

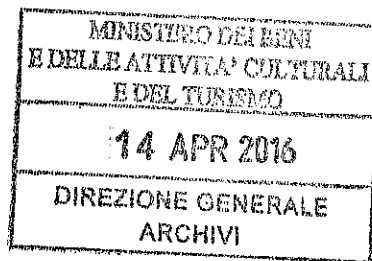


*Ministero  
dell'Economia e delle Finanze*

UFFICIO CENTRALE DEL BILANCIO  
PRESSO IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

UFFICIO II

Prot. Nr. 8456  
Rif. Prot. Entrata Nr. 6455  
Allegati: vari  
Risposta a Nota del:



Roma, 12-04-2016

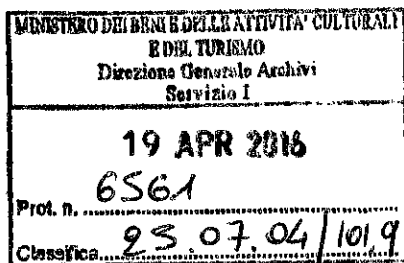
Al Ministero dei Beni e delle Attività  
Culturali e del Turismo  
Direzione Generale Archivi

Roma

**OGGETTO:** D.D.G. 07/03/2016 rep. n. 156 – approvazione contratto di locazione stipulato tra l'Inail e l'Archivio Centrale dello Stato il 21/12/2015 per l'importo complessivo di euro 45.771.300,00, cap.

Si restituisce il decreto in oggetto indicato, registrato dalla Corte dei Conti il 06/04/2016 al n. 1-1239.

Il Dirigente  
IL DIRIGENTE  
Dott.ssa M. Adele Polucci



25.07.04/1019



Arrivo 16 MAR. 2016

Prot. n. 6455

Del 21 MAR. 2016

*Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
Servizio I – Organizzazione e funzionamento

IL DIRETTORE GENERALE

Rep. n. 156 (FSDG)/2016  
25-07-04/101.9

**VISTI** gli artt. 12 e 16 del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e successive modificazioni, nonché gli artt. 4, 94 e 104 del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge 14 gennaio 1994, n. 20 e successive modificazioni;

**VISTO** il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

**VISTO** l'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 e successive modificazioni;

**VISTA** la legge 31 dicembre 2009, n. 196 recante legge di contabilità e finanza pubblica;

**VISTO** l'articolo 8 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

**VISTO** il decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 e successive modificazioni;

**VISTO** l'art. 24, comma 4, lettera a), del decreto legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89;

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 29 agosto 2014, n. 171, concernente "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'Organismo indipendente di valutazione della performance, a norma dell'articolo 16, comma 4, del decreto-legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 giugno 2014, n. 89";

**VISTO** il decreto ministeriale 27 novembre 2014 concernente "Articolazione degli uffici dirigenziali di livello non generale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo";

**VISTO** il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 23 dicembre 2014 con il quale, al dott. Mario Guarany, è stato conferito l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di Direttore Generale Archivi;

**VISTA** la legge 28 dicembre 2015, n. 208 recante "disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016);

**VISTA** la legge 28 dicembre 2015, n. 209 concernente il bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2016 ed il bilancio pluriennale per il triennio 2016/2018;

**VISTO** il decreto del Ministero dell'economia e finanze del 28 dicembre 2015, con il quale è stata disposta, ai fini della gestione e della rendicontazione, la ripartizione in capitoli delle unità di voto parlamentare relative allo stato di previsione della spesa del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – tab. 13 – del bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2016 e per il triennio 2016/2018;

**VISTO** il decreto del Ministro dei beni e delle attività culturali e del turismo 8 gennaio 2016 di assegnazione delle risorse economico-finanziarie ai titolari dei centri di responsabilità amministrativa come individuati nello stato di previsione della spesa del



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
Servizio I – Organizzazione e funzionamento

IL DIRETTORE GENERALE

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – tab. 13 – per l'anno finanziario 2016, in conformità dell'articolo 4, comma 1, lettera e), e all'articolo 14, comma 1, lettera b), del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e successive modificazioni;

