

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 47/RE DEL 22 DICEMBRE 2021

PROPOSTA N. 53 DEL 21/12/2021

STRUTTURA PROPONENTE:	DIREZIONE GENERALE
------------------------------	---------------------------

OGGETTO:	Accordo di mediazione tra ARSIAL – Retail Food SRL - INVIMIT SGR Contratto di Locazione immobile Via Belsiana – Contratto di gestione Enoteca Regionale del Lazio. Atto di indirizzo.
-----------------	---

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

FUNZIONARIO ISTRUTTORE (Serena Magliano)	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (Francesca Rossi)	DIRIGENTE DI AREA ()	IL DIRETTORE GENERALE (Dott. Agr. Fabio Genchi)
Firmato Dott.ssa Serena Magliano	FRANCESCA ROSSI ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO FUNZIONARIO 22.12.2021 15:30:10 GMT+01:00		Firmato digitalmente da Fabio Genchi CN = Fabio Genchi O = ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO C = IT DIRETTORE GENERALE

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:	 Mario Ciarla ARSIAL AG. REG. SVIL. INNOV. AGR. LAZIO PRESIDENTE 22.12.2021 15:59:29 GMT+01:00
--	--

Approvata con Deliberazione n. 47/RE del 22 dicembre 2021

PUBBLICAZIONE	
N. 47/RE DELL'ALBO DELL'AGENZIA	INVIATA ALL'ORGANO DI CONTROLLO IL _____ PROT. N. _____
DATA, lì 22/12/2021	ESITO _____

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**(D.P.R.L. n. T00210 del 06 Settembre 2018; D.P.R.L. n. T00164 del 01 Ottobre 2020 -
D.P.R.L. n. T00120 del 07 Giugno 2021)**

Estratto del verbale della seduta del giorno 22 dicembre 2021

L'anno duemilaventuno, il giorno 22 del mese di dicembre nella sede centrale di ARSIAL, Via Rodolfo Lanciani n. 38, Roma, alle ore 12.45 si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti: (gli assenti sono indicati con *)

Ing. Mario Ciarla	- Presidente
Dott.ssa Angela Galasso	- Componente
Dott. Enrico Dellapietà	- Componente

Presiede il Presidente dell'Agenzia Ing. Mario Ciarla.

Partecipa il Dott. Agr. Fabio Genchi, Direttore Generale dell'Agenzia, con funzioni di Segretario verbalizzante.

Assiste il Revisore Unico dei Conti Dott. Emanuele Carabotta.

DELIBERAZIONE N. 47/RE

OGGETTO:	Accordo di mediazione tra ARSIAL – Retail Food SRL - INVIMIT SGR Contratto di Locazione immobile Via Belsiana – Contratto di gestione Enoteca Regionale del Lazio. Atto di indirizzo
----------	--

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- 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 n. 533 del 01/08/2019 con la quale è stato conferito, a far data 12/08/2019, per anni tre eventualmente rinnovabili sino al massimo stabilito dalle norme vigenti in materia, e comunque non oltre l'eventuale data di collocamento a riposo per raggiunti limiti di età, l'incarico delle funzioni dirigenziali dell'Area Risorse Umane, Pianificazione, Formazione, Affari Generali alla dott.ssa Patrizia Bergo;
- 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";

VISTA la Deliberazione del CdA 24 Giugno 2021, n. 48, con la quale è stato approvato il Rendiconto di Gestione per l'annualità 2020;

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) DGR 235/2021 – Bilancio di previsione 2021-2023 – Adozione variazione n. 6 – Assestamento generale di bilancio;

VISTE le Deliberazioni del CdA 23 Settembre 2021, n. 18/RE, 03 Novembre 2021, n. 32/RE e 26 Novembre 2021, n. 38/RE, 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. 7, la variazione n. 8 e la Variazione n. 9 al "Bilancio di previsione 2021-2023";

