

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 127/RE DEL 13 OTTOBRE 2021

Pratica n. 254/RE del 11/10/2021

STRUTTURA PROPONENTE		Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa		
CODICE CRAM	DG.007.01.7F	Ob.Funz.: B01GEN	CIG: =====	CUP: =====

OGGETTO:	regolarizzazione e rilascio, ai sensi del Regolamento regionale 7/2009, di contratto di locazione alla Soc. S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc per l'uso ed il godimento di cespiti ARSIAL sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino.
-----------------	--

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.

FUNZIONARIO ISTRUTTORE (Dott.ssa Vianella Di Pietro)	RESPONSABILE P.O. (Dott.ssa Vianella Di Pietro)	DIRIGENTE DI AREA A.I. (Dott. Agr. Fabio Genchi)
 VIANELLA DI PIETRO ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO FUNZIONARIO 13.10.2021 08:48:25 GMT+00:00	 VIANELLA DI PIETRO ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO FUNZIONARIO 13.10.2021 08:48:25 GMT+00:00	Firmato digitalmente da Fabio Genchi CN = Fabio Genchi O = ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO T = DIRETTORE GENERALE C = IT
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (nome cognome)		

CONTROLLO FISCALE							
ISTRUTTORE				A.P. GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE			
CONTROLLO CONTABILE							
A CURA DEL SERVIZIO PROPONENTE				A CURA DEL A.C.B.			
ANNO FINANZIARIO	E/U	CAPITOLO	IMPORTO	ANNO	N.	DATA	COD. DEBITORE CREDITORE
		VEDI DISPOSITIVO INTERNO					
ISTRUTTORE			P.O.GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE (Dott.ssa Sandra Cossa)			DIRIGENTE DI AREA A.I. (Dott. Agr. Fabio Genchi) Firmato digitalmente da	

Il Direttore Generale

Firmato digitalmente da
Fabio Genchi

CN = Fabio Genchi
O = ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO
T = DIRETTORE GENERALE
C = IT



SANDRA COSSA
ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR.
LAZIO
FUNZIONARIO
14.10.2021 10:43:34 GMT+00:00

Firmato digitalmente da
Fabio Genchi

CN = Fabio Genchi
O = ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO
T = DIRETTORE GENERALE
C = IT

PUBBLICAZIONE

PUBBLICAZIONE N° 127/RE DELL'ALBO DELL'AGENZIA DATA, lì 13/10/2021



**REGIONE
LAZIO**

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 127/RE DEL 13 OTTOBRE 2021

OGGETTO: regolarizzazione e rilascio, ai sensi del Regolamento regionale 7/2009, di contratto di locazione alla Soc. S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc per l'uso ed il godimento di cespite ARSIAL sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino.

IL DIRETTORE GENERALE

- 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 10 Marzo 2021, n. 16, con la quale, in virtù dei poteri conferiti al C.d.A., è stato nominato Direttore Generale di ARSIAL il Dott. Agr. Fabio Genchi;
- PRESO ATTO delle dimissioni presentate dal Dott. Mauro Uniformi in data 13 Maggio 2021;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00120 del 07 Giugno 2021, con il quale il Dott. Enrico Dellapietà, è stato nominato Componente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), in sostituzione del dott. Mauro Uniformi, dimissionario;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale 01 Aprile 2021, n. 179, con la quale il Direttore Generale 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";
- VISTA la Deliberazione del CdA 05 Marzo 2021, n. 12, con la quale è stata apportata, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del

Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, la variazione n. 1 al "Bilancio di previsione 2021-2023";

VISTA la Deliberazione del CdA 09 Aprile 2021, n. 17, con la quale è stato approvato il "riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi al 31 dicembre 2020 e dei residui perenti ex art. 3, comma 4, del D.Lgs. n. 118/2011 e s.m.i";

VISTE le Deliberazioni del CdA 16 Aprile 2021, n. 19, 12 Maggio 2021, n. 28, 16 Luglio 2021, n. 52, n. 64 del 30 Luglio 2021, con le quali sono state apportate, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, rispettivamente la variazione n. 2, che contiene, anche, le variazioni conseguenti all'approvazione della Deliberazione n. 17/2021 (Fondo pluriennale vincolato), la variazione n. 4, la variazione n. 5 e la variazione n. 6 al "Bilancio di previsione 2021-2023";

VISTA la Deliberazione del CdA 30 Luglio 2021, n. 65, con la quale è stato adottato lo schema riassuntivo di cui all'Allegato A) DGR235/2021 – Bilancio di previsione 2021-2023 – Adozione variazione n. 6 – Assestamento generale di bilancio;

VISTA la Deliberazione del CdA 23 Settembre 2021, n. 18-RE, con la quale è stata apportata, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, rispettivamente, la variazione n. 7 al "Bilancio di previsione 2021-2023";

VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

CONSIDERATO che il codice CIG e CUP non sono previsti per l'atto di locazione di che trattasi;

ATTESO che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL del 10 gennaio 1995 n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

