

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE F.F.

N. 20 DEL 18/01/2021

Pratica n. 34008 del 18/01/2021

<b>STRUTTURA PROPONENTE</b>		AREA PATRIMONIO, ACQUISTI, APPALTI PUBBLICI, PROCEDURE COMUNITARIE, PROCEDURE CONSIP E MEPA
<b>CODICE CRAM</b>	DG 007.01.7F	<b>Obiettivo Funzione:</b> B01GEN – proventi da concessioni su beni

<b>OGGETTO</b>	Autorizzazione, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, alla stipula del contratto di locazione alla <b>Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli srl – Società Cooperativa</b> per il godimento dei terreni siti in Comune di Tarquinia
----------------	---

ATTO CON SCRITTURE CONTABILI SI  NO

ATTO CON IVA COMMERCIALE  ISTITUZIONALE

Si dichiara la conformità della presente proposta di determinazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione.

ESTENSORE (Dott.ssa Vianella Di Pietro)	ISTRUTTORE P.L. (Dott.ssa Vianella Di Pietro)	DIRIGENTE DI AREA (Avv. Maria Raffaella Bellantone)
F.to Vianella Di Pietro	F.to Vianella Di Pietro	Firmato Avv. M. R.Bellantone
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> (nome cognome)		

CONTROLLO FISCALE							
ESTENSORE				A.P. GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE			
<b>CONTROLLO CONTABILE</b>							
A CURA DEL SERVIZIO PROPONENTE				A CURA DEL A.C.B.			
ANNO FINANZIARIO	E/U	CAPITOLO	IMPORTO	ANNO	N.	DATA	COD. DEBITORE CREDITORE
2021	E	3.01.03.01.003.02	19.970,78	2021			
2021	E	9.02.04.01.001 DG.007.02.7B	3.328,46	2021			
2021	U	7.02.04.02.001 DG.007.02.7B	3.328,46	2021			
ESTENSORE				A.P. GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE		DIRIGENTE DI AREA	
						Dina Maini	

**Il Direttore Generale f.f.**

PUBBLICAZIONE		
PUBBLICAZIONE N° 20	DELL'ALBO DELL'AGENZIA	DATA, lì 18/01/2021

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE F.F.

N. \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_ 18/01/2021 \_\_\_\_\_

**OGGETTO:** Autorizzazione, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, alla stipula del contratto di locazione alla **Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli srl – Società Cooperativa** per il godimento dei terreni siti in Comune di Tarquinia

### IL DIRETTORE GENERALE F.F.

- VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00210 del 06 Settembre 2018, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nelle persone del Dott. Antonio Rosati, della Dott.ssa Angela Galasso e del Dott. Mauro Uniformi, ed è stato, altresì, nominato quale Presidente, con deleghe gestionali dirette, il Dott. Antonio Rosati;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 01 Ottobre 2020, con il quale l'Ing. Mario Ciarla, è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), con deleghe gestionali dirette, in sostituzione del dimissionario Dott. Antonio Rosati;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 30 Dicembre 2020, n. 70, con la quale, è stato conferito all'Avv. Maria Raffaella Bellantone, in costanza dell'incarico dirigenziale già ricoperto dell'Area Affari Legali e Gestione del Contenzioso, formale attribuzione a svolgere l'incarico di Direttore Generale f.f. di ARSIAL, con decorrenza dal 31 Dicembre 2020 e fino alla nomina del nuovo Direttore Generale;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale f.f. 07 Gennaio 2021, n. 4, con la quale il Direttore Generale f.f. ha avvocato a sé la titolarità dell'incarico "Ad Interim" delle funzioni dirigenziali dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa;
- VISTA la Legge Regionale 30 Dicembre 2020, n. 26, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione della Regione Lazio 2021-2023, nonché il bilancio di Previsione Finanziario esercizi 2021-2023, approvato da ARSIAL con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 56 del 02 Dicembre 2020, avente ad oggetto: "Approvazione e adozione del Bilancio di previsione 2021-2023";
- VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;
- ATTESO che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL 10 gennaio 1995, n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni della riforma

fondiaria dell'ESRAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

ATTESO che nel descritto patrimonio immobiliare di ARSIAL sono ricomprese, tra l'altro, i cespiti siti in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, attualmente censite in Catasto al foglio 67 con le particelle 321-322-323-324-325-327-328-329-330-331-346-442 e 315-316-317-339, detenute dalla Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli in virtù degli atti di concessioni amministrative;

