



MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DELLA RAGIONERIA GENERALE DELLO STATO
UCB MINISTERO ATTIVITÀ BENI CULTURALI

Petrone

Oggetto: Decreto Approvazione contratto Fitto Locali Tra Archivio di Stato Latina e Roma Hotel S.
R.L. sul capitolo 3030 P.G.01 per euro 1.263.066,00

Si attesta che il provvedimento Numero **1145** del **15/12/2016** emanato dal Direzione Generale Archivi, protocollato da questo Ufficio in data 29/12/2016 e annotato sul registro ufficiale di protocollo con il numero 35304

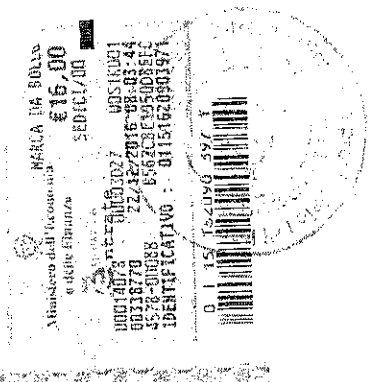
ha superato

il riscontro preventivo amministrativo contabile previsto dalla normativa vigente con esito positivo.
Pertanto, è stato registrato ai sensi del D.LGS. N. 123 del 30/06/2011 Visto Ex Art 5 Comma 2 al
Numero **49** in data **12/01/2017**.

Data 12/01/2017

Adele Paolucci

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE	
ADM. TURISMO	
Direzione Generale Archivi	
Servizio I	
18 GEN 2017	
Prot. n.	1009
Classifica	25.07.09/42.2



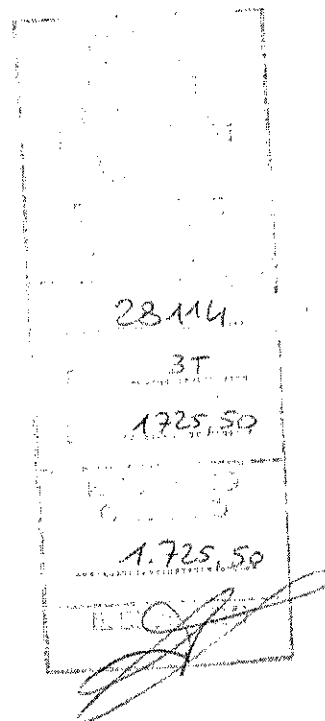
**MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITA'
CULTURALI E DEL TURISMO**

DIREZIONE GENERALE PER GLI ARCHIVI

ARCHIVIO DI STATO DI LATINA

C.F. 800006410593

CONTRATTO DI LOCAZIONE



L'anno 2016 il giorno 14 del mese di dicembre 2016 presso gli uffici territoriali dell'Archivio di Stato di Latina con sede legale in Via dei Piceni, n. 24, 04100 Latina, sono presenti:

- la dott.ssa Marilena Giovannelli, nella sua qualità di direttore dell'Archivio di Stato di Latina (giusta delega alla sottoscrizione n.45-22-I-2016 del 5 febbraio 2016) Amministrazione locataria;
- il Signor Fabio Naselli nato a Roma l'11 agosto del 1987 , C.F. NSLFBA87M11H5011, rappresentante della società Roma Hotel S.r.l. C.F. 04873721007, con sede in Viale G. Marconi, n. 440, 00146 Roma, che dichiara di concedere in locazione al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per uso di Archivio di Stato, l'immobile che ha ottenuto in locazione finanziaria dalla società Ubi Leasing S.p.a., alle condizioni sotto segnate.

Si precisa che i locali in parola sono costituiti come risulta dalla piantina allegata e catastalmente identificati al Foglio 150- Particella 347 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, del Piano Particolareggiato di Esecuzione (PPE) del comprensorio "E1- Piccarello" destinato ai servizi generali.