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

PREMESSO CHE

- con contratto di locazione, decorrente dal 01/12/2014, sottoscritto il 2/02/2015 registrato il 23/03/2015 serie 3 n. 1130 presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale II – Ufficio Territoriale di Roma 6-Eur Torrino (di seguito "**il Contratto di Locazione**"), la Regione Lazio concedeva ad ARSIAL i locali siti in Roma, Via Belsiana nn. 60, 61, 62 - 62/A/B/C, angolo Frattina 95, 95/A (di seguito l'"**Immobile**" o l'"**Unità Immobiliare**") da destinarsi all'esclusivo uso commerciale per la promozione e commercializzazione di prodotti agricoli del Lazio;
- l'art. 4 del suddetto contratto prevedeva che *"il canone di locazione sarà corrisposto da ARSIAL (Conduttore) con cadenza semestrale anticipata per un importo di € 126.000,00. =/semestrali, oltre eventuali spese accessorie, per un totale annuo di € 252.000,00. =, da pagarsi entro il giorno 5 (cinque) di ciascun semestre, secondo le modalità di cui all'art. 8 del medesimo contratto"*;
- il Contratto di Locazione, all'art. 2, nel consentire al conduttore (Arsial) di poter sublocare tutto o in parte il Compendio immobiliare, espressamente prevede che: *"L'immobile è destinato ad esclusivo uso commerciale per la finalità della promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli di Lazio (...)";*
- il suddetto contratto, alla scadenza contrattualmente prevista (30.11.2020), si è rinnovato, automaticamente, per egual periodo, non essendo pervenuta alcuna disdetta;
- ARSIAL, con contratto decorrente "dal trentesimo giorno successivo alla consegna dei locali da parte di Arsial", registrato il 9/12/2015 al n. 4379 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale III – Ufficio Territoriale di Roma IV – Collatino, della durata di anni sei, affidava a Retail Food, ditta

aggiudicataria di gara pubblica, l'Attività di gestione e valorizzazione del brand e dei locali dell'Enoteca Regionale del Lazio" (il **"Contratto di Gestione"**), da svolgersi all'interno dell'Immobile oggetto del Contratto di Locazione;

- la Regione Lazio con atto Notar Occorsio di Roma del 21.12.16 Rep. 560 Racc. 280 ha dato in apporto al Fondo "i3- Regione Lazio", gestito da Invimit SGR Spa, una serie di immobili, tra cui quello oggetto del presente atto;
- successivamente con atto Notar Quaglia di Roma del 29.12.2020 Rep. 3744 Racc.2777, sono stati fatti confluire in apporto dal Fondo "i3- Regione Lazio" apportante una serie di immobili incluso quello in Roma via Belsiana, in favore del Fondo "i.3-Dante, Comparto Convivio" che per l'effetto subentrava automaticamente nel Contratto di Locazione del 2/02/2015, lato *locatoris*;
- al fine di dare esecuzione al Contratto di Gestione, Retail Food ha operato rilevanti investimenti, apportando migliorie a livello di funzionalità, fruibilità ed estetica dell'Unità Immobiliare, ottenendo tutti i titoli abilitativi, autorizzazioni, concessioni e/o assensi che, per il Contratto di Gestione, rimanevano a carico della medesima Retail Food ribadendo, così, quanto previsto all'art.10 del Contratto di Locazione;
- a far data dal mese di febbraio 2020 a tutt'oggi, per effetto della pandemia da Sars Covid-19 e, nello specifico, a seguito dell'adozione dei DPCM governativi, aventi ad oggetto chiusure prima totali e poi locali e/o parziali delle attività commerciali e che, imponendo, tali disposizioni, forti limitazioni alla circolazione delle persone, hanno sostanzialmente azzerato per alcuni periodi il flusso turistico nella capitale d'Italia, l'attività svolta da Retail Food nell'Immobile è stata significativamente compromessa, venendosi a determinare un rilevante calo di fatturato e una situazione di grave sofferenza finanziaria;
- che nonostante le riduzioni del canone di locazione concesse da Arisial ad oggi Retail Food risulta essere morosa dei canoni contrattuali per una somma di € 462.220,65 e di € 17.393,75 (salvo conguaglio) per spese di registrazione del contratto e per una parte delle quali l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a notificare la relativa cartella esattoriale (anno 2017), come di seguito specificatamente dettagliate:
 - € 2.920,00 anno 2015;
 - €12.600,00 anni 5 dal 2016 al 2020;
 - € 1.512,00 sanzioni cartella esattoriale 2017;
 - € 352,80 interessi cartella esattoriale 2017;
 - € 8.75 spese di notifica cartella esattoriale 2017;
- la scrivente Agenzia potrà aderire alla richiesta di cessione del contratto di locazione avanzata dalla società Retail Food S.r.l., soluzione che si ribadisce, eviterebbe l'esposizione di Arisial (e della Regione) alle riferite richieste risarcitorie da parte di Retail Food S.r.l. (e ad un probabile contenzioso giudiziario) nonché al pagamento diretto del canone alla soc. INVIMIT a fronte di nessun apporto economico, anzi con le summenzionate perdite finanziarie;