**VISTO** il decreto del Direttore generale Archivi n. 14 del 20 gennaio 2016, con il quale il Dirigente del Servizio I della Direzione generale Archivi è stato autorizzato alla gestione delle risorse finanziarie assegnate con il medesimo decreto per l'anno 2016;

**VISTA** la nota dell'Agenzia del Demanio n. 2015/16978 del 30 novembre 2015 con la quale è stato trasmesso, tra gli altri, il provvedimento n. 2015/16966 del 30 novembre 2015 di nulla osta alla stipula del contratto di locazione con l'INAIL relativo al compendio immobiliare ubicato in Roma, Piazzale degli Archivi, n. 27, già sede dell'Archivio centrale dello Stato al canone annuo di euro 5.085.700,00, così quantificato dalla Commissione di Congruità in misura pari al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare, ai sensi dell'articolo 8 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

**VISTE** le note della Direzione generale Archivi n. 17310 del 4 dicembre 2015 e n. 17874 del 15 dicembre 2015 con le quali è stato richiesto al Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale del bilancio, per il tramite dell'Ufficio centrale del bilancio, l'assenso all'assunzione dell'impegno pluriennale per le annualità previste dal suddetto contratto di locazione, ai sensi dell'art. 34, comma 4, della legge n. 196/2009;

**VISTO** il decreto del Direttore generale Archivi 15 dicembre 2015, n. 1227 e successive modificazioni, con il quale il Direttore dell'Archivio centrale dello Stato è stato autorizzato a stipulare con l'INAIL il suddetto contratto di locazione relativo al compendio immobiliare ubicato in Roma, Piazzale degli Archivi, n. 27, già sede dell'Archivio centrale dello Stato medesimo al canone annuo di euro 5.085.700,00, nel rispetto di quanto prescritto dall'Agenzia del Demanio con il citato provvedimento di nulla osta n. 2015/16966 del 30 novembre 2015;

**VISTO** il contratto di locazione stipulato il 21 dicembre 2015 tra il Direttore dell'Archivio centrale dello Stato e l'INAIL, debitamente registrato dall'Agenzia delle entrate, relativo al compendio immobiliare ubicato in Roma, Piazzale degli Archivi, n. 27, già sede dell'Archivio centrale dello Stato medesimo al canone annuo di euro 5.085.700,00 indicato dall'Agenzia del Demanio nel citato provvedimento di nulla osta alla stipula n. 2015/16966 del 30 novembre 2015 - *così quantificato dalla Commissione di congruità in misura pari al valore minimo locativo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare*, ai sensi dell'articolo 8 del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

**VISTA** la nota del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale del bilancio – Ufficio XIII n. 12933 del 17 febbraio 2016, con la quale è stata rilasciata, ai sensi dell'art. 34, comma 4, della legge 31



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
Servizio I – Organizzazione e funzionamento

IL DIRETTORE GENERALE

dicembre 2009, n. 196, l'autorizzazione all'assunzione dell'impegno pluriennale per tutto il periodo della locazione;

**VISTA** la nota della Direzione generale Archivi n. 2976 del 18 febbraio 2016 con la quale sono stati chiesti chiarimenti in ordine alla suddetta nota;

**VISTA** la nota dell'INAIL – Direzione Centrale Patrimonio n. 60003.29/02/2016.0001840, con la quale è stato chiarito che, agli immobili in proprietà dell'INAIL affidati in locazione passiva ad Amministrazioni statali in attuazione della disciplina di cui all'articolo 8, comma 4, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, non si applica la disposizione di cui all'articolo 3, comma 10, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 e successive modificazioni, come rappresentato dal Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, Ispettorato Generale di Finanza con la nota n. 59383 del 14 luglio 2014 che - attesa la specialità della disciplina recata dal citato articolo 8, comma 4, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 - conferma la esclusione dalle riduzioni previste dall'articolo 3 del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito con modificazioni dalla legge 7 agosto 2012, n. 135 e successive modificazioni, dei canoni rinvenienti dagli immobili così locati;