ATTESO che con atto di concessione amministrativa del 29/03/1978 Rep. 6/78, l'Ente Maremma ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per la durata di 19 anni, con decorrenza dal 15/03/1978 al 14/03/1997, il complesso immobiliare costituente i terreni, gli impianti ed i manufatti ivi insistenti, siti in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, all'epoca censiti al foglio 67 con le particelle 36/p-66/p-68/p-104/p, per una superficie complessiva di ha 1.60.00, con l'impegno da parte della Cooperativa a destinare il terreno concesso per la costruzione di un impianto per la conservazione prodotti agricoli e per il potenziamento degli impianti esistenti, il cui canone annuo è stato stabilito in £ 2.288.000 (€ 1.181,65);

ATTESO che con atto di concessione amministrativa di terreno del 22/03/1990, ERSAL ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per la durata di 9 anni con decorrenza dal 01/01/1988 al 31/12/1996, il terreno sito in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, all'epoca censito al foglio 67 con la particelle 38/p, per una superficie di ha 1.34.00, per essere destinato alla costruzione di silos e magazzini per lo stoccaggio di cereali, il cui canone annuo è stato stabilito in £ 147.000 (€ 75,92);

ATTESO che con atto di rinnovo concessione amministrativa precaria del 30/01/2001, ARSIAL ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per il periodo strettamente necessario all'espletamento delle operazioni di cessione, il complesso immobiliare, sito in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, costituito da terreni, impianti e fabbricati ivi insistenti (già in concessione Rep. 6/78 del 29/03/1978) per una superficie complessiva di ha 1.60.00, distinto in catasto al foglio 67 con le particelle 35-297-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331, compresi i beni mobili ed attrezzature, al fine di consentire alla Cooperativa la realizzazione, nell'impianto di cui trattasi, del progetto di miglioramento approvato e finanziato dalla Regione Lazio, il cui canone ammontava a £ 1.155,035 (€ 596,53);

ATTESO inoltre, che in virtù della concessione amministrativa precaria del 29/03/1978, l'ammontare dei canoni di concessione amministrativa, corrisposti dalla Cooperativa per l'uso dei beni di cui trattasi, fatta esclusione del rimborso spese di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ogni altro onere, saranno accreditati, limitatamente al periodo dal 15/03/1978 al 14/03/1997, in conto prezzo di cessione dei beni medesimi, ai sensi dell'art. 11 della citata concessione del 30/01/2001;

ATTESO che, su incarico di Arisial, è stata redatta apposita stima immobiliare dalla società RisorSa srl, in data 24/11/2008, la quale ha valutato i cespiti per un importo complessivo di € 1.000.000,00;

ATTESO che detto importo di cessione, detratto dei canoni corrisposti ad ARSIAL in conto prezzo, nel periodo 15/03/1978-14/03/1997, e della riduzione forfettaria

del 30% dell'importo di stima (giusto atto di indirizzo commissariale n. 5685 del 13/11/2009, vigente sino al 02/11/2016) ammonta ad € 659.101,74;

ATTESO che con deliberazione n. 507 del 24/07/2009, con la quale l'Agenzia nel recepire il Regolamento regionale 7/09, inerente la "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà ARSIAL", aveva approvato l'elenco dei beni da dismettere, ivi compresi i descritti cespiti immobiliari detenuti dalla Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli;

ATTESO che gli immobili oggetto di locazione sono meglio richiamati e descritti nella stima redatta dalla Risorsa srl, e risultano così censiti al Comune di Tarquinia, al foglio 67:

Area A:

321-322-323-324-325-326 (p.lla soppressa ed assorbita, unitamente alla 297, nella p.lla 442)-327-328-329-330-331-346, oltre le particelle 442-112/p (striscia residuale di terreno al confine nord-ovest dell'area A, non trasferibile in quanto ancora intestata al dante causa)

La superficie complessiva delle particelle sopra elencate somma a mq 18.065

Nell'Area A gli immobili di proprietà ARSIAL sono i seguenti:

- o Terreno, della superficie di circa mq 18.065
- o Batteria di n. 8 silos della capacità di mc 25/cad, dotata di essiccatoio
- o Cabina e bilico pesa

Area B:

Dal frazionamento della particella 38 derivano, per la porzione che interessa, le particelle:

315-316-317-339 per una superficie complessiva pari a mq. 19.026

Nell'Area B risulta di proprietà ARSIAL il terreno di mq 19.026, sul quale insistono un capannone, una cabina pesa ed una cabine elettrica, il tutto di proprietà degli occupanti.