ATTESO che, nel patrimonio immobiliare dell'Agenzia è compreso, tra l'altro, il cespite, sito in Comune di Cerveteri, Località Borgo S. Martino, all'epoca censito al Catasto del predetto Comune al Foglio di mappa 297 mappale 121/p, costituito dalla U.I. 15, affidato alla Cooperativa fra Assegnatari di Ceri in virtù di concessione amministrativa rep. 28/75, ormai decaduta in data 1978;

ATTESO che con concessione amministrativa Rep. 3/80 l'allora Ente Maremma ha affidato alla sig.ra Maria Ramadù l'U.I. 15 distinta al Catasto al Foglio 297 particella 121, per essere destinato a bar, con scadenza 1981;

VISTA la nota acquisita da Arsial con prot. 2734 del 26/02/2002, con la quale la sig.ra Maria Ramadù ha comunicato la cessione del ramo di azienda relativo alla gestione del bar alla Soc. F.Ili Pantini srl, avvenuta con atto a rogito notaio Assunta De Angelis del 12/07/2001 rep. 63641 racc. 8693;

VISTA la nota prot. 10861 del 27/5/2002, con la quale Arsial ha rilasciato alla Soc. F.Ili Pantini srl dichiarazione con la quale, in forza dell'atto a rogito notaio De Angelis, la stessa esercita l'attività commerciale riguardante la somministrazione al dettaglio di alimenti e bevande di tipo B nell'immobile di proprietà Arsial, sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino;

VISTA la nota acquisita da Arsial con prot. 538 del 18/01/2006, con la quale la Soc. F.lli Pantini ha comunicato il cambio di denominazione sociale in "S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc", giusto atto a rogito notaio Isabella Bianconi del 28/12/2005;

ATTESO che, su incarico di Arsial, è stata redatta apposita stima immobiliare dalla società ISMEA, la quale ha valutato il descritto cespite per un importo complessivo di € 227.000,00;

ATTESO che, a seguito di riesame della stima ISMEA, Arsial con nota prot. 6894/2010 ha offerto a S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc il nuovo prezzo di vendita dell'immobile in argomento di € 225.000,00;

VISTA la nota acquisita da Arsial con prot. 7639 del 13/08/2010, con la quale il sig. Antonio Sbaraglia, nella qualità di rappresentante legale della "S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc", ha accettato il nuovo prezzo di stima dell'immobile in questione per un importo di € 225.000,00;

VISTA la nota acquisita da Arsial con prot. 7672 del 08/11/2017, con la quale è stato comunicato il cambio di denominazione sociale da "S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc" a "S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc" oltre la richiesta di regolarizzazione del cespite in questione;

ATTESO che con nota del 25/02/2021, acquisita da Arsial con prot. 1393 del 25/02/2021, il geom. Mario Schina, in qualità di tecnico incaricato dalla S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc titolare dell'attività di bar, ha chiesto autorizzazione alla presentazione della CILA a sanatoria, al Comune di Cerveteri, per alcune modifiche interne riscontrate nella citata U.I. 15 e alla presentazione del Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate, inerente all'aggiornamento catastale;

PRESO ATTO che in sede di sopralluogo da parte di tecnici Arsial in data 02/03/2021 sono state riscontrate ed accertate delle difformità all'interno della U.I. 15 adibita ad attività commerciale di bar;

VISTA la nota prot. 3627 del 13/05/2021, con la quale ARSIAL, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, ha comunicato a S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc il nuovo canone annuo stabilito in € 6.817,50, pari al 3,03% del prezzo di vendita determinato dalla Soc. ISMEA di € 225.000,00 oltre l'indennizzo della pregressa detenzione, connessa nei termini della prescrizione, per il periodo compreso dal 01/06/2016 al 31/05/2021, pari ad € 34.087,50;

PRESO ATTO che la pregressa detenzione aggiornata fino al 30/09/2021, ammonta ad € 36.360,02 ($€ 6.817,50 \times 4/12 = € 2.272,52 + € 34.087,50$);

CONSIDERATO che la S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc ha corrisposto ad Arsial € 1.500,00/anno, a titolo di indennizzo di detenzione degli anni 2016-2017-2018-2019, per una somma complessiva di € 6.000,00, in ragion di cui, dovrà essere versata la restante somma di € 30.360,02 ($€ 36.360,02 - € 6.000,00$);

VISTA la nota del 01/06/2021, acquisita da Arsial con prot. 4239 del 03/06/2021, con la quale sig.ra Emanuela Ciani, in qualità di socio della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, ha chiesto la rateizzazione della pregressa detenzione, aggiornata al 30/09/2021, per un importo complessivo di € 30.360,02 ($€ 28.087,50 + € 2.272,52$), con la seguente modalità:

- € 3.000,00 a titolo di acconto della pregressa detenzione fino al 31/05/2021 da corrispondersi entro Giugno 2021

- € 25.087,50 quale residua indennità di pregressa detenzione (€ 28.087,50 - € 3.000,00), da corrispondere in n. 60 rate mensili da € 418,13/cad. con decorrenza della prima rata dal mese di Luglio 2021

- € 2.272,52 a titolo della detenzione da Giugno a Settembre 2021, da corrispondere in rate mensili di € 568,13/cad.

