varco per l'accesso dall'Istituto al piazzale del parcheggio Acqua Appia, come evidenziato nella planimetria allegata, e prima dell'apertura del succitato varco, all'accesso dalla strada tangente l'ingresso delle fontanelle (evidenziata in verde nella planimetria allegata) e successivamente all'esecuzione dei lavori stessi, al ripristino del cancello posto su via di Ciampino per consentire l'accesso all'area di parcheggio e per il tramite della strada di confine così come evidenziato in rosso nella planimetria allegata. Le Locatrici autorizzano altresì l'apertura di un varco pedonale che dalla proprietà dell'Istituto permetta alla squadra di manutenzione di poter accedere all'area del pozzo potabilizzato presente nell'area dell'Acqua Appia, comunque evidenziato nella planimetria allegata in giallo.

10) **Presa in consegna:** il conduttore dichiara di aver visitato l'unità immobiliare locatagli e di accettarla nello stato conservativo riscontrato, e, così, di prenderla in consegna ad ogni effetto con il ritiro delle chiavi, costituendosi da quel momento custode della medesima. Il conduttore si impegna a sostenere le spese necessarie a rendere l'area adatta alle esigenze connesse all'uso che intende farne.

11) **Riparazioni ordinarie:** le riparazioni di cui agli artt. 1576 (Mantenimento della cosa in buono stato locativo) e 1609 del codice civile (Piccole riparazioni a carico dell'inquilino) sono a carico del conduttore, così come ogni altra spesa ordinaria relativa agli impianti ed ai servizi. Qualora il conduttore non vi provveda tempestivamente, le Locatrici potranno sostituirsi ad esso, ed il relativo costo dovrà essergli rimborsato entro 30 giorni dall'avvenuta riparazione. Quando l'immobile locato abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso scritto alle Locatrici. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso purché ne dia contemporaneamente avviso alle Locatrici.

12) **Divieti:** è fatto divieto al conduttore di recare molestia con segnalazioni acustiche, immissioni di fumi e in genere quant'altro possa arrecare disturbo agli altri utilizzatori del complesso immobiliare. Tale divieto la proprietà garantisce sia esteso a tutti gli utilizzatori del complesso.

13) **Visite:** il conduttore dovrà consentire l'accesso all'unità immobiliare alle Locatrici, al suo amministratore nonché ai loro incaricati ove gli stessi ne abbiano, motivandola, ragione. Nel caso in cui il locatore intendesse vendere l'immobile locato, il conduttore dovrà consentire la visita, nelle giornate e agli orari concordemente fissati.

14) **Spese di registrazione:** tutte le spese per la registrazione del presente contratto e per le ricevute conseguenti sono divise in parti uguali fra conduttore e locatore.

15) **Modifiche al contratto:** qualunque modifica al presente contratto non può aver luogo, e non può essere provata, se non mediante atto scritto. Per quanto non previsto dal presente contratto le parti fanno espresso rinvio alle disposizioni del Codice civile e comunque alle norme vigenti ed agli usi locali.

16) **Foro competente:** per ogni controversia inerente all'esecuzione del presente contratto, sarà esclusivamente e inderogabilmente competente il Foro di Roma, eccettuate le vertenze per le quali il Foro per territorio è inderogabile

17) **Autorizzazione al trattamento dei dati:** il locatore ed il conduttore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione (D. Lgs. 196/2003).

Roma, lì 12 febbraio 2020



I locatori

Idrominerale Romana Bognanco S.r.l. in liq.

Sorgenti S.r.l. in liq.

Il conduttore

Istituto Zooprofilattico Sperimentale del

Lazio e della Toscana



A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, le parti dichiarano di aver letto e di approvare tutte le clausole contenute nel presente contratto, con particolare riferimento ai seguenti articoli: 1) Durata, 2) Recesso del conduttore, 3) Recesso delle locatrici, 4) Destinazione d'uso, 5) Sublocazione-comodato, 8) Mancato o ritardato pagamento, 10) Presa in consegna, 11) Riparazioni ordinarie, 12) Divieti, 13) Visite, 16) Foro competente, 17) Autorizzazione al trattamento dei dati.

I locatori

Idrominerale Romana Bognanco S.r.l. in liq.

Sorgenti S.r.l. in liq.