ATTESO che con nota prot. 10215 del 15/12/2020, sottoscritta per accettazione e riacquisita con prot. 10442 del 21/12/2020, ARSIAL, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, ha proposto alla predetta Cooperativa la regolarizzazione ed il rilascio di apposito atto di locazione da eseguirsi con le modalità e condizioni meglio descritti nella nota 10215/2020, ovvero all'adozione del nuovo canone annuo stabilito in € 19.970,78, pari al 3,03% del prezzo di cessione di € 659.101,74;

CONSIDERATO E PRESO ATTO che la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli ha continuato a corrispondere regolarmente, fino all'annualità 2020, l'indennità di occupazione stabilite, relativa ai canoni delle concessioni, ormai scadute, rispettivamente del 22/03/1990 e del 30/01/2001,

CONSIDERATO che, antecedentemente alla sottoscrizione dell'atto di locazione, la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli dovrà versare, tramite bonifico bancario intestato ad ARSIAL presso la Banca Nazionale del Lavoro – Servizi Tesoreria, Via San Nicola da Tolentino 67 Roma, IBAN IT48A 01005 03382 000000 218200, l'importo di € 19.970,78 a titolo di canone di locazione anno 2021;

ATTESO che, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli dovrà versare ad ARSIAL, a titolo di deposito cauzionale, € 3.328,46, pari ai 2/12 del canone di locazione;

RITENUTO OPPORTUNO procedere, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, alla stipula di un contratto di locazione, anche quale atto prodromico alla vendita dei cespiti, e di dare modo alla Cooperativa stessa ad accedere ai finanziamenti relativi agli investimenti di PSR per la ristrutturazione ed il miglioramento degli immobili detenuti, per la durata di un anno;

SU PROPOSTA ed istruttoria dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa ;

## **D E T E R M I N A**

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente determinazione,

**DI AUTORIZZARE** la procedura di locazione, da eseguirsi ai sensi del Regolamento regionale 7/09, dei cespiti siti in Comune di Tarquinia (VT), località Tartaglia, attualmente censiti al catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 67 particelle 321-322-323-324-325-327-328-329-330-331-346-442 e 315-316-317-339**, a favore della **Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli srl – Società Cooperativa**, con sede sociale in Tarquinia (VT), SP Porto Clementino snc – Cod. Fisc/P. IVA 00116210568.

**DI DETERMINARE**, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, in **€ 19.970,78** l'importo del canone annuo a decorrere dal 01/01/2021, che il promissario locatario, dovrà corrispondere ad ARSIAL, a compenso per il godimento dei descritti cespiti immobiliari.

**DI QUANTIFICARE** in **€ 3.328,46**, pari ai 2/12 del canone di locazione, l'importo del deposito cauzionale, che la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, dovrà versare ad ARSIAL.

**DI ACCERTARE**, dalla Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli, sul bilancio per l'anno finanziario 2021 l'importo riferito al canone di locazione del complesso immobiliare, sito in Comune di Tarquinia, SP Porto Clementino snc, la somma di € 19.970,78, sul capitolo **3.01.03.01.003.02**, CRAM **DG.007.01.7F** obiettivo funzione B01GEN riferita al canone di locazione.

**DI ACCERTARE**, dalla Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli, la somma di € 3.328,46 sul capitolo **9.02.04.01.001**, CRAM **DG.007.02.7B** sul bilancio per l'anno finanziario 2021 per deposito cauzionale.

**DI IMPEGNARE** la somma di € 3.328,46 sul capitolo **7.02.04.02.001** CRAM **DG.007.02.7B** sul bilancio per l'anno finanziario 2021 per restituzione deposito cauzionale.

**DI DEMANDARE** all'Area Contabilità, Bilancio i successivi adempimenti contabili.

**DI APPROVARE** l'allegato "A", costituente lo schema dell'atto di locazione da sottoscrivere con il promittente locatario.