CONSIDERATO e PRESO ATTO che nella citata nota prot. 4239/2021 è stato comunicato l'avvenuto pagamento di € 3.568,13 di cui € 3.000,00 a titolo di acconto della pregressa detenzione fino al 31/05/2021 ed € 568,13 quale rateo del mese di Giugno 2021;

PRESO ATTO che con nota prot. 4411 del 09/06/2021, Arsial ha accolto la richiesta di rateizzazione della residua somma di € 25.087,50 quale indennizzo di pregressa detenzione fino al 31/05/2021, da versare in n. 60 rate mensili da € 418,13/cad. oltre ai ratei mensili di € 568,13/cad. della detenzione da Luglio a Settembre 2021, per un importo complessivo di € 986,26/mensili (€ 418,13 + € 568,13) da corrispondere dal mese di Luglio 2021;

PRESO ATTO che la S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc ha provveduto regolarmente al pagamento di quanto stabilito per un importo complessivo di € 2.958,78 di cui € 1.074,39 per i ratei mensili della detenzione Luglio/Settembre 2021 ed € 1.254,39 per le rate mensili Luglio/Settembre 2021 della pregressa detenzione;

ATTESO che la posizione debitoria, al netto dei pagamenti effettuati fino al 30/09/2021, pari ad € 12.526,91, ammonta ad € 23.833,11 (€ 36.360,02 - € 6.000,00 - € 3.568,13 - € 2.958,78);

VISTA la deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Arsial del 16/07/2021, n. 55 con la quale è stata autorizzata la S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc a presentare, per mezzo del proprio tecnico incaricato geom. Mario Schina, CILA a sanatoria presso il Comune di Cerveteri, per le già accertate modifiche interne riscontrate nella citata U.I. 15 ed il successivo allineamento catastale tramite procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate, per la legittimità urbanistica/catastale della U.I. 15, adibita ad attività commerciale di bar, sita in Comune di Cerveteri, località San Martino;

VISTI gli elaborati presentati dal geom. Mario Schina, con nota del 10/09/2021, acquisita da Arsial con prot. 693-RE del 16/09/2021, attinenti la CILA a sanatoria e l'aggiornamento catastale, risulta che la U.I. 15 è attualmente censita in Catasto del Comune di Cerveteri al Foglio 297, p.lla 149/sub 504, cat. C/1, consistenza mq 105;

RITENUTO ai sensi dell'art. 21 del Regolamento regionale 7/09, di accogliere l'istanza di regolarizzazione dell'U.I. 15 e di procedere alla regolarizzazione della posizione debitoria ed al rilascio di contratto di locazione avente durata di anni 6 (sei) ai sensi dell'art. 27 della legge 392/1978;

SU PROPOSTA e 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, in attuazione della Deliberazione del CdA n. 55/2021, la procedura di regolarizzazione, da eseguirsi ai sensi dell'art. 21 del Regolamento regionale 7/09, del cespite sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino, attualmente censito al catasto di detto Comune al foglio 297 particella 149 sub 504, cat. C/1, della consistenza mq 105 in favore della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, con sede legale a Cerveteri, Piazza Borgo San Martino n. 5, Codice Fiscale 05873231004.

DI DETERMINARE, ai sensi dell'art. 17 comma 3 del Regolamento regionale 7/09, in € 6.817,50 l'importo del canone annuo, che il promissario conduttore, dovrà corrispondere ad Arsial in n. 12 rate mensili anticipate di € 568,13/cadauna con decorrenza dalla data di locazione, ovvero dal 1° Ottobre 2021, a compenso per l'uso ed il godimento del descritto cespite immobiliare.

DI DETERMINARE in € 23.833,11 l'entità della pregressa detenzione aggiornata al 30/09/2021 (€ 34.087,50 nei termini quinquennali della prescrizione, per il periodo dal 01/06/2016 al 31/05/21 + € 2.272,52 aggiornamento detenzione dal 01/06/2021 al 30/09/2021 - € 12.526,91 versamenti eseguiti negli ultimi 5 anni), che il promissario locatario, ai sensi dell'art. 21 comma 3 del citato Regolamento regionale 7/09, dovrà corrispondere ad Arsial per l'uso ed il godimento del cespite immobiliare.

DI AUTORIZZARE il pagamento della residua detenzione di € 25.087,50 in n. 60 rate/mensili di € 418,13/cadauna, con decorrenza della prima rata del Luglio 2021 e così a seguire per le restanti mensilità, di cui n. 3 rate pari a complessivi € 1.254,39, relative ai ratei mensili Luglio-Agosto Settembre 2021, già versate nelle casse dell'Agenzia.