CONSIDERATO che il suddetto Contratto di Gestione è scaduto il 20 dicembre 2021 e che l'ente non ha inteso rinegoziarlo nei termini contrattualmente previsti considerata la gravosa morosità (canoni di locazione, canone di utilizzo del Brand e spese

registrazione) maturata da parte di Retail Food srl e il cui ripiano è oggetto dell'accordo di mediazione di cui presente atto;

RILEVATO che in ragione di tale cessazione Arsial si trova nella condizione di dover versare ugualmente il canone di locazione a fronte del mancato introito di cui al contratto di gestione cessato con conseguente possibile grave nocumento per la gestione finanziaria dell'Agenzia;

VISTA la nota prot. Arsial n. 2153 del 26/10/2021, con la quale la soc. Retail Food, nell'evidenziare una serie di criticità e contestazioni, richiedeva ad Arsial di valutare la possibilità – a fronte di un innegabile risparmio di costi - di cedere il suddetto contratto alla Retail Food S.r.l., volontà ribadita alla presenza in taluni incontri anche della soc. proprietaria INVIMIT;

CONSIDERATO che in data 07/12/201 perveniva istanza di mediazione da parte della soc. Retail Food con la quale venivano convocate dalla stessa, presso un Organismo di mediazione, Arsial e INVIMIT, per cercare di trovare un accordo tra le parti;

RILEVATO che l'adesione alla richiesta di cessione del contratto di locazione avanzata dalla società Retail Food S.r.l., sembra essere una adeguata soluzione che eviterebbe l'esposizione di Arsial (e della Regione) alle richieste risarcitorie da parte di Retail Food S.r.l. (e ad un probabile contenzioso giudiziario) nonché al pagamento diretto del canone alla soc. INVIMIT a fronte di nessun apporto economico, anzi con perdite finanziarie e senza alcun conseguimento di interesse istituzionale, per la conduzione o la sublocazione dell'immobile;

VISTA la bozza di accordo di mediazione stilata e condivisa dai legali della soc. Retail Food, da INVIMIT e da Arsial;

RITENUTO opportuno valutare positivamente che le Parti, in ragione della mancata prosecuzione nel rapporto contrattuale tra Arsial e Retail Food, per le motivazioni sopra meglio specificate e alla luce dell'interesse di Retail Food a proseguire nell'utilizzo della stessa Unità Immobiliare, anche al fine di defaticare il possibile contenzioso di cui alla nota ns. prot. 2153 del 26/10/2021 e soprattutto per evitare ad Arsial l'aggravio del canone di locazione da versare a Fondo "i.3 -Dante, Comparto Convivio, stante il benessere degli attuali proprietari, si accordino e, nello specifico, autorizzare il subentro nel contratto rep. n. 4379 serie 3 tra Regione Lazio/INVIMIT subentrante proprietaria e Arsial, di Retail Food, direttamente quale parte conduttrice del Contratto di Locazione, come da schema di accordo di mediazione allegato e parte integrante al presente atto;