M. Edo 799

PREMESSO CHE:

- Il MiBACT - Archivio di Stato di Latina, essendo allocato nell'immobile di Via dei Piceni, n. 24 (LT) con contratto scaduto dal 22.08.2009 e in mancanza di immobili demaniali, ha intrapreso un'indagine di mercato dalla quale è risultato che l'offerta più vantaggiosa è quella presentata dalla Società Roma Hotel S.r.l.,
 - Il Nucleo tecnico di congruità (DR-Agenzia del Demanio) si è pronunciato con verbale prot. n. 14267 del 16.10.2015 ritenendo congruo il canone di € 203.000.000,00 annui (duecentotrentamila/00) oltre IVA per l'immobile designato sito nel Comune di Latina in Via dei Piceni, n. 24 ed applicando l'abbattimento del 15% come previsto dalla normativa vigente, pertanto il nulla osta è stato determinato per il canone annuo di € 172.550,00 oltre IVA.
 - Il MiBACT- Archivio di Stato di Latina ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica come richiesto dalla DR-Agenzia del demanio nel provvedimento con il quale ha rilasciato il Nulla osta alla stipula prot. n. 2015114510/DRLZ-LT del 21.10.2015.
 - Il locatore ha prodotto documentazione amministrativa e tecnica attestante che l'immobile è rispondente alla normativa vigente:
 - in materia di sicurezza degli impianti (D.M. n. 37 del 22.01.2008);
 - in materia di sicurezza di superamento barriere architettoniche (L. 13/1989 e s.mi);
 - la destinazione ad ufficio è legittima sotto il profilo urbanistico edilizio;
 - l'immobile è munito dei requisiti di cui al D.Lgs 81/2008 e s.mi;
 - l'immobile è munito del certificato prevenzione incendi rilasciato dal competente Comando dei VV.FF.;
- l'immobile è munito della certificazione energetica;
- l'immobile è munito del permesso di abitabilità.
- Il MiBACT- Archivio di Stato di Latina ha richiesto la certificazione antimafia prevista dalle vigenti norme all'Ufficio territoriale per il governo di Latina
 - Il MiBACT-DGA – Servizio I “Organizzazione e funzionamento” con lettera prot. n. 6110 del 29.04.2015 ha espresso il proprio parere favorevole vincolandolo alla riparazione dei danni causati dalle infiltrazioni di acqua che si sono avute negli ultimi anni così come già individuati e segnalati dalla occupante, da effettuarsi da parte della Società Roma Hotel. A tal fine, tecnici designati dalla Roma Hotel Srl, hanno condotto in data 16 novembre 2016, un sopralluogo mirato ad accertare la permanenza delle



Albi Foto n. 9

infiltrazioni e quindi la necessità degli interventi di manutenzione straordinaria così come a suo tempo già segnalati e individuati dalla occupante.

- Inoltre sempre con la suddetta missiva, il MiBACT – DGA, ha comunicato la disponibilità finanziaria per il pagamento dei canoni di locazione ed altri oneri al fine della stipula del contratto a norma di legge.

Tra le parti costituite

SI CONVIENE E SI STIPULA

Art. 1 - La narrativa che precede fa parte integrante del presente contratto.

Art. 2. I locali che sono concessi in locazione al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per uso dell'Archivio di Stato di Latina, sono, come risulta dalla piantina allegata, catastalmente identificati al Foglio 150 – Particella 347 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, del comprensorio "El-Piccarello", destinato ai servizi generali.

Art. 3. - Il contratto è stipulato per la durata di anni sei con decorrenza dal 15 dicembre 2016 e fino al 14 dicembre 2022.

Art. 4 - E' facoltà del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di recedere dal contratto in qualsiasi momento dandone avviso al locatore mediante lettera raccomandata A.R. o posta certificata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Al proprietario, in tal caso, verrà corrisposto un semestre di canone di locazione a partire dalla data di preavviso.

Art. 5 - L'annuo canone di locazione rimane stabilito in € 172.550,00 centosettantadue milacinquecentocinquanta/00) più I.V.A. a norma di legge, pagabili a rate mensili posticipate. Il locatore dichiara di optare per l'imponibilità I.V.A. ai sensi del D.L. 83/2012 art. 9 (D.P.R. 633/72 art. 10, comma 1 n. 8).

Dall'inizio del secondo anno locativo il canone potrà essere aggiornato nella misura del 75% con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatesi nell'anno precedente, quale rilevamento dell'ISTAT ai sensi della legge 118/85; detta integrazione verrà corrisposta con decorrenza dal primo giorno del mese successivo a quello in cui l'Amministrazione viene a conoscenza della richiesta con assunzione al protocollo.

Art. 6 - Per quanto riguarda la manutenzione dei locali, le parti fanno riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del C.C..