DI QUANTIFICARE in € 1.136,25, pari ai 2/12 del canone di locazione, l'importo del deposito cauzionale infruttifero, che la S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto, dovrà versare ad ARSIAL.

DI ACCERTARE, sul bilancio di previsione 2021-2023 per l'anno finanziario 2021, a carico della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, l'importo riferito al canone di locazione del cespite per i mesi di ottobre, novembre e dicembre 2021, pari ad € 1.704,39 sul capitolo 3.01.03.01.003.02 CRAM DG.007.01.7F obiettivo funzione B01GEN, da versare in singole rate pari ad Euro 568,13;

DI ACCERTARE sul bilancio di previsione 2021-2023 per le annualità 2022 e 2023, a carico della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, l'importo di Euro 6.817,50 pari a 12 canoni mensili per le intere annualità, sul capitolo 3.01.03.01.003.02 CRAM DG.007.01.7F obiettivo funzione B01GEN;

DI ACCERTARE, sul bilancio per l'anno finanziario 2021, l'importo riferito alla S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc sulla regolarizzazione canoni pregressi del descritto cespite immobiliare, la somma di € 23.833,11 sul capitolo 3.01.03.01.003.03 CRAM DG.007.01.7F obiettivo funzione B01GEN.

DI ACCERTARE la somma di € 1.136,25 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 € 1.136,25 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 e Bilancio i successivi adempimenti contabili, riferiti in relazione alle annualità 2024-2025-2026 e 2027, attualmente non disponibili, ACCERTANDO, a carico della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, l'importo relativo alle intere annualità rispettivamente per l'esercizio 2024-2025 e 2026 pari ad Euro 5.017,56 mentre per l'esercizio 2027 per un importo pari al periodo gennaio-settembre 2027 (scadenza del contratto) pari ad Euro 3.763,17 sul capitolo 3.01.03.01.003.02 CRAM DG.007.01.7F obiettivo funzione B01GEN.

DI APPROVARE l'allegato "A", costituente lo schema dell'atto di locazione da sottoscrivere con il promittente locatario per la durata di anni sei (6) il cui schema è parte integrante del presente atto.

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

ALL. "A" SCHEMA ATTO DI LOCAZIONE
CONTRATTO DI LOCAZIONE

TRA

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (nel prosieguo più brevemente ARSIAL oppure Agenzia), c.f. – p. IVA 04838391003, con sede legale in Roma, via Rodolfo Lanciani n. 38, in persona del legale rappresentante dott. Ing. Mario Ciarla, nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 01 Ottobre 2020

- locatore -

E

La società **S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc**, con sede legale in Cerveteri (RM), Piazza Borgo San Martino n. 5 c.f. – p. IV A 05873231004, in persona del legale rappresentante *pro-tempore* sig.ra Emanuela Ciani nata a (omissis), C.F. (omissis)

conduttore -

PREMESSO

-che ARSIAL, ai sensi dell'art. 1 co. 3 l.r. 2/1995, è *"un ente di diritto pubblico strumentale della Regione, dotato, nei limiti stabiliti dalla presente legge, di autonomia amministrativa, patrimoniale, contabile e finanziaria ed esercita la propria competenza nell'ambito degli indirizzi politico-programmatori e delle direttive della Giunta regionale"*;

- che la procedura di alienazione e gestione dei beni di proprietà dell'Agenzia è disciplinata dal r.r. 7/2009;

- che ARSIAL è proprietaria dell'immobile costituito da U.I. 15 sito nel Comune di Cerveteri, Località Borgo San Martino, attualmente censito al catasto del Comune di Cerveteri al fg. 297 part. 149 sub. 504 cat. C/1 della consistenza di mq 105;

- che a seguito di varie cessioni di ramo d'azienda, Arsial, con nota prot. 10861 del 27/5/2002, ha rilasciato alla Soc. F.lli Pantini srl dichiarazione con la quale, in forza dell'atto a rogito notaio De Angelis, la stessa esercita l'attività commerciale riguardante la somministrazione al dettaglio di alimenti e bevande di tipo B nell'immobile di proprietà Arsial, sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino;