SU PROPOSTA della Direzione Generale, formulata sulla scorta dell'istruttoria compiuta dal funzionario istruttore;

CON VOTO Unanime;

DELIBERA

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

DI AUTORIZZARE l'accordo di mediazione (allegato sub a), la cui adesione è volta a prevenire l'insorgere di possibili contenziosi presenti e futuri che traggano origine dalla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del Contratto di Locazione e dei rapporti giuridici derivati, connessi, decorrente dal 01/12/2014, sottoscritto il 2/02/2015 registrato il 23/03/2015 serie 3 n. 1130 presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione

provinciale II – Ufficio Territoriale di Roma 6-Eur Torrino (di seguito “il Contratto di Locazione”), con cui la Regione Lazio concedeva ad ARSIAL i locali siti in Roma, Via Belsiana n.n. 60, 61, 62 - 62/A/B/C, angolo Frattina 95, 95/A (di seguito l’“Immobile” o l’“Unità Immobiliare”) e del Contratto di Gestione registrato il 9/12/2015 al n. 4379 serie 3 presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale III – Ufficio Territoriale di Roma IV – Collatino, con cui si affidava a Retail Food l’“Attività di gestione e valorizzazione del brand e dei locali dell’Enoteca Regionale del Lazio” (il “Contratto di Gestione”), da svolgersi all’interno dell’Immobile oggetto del Contratto di Locazione in oggetto.

DI STABILIRE che ARSIAL sarà rappresentata e difesa nel procedimento di mediazione di cui al presente atto dall’Avvocato Giuseppe Lepore nell’ambito dei servizi di cui al contratto Rep 106 del 19.11.2020, senza oneri aggiuntivi, nonché di eleggere domicilio presso lo studio dello stesso in Via Polibio 15 Roma.

DI AUTORIZZARE il Direttore Generale alla adesione all’incontro di mediazione stabilito e alla sottoscrizione dell’accordo, il cui schema è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, in nome e per conto dell’Amministrazione ARSIAL.

DI DEMANDARE all’area Promozione e Comunicazione il procedimento relativo alla gestione da parte di Retail Food Srl del marchio “Enoteca Regionale de Lazio” nel rispetto della Deliberazione dell’Amministratore Unico di ARSIAL n 1 del 10.01.2018 e dell’allegato «Disciplinare per la concessione e l’uso del marchio “ENOTECA REGIONALE DEL LAZIO”» come richiamato nell’accordo di mediazione di cui al presente atto.

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

VERBALE DI ACCORDO DI MEDIAZIONE

TRA

Retail Food S.r.l., (CF/p. IVA 08469981008 – REA RM 1098112), con sede in Roma, via
Vicenza n. 5/A, nella persona dell'Amministratore Unico, Dott. Nicolò Marzotto, nato a

(di seguito "**Retail Food**" o "**Cessionario**"), rappresentata e difesa dall'Avv.

Massimiliano Vito (C.F.) congiuntamente e disgiuntamente con l'Avv.

Mario Scarinzi (C.F.) e l'Avv. Luca Parmeggiani (C.F.

) ed elettivamente domiciliata presso il loro studio in Roma, Viale Liegi

n. 16;

e

l'Agenzia regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio – ARSIAL

(CF/p.IVA 04838391003) con sede in Roma, via Lanciani n. 38, nella persona del Direttore
generale, Dott. Agr. Fabio Genchi, nato a in virtù dei poteri conferitigli

dalla legge regionale n. 2/1995, (di seguito "**ARSIAL**" o "**Cedente**"), rappresentata e difesa
dall'Avv. Giuseppe Lepore (C.F.:) ed elettivamente domiciliata presso

il suo studio in Roma, via Polibio n. 15;

e

Investimenti Immobiliari Italiani SGR S.p.A. (di seguito per brevità "**INVIMIT SGR**") quale
società di gestione del **Fondo i3-Dante- Comparto Convivio**, Fondo di Investimento
Alternativo Immobiliare Multicomparto Riservato di tipo chiuso (CF/p.IVA 12441721003), con
sede in Roma, via IV Novembre, 144, nella persona del procuratore speciale, Dott. Fabio
Sarti, in virtù di procura sostanziale allegata al presente verbale (di seguito anche il "**Fondo**"
o "**Contraente Ceduto**"), rappresentata e difesa dall'Avv. Luca Ripoli (C.F.

), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via R.R.

Pereira n. 142;

(Retail Food, ARSIAL e INVIMIT SGR n.q. insieme anche le “**Parti**”).

PREMESSO CHE

- con contratto di locazione, decorrente dal 01/12/2014, sottoscritto il 2/02/2015 registrato il 23/03/2015 serie 3 n. 1130 presso l’Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale II – Ufficio Territoriale di Roma 6-Eur Torrino (di seguito “**il Contratto di Locazione**”), la Regione Lazio concedeva ad ARSIAL i locali siti in Roma, Via Belsiana nn. 60, 61, 62 - 62/A/B/C, angolo Frattina 95, 95/A (di seguito l’“**Immobile**” o l’“**Unità Immobiliare**”) da destinarsi all’esclusivo uso commerciale per la promozione e commercializzazione di prodotti agricoli del Lazio;
- il Contratto di Locazione, all’art. 2, espressamente prevede che: “*L’immobile è destinato ad esclusivo uso commerciale per la finalità della promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli di Lazio (...)*”;
- il suddetto contratto si è rinnovato, automaticamente, per egual periodo, non essendo pervenuta alcuna disdetta;
- ARSIAL, con contratto registrato il 9/12/2015 al n. 4379 serie 3 presso l’Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale III – Ufficio Territoriale di Roma IV – Collatino, della durata di anni sei, affidava a Retail Food l’“*Attività di gestione e valorizzazione del brand e dei locali dell’Enoteca Regionale del Lazio*” (il “**Contratto di Gestione**”), da svolgersi all’interno dell’Immobile oggetto del Contratto di Locazione;
- Il suddetto Contratto di Gestione non è stato rinegoziato e andrà a terminare alla sua naturale scadenza;
- Il suddetto Contratto di Gestione prevede, all’art. 3, che le spese di registrazione siano a carico esclusivo della Retail Food;

- la Regione Lazio con atto Notar Occorsio di Roma del 21.12.16 Rep. 560 Racc. 280 ha dato in apporto al Fondo "i3- Regione Lazio", gestito da Invimit SGR Spa, una serie di immobili, tra cui quello oggetto del presente atto;
- successivamente con atto Notar Quaglia di Roma del 29.12.2020 Rep. 3744 Racc.2777, sono stati fatti confluire in apporto dal Fondo "i3- Regione Lazio" apportante una serie di immobili incluso quello in Roma via Belsiana, in favore del Fondo "i.3 –Dante, Comparto Convivio" che per l'effetto subentrava automaticamente nel Contratto di Locazione del 2/02/2015, lato *locatoris*;
- al fine di dare esecuzione al Contratto di Gestione, Retail Food ha operato rilevanti investimenti, apportando migliorie a livello di funzionalità, fruibilità ed estetica dell'Unità Immobiliare, ottenendo tutti i titoli abilitativi, autorizzazioni, concessioni e/o assensi che, per il Contratto di Gestione, rimanevano a carico della medesima Retail Food ribadendo, così, quanto previsto all'art.10 del Contratto di Locazione;
- a far data dal mese di febbraio 2020 a tutt'oggi, per effetto della pandemia da Sars Cov-19, e, nello specifico, a seguito dell'adozione dei DPCM governativi, aventi ad oggetto chiusure prima totali e poi locali e/o parziali delle attività commerciali e che, imponendo forti limitazioni alla circolazione delle persone, hanno sostanzialmente azzerato per alcuni periodi il flusso turistico nella capitale d'Italia, l'attività svolta da Retail Food nell'Immobile è stata significativamente compromessa, venendosi a determinare un rilevante calo di fatturato e una situazione di grave sofferenza finanziaria;
- la Retail Food srl risulta, infatti, debitrice della somma di € 462.220,65 e di € 17.393,75 (salvo conguaglio) per spese di registrazione del contratto per una parte delle quali l'Agenzia delle Entrate ha provveduto a notificare la relativa cartella esattoriale (anno 2017), come di seguito specificatamente dettagliate:

- € 2.920,00 anno 2015;
- € 12.600,00 anni 5 dal 2016 al 2020;
- € 1.512,00 sanzioni cartella esattoriale 2017;
- € 352,80 interessi cartella esattoriale 2017;
- € 8,75 spese di notifica cartella esattoriale 2017;
- le Parti, in ragione dell'impossibilità di ARSIAL a proseguire nel rapporto contrattuale con la Retail Food e con il Fondo "i.3 -Dante, Comparto Convivio", e alla luce dell'interesse di Retail Food a proseguire nell'utilizzo della stessa Unità Immobiliare, hanno valutato, stante il benessere degli attuali proprietari, la possibilità del subentro di Retail Food, direttamente quale parte conduttrice del Contratto di Locazione.

Ciò premesso, con il presente verbale di mediazione, le Parti hanno interesse ad addivenire a un accordo volto a prevenire l'insorgere di possibili contenziosi presenti e futuri che traggano origine dalla interpretazione, esecuzione e/o risoluzione del Contratto di Locazione e del Contratto di Gestione, alle condizioni che seguono:

- 1) Retail Food, prima della sottoscrizione del presente accordo, che varrà come formale quietanza, provvederà al pagamento integrale, in favore di ARSIAL e dell'Agenzia delle Entrate, di tutte le somme dovute a titolo di canone contrattuale e di spese di registrazione;
- 2) Il Contratto di Gestione e valorizzazione del brand e dei locali dell'enoteca regionale del Lazio rep. N. 157 del 15.12.2015, si intenderà consensualmente risolto alla data della naturale scadenza e le parti dichiarano, sin d'ora, di non avere altro a pretendere, a qualsivoglia titolo o ragione, connessi al suddetto contratto;
- 3) ARSIAL cede a Retail Food, che accetta, subentrando integralmente nei diritti e negli obblighi della Cedente, il Contratto di Locazione del 2/02/2015 registrato il 23/03/2015

serie 3 n. 1130 presso l'Agenzia delle Entrate-Direzione provinciale II – Ufficio Territoriale di Roma 6-Eur Torrino, ivi compreso il vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 2 per la finalità di promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli del Lazio;

- 4) INVIMIT SGR, in nome e per conto del Fondo i3-Dante- Comparto Convivio, quale contraente Ceduto, accetta il subentro di Retail Food nel Contratto di Locazione, ivi compreso il vincolo di destinazione d'uso di cui all'art. 2 per la finalità di promozione e commercializzazione dei prodotti agricoli del Lazio, a condizione che quest'ultima si impegni a prestare, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente accordo, idonea garanzia bancaria a prima richiesta, fino alla concorrenza di € 127.418,52 a garanzia dell'esatto pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, in aggiunta al deposito cauzionale da costituire ai sensi del Contratto di Locazione.
- 5) La cessione del Contratto di Locazione avrà effetto nei confronti di tutte le Parti (Cedente, Ceduto e Cessionario), dal momento della stipula del presente accordo.
- 6) Retail Food si impegna nei confronti di INVIMIT SGR, in nome e per conto del Fondo i3-Dante- Comparto Convivio, quale contraente Ceduto nonché nei confronti di ARSIAL, a vendere e promuovere, nell'immobile locato, i prodotti agricoli del Lazio; a tal proposito, la Retail Food si impegna ad utilizzare, per tutta la durata del contratto di locazione, salvo diversa disposizione di ARSIAL, il marchio "Enoteca Regionale de Lazio" nel rispetto della Deliberazione dell'Amministratore Unico di ARSIAL n 1 del 10.01.2018 e dell'allegato «Disciplinare per la concessione e l'uso del marchio "ENOTECA REGIONALE DEL LAZIO"», previa presentazione di un progetto che preveda l'utilizzo di prodotti agricoli, agroalimentari ed enogastronomici del Lazio e fatto salvo quanto previsto dall'art. 5 del suddetto Disciplinare in merito alla

corresponsione del canone annuo, pari ad € 15.000,00 (quindicimila/00) per la concessione d'uso del marchio medesimo.

- 7) Retail Food si impegna a mettere a disposizione di ARSIAL i locali sede dell'Immobile (eventualmente disponendo la chiusura al pubblico degli stessi per la durata necessaria) fino ad un massimo di 24 giornate/serate all'anno, per eventi di promozione e valorizzazione svolti per conto della Regione Lazio. Nulla sarà dovuto da ARSIAL a Retail Food per la messa a disposizione dei locali in questione, fatti salvi i costi relativi alle eventuali richieste di somministrazione di prodotti agroalimentari, pasti e bevande effettuate nel corso di tali eventi, nella misura che sarà quantificata e concordata in occasione delle specifiche richieste, previa presentazione di puntuali preventivi di spesa.
- 8) ARSIAL, per effetto della cessione, è liberata da ogni obbligazione dedotta nel Contratto di Locazione nei confronti di Retail Food e di INVIMIT SGR, quale società di gestione del Fondo i3 – Dante, non dovendo fare fronte ad alcuna obbligazione, comprese quelle di natura pecuniaria, nei confronti delle altre Parti.
- 9) ARSIAL, inoltre, con la sottoscrizione del presente accordo, in relazione al Contratto di Gestione registrato il 9/12/2015 al n. 4379 serie 3 presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale III – Ufficio Territoriale di Roma IV – Collatino dichiara di non avere più nulla a pretendere da Retail Food e di restituire le garanzie e le coperture assicurative rilasciate dalla medesima Retail Food in virtù del Contratto di Gestione.
- 10) INVIMIT SGR, per effetto della cessione, rinuncia a qualsivoglia pretesa nei confronti di ARSIAL, dichiarando di non avere nulla a pretendere dalla stessa rinunciando, altresì, a ogni garanzia prestata dal proprio dante causa (Regione Lazio) in occasione della stipula del Contratto di Locazione e libera ARSIAL da ogni obbligazione futura anche in relazione a quanto disciplinato dalla L. 392/78 e smi.

- 11) Entro 30 giorni Retail Food, si impegna a rilasciare in favore del Fondo i3-Dante, gestito da INVIMIT SGR, che accetta, una fideiussione bancaria, a prima richiesta per l'ammontare complessivo di €127.418,52, a garanzia del pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, in aggiunta al deposito cauzionale da costituire ai sensi del Contratto di Locazione.
- 12) A tal proposito Retail Food si obbliga a versare contestualmente ad Arsial anche l'importo relativo al deposito cauzionale versato a suo tempo all'inizio della locazione da quest'ultima alla parte locatrice con mandato n. 100 del 30.01.2015 per un importo di euro 63.000,00, ora Invimit SGR; in tal modo si intende così restituito dalla locatrice Invimit SGR alla cedente Arsial il deposito cauzionale ed il medesimo costituito dalla cessionaria.
- 13) le Parti concordano che spese di mediazione, per la quota di spettanza di Invimit SGR Spa, sono interamente a carico della Retail Food.

Roma, 15 dicembre 2021

Il Cedente

ARSIAL

Il Cessionario

Retail Food S.r.l.

Il Contraente Ceduto

INVIMIT SGR S.p.A. – Fondo i3-Dante-Comparto Convivio