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D. Lgs 33/2013	23				X		X	
D. Lgs 33/2013	30				X		X	

## ATTO DI LOCAZIONE

Con la presente scrittura, da valere a tutti gli effetti di legge,

### TRA

**L'Agazia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio**, con sede in Roma Via Rodolfo Lanciani n. 38, CF 04838391003 - di seguito più brevemente denominata **"ARSIAL" o "Agazia"**, rappresentata nel presente atto dal dott. Ing. Mario Ciarla, nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Agazia con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 01 Ottobre 2020

*"locatore" o "proprietaria"*

### E

**Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli srl – Società Cooperativa**, con sede sociale in Tarquinia (VT), SP Porto Clementino snc – Cod. Fisc/P. IVA 00116210568, in persona del Presidente pro-tempore sig. Glauco Zannoli, domiciliato per la carica presso la sede della cooperativa

*"conduttrice" o "Cooperativa"*

## PREMESSO CHE

- Ai sensi del comma 1°, art. 12, della Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, ARSIAL è proprietaria di tutti i beni mobili e immobili, materiali ed immateriali, ivi compresi i beni e le opere dell'ex Riforma Fondiaria, già di appartenenza dell'Ente Regionale di Sviluppo Agricolo nel Lazio (ERSAL);
- nel descritto patrimonio immobiliare di ARSIAL sono ricomprese, tra l'altro, i cespiti siti in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, attualmente censite in Catasto di detto Comune al foglio 67 con le particelle 321-322-323-324-325-327-328-329-330-331-346-442 e 315-316-317-339, detenute dalla Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli in virtù degli atti di concessioni amministrative;
- con atto di concessione amministrativa del 29/03/1978 Rep. 6/78, l'Ente Maremma ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per la durata di 19 anni, con decorrenza dal 15/03/1978 al 14/03/1997, il complesso immobiliare costituente i terreni, gli impianti ed i manufatti ivi insistenti, siti in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, con l'impegno da parte della Cooperativa a destinare il terreno concesso per la costruzione di un impianto per la conservazione prodotti agricoli e per il potenziamento degli impianti esistenti, il cui canone

annuo è stato stabilito in £ 2.288.000 (€ 1.181,65);

- con atto di concessione amministrativa di terreno del 22/03/1990, ERSAL ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per la durata di 9 anni con decorrenza dal 01/01/1988 al 31/12/1996, il terreno sito in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, per essere destinato alla costruzione di silos e magazzini per lo stoccaggio di cereali, il cui canone annuo è stato stabilito in £ 147.000 (€ 75,92);

- con atto di rinnovo concessione amministrativa precaria del 30/01/2001, ARSIAL ebbe ad affidare alla "Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli", per il periodo strettamente necessario all'espletamento delle operazioni di cessione, il complesso immobiliare, sito in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, costituito da terreni, impianti e fabbricati ivi insistenti (già in concessione Rep. 6/78 del 29/03/1978), compresi i beni mobili ed attrezzature, al fine di consentire alla Cooperativa la realizzazione, nell'impianto di cui trattasi, del progetto di miglioramento approvato e finanziato dalla Regione Lazio, il cui canone ammonta a £ 1.155,035 (€ 596,53);

- in virtù della concessione amministrativa precaria del 29/03/1978, l'ammontare dei canoni di concessione amministrativa, corrisposti dalla Cooperativa per l'uso dei beni di cui trattasi, fatta esclusione del rimborso spese di manutenzione ordinaria o straordinaria e di ogni altro onere, saranno accreditati, limitatamente al periodo dal 15/03/1978 al 14/03/1997, in conto prezzo di cessione dei beni medesimi, ai sensi dell'art. 11 della citata concessione del 30/01/2001;

- su incarico ArsiAl, è stata redatta apposita valutazione immobiliare dalla società RisorSa srl, la quale ha valutato i cespiti per un importo complessivo di € 1.000.000,00;

- detto importo di cessione, detratto dei canoni corrisposti ad ARSIAL in conto prezzo, nel periodo 15/03/1978-14/03/1997, e della riduzione forfettaria del 30% dell'importo di stima (giusto atto di indirizzo commissariale n. 5685 del 13/11/2009, vigente sino al 02/11/2016) ammonta ad € 659.101,74;

- con nota prot. 10215 del 15/12/2020, sottoscritta per accettazione e riacquisita con prot. 10442 del 21/12/2020, ARSIAL, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, ha proposto alla predetta Cooperativa la regolarizzazione ed il rilascio di apposito atto di locazione da eseguirsi con le modalità e condizioni meglio descritti nella nota 10215/2020, ovvero all'adozione del nuovo canone annuo stabilito in € 19.970,78, pari al 3,03% del prezzo di cessione di € 659.101,74;

- contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli dovrà versare ad ARSIAL, a titolo di deposito cauzionale, € 3.328,46, pari ai 2/12 del canone di locazione;

- la Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli ha corrisposto regolarmente, fino all'annualità 2020, l'indennità di occupazione stabilite, relativa ai canoni delle concessioni, ormai scadute, rispettivamente del 22/03/1990 e del 30/01/2001;

- ARSIAL con determinazione direttoriale n.            del            , ha autorizzato l'affidamento in

locazione, per la durata di anni 1 (uno), dei descritti cespiti a patti e condizioni meglio descritti nel presente atto.