- che con nota acquisita da Arsial con prot. 538 del 18/01/2006, la Soc. F.lli Pantini ha comunicato il cambio di denominazione sociale in “S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc”, giusto atto a rogito notaio Isabella Bianconi del 28/12/2005;
- che su incarico di Arsial, è stata redatta apposita stima immobiliare dalla società ISMEA, la quale ha valutato il descritto cespite per un importo complessivo di € 227.000,00;
- che a seguito di riesame della stima ISMEA, Arsial con nota prot. 6894/2010 ha offerto a S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc il nuovo prezzo di vendita dell’immobile in argomento di € 225.000,00;
- che con nota acquisita da Arsial con prot. 7639 del 13/08/2010 il sig. Antonio Sbaraglia nella qualità di rappresentante legale della “S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc” ha accettato il nuovo prezzo di stima dell’immobile in questione per un importo di € 225.000,00;
- che con nota acquisita da Arsial con prot. 7672 del 08/11/2017 è stato comunicato il cambio di denominazione sociale da “S.G. di Sbaraglia Antonio e C. snc” a “S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc” oltre la richiesta di regolarizzazione del cespite in questione;
- che con nota prot. 3627 del 13/05/2021, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, Arsial ha comunicato a S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc il nuovo canone annuo stabilito in **€ 6.817,50**, pari al 3,03% del prezzo di vendita determinato dalla Soc. ISMEA di € 225.000,00 oltre l’indennizzo della pregressa detenzione, connessa nei termini della prescrizione, per il periodo compreso dal 01/06/2016 al 31/05/2021, pari ad € 34.087,50;
- che la pregressa detenzione aggiornata fino al 30/09/2021, ammonta ad € 36.360,02 ($€ 6.817,50 \times 4/12 = € 2.272,52 + € 34.087,50$);
- che con nota prot. 4411 del 09/06/2021, Arsial ha accolto la richiesta di rateizzazione (prot. 4239 del 03/06/2021) della residua somma di € 25.087,50 quale indennizzo di pregressa detenzione fino al 31/05/2021, da versare in n. 60 rate mensili da € 418,13/cad. oltre ai ratei mensili di € 568,13/cad. della detenzione da Luglio a Settembre 2021, per un importo complessivo di € 986,26/mensili ($€ 418,13 + € 568,13$) da corrispondere dal mese di Luglio 2021;
- che la posizione debitoria, al netto dei pagamenti effettuati fino al 30/09/2021, pari ad € 12.526,91, ammonta ad € 23.833,11 ($€ 36.360,02 - € 6.000,00 - € 3.568,13 - € 2.958,78$);
- che con deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Arsial del 16/07/2021, n. 55 è stata autorizzata la S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc a presentare, per mezzo del proprio tecnico incaricato geom. Mario Schina, CILA a sanatoria presso il Comune di Cerveteri, per le già accertate modifiche interne riscontrate nella citata U.I. 15 ed il successivo allineamento catastale tramite

procedura Docfa, presso l'Agenzia delle Entrate, per la legittimità urbanistica/catastale della U.I. 15, adibita ad attività commerciale di bar, sita in Comune di Cerveteri, località San Martino;

- che dagli elaborati presentati dal geom. Mario Schina, con nota del 10/09/2021, acquisita da Arsial con prot. 693-RE del 16/09/2021, attinenti la CILA a sanatoria e l'aggiornamento catastale, la U.I. 15 risulta censita in Catasto del Comune di Cerveteri al Foglio 297, p.lla 149/sub 504, cat. C/1, consistenza mq 105;

- che con Determina direttoriale del **gg/mm/aaaa, n....**, in attuazione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione di Arsial del 16/07/2021, n. 55, è stata autorizzata la regolarizzazione e il rilascio, ai sensi del Regolamento regionale 7/2009, di un contratto di locazione per l'uso ed il godimento di cespite ARSIAL sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino, in favore della S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc, a patti e condizioni meglio descritti nel presente atto.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano quanto segue.

Art. 1

Norme regolatrici e disciplina applicabile

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto.
2. Il presente contratto è regolato:
 - a) dalle clausole del contratto stesso;
 - b) dalla normativa comunitaria, nazionale e regionale applicabile;
 - c) dalla L.R. n. 2/1995 e s.m.i.;
 - d) dal Regolamento Regionale n. 7/2009;
 - e) dalla l. 431/1998 ove applicabile;
 - f) dalla l. 392/1978;
 - g) dagli artt. 1571 ss. c.c.
 - h) da tutte le deliberazioni e le determinazioni indicate in premessa nonché da tutti gli atti e i provvedimenti in esse richiamati;
 - i) dalle altre disposizioni normative in materia di contratti per quanto non contrastante con le precedenti lettere.

Art. 2

Oggetto

1. ARSIAL concede in locazione alla società **S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc**, che lo accetta, l'immobile costituito dalla U.I. 15, sito nel Comune di Cerveteri, Località Borgo

San Martino, censito al Catasto del predetto Comune di Cerveteri al fg. 297, part. 149 sub 504 cat. C/1 della consistenza di mq 105.

Art. 3

Destinazione d'uso e divieto di innovazioni

1. L'immobile oggetto del presente contratto deve essere destinato ad uso di attività commerciale di bar alle condizioni contenute nel presente contratto, fermo il rispetto delle finalità consentite dallo strumento urbanistico del comune di appartenenza dell'immobile.
2. Salvo espressa autorizzazione del locatore, il conduttore non potrà apportare alcun tipo di modifica all'immobile locato assumendo le caratteristiche dell'innovazione.
3. Il conduttore si impegna inoltre a non modificare l'originaria destinazione d'uso dell'immobile locato.
4. Le eventuali modifiche apportate dal conduttore in violazione del presente articolo dovranno essere da lui rimosse a sue spese.