Sono interamente a carico del conduttore i canoni relativi alla fornitura di acqua, di energia elettrica, nonché quelli relativi alla fornitura di altri servizi comuni; inoltre il conduttore provvederà direttamente alla manutenzione degli ascensori a partire dalla



ALL. FOTO 199

data del rinnovo del presente contratto. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore dovrà ottenere l'indicazione specifica delle spese anzidette e dei criteri di ripartizione, secondo quanto previsto dall'art. 9 della legge 27.07.1978 n. 392.

Con riferimento alla procedura negoziale di individuazione del locatore, la società Roma Hotel Srl si impegna ad effettuare entro 90 giorni tutti i lavori di manutenzione straordinaria necessari per rendere i locali all'uso di cui al presente atto. Più precisamente, ad eliminare le infiltrazioni di acqua piovana nei soffitti e nelle pareti di locali, uffici e depositi di archivio, del piano terra e del primo piano. Inoltre si impegna nello stesso termine ad effettuare i lavori di impermeabilizzazione, copertura e ripristino di torrino, scale, porta ringhiera, terrazzo e cornicione mediante raschiatura, rasatura, stuccatura, carteggiatura e tinteggiatura, nonché movimentazione e protezione di arredi e materiale documentario, il tutto così come risultante da capitolato redatto da impresa a suo tempo designata dalla occupante, che si allega al presente contratto. La regolare esecuzione dei lavori sopra indicati sarà verificata congiuntamente ed in contraddittorio da tecnici incaricati dall'Amministrazione locataria e dalla Locatrice. Per quanto concerne lavori ed altre opere di trasformazione e modificazione della cosa locata che siano richiesti da sopravvenute disposizioni di legge o dall'autorità per rendere la cosa idonea all'uso convenuto, essi verranno posti a carico della parte a ciò tenuta a termini di legge.

Art. 7 - Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico l'Amministrazione locataria può provvedere d'ufficio, senza intimazione di mora, ad eseguire interventi urgenti e a trattenere l'importo della spesa sui canoni di fitti futuri salvo ogni ulteriore risarcimento danni o in alternativa potrà risolvere di diritto il contratto.

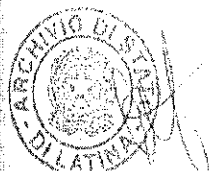
Art. 8 - In relazione all'art. 1590 del C.C., l'Amministrazione sarà tenuta a risarcire soltanto i danni che derivassero dal cattivo uso dei locali durante l'occupazione cui si riferisce il presente contratto e/o che venissero accertati da un rappresentante dell'Agenzia del demanio ed indicati nel verbale di riconsegna dallo stesso redatto.

Art. 9 - Il presente contratto non è impegnativo nei confronti dell'Amministrazione locataria e nel suo esclusivo interesse fino a che non sarà approvato in forma amministrativa e reso esecutivo a norma di legge.

Art. 10 - Il presente contratto sarà registrato a cura e spese del proprietario, ai sensi della legge del 27.12.1975 n. 790 e del DPR 26.04.1986 n. 131.

Art. 11 - Per quanto non è previsto nel presente contratto, le parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni del C.C. e leggi speciali se e in quanto applicabili.

Art. 12 - Per effetto di legge i contraenti eleggono domicilio presso:



ASLI Foto n. 9.

LOCATORE: Società Roma Hotel s.r.l. - Viale Guglielmo Marconi, n. 440 - ROMA

LOCATARIO: Archivio di Stato di Latina - Via dei Piceni, n. 24 - LATINA

Li 14/12/2016.....

REDATTO

LETTO E SOTTOSCRITTO

IL LOCATARIO

ROMA HOTEL S.r.l.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

SIG. NASELLI FABIO

.....

IL LOCATORE

IL DIRETTORE

DOTT.SSA MARILENA GIOVANNELLI

.....

Accettiamo il contratto ed espressamente gli artt. 3,4,5,6,7,9,10

LOCATARIO

ROMA HOTEL S.r.l.

IL LEGALE RAPPRESENTANTE

SIG. NASELLI FABIO

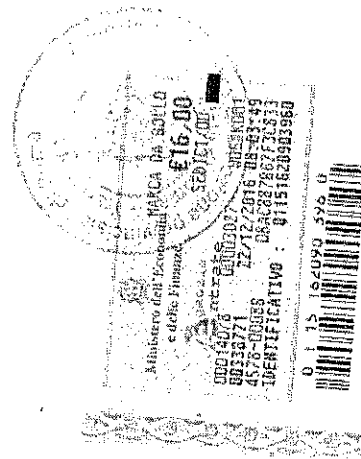
.....