## **TUTTO CIO' PREMESSO LE PARTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **ARTICOLO 1 – PREMESSE**

**1.** Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente atto e ne formano patto espresso.

### **ARTICOLO 2 – OGGETTO DEL CONTRATTO**

**1.** ARSIAL nella sua qualità di proprietaria, concede in locazione alla **Cooperativa Pantano fra Produttori Agricoli srl – Società Cooperativa**, meglio descritta in premessa, che accetta, il complesso immobiliare, sito in Comune di Tarquinia, località Tartaglia, attualmente censite in Catasto di detto Comune al foglio 67 con le particelle 321-322-323-324-325-327-328-329-330-331-346-442 e 315-316-317-339

### **ARTICOLO 3 – STATO DEL BENE**

**1.** La Parte Conduttrice, dichiara di accettare la locazione alle condizioni pattuite, di conoscere i cespiti e di ritenerli idonei alle finalità che la medesima intende perseguire sui predetti immobili.

**2.** La Parte Locatrice dichiara che tutti gli immobili presenti sui terreni di proprietà Arisial, oggetto di trasferimento alla Cooperativa, di cui fanno parte del presente contratto di locazione, sono stati realizzati con regolare concessione edilizia e non vi sono opere abusive.

**3.** La Parte Conduttrice dichiara di accettare la cosa locata nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **ARTICOLO 4 - DURATA**

**1.** La locazione, con decorrenza dal 01/01/2021, avrà durata di anni 1 (uno), ovvero fino al 31/12/2021, per terminare senza alcuna necessità di disdetta.

**2.** ARSIAL, su domanda della Cooperativa, da presentarsi almeno giorni 60 (sessanta) prima della scadenza, si riserva la facoltà di rinnovare il presente contratto per ulteriori **anni 1 (uno)**. Alla scadenza il concessionario dovrà rilasciare gli immobili oggetto del presente contratto liberi da cose, animali e persone, alla piena disponibilità di ARSIAL e senza poter nulla chiedere e pretendere, a qualsivoglia titolo, azione o ragione.

**3.** Nel caso di fallimento della Conduttrice, il presente contratto di intenderà *ipso iure* automaticamente risolto.

**4.** Pertanto, salvo ogni altro diritto, il complesso immobiliare dovrà essere prontamente riconsegnato libero da persone e cose alla Locatrice.

## **ARTICOLO 5 - USI**

- 1.** La Cooperativa si impegna ad utilizzare il complesso immobiliare per la conservazione dei prodotti agricoli.
- 2.** Ogni diversa utilizzazione deve essere espressamente e preventivamente autorizzata da ARSIAL.
- 3.** In difetto, ARSIAL avrà diritto di risolvere automaticamente il presente contratto di locazione trattenendo, a titolo di penale, il deposito cauzionale.

## **ARTICOLO 6 – CANONE DI LOCAZIONE**

- 1.** Il canone locativo annuo viene stabilito in € 19.970,78 (diciannovemilanovecentosettanta/78), pari al 3,03% del prezzo di cessione, da corrispondersi in un'unica rata annuale antecedentemente alla sottoscrizione dell'atto di locazione, in caso di rinnovo per ulteriore anno 1 (uno) entro e non oltre il giorno 5 (cinque) del mese di gennaio 2022, a mezzo bonifico bancario, intestato ad ARSIAL, presso la Banca BNL, codice IBAN IT48A 01005 03382 000000 218200.
- 2.** In caso di ritardato pagamento del canone di locazione oltre il termine sopra previsto, la parte Locatrice avrà diritto, senza necessità di domanda specifica, oltre che al pagamento degli interessi di mora e delle spese tutte inerenti e conseguenti al ritardato adempimento, anche al risarcimento del maggior danno ex art. 1224 c.c..
- 3.** Eventuali eccezioni o azioni potranno essere fatte valere dopo aver eseguito il pagamento.
- 4.** Nel caso di mancato pagamento, per qualsiasi ragione o causa, del canone di locazione o della cauzione, la locazione si intenderà risolta di pieno diritto con obbligo per la Cooperativa di immediata riconsegna del complesso immobiliare ad ARSIAL, salvo il risarcimento del maggior danno derivato all'Agenzia.