**VISTA** la nota del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato – Ispettorato Generale del bilancio – Ufficio XIII n. 18746 del 7 marzo 2016, con la quale è stato chiarito che:

a) trattandosi di immobile acquisito dall'INAIL su indicazione dell'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'articolo 8, comma 4, del decreto legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122, è da ritenere che la riduzione del 15 per cento rispetto al canone annuo indicato dall'Agenzia del Demanio nel provvedimento di nulla osta alla stipula, non debba essere operata in quanto per tale tipologia di immobili continuano ad applicarsi le specifiche regole di dettaglio contenute nel decreto ministeriale 10 giugno 2011 che prevedono la commisurazione del canone di locazione al valore minimo fissato dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), confermando l'orientamento espresso nella nota di questo Dipartimento n. 59383 del 14 luglio 2014;

b) si prende atto della comunicazione del Segretariato generale di questo Ministero a mezzo mail dell'11 settembre 2015 e pervenuta con nota dell'Ufficio centrale del bilancio n. 32213 dell'11 dicembre 2015, in cui si afferma che le locazioni passive degli immobili ex proprietà EUR s.p.a. (acquistati dall'INAIL), non sono state inserite nel piano di razionalizzazione come gli immobili FIP;

**CONSIDERATO** che - come segnalato dal Segretariato generale nella relazione sintetica del Piano di razionalizzazione nazionale del MiBACT - lo stesso Piano non comprende, così come concordato nel corso delle riunioni tenutesi tra questo Ministero e il MEF - Ministero dell'Economia e Finanze, le locazioni passive degli immobili ex proprietà EUR Spa, recentemente acquistati dall'INAIL;



# *Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo*

DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
Servizio I – Organizzazione e funzionamento

IL DIRETTORE GENERALE

**CONSIDERATO** che il contratto sopracitato comporterà una spesa complessiva per la durata contrattuale di nove anni di € 45.771.300,00;

**CONSIDERATO** che, contestualmente al presente atto verrà assunto il relativo impegno pluriennale per l'intera durata del contratto;

**CONSIDERATO** che, all'atto della registrazione del suddetto impegno, sarà inserita, al sistema Sicoge, la previsione dell'utilizzo della cassa per lo specifico capitolo/piano gestionale;

**CONSIDERATO** che si tratta di spesa prevista dall'art. 30 del D.Lgs. n. 33/2013 e che, pertanto, non appena il contratto verrà reso esecutivo saranno pubblicati, sul sito istituzionale MiBAC – Direzione Generale Archivi – Sezione "Trasparenza", i dati previsti dalla suddetta norma;

DECRETA:

Art. 1

1. E' approvato il contratto di locazione di cui in premessa per la durata di anni nove dal 21 dicembre 2015 al 20 dicembre 2024.

2. L'onere complessivo derivante dal contratto di locazione di cui al comma 1, pari ad € 45.771.300,00 (quarantacinquemilionisettecentosettantunomilatrecento/00) per gli anni dal 2016 al 2024, sarà imputato al capitolo 3030 pg 1 "fitto locali ed oneri accessori" – iscritto al cdr 5 "Direzione generale Archivi" – dello stato di previsione della spesa del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – tabella 13, e così ripartito:

- a) anno 2016 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- b) anno 2017 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- c) anno 2018 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- d) anno 2019 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- e) anno 2020 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- f) anno 2021 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- g) anno 2022 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- h) anno 2023 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00);
- i) anno 2024 euro 5.085.700,00 (cinquemilioniocttantacinquemilasettecento/00).

3. Al pagamento dell'onere di cui al comma 2, si provvede con ordine di pagare mediante accredito sul c/c bancario intestato alla Direzione Regionale INAIL per il Lazio.