IL LOCATORE

IL DIRETTORE

DOTT.SSA MARILENA GIOVANNELLI

.....



Nelli Fabio n.g.

del

**CAPITOLATO INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE
DA ESEGUIRE NELL'IMMOBILE DI LATINA, VIA DEI PICENI N. 24,
SEDE DELL'ARCHIVIO DI STATO DI LATINA.**

Allegato al CTR di locazione.

TORRINO SCALE (superficie circa mq. 50.00).

- Demolizione di strato impermeabile, costituito da guaina bituminosa prefabbricata, compenso alle discariche autorizzate, compreso tiro in basso, carico e trasporto.
- Verniciatura del piano di posa e dei verticali con *primer* bituminoso al solvente e successiva applicazione a fiamma di una guaina bituminosa al poliestere da mm. 4 con flessibilità a freddo - 15°C; compreso sormonte e risvolti.
mq 50,00
- Fornitura e sostituzione di bocchettoni di scarico in PVC.
n° 2,00
- Protezione del manto impermeabile con vernice di alluminio applicata con rullo di lana.
mq. 50,00

TERRAZZO DI COPERTURA.

- Impermeabilizzazione dei baggioli di sostegno del corrimano sopra la copertura, con applicazione di una guaina bituminosa al poliestere da mm. 4 e flessibilità a freddo - 15°C.
n° 6,00
- Demolizione dello strato impermeabile lato direzione, costituito da tre strati di guaina bituminosa prefabbricata, compreso compenso alle discariche autorizzate, tiro in basso, carico e trasporto.
ml. 17,00 x 7,50 = q. 127,50
- Verniciatura del piano di posa e dei verticali con *primer* bituminoso al solvente e successiva applicazione a fiamma di una guaina bituminosa al poliestere auto protetta con scaglie di ardesia di colore naturale da kg. 4,5 e flessibilità a freddo - 15°C; compreso sormonte e risvolti.
mq. 127,50

Fornitura e sostituzione di bocchettoni in PVC.

n° 2,00


AL. 510 mq

- Controllo e revisione di tutta la copertura con esecuzione di riparazione varie.

A corpo

- Fornitura e posizionamento di parafofie nei bocchettoni di scarico presenti su tutta la copertura.

n° 16,00

FACCIATA ESTERNA LATO VIA DEI PICENI

- Ripristino del frontalino in cemento armato lato Via dei Piceni deteriorato e in fase di distacco con conseguente caduta sul marciapiede sottostante, con spicconatura delle parti incoerenti e prive di consistenza, pulizia del supporto e trattamento dei ferri di armatura con specifico passivante antiruggine.

Applicazione di una malta cementizia fibro-rinforzata tixotropica a ritiro compensato e successiva rifinitura con applicazione di vernice acrilica.

Circa ml. 15,00

ONERI PER LA SICUREZZA

TINTEGGIATURE INTERNE DI PARETI E SOFFITTI

- Tinteggiatura su pareti e soffitti previa raschiatura della vecchia tinta e stuccatura di piccole screpolature, compreso la preparazione dei locali con spostamento del mobilio e distacco dei quadri presenti.

Stanza 11 piano 1°.

Soffitto	ml.	3,00 x 6,00 =	mq.	18,00
Pareti	ml.	18,00 x 3,00 =	mq.	54,00
			mq.	72,00

Stanza 10 piano 1°

Soffitto	ml.	3,00 x 6,00 =	mq.	18,00
Soffitto	ml.	2,00 x 5,00 =	mq.	10,00
Pareti	ml.	32,00 x 3,00 =	mq.	96,00
			mq.	124,00

Stanza 9 piano 1°

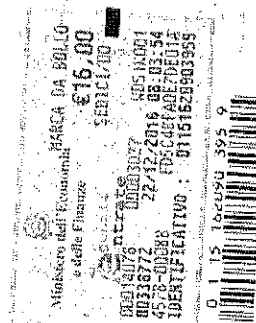
Soffitto	ml.	4,00 x 6,00 =	mq.	24,00
Parete	ml.	4,00 x 3,00 =	mq.	12,00
			mq.	36,00

Stanza 12 piano 1°

Soffitto	ml.	6,00 x 7,00 =	mq.	42,00
Parete	ml.	26,00 x 3,00 =	mq.	78,00
			mq.	120,00

Stanza 19 piano 1°

Soffitto	ml.	5,00 x 5,00 =	mq.	25,00
Parete	ml.	5,00 x 3,00 =	mq.	15,00
			mq.	40,00



Handwritten signature: N. Li Folio n.g.

Stanza archivio piano 1°

Soffitto	ml.	3,00 x 3,00 =	mq.	9,00
Soffitto	ml.	4,00 x 5,00 =	mq.	<u>20,00</u>
			mq.	29,00

Stanza 11 piano 0°

Soffitto	ml.	6,00 x 6,00 =	mq.	36,00
Pareti	ml.	126,00 x 3,00 =	mq.	<u>36,00</u>
			mq.	72,00

Deposito piano -1

Soffitto	ml.	2,00 x 2,00 =	mq.	4,00
Parete	ml.	2,00 x 3,00 =	mq.	6,00
Soffitto	ml.	2,00 x 2,00 =	mq.	4,00
Parete	ml.	2,00 x 3,00 =	mq.	<u>6,00</u>
			mq.	20,00

Tracantone scarico acque reflue

Parete	ml.	2,00 x 3,00 =	mq.	6,00
--------	-----	---------------	-----	------

TOTALE mq. 519,00

ONERI INCLUSI:

mano d'opera specializzata, materiali ed attrezzature occorrenti ad eseguire i lavori a regola d'arte e tutti gli oneri previdenziali ed assicurativi per il personale dipendente.

ONERI ESCLUSI:

fornitura di acqua ed energia elettrica, I.V.A. su fattura a norma di legge.

Ali folio mq.

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 19/12/2016 - Comune di LATINA (LT) - Foglio: 159 Particella: 347 - Subalterno: 3
VIA DEI FICCHI piano: 1/5

300

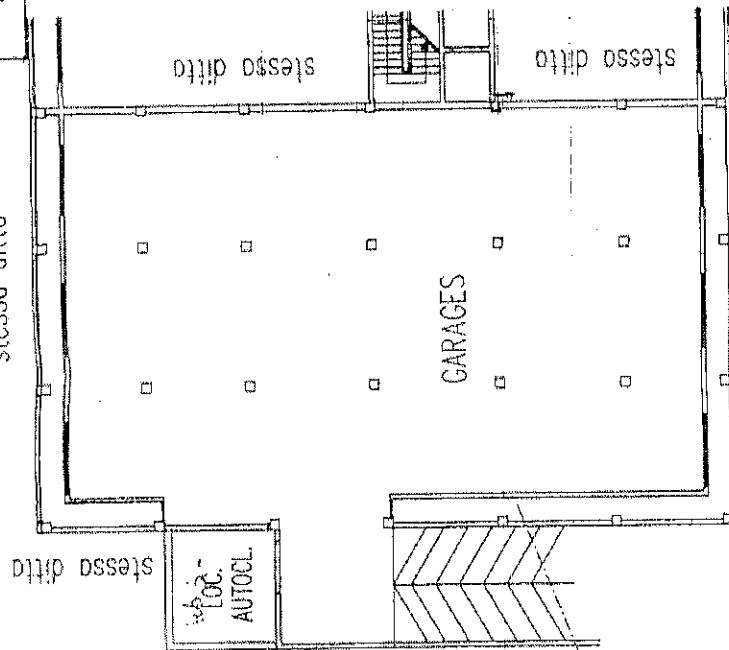
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(L. DECRETO-LEGGE 11 APRILE 1944, N. 427)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LATINA Via DEI FICCHI

Ditta SIAP S.p.A.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA



PROPR. REBAUDENGO

PIANTA PIANO INTERRATO

GARAGE N°1 H=3.50

MANCA DA BOLLO
€16,00
SEPT/00
Municipio dell'Economia
e delle Finanze
BOLLO
00003027
22/12/2016 08:03:58
4578-00088
IDENTIFICATIVO: 01161620903948
0 1 15 162090 394 8

du-2

ORIENTAMENTO



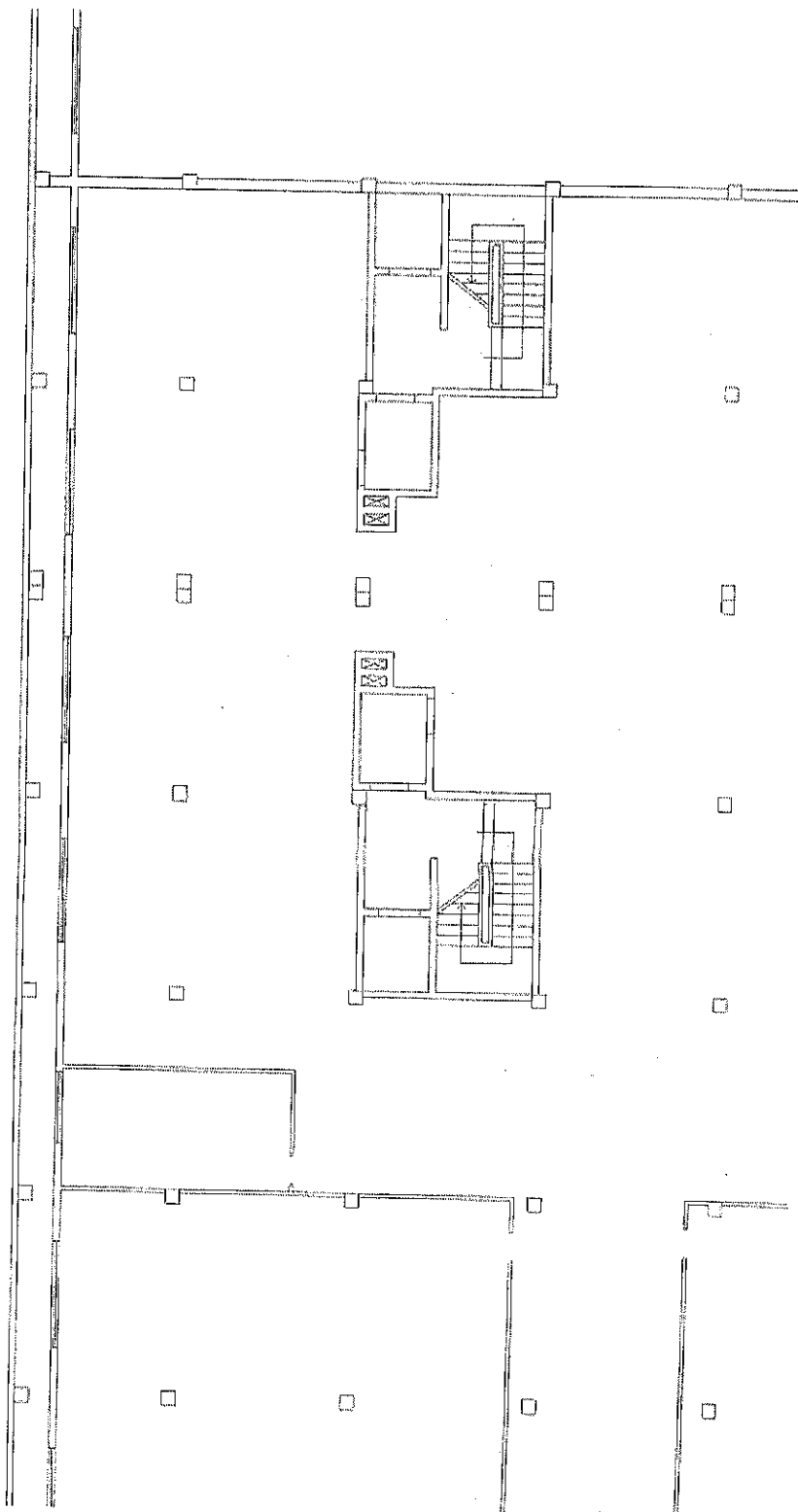
Scala di 1:200

Dichiarazione protocollo n. 192645 del 11/06/2003
 Particella 347 - Subalterno 4r Comune di Latina
 Via Dei Piceni civ.