## **ARTICOLO 7 – DEPOSITO CAUZIONALE**

- 1.** La parte Condittrice, contestualmente alla sottoscrizione del presente contratto di locazione, verserà a titolo di deposito cauzionale, una somma di € 3.328,46, pari ai 2/12 del canone di locazione.
- 2.** La suddetta somma, depositata a garanzia dei danni e accantonata come cauzione in conformità alle vigenti leggi, sarà restituita dopo la regolare riconsegna dei cespiti, qualora non fossero riscontrate manchevolezze al suo stato di manutenzione, dovute ad incuria e/o inadempienza, e non potrà essere mai imputata in conto canone;

## **ARTICOLO 8 – SUBLOCAZIONE**

- 1.** Non è consentito alla Condittrice di sublocare, ovvero, di concedere in comodato, neppure in parte, gli immobili locati, se non previa richiesta scritta alla Locatrice e successiva autorizzazione scritta della stessa che avrà facoltà di diniego, pena la risoluzione immediata e di

pieno diritto del contratto.

## **ARTICOLO 9 – GARANZIE**

- 1.** La parte Conduttrice s’impegna a mantenere i beni in oggetto di locazione, per l’uso cui sono destinati, curando a proprie spese la custodia e la perfetta e regolare manutenzione ordinaria e straordinaria dei medesimi.
- 2.** ARSIAL si riserva la facoltà di accertare in ogni tempo, anche con accesso *in loco*, se la parte Conduttrice osservi gli obblighi che gli incombono ai sensi della normativa tempo per tempo vigente ed in forza del presente contratto.
- 3.** La parte Conduttrice esonera da ogni responsabilità la parte Locatrice, relativamente alla conservazione ed alla custodia dei cespiti in questione, in caso di eventuali furti, incendi e allagamenti e/o danneggiamenti in genere.
- 4.** Tutti i rischi, anche se derivanti da caso fortuito, relativi ai beni locati e, comunque, inerenti all’attività svolta dalla parte Conduttrice, sono ad esclusivo carico di quest’ultima.
- 5.** La Conduttrice si obbliga per tutta la durata del presente contratto a stipulare apposite polizze assicurative, con primarie compagnie assicurative, per incendi, allagamenti oltre che per eventuali danni cagionati agli immobili ed a persone e/o terze e derivanti dall’uso della cosa locata e/o da rotture di impianti a servizio degli immobili.
- 6.** Copie originali di tali polizze dovranno essere fornite dalla Conduttrice alla Locatrice entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale di giorni 30 (trenta) dalla data di sottoscrizione del presente contratto (da considerarsi pertanto quale termine perentorio ed essenziale).

## **ARTICOLO 10 – AUTORIZZAZIONE**

- 1.** ARSIAL, per quanto di competenza autorizza fin da ora i lavori di cui al progetto di ristrutturazione e miglioramento del complesso immobiliare, finanziato dalla Regione Lazio, relativo agli investimenti di PSR.
- 2.** Fatta salva l’autorizzazione di cui sopra la Conduttrice potrà apportare, a propria cura e spese, le opere di ristrutturazione e miglioramento funzionale, purché abbia ottenuto il preventivo consenso scritto dell’ARSIAL.
- 3.** Per ottenere il relativo benestare, la parte Conduttrice sarà, quindi, tenuta a presentare, in un termine congruo che consenta tutte le più opportune valutazioni da parte dell’Agenzia, un dettagliato progetto corredato da nota illustrativa.
- 4.** Le opere di ristrutturazione e miglioramento eseguite senza il consenso scritto dell’Agenzia rimarranno a beneficio della stessa, senza alcun compenso per l’esecutrice, a meno che ARSIAL non preferisca la riduzione in pristino a danno, cura e spese della parte Conduttrice.
- 5.** In caso di restituzione all’Agenzia del complesso immobiliare, per le opere di ristrutturazione e miglioramento autorizzate, non sarà dovuto alcun indennizzo, se non convenuto, espressamente e preventivamente, nell’atto di autorizzazione reso dall’ARSIAL.