Roma, - 7 MAR. 2016

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE ARCHIVI  
U.C.D. c/o Ministero del Beni e delle Attività Culturali e del Turismo

Visto n. 467 in articolo 5, comma 2, D.lgs. n. 123/2011

Roma, 21-03-2016

IL DIRETTORE

IL DIRIGENTE

Dott.ssa M. Adele Paoletti

IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Mario Guarany



*Ministero  
dell'Economia e delle Finanze*

UFFICIO CENTRALE DEL BILANCIO  
PRESSO IL MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

UFFICIO II

Prot. Nr. 6787  
Rif. Prot. Entrata Nr. 6455 6456  
Allegati: vari  
Risposta a Nota del:

Roma, 23/03/2016

Alla Corte dei Conti  
Uff. Di Controllo Sugli Atti Del  
Miur., Mibact., Min. Salute E Min. Lavoro  
Via A. Baiamonti, 25

Roma

Al Ministero dei Beni e delle Attività  
Culturali e del Turismo  
Direzione Generale Archivi

Roma

Al Ministero dei Beni e delle Attività  
Culturali e del Turismo - Segretariato  
Generale -

Roma

**OGGETTO:** D.D.G. 07/03/2016 rep. n. 156 - approvazione contratto di locazione passiva stipulato tra l'Inail e l'Archivio Centrale dello Stato il 21/12/2015, per la durata di anni 9, cap. 3030/01, importo complessivo euro 45.771.300,00.

Si comunica che il provvedimento **rep. n. 156** trasmesso con nota prot. n. 4794 del 16/03/2016, emanato dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Direzione Generale Archivi, pervenuto a questo Ufficio in data 16/03/2016 e annotato sul registro ufficiale di protocollo con il numero 6455

**ha superato**

con esito positivo il controllo preventivo di regolarità contabile di cui all'articolo 6, del decreto legislativo n.123 del 30 giugno 2011 e all'articolo 33, comma 4, del decreto legge n.91 del 24 giugno 2014, convertito con modificazioni dalla legge n.116 dell'11 agosto 2014, ed è stato registrato ai sensi dell'articolo 5 del predetto decreto legislativo n.123/2011, con il numero **467** in data **21/03/2016** - impegno n. 505 del 21/03/2016, cap. 3030/01.

|                                               |                                 |
|-----------------------------------------------|---------------------------------|
| MINISTERO DEI BENI E DELLE ATTIVITÀ CULTURALI |                                 |
| E DEL TURISMO                                 |                                 |
| Direzione Generale Archivi                    |                                 |
| Servizio I                                    |                                 |
| 25 MAR 2016                                   |                                 |
| Prot. n.                                      | 5339                            |
| Classifica                                    | 25.07.04/101.9<br>22.10.01/61.2 |

25.07.04/101.9 e  
22.10.01/61.2

Il Dirigente

Firmato digitalmente da FORMICHETTI TIZIANA  
ND: c=IT, o=MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE  
FINANZE - RGS/80415740580, cn=FORMICHETTI  
TIZIANA, serialNumber=IT:FRMTZN72S56G878X,  
givenName=TIZIANA, sn=FORMICHETTI,  
dnQualifier=3530231  
Data: 2016.03.23 11:45:47 +01'00'

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

L'anno 2015, il giorno 21 del mese di dicembre

TRA

**l'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - I.N.A.I.L.**, con sede in Roma (RM), via Quattro Novembre n. 144, codice fiscale 01165400589, rappresentato dalla Dottoressa Onofri Antonella nata a Pesaro il 2.4.1957, codice fiscale NFRNNL57D42G479A nella sua qualità di responsabile della Direzione Regionale per il Lazio dell'INAIL, d'ora in avanti LOCATORE

e

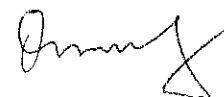
**il Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo**, con sede legale in Roma, Via del Collegio Romano, 27, codice fiscale 80188210589, rappresentato dal Dottor Lo Sardo Eugenio nato a Napoli il 17.10.1954 codice fiscale LSRGNE54R17F839V, d'ora in avanti CONDUTTORE

Premesso che:

- l'art.8, comma 4, del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010 n.122, prevede che l'INAIL destini risorse per l'acquisto di immobili da adibire ad Ufficio in locazione passiva alle Amministrazioni Pubbliche, secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Demanio;
- il Decreto Ministeriale 10 giugno 2011, in attuazione del disposto normativo di cui al predetto art.8, comma 4, del D.L. n.78/2010, convertito con modificazioni in L.122/2010, ha fissato le modalità di acquisto di immobili da adibire ad uffici in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni;
- con note dell'Agenzia del Demanio dell'11 marzo - in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 8, comma 4, del DL n. 78/2010 - è stato trasmesso l'elenco, per un eventuale futuro acquisto da parte dell'Istituto, degli immobili facenti parte del portafoglio immobiliare di EUR spa in Roma, fra i quali risulta il compendio in cui si trova la porzione di cui trattasi;
- con Determinazione del Presidente dell'Istituto n. 248. del 1 luglio 2015, è stato autorizzato, in via definitiva, l'acquisto del compendio immobiliare denominato "Palazzo dell'Archivio Centrale di Stato" sito in Roma, p.le degli Archivi, via

dell'Arte, via dell'Architettura, Via del Poggio Laurentino, p.le Schuman, via dell'Archivio dello Stato di proprietà della società EUR S.p.A.

- in data 13 maggio 2015, prot. n. 2015/78 - int./Comm.Congr. e successiva nota integrativa del 15 maggio 2015 prot. 2054/81 int/Comm. Congr., la "Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico/economico/estimative" dell'Agenzia del Demanio ha determinato, il canone annuo da applicare per la locazione delle porzioni dell'immobile in parola in complessivi € 5.085.700,00 (cinquemilioniottantacinquemilasettecento/00);
- l'Agenzia del Demanio, visto l'intendimento del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo di sottoscrivere un contratto di locazione per le porzioni dell'immobile in trattazione, ritenendole in tutto adeguate e perfettamente rispondenti all'uso cui sono destinate con nota del 30 novembre 2015 prot. n. 2015/16966, ha rilasciato il nulla osta ai fini dell'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 2009 e s.m.l;
- che il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Segretariato Generale, con nota del 4 dicembre 2015, ha comunicato che una parte dell'edificio verrà destinato ad attività espositive;
- che l'immobile, in cui si trovano le porzioni oggetto del presente atto, è stato dichiarato di interesse particolarmente importante con Decreto del 29 marzo 2004 del Ministro per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza Regionale Per i Beni e le Attività Culturali del Lazio ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. a) del D.lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 (in seguito Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42);
- in data odierna è stato stipulato atto di accertamento dell'avveramento della condizione sospensiva prevista all'art. 12 del contratto di compravendita tra INAIL e EUR spa con la contemporanea immissione in possesso di INAIL nell'immobile;
- con Decreto Direttoriale della Direzione Generale Archivi del 15/12/2015, rep. 1227, e successive integrazioni effettuate con Decreto Direttoriale del 15/12/2015, rep. 1238, e Decreto Direttoriale del 17/12/2015, rep. 1246, il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, Direzione Generale Archivi ha autorizzato il Direttore dell'Archivio Centrale dello Stato dott. Eugenio Lo Sardo a stipulare il contratto di locazione per una porzione del compendio immobiliare denominato "Palazzo dell'Archivio Centrale di Stato" sito in Roma p.le degli Archivi, via dell'Architettura destinato a sede dell'Archivio Centrale





dello Stato.

Tutto ciò premesso

le parti convengono quanto segue:

### **Art. 1**

(Premesse ed allegati)

Le premesse di cui al presente contratto costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso.

### **Art. 2**

(Consenso ed oggetto)

L'INAIL, come rappresentato, concede in locazione al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, che accetta, una porzione del compendio immobiliare denominato "Palazzo dell'Archivio Centrale di Stato" sito in Roma p.le degli Archivi, via dell'Architettura destinato a sede dell'Archivio Centrale dello Stato, censito al NCEU di Roma al foglio 873 particella 23, sub 500 cat. A/3, rendita 942,53, foglio 873 particella 23, sub 508 cat. A/3, rendita 942,53, foglio 873 particella 23, sub 514 cat. A/3, rendita 942,53, foglio 873, particella 24, sub 502 e particella 23 sub 520 graffate tra loro cat. B/6, rendita 337,941,45, in tutto adeguato e perfettamente rispondente all'uso cui è destinato.

A tal fine si conviene che il locatore si impegna ad eseguire, previa verifica tecnica congiunta, i necessari interventi di adeguamento alla vigente normativa antincendio, presuntivamente quantificati in € 3.500.000,00.

Il bene è locato unitamente a qualsivoglia pertinenza, accessorio ed ogni altro elemento necessario per la normale funzionalità dell'immobile.

Il Locatore garantisce che sul bene non insistono diritti reali o personali di terzi che possano limitare il libero godimento ovvero la piena e completa disponibilità dello stesso.

Le parti si danno reciprocamente atto di essere a conoscenza che l'immobile locato è sottoposto alla tutela di cui al D.Lgs.42/2004, così come indicato in premessa.

### **Art. 3**

(Durata)

Le porzioni oggetto del presente contratto sono concesse in locazione per la durata di anni 9 (nove) a decorrere dalla data odierna, rinnovabili, nel rispetto delle norme vigenti, una volta, alle medesime condizioni. Decorsi sei anni dal rinnovo contrattuale il locatore può presentare formale disdetta, tramite raccomandata a.r. espressa almeno 12 (dodici) mesi prima della data del rilascio.

#### **Art. 4**

(Facoltà di recesso)

A decorrere dal primo rinnovo contrattuale è facoltà del Conduttore recedere anticipatamente dal presente contratto esclusivamente per la seguente straordinaria motivazione:

– riforma dell'organizzazione logistica del conduttore tale da comportare chiusura o spostamento delle attività che si svolgono nelle unità immobiliari di cui trattasi.

In tal caso, il conduttore dovrà dare avviso al locatore, mediante raccomandata con avviso di ricevimento, almeno dodici mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Al locatore sarà riconosciuta la quota parte del canone annuo di locazione fino alla data di effettiva restituzione dell'immobile.

#### **Art. 5**

(Canone e modalità di pagamento)

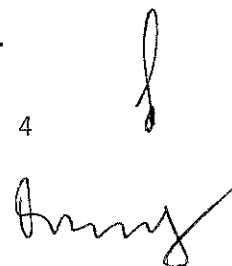
Il canone annuo di locazione è pari ad € 5.085.700,00 (cinquemilionioctantacinquemilasettecento/00) IVA esente.

Il canone di locazione sopra pattuito sarà aggiornato su richiesta del locatore ed annualmente, nella misura del 75% della variazione annuale, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, tenendo come indice di riferimento quello del mese precedente alla sottoscrizione del contratto.

La richiesta del locatore di aggiornamento del canone dovrà avvenire esclusivamente in forma scritta.

Il canone annuo di locazione, dovrà essere corrisposto in rate semestrali posticipate di € 2.542.850 (duemilionicinquecentomilaottocentocinquanta/00).

Il pagamento di ciascuna rata, di cui il Locatore rilascerà corrispondente quietanza, dovrà avvenire mediante bonifico sul c/c bancario n. 100000300009 aperto presso BANCA INTESA SANPAOLO agenzia ROMA 01 – EUR , Viale dell'Arte 19, intestato alla Direzione Regionale Inail per il Lazio (IBAN IT 45 L 03069 03201 100000300009), oppure tramite MAV o mediante il circuito di pagamento PagoPA.



In caso di variazione dei dati il Locatore si impegnerà a comunicare al Conduttore, mediante lettera raccomandata a/r, indirizzata presso il domicilio eletto come previsto dall'articolo 20 del presente contratto, almeno 60 (sessanta) giorni prima della successiva scadenza di pagamento, la nuova domiciliazione, che si intenderà unica ed in tutto sostitutiva della precedente.

Fino al momento in cui la comunicazione recante i nuovi dati bancari non sarà pervenuta al Conduttore, i pagamenti da questi effettuati presso la precedente domiciliazione di pagamento avranno pieno effetto liberatorio.

Nel caso di impossibilità di utilizzo, come stabilito dall'art. 13 del presente contratto, il canone sarà proporzionalmente ridotto secondo i parametri tecnico-economici in virtù dei quali è stato inizialmente determinato.

### **Art. 6**

(Modifiche, addizioni, migliorie ed insegne)

Prevvia autorizzazione del Locatore, da richiedere tramite lettera raccomandata a/r, almeno 60 giorni prima, il Conduttore potrà effettuare sulla porzione del bene locato i lavori e le modifiche che riterrà opportuni in relazione alle proprie esigenze operative per un ottimale e funzionale utilizzo del suddetto immobile.

A tale proposito il Locatore si impegna a prestare, laddove possibile, il relativo consenso entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione di cui al comma 1. Il consenso si intenderà comunque prestato se il Locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine.

Al fine di consentire la realizzazione dei suddetti lavori, modifiche ed ampliamenti il Locatore si impegna a cooperare con il Conduttore in relazione all'ottenimento, a cura e spese dello stesso Conduttore, delle necessarie autorizzazioni e/o permessi da parte delle competenti Autorità.

Il Locatore non assumerà alcun costo né assumerà alcuna responsabilità per la realizzazione delle predette opere anche se sia intervenuta la sua approvazione espressa o tacita.

Tutto quanto lo stesso farà senza il preventivo consenso scritto del Locatore rimarrà – comunque – a beneficio di quest'ultimo senza alcun compenso, salvo che il Locatore non dovesse preferire il ripristino a cura del Conduttore.

Nei soli casi di cui al quinto comma del presente articolo, il Conduttore rinuncerà, comunque, a qualsivoglia indennità di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., nonché a qualsivoglia compensazione tra miglioramenti e/o addizioni ed eventuali deterioramenti provocati nell'immobile.



Non saranno soggette ad autorizzazione da parte del Locatore le modifiche distributive agli spazi interni ed agli impianti non suscettibili di incidere sulle destinazioni d'uso dell'immobile e necessarie per adeguare gli stessi alle esigenze del Ministero dei Beni e delle attività culturali e del turismo se non comporteranno un incremento delle superfici e dei volumi esistenti.

L'inosservanza da parte del Conduttore degli impegni di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ..

Prevvia comunicazione al Locatore, da inviare tramite lettera raccomandata a/r, è facoltà del Conduttore, nel rispetto delle norme di legge, applicare all'esterno dell'edificio insegne, targhe, cartelli ovvero altri segnali inerenti i propri uffici.

A tale proposito il Locatore si impegna a prestare il relativo consenso entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione. Il consenso si intenderà comunque prestato se il Locatore non comunicherà le proprie contrarie determinazioni entro il predetto termine. Il Conduttore non potrà apporre targhe od insegne in difformità ai regolamenti comunali.

#### **Art. 7**

(Consegna e custodia e riconsegna)

Contestualmente alla stipula del presente contratto, il Locatore consegna al Conduttore l'immobile in premessa con un apposito "verbale di consegna" che sarà sottoscritto dalle parti in cui si attesta, tra l'altro, lo stato manutentivo del bene.

Alla cessazione, per qualsiasi causa della locazione, il Conduttore, riconsegnerà al Locatore, previa redazione in contraddittorio con quest'ultimo, del verbale di "riconsegna", l'immobile perfettamente utilizzabile ed agibile, comprese le aree esterne e con tutti gli impianti tecnologici perfettamente funzionanti, libero da persone o da cose, nonché da impegni per locazioni e sublocazioni ovvero da diritti a terzi in genere, il tutto in buono stato, salvo il normale deperimento d'uso.

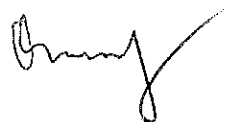
L'immobile è consegnato ultimato "chiavi in mano" e pronto all'uso cui è destinato.

#### **Art. 8**

(Danni a cose e persone)

Il Conduttore è costituito custode della cosa locata e si obbliga a conservarla con la diligenza del buon padre di famiglia.

Egli esonera il Locatore da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che possano derivare ad esso Conduttore, ai suoi dipendenti, ovvero a terzi in genere, dallo svolgimento delle attività condotte nell'immobile locato.



In particolare il Locatore resta espressamente esonerato da ogni responsabilità di qualunque natura o genere e da qualsiasi causa originata nei confronti del Conduttore, di eventuali suoi dipendenti ovvero di terzi in genere - a meno che tali danni non siano stati causati dalla mancata esecuzione di opere di straordinaria manutenzione a carico del locatore - derivanti da: caso fortuito e, in particolare, per quelli causati da incendio, nubifragi e allagamenti, umidità, rottura o rigurgiti di tubazioni e/o di fogne, scassi, rotture, manomissione per tentato o consumato furto nell'unità immobiliare locata, ivi compresi eventuali danni causati da difetti di funzionamento degli impianti tecnologici o dall'uso di essi e, comunque, da qualunque attività esercitata nei locali che deve, pertanto, intendersi effettuata a suo esclusivo rischio e pericolo.

Il Conduttore si impegna ad assumere ogni responsabilità nei confronti dei propri dipendenti e dei terzi in genere, tenendo espressamente indenne la proprietà da eventuali danni diretti o indiretti connessi con l'attività svolta e/o derivanti dalla ordinaria manutenzione dell'immobile locato, nonché degli impianti tecnologici tutti ivi esistenti, dando atto e riconoscendo che dalla consegna nessun obbligo in tal senso graverà o potrà gravare sul Locatore.

Il Conduttore sin d'ora dichiara di manlevare il Locatore in ordine a qualsivoglia pretesa, diritto, ragione ed azione che eventuali terzi dovessero avanzare per i suddetti titoli.

Il Conduttore è tenuto a segnalare al Locatore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento sia eventuali pericoli o danni per lo stato di conservazione dell'immobile, sia eventuali azioni o "opere" di terzi che possano arrecare nocumento o pregiudizio all'immobile, sia eventuali mutamenti dello stato dei luoghi.

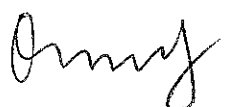
In difetto, il Conduttore sarà ritenuto responsabile nei confronti del Locatore degli eventuali danni subiti dall'immobile, anche ad opera di terzi.

#### **Art. 9**

(Spese di manutenzione e gestione)

In base alle normali regole civilistiche la manutenzione ordinaria dell'immobile locato è di competenza del conduttore, quella straordinaria del locatore.

Gli adeguamenti a norme sono a carico del conduttore se necessari per modifiche eseguite o da eseguire per nuove esigenze organizzative e funzionali dell'attività dello stesso conduttore anche se previamente autorizzate dal locatore.



Gli adeguamenti a norme, sopravvenute dopo la stipula del contratto di locazione, per consentire il proseguimento senza modifiche dell'attività prevista in contratto, sono a carico del locatore.

Il Conduttore, per tutta la durata della locazione, provvederà, al pagamento di tutte le utenze nessuna esclusa, nonché delle tasse o imposte derivanti dall'esercizio dell'immobile, dando atto e riconoscendo sin d'ora che nessun obbligo in tal senso potrà gravare sul Locatore.

Il Conduttore, per tutta la durata della locazione, provvederà altresì, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria dell'immobile e di tutti gli impianti tecnologici esistenti.

La manutenzione ordinaria sarà eseguita senza ritardo. In difetto la stessa sarà eseguita dal Locatore a spese del Conduttore che, comunque, dovrà consentirne la tempestiva realizzazione.

L'esecuzione degli interventi da parte del Locatore non darà diritto ad alcun risarcimento del danno né ai rimedi di cui all'art. 1584 c.c, fatto salvo quanto previsto al primo comma dell'art. 13.

Il Conduttore provvederà altresì alla gestione e conduzione degli impianti tecnologici facendosi carico per intero dei relativi oneri e spese.

Resta a carico del Locatore il premio di assicurazione contro gli incendi dell'immobile ed altri rischi compresi nella polizza generale fabbricati stipulata da INAIL.

Nel caso in cui si presenti la necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, il Conduttore ne darà avviso scritto al Locatore.

Qualora questo non adempia, il Conduttore intimerà l'esecuzione delle opere fissando un termine perentorio di 60 giorni. Decorso infruttuosamente tale termine il Conduttore provvederà ad eseguire direttamente detti interventi, secondo la procedura prevista dall'art. 1577 c.c. e decurtando, previo avviso al Locatore, i costi sostenuti dai canoni locativi in scadenza.

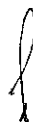
#### **Art. 10**

(