Il conduttore

Istituto Zooprofilattico Sperimentale del

Lazio e della Toscana

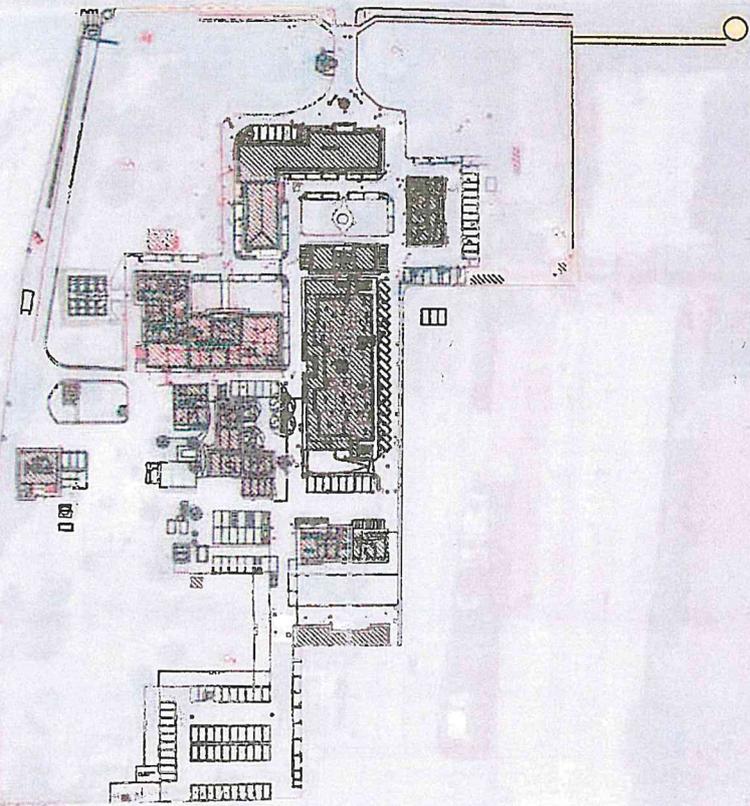


La Cooperativa Appia Sorgente a r.l. in LCA, c.f. 07488181004, con sede in Roma, Via Appia Nuova KM 14,500 cap 00178, in qualità di detentore dell'area in oggetto in forza della concessione mineraria "Acqua Minerale Appia" insistente sul sito e ad essa intestata, qui rappresentata dalla curatrice, Rag. Daniela Del Pio, nata a Roma, il 03/06/1958, prende atto ed accetta quanto contenuto nel presente contratto.

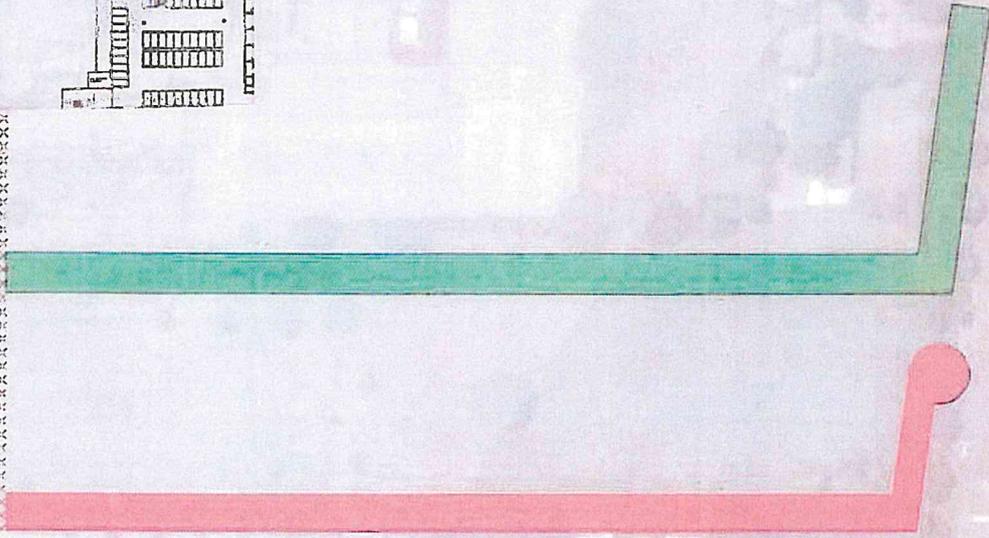


*Map Sheet 7*

*Dr. J. J. J.*



S = 2352.11



*AK*

## ***PUBBLICAZIONE***

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata ai sensi della L.69/2009 e successive modificazioni ed integrazioni in data 13/02/2020

IL FUNZIONARIO INCARICATO

  
IL FUNZIONARIO INCARICATO  
Dott.ssa Miriam Colantonio