## **ARTICOLO 11 – RESPONSABILITA' DELLA CONDUTTRICE**

- 1.** La parte Conduttrice è costituita custode del complesso immobiliare.
- 2.** La parte Conduttrice esonera l'Agazia da ogni responsabilità civile per i danni diretti ed indiretti che potessero derivarle dal fatto doloso o colposo da parte di terzi.
- 3.** La parte Conduttrice solleva ARSIAL da ogni responsabilità connessa all'esecuzione di opere per l'intervento di miglioramento funzionale ed in generale alla sicurezza dell'impianto oltre da qualsiasi impegno economico per la presentazione, integrazione e modifiche al progetto di miglioramento ed efficientamento energetico ai fini della domanda di PSR.
- 4.** La parte Conduttrice si impegna ad apportare a propria cura e spese tutte le opere necessarie per la modifica e/o miglioramento degli impianti e di quelli eventualmente derivanti e connessi necessari per la realizzazione di tutti i lavori in progetto.
- 5.** La parte Conduttrice solleva, altresì, ARSIAL da ogni responsabilità verso i terzi, ivi compresi i dipendenti della Locatrice stessa, per eventuali danni che essi potessero subire a causa del complesso immobiliare, degli impianti o dell'attività svolta nel medesimo.
- 6.** La parte Conduttrice dichiara di assumere in proprio la gestione del complesso immobiliare, per cui ogni e qualsiasi onere connesso, relativo, o, a qualsiasi titolo, riferibile allo stesso, resta a proprio esclusivo carico.
- 7.** La parte Conduttrice esonera, espressamente, l'Agazia da ogni responsabilità relativa alla gestione del complesso immobiliare, ivi compresa quella derivante da inadempienze agli obblighi in merito alle retribuzioni, alle assicurazioni sociali del personale e quant'altro dovuto dalla medesima al personale ed alla mano d'opera dipendente.
- 8.** La parte Conduttrice si assume, altresì, ogni e qualsiasi responsabilità in merito all'osservanza delle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, d'inquinamento e, pertanto, assume formale impegno di provvedere, tempestivamente, ove sia necessario, all'esecuzione dei lavori a ciò occorrenti ed all'installazione delle attrezzature necessarie allo scopo, assumendo a proprio carico ogni e qualsiasi onere finanziario.
- 9.** La parte Conduttrice per il rilascio del titolo edilizio per il progetto di miglioramento ed efficientamento si impegna a sottoscrivere con il Comune di Tarquinia una Convenzione con atto d'obbligo, impegnandosi a sostenere in proprio ogni onere a carico e tutte le spese conseguenti e propedeutiche per il buon esito della pratica edilizia.
- 10.** La parte Conduttrice sarà, quindi, ritenuta esclusiva e diretta responsabile per tutti i danni, di qualsiasi natura, causati alla parte Locatrice, o a terzi, dai propri clienti, dipendenti, fornitori.
- 11.** La parte Conduttrice si obbliga, infine, a manlevare e tenere indenne ARSIAL, nel caso in cui questa fosse tenuta a rispondere di danni subiti da terzi in genere, in conseguenza o in occasione dell'esercizio dell'attività.
- 12.** La parte Conduttrice può prendere le iniziative atte ad incrementare la propria attività, purché le stesse non comportino alcun obbligo o responsabilità per l'Agazia, ovvero non

arrechino pregiudizio alcuno e siano conformi all'interesse dell'attività.

## **ARTICOLO 12 – MANUTENZIONE**

- 1.** Le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto di locazione saranno a carico esclusivo della parte Conduttrice.
- 2.** La Conduttrice non potrà avanzare alcuna richiesta di risarcimento per danni o spese nel caso che, per la manutenzione ordinaria e straordinaria, dovesse risultare limitato temporaneamente e/o parzialmente l'uso od il godimento del complesso immobiliare.

## **ARTICOLO 13 – RISOLUZIONE PER MUTAZIONE DESTINAZIONE DI USO DEL BENE**

- 1.** ARSIAL si riserva il potere di risolvere, in ogni momento, il presente contratto di locazione, qualora la parte Conduttrice muti, in tutto o in parte, la destinazione di uso del bene, ovvero qualora le attività della parte Conduttrice siano incompatibili o contrastino con le attività dell'Agenzia, oppure qualora ARSIAL stessa debba, per disposizioni di legge sopravvenute, disporre diversamente dei beni concessi in locazione.
- 2.** In detti casi, il rilascio dell'immobile dovrà avvenire entro e non oltre giorni 60 (sessanta) dalla data di ricezione della comunicazione di rientro in possesso eseguita dall'ARSIAL a mezzo raccomandata A/R, senza diritto ad alcun risarcimento e/o rimborso per la parte Conduttrice.

## **ARTICOLO 14 – PENALE**

- 1.** L'inadempienza agli artt. 4-5-6-9-13 comporta una penale giornaliera a carico della Conduttrice di € 100,00 (cento) a partire dal giorno della contestazione effettuata con lettera raccomandata A/R di ARSIAL, salvo maggior danno derivato all'Agenzia.

## **ARTICOLO 15 – ELEZIONE DI DOMICILIO**

- 1.** Le Parti eleggono il proprio domicilio ai fini del presente contratto in:
  - ARSIAL – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, in Roma, Via Rodolfo Lanciani n. 38;
  - COOPERATIVA PANTANO fra PRODUTTORI AGRICOLI srl società cooperativa, in Tarquinia (VT), SP Porto Clementino snc.
- 2.** Qualsiasi variazione di domicilio delle Parti, dovrà essere comunicata a mezzo lettera raccomandata A/R alla controparte, entro giorni 30 (trenta) dalla variazione.

## **ARTICOLO 16 – EVENTUALI MODIFICHE**

- 1.** Le clausole del presente contratto sono valide ed efficaci tra le Parti se non derogate o modificate dalle leggi in materia di locazione commerciale in quanto applicabili.
- 2.** Qualunque altra modifica e/o comunicazione, al presente contratto può avere luogo e può essere prevista solo con atto scritto.

**3.** Le Parti si autorizzano, reciprocamente, a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione agli adempimenti connessi con rapporto di locazione tra le stesse intercorrente ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 ed, in ogni caso, nel rispetto della normativa tempo per tempo vigente.

**4.** Tutte le clausole del presente contratto hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto che, per patto espresso, la violazione di anche una soltanto delle dette clausole sarà considerata quale grave inadempimento e darà luogo alla risoluzione del contratto medesimo.

**5.** Le Parti dichiarano, espressamente, che il presente contratto è stato, redatto ed espressamente approvato ed accettato in ogni sua parte.

## **ARTICOLO 17 – RINVII**

**1.** Per tutto quanto non fosse previsto nel presente contratto valgono le norme del codice civile, del Regolamento regionale 7/09 nonché, tutte le altre disposizioni delle leggi vigenti in materia.

## **ARTICOLO 18 – SPESE DI REGISTRAZIONE**

**1.** Tutte le spese di atto, di registrazione e conseguenti al presente Contratto, nonché quelle di bollo, copia e registrazione, sono a totale carico della parte Condittrice da eseguirsi presso la competente Agenzia delle Entrate.

**2.** L'oggetto del presente contratto è sottoposto a regime I.V.A. e, pertanto, se ne chiede la registrazione nella misura prevista dalla legge,

## **ARTICOLO 19 – FORO COMPETENTE**

**1.** Per ogni controversia in merito all'applicazione del presente contratto è competente il foro di Roma.

Roma,

ARSIAL

Il Presidente

Dott. Mario Ciarla

COOPERATIVA PANTANO fra PRODUTTORI AGRICOLI srl

società cooperativa

Il Legale Rappresentante p.t.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 c.c., le Parti dichiarano di aver letto attentamente il presente accordo negoziale e di averlo trovato perfettamente rispondente alla loro volontà, dichiarando di ben conoscere ed espressamente e specificatamente accettare ed approvare le clausole di cui agli articoli:

- 1), titolato "Premesse";**
- 2), titolato "Oggetto del contratto";**
- 3), titolato "Stato del bene";**
- 4), titolato "Durata";**
- 5), titolato "Usi";**
- 6), titolato "Canone di locazione";**
- 7), titolato "Deposito cauzionale";**
- 8), titolato "Sublocazione";**
- 9), titolato "Garanzie";**
- 10), titolato "Autorizzazione";**
- 11), titolato "Responsabilità della Conduttrice";**
- 12), titolato "Manutenzioni";**
- 13), titolato "Risoluzione per mutazione destinazione di uso del bene";**
- 14), titolato "Penale";**
- 15), titolato "Elezioni di domicilio";**
- 16), titolato "Eventuali modifiche";**
- 17), titolato "Rinvii";**
- 18), titolato "Spese di registrazione";**
- 19), titolato "Foro competente";**

Roma,

ARSIAL

Il Presidente

Dott. Mario Ciarla

COOPERATIVA PANTANO fra PRODUTTORI AGRICOLI srl

società cooperativa

Il Legale Rappresentante p.t.