Art. 4

Consegna e custodia

1. L'immobile è consegnato al conduttore nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni pertinenza e dipendenza e con tutte le servitù attive e/o passive inerenti.
2. Il conduttore dichiara di aver preso visione dell'immobile stesso, di ritenerlo idoneo alla destinazione di cui all'art. 3 e di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con espresso esonero del concedente dalle responsabilità di cui agli artt. 1578 c.c. e 1581 c.c.
3. All'atto della consegna dovrà essere redatto, in contraddittorio, un apposito verbale dal quale si dovrà desumere lo stato attuale dell'immobile.
4. Dal momento della consegna il conduttore diviene custode dell'immobile e delle sue pertinenze con ogni effetto di legge.

Art. 5

Durata e rinnovo

1. La locazione ha la durata di anni 6 (sei) decorrenti dal 01/10/2021 e, salvo disdetta esplicita da comunicarsi ai sensi di legge, verrà tacitamente rinnovato di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni salvo disdetta da comunicarsi a mezzo raccomandata almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza.
2. Alla prima scadenza il locatore può avvalersi della facoltà di diniego del rinnovo del contratto stesso, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi, solamente nei casi tassativamente indicati dall'art. 29 l. 392/1978.

3. Alla scadenza della locazione il conduttore deve restituire immediatamente l'immobile, libero da persona, animali e cose, nella disponibilità dell'Agenzia, senza che nulla sia dovuto da ARSIAL.
4. Delle operazioni di restituzione del bene verrà redatto specifico verbale alla presenza del conduttore e di funzionari all'uopo delegati dall'Agenzia.
5. Nel caso di mancato rilascio tempestivo del bene alla scadenza della locazione, il conduttore si obbliga a pagare ad ARSIAL una penale di euro 50,00 per ciascun giorno di ritardo nella consegna fino all'effettivo rilascio, salvo l'ulteriore risarcimento del danno.

Art. 6

Recesso anticipato e clausola risolutiva espressa

1. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore a mezzo raccomandata con preavviso di 6 (sei) mesi.
2. In casi di recesso anticipato per giusta causa si precisa qui come la stessa, ai sensi dell'art. 27 l. 392/1978, debba essere esplicitamente addotta dal conduttore (ad esempio per motivi imprenditoriali). Nel caso si verificasse non sarà dovuta dal locatore alcuna indennità di avviamento.

Art. 7

Canone

1. Il canone di locazione viene stabilito in euro **6.817,50** (seimilaottocentodiciassette/50) annue, da corrispondersi in canoni mensili di euro 568,13 (cinquecentosessantotto/13) a mezzo bonifico bancario, intestato ad ARSIAL, presso la Banca BNL, codice IBAN IT48A 01005 03382 000000 218200.
2. La prima rata di € 568,13 verrà corrisposta contestualmente alla sottoscrizione del presente atto di locazione, mentre le successive rate entro il giorno 5 (cinque) di ogni mese a partire dal mese di Novembre 2021 e così a seguire per le successive annualità.
3. Il predetto canone di locazione è soggetto ad aggiornamento annuale secondo i parametri ISTAT.
4. Il pagamento non può essere sospeso, ritardato e/o eseguito in ritardo o in misura parziale in base a pretese o eccezioni di sorta.

Art. 8

Morosità

1. Il mancato pagamento di due rate consecutive entro i termini stabiliti dà luogo alla automatica costituzione in mora del conduttore anche agli effetti del pagamento degli interessi legali, senza necessità di specifica diffida, salva la richiesta di maggiori danni.

Art. 9

Indennizzo di pregressa detenzione. Risoluzione

1. Il conduttore dovrà versare ad Arsial la somma di **€ 23.833,11** (€ 34.087,50 nei termini quinquennali della prescrizione, per il periodo dal 01/06/2016 al 31/05/21 + € 2.272,52 aggiornamento detenzione dal 01/06/2021 al 30/09/2021 - € 12.526,91 versamenti eseguiti negli ultimi 5 anni) a regolarizzazione della pregressa detenzione fino al 30/09/2021.
2. Al conduttore è consentita la rateizzazione della residua detenzione pregressa di € 25.087,50 in n. 60 rate/mensili di € 418,13/cad., con decorrenza della prima rata da Luglio 2021 e così a seguire per le restanti mensilità.
3. Il conduttore ha già provveduto al pagamento di n. 3/60 rate della pregressa detenzione, per un totale di € 1.254,39, relativo alle mensilità Luglio-Agosto-Settembre 2021, e di € 2.272,52 a titolo di detenzione da Giugno a Settembre 2021.
4. Qualora il conduttore risulta inadempiente per la parte relativa all'indennizzo per la pregressa detenzione, Arsial procede alla risoluzione del contratto già dal mancato versamento della seconda rata prevista, incamerando, altresì la somma del deposito cauzionale.