Identificativi Catastali:
 Sezione:
 Foglio: 150
 Particella: 347
 Subalterno: 4

Compilata da:
 Patassini Giancarlo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Roma
 N. 6386

PIANO S1 H. 350 DEPOS



Dichiarazione protocollo n. 192645 del 11/06/2003
Ratificata da Subalerno 4^{re} Comune di Latina
Via Dei Piceni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 150

Particella: 347

Subalterno: 4

Compilata da:

Patassini Giancarlo

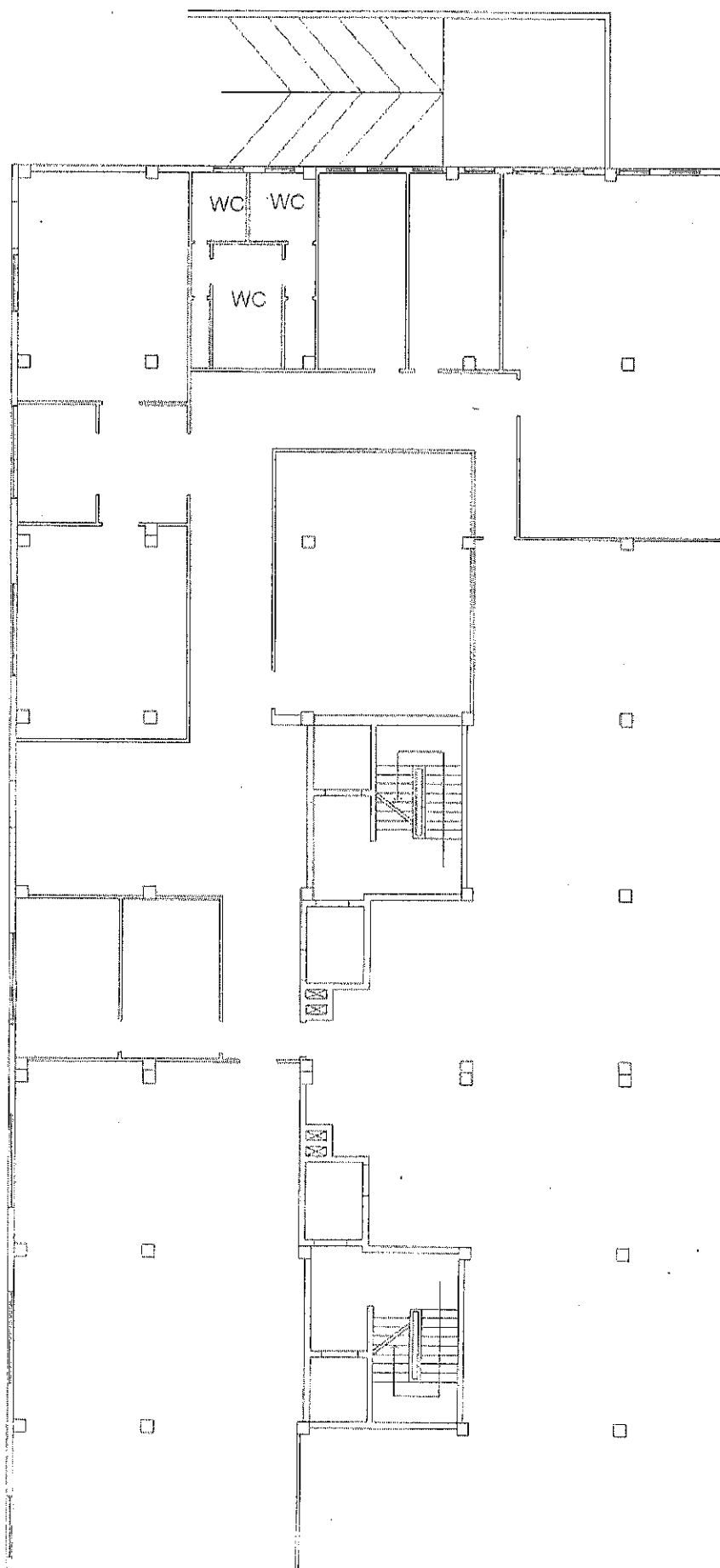
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Roma

N. 6386

PIANO TERRA H. 300 UFFICI



Dichiarazione protocollo n. 192645 del 11/06/2003
 Partenza 343 Subalterno 4r Comune di Latina

Via Dei Piceni

civ.

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 150

Particella: 347

Subalterno: 4

Compilata da:

Patassini Giancarlo

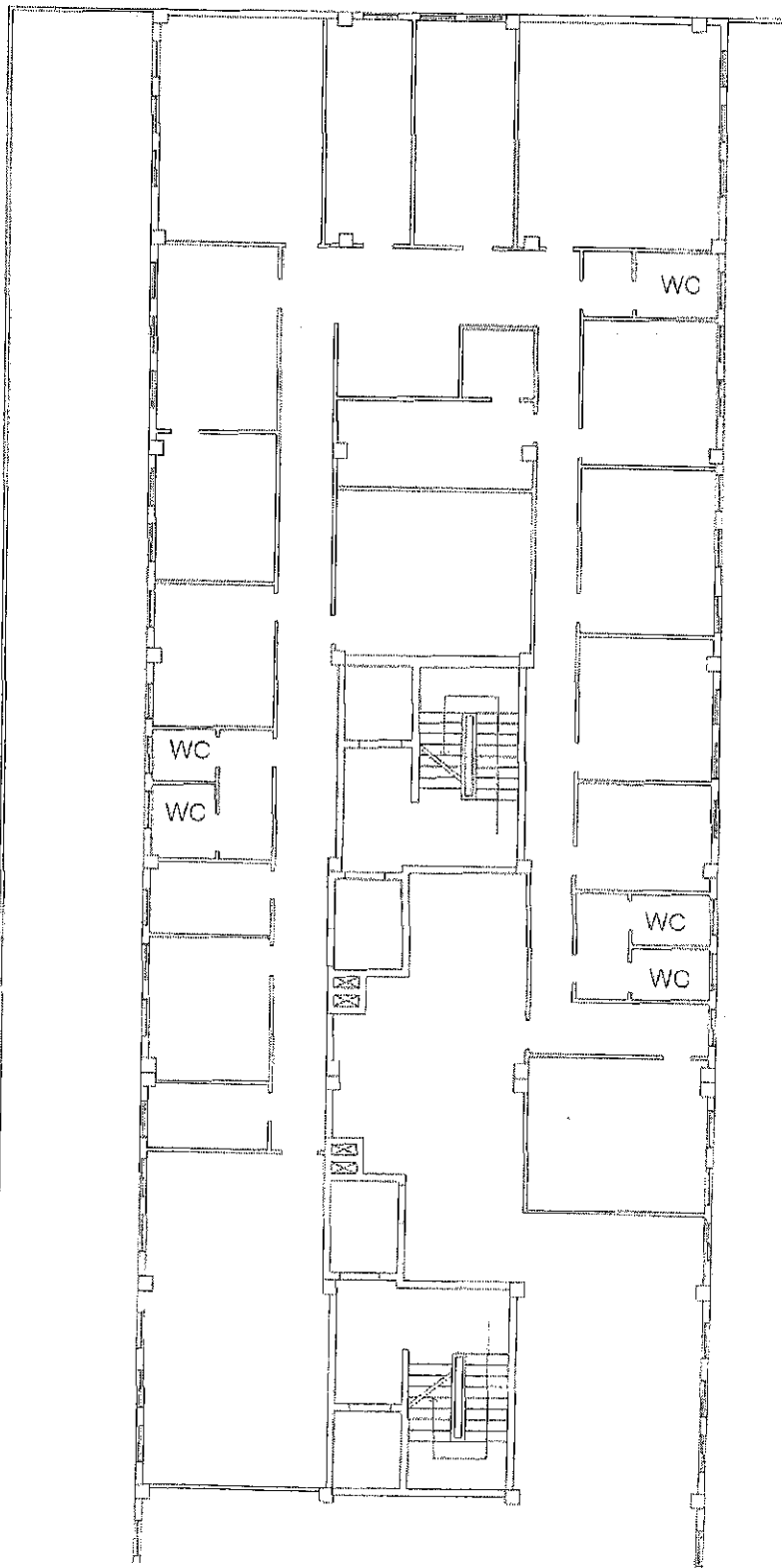
Iscritto all'albo:

Geometri

Prov: Roma

N. 6386

PIANO PRIMO H. 270 UFFICI



MODULARIO
F. n. g. rend. - 487



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIA

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1936, N. 282)

REG. N. (C/2005)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di LATINA Via DEL RIGENI

Ditta SIAP srl

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di LATINA

PIANTA PIANO PRIMO
INT.1 H=2.70



stessa ditta

INT.1

INT.1

CUCINA

stessa ditta

stessa ditta

W.C.

stessa ditta