Art. 10

Attestato di prestazione energetica

1. Il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica del cespite.

Art. 11

Oneri accessori

1. Fanno carico al conduttore tutte le spese relative alla gestione ed all'ordinaria manutenzione dell'immobile locato.

Art. 12

Interventi di straordinaria manutenzione

1. Eventuali lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile locato potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale di Arsial e con oneri a totale carico del conduttore

Art. 13

Cauzione

1. A garanzia del presente contratto il conduttore, contestualmente alla stipula, versa al locatore l'importo di euro 1.136,25 (millecentotrentasei/25) pari a 2/12 mensilità del canone di locazione pattuito.
2. Tale somma non è imputabile in conto pigioni né fonte di interessi legali.
3. La somma versata a titolo di cauzione sarà restituita al conduttore alla scadenza della locazione, previa verifica dello stato di conservazione dell'immobile.

Art. 14

Sublocazione e cessione del contratto

1. È fatto divieto al conduttore di sub-locare totalmente o parzialmente l'immobile a terzi ovvero di cedere il contratto di locazione, nonché di concedere a terzi il diritto di godimento dell'immobile, di costituire o far costituire servitù o altri diritti reali sullo stesso e di apportare modifiche senza la preventiva autorizzazione del locatore, salvi i casi di cui all'art. 36 l. 392/1978 di sublocazione o cessione del contratto con contestuale cessione o locazione dell'azienda, dandone comunicazione ad Arsial mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
2. Il conduttore cessionario risponde solidamente verso il locatore ceduto Arsial delle obbligazioni non adempiute dal cedente.

Art. 15

Garanzie

1. Il conduttore si impegna a mantenere l'immobile oggetto di locazione, per l'uso cui è destinato, curando a proprie spese la custodia e la perfetta e regolare manutenzione ordinaria del medesimo.
2. Arsial si riserva la facoltà di accertare in ogni momento, anche con accesso *in loco*, se il conduttore osservi gli obblighi che gli incombono ai sensi della normativa tempo per tempo vigente ed in forza del presente contratto.
3. Il conduttore esonera da ogni responsabilità, relativamente alla conservazione ed alla custodia dell'immobile in questione, in caso di eventuali furti, incendi, danneggiamenti in genere atti vandalici, dolosi e quant'altro.
4. Tutti i rischi, anche se derivanti da caso fortuito, relativi al bene locato e, comunque, inerenti all'attività svolta dal conduttore, sono ad esclusivo carico di quest'ultimo.

5. Il conduttore si obbliga per tutta la durata del presente contratto a stipulare adeguata polizza assicurativa, a copertura dei danni derivanti da furti, incendi, danneggiamenti in genere atti vandalici, dolosi e quant'altro oltre che per eventuali danni cagionati all'immobile ed a persone e/o terze e derivanti dall'uso della cosa locata.
6. Copie originali di tali polizze dovranno essere fornite dal conduttore al locatore entro e non oltre il termine ultimo ed essenziale di giorni 60 (sessanta) dalla data di sottoscrizione del presente contratto (da considerarsi pertanto quale termine perentorio ed essenziale).
7. In caso di subentro nel contratto di locazione il nuovo conduttore dovrà fornire ai sensi del co. 6, la polizza assicurativa di cui al co. 5 del presente articolo.

Art. 16

Migliorie

8. È fatto divieto al conduttore di eseguire nell'immobile lavori di modifica, sia pure di miglioramento, salvo autorizzazione scritta da rilasciarsi a seguito di espressa richiesta del conduttore.
9. Il silenzio protratto per oltre 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte del conduttore equivale a silenzio-rigetto della stessa, cui consegue l'obbligo di demolizione ad opera del conduttore di ogni opera eseguita in difetto di autorizzazione.
10. Le eventuali addizioni e/o migliorie eseguite sul bene, previa autorizzazione del locatore, saranno acquisite automaticamente al patrimonio dell'Agenzia fin dal momento della loro esecuzione, senza che nulla sia dovuto a titolo di compenso, indennizzo o risarcimento al conduttore.
11. Ogni attività che richieda nulla osta, permessi, autorizzazioni di Enti, previo assenso di Arsial, sarà a carico del conduttore.
12. Il conduttore rinuncia espressamente a qualsiasi indennità connessa all'aumento di valore dell'immobile a seguito degli interventi da lui posti in essere, anche in caso di risoluzione anticipata a qualsiasi titolo della locazione.
13. Il valore delle addizioni e/o migliorie di cui al co. precedente, tuttavia, potrà essere decurtato dal prezzo di vendita nel caso di alienazione del bene al conduttore ai sensi del r.r. 7/2009.

Art. 17

Diritto di prelazione

1. È riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione nel caso in cui il locatore intenda trasferire a titolo oneroso il diritto di proprietà de bene locato, secondo le disposizioni di cui agli artt. 38

ss. l. 392/1978, nonché nel caso in cui il locatore intenda locare a terzi l'immobile alla scadenza del contratto rinnovato ai sensi dell'art. 5, nel rispetto e con le modalità di cui all'art. 40 l. 392/1978.

2. Il diritto di prelazione di cui al co.1 sussiste solo se il conduttore sia in regola con il pagamento dei canoni e non vi siano controversie in atto di qualsiasi natura, inclusi procedimenti arbitrali, come disposto dall'art. 11 r.r. 7/2009.

Art. 18

Modificazioni alla locazione

1. Ogni eventuale modifica al presente contratto, ad eccezione di quelle imposte per legge ad una o ad entrambe le parti, dovrà essere formulata in forma scritta, pena la sua nullità.

Art. 19

Oneri e spese di registrazione

1. Le spese connesse alla stipulazione del presente contratto e quelle per gli oneri accessori, ivi comprese le spese di registrazione e conseguenti e susseguenti al presente contratto, sono ad esclusivo carico del conduttore.

Art. 20

Elezione di domicilio

1. Per ogni effetto del presente contratto il conduttore elegge domicilio in Cerveteri (RM), Piazza Borgo San Martino n. 5 e si impegna a comunicare al locatore ogni variazione dello stesso domicilio che dovesse intervenire nel corso della concessione.

Art. 21

Foro competente

1. Per qualunque controversia che dovesse sorgere riguardo al presente contratto, compresa la sua interpretazione, le parti convengono che sia competente il Foro di Roma.

L.C.S.

Roma, li _____

IL LOCATORE

IL CONDUTTORE



Ai sensi e per gli effetti dell'art.1341 co. 2 c.c., il conduttore dichiara di aver letto e di accettare tutte le singole condizioni riportate nel presente atto di concessione ed espressamente gli articoli: 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-17-18-19-20-21

IL CONDUTTORE

ARSIAL Imp. Acc. pluriennali/Cronoprogramma 2021

Anno	Data	ID	Descrizione	F.do/Avanzo									
2021	12/10/2021	359	PRAT.254RE-regolarizzazione e rilascio, ai sensi del Regolamento regionale 7/2009, 2. di contratto di locazione alla Soc. S.G. di Sbaraglia Silvio e Gianluca e C. snc per l'uso ed il godimento di cespite ARSIAL sito in Comune di Cerveteri, località Borgo S. Martino	Avanzo/Fondo disponibile									
CRAM	DG.007.02.7B		Gestione amministrativa e controllo contabile										
Capitolo	7.02.04.02.001		Restituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi										
Obiett.Funz.	B01GEN.		GENERICO										
Centro di Costo	2.		Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2021	U	C	2021	1439		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	1.136,25	1.136,25	0,00	0,00	1.136,25	0,00	0,00
Totali							1.136,25	1.136,25	0,00	0,00	1.136,25	0,00	0,00
CRAM	DG.007.02.7B		Gestione amministrativa e controllo contabile										
Capitolo	9.02.04.01.001		Costituzione di depositi cauzionali o contrattuali di terzi										
Obiett.Funz.	B01GEN.		GENERICO										
Centro di Costo	2.		Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2021	E	C	2021	1359		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	1.136,25	1.136,25	0,00	0,00	1.136,25	0,00	0,00
CRAM	DG.007.01.7F		Dismissioni patrimoniali										
Capitolo	3.01.03.01.003.02		Proventi da concessioni su beni - locazioni vigenti										
Obiett.Funz.	B01GEN.		GENERICO										
Centro di Costo	2.		Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2021	E	C	2021	1360		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	1.704,39	1.704,39	0,00	0,00	1.704,39	0,00	0,00

CRAM		DG.007.01.7F	Dismissioni patrimoniali										
Capitolo		3.01.03.01.003.03	Proventi da concessioni su beni - regolarizzazione canoni pregressi										
Obiett.Funz.		B01GEN.	GENERICO										
Centro di Costo		2.	Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.Imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2021	E	C	2021	1361		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	23.833,11	23.833,11	0,00	0,00	23.833,11	0,00	0,00
CRAM		DG.007.01.7F	Dismissioni patrimoniali										
Capitolo		3.01.03.01.003.02	Proventi da concessioni su beni - locazioni vigenti										
Obiett.Funz.		B01GEN.	GENERICO										
Centro di Costo		2.	Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.Imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2022	E	C	2022	5		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	6.817,50	6.817,50	0,00	0,00	6.817,50	0,00	0,00
CRAM		DG.007.01.7F	Dismissioni patrimoniali										
Capitolo		3.01.03.01.003.02	Proventi da concessioni su beni - locazioni vigenti										
Obiett.Funz.		B01GEN.	GENERICO										
Centro di Costo		2.	Avanzo/Fondo disponibile										
Eser.	E/U	C/R	Anno	Imp.	Num.Imp.	Beneficiario	Importo	Assegnato	da assegn.	Liquidato	da liquidare	Evaso	da evadere
2023	E	C	2023	1		SG SNC DI SBARAGLIA SILVIO E GIANLUCA	6.817,50	6.817,50	0,00	0,00	6.817,50	0,00	0,00
Totali							40.308,75	40.308,75	0,00	0,00	40.308,75	0,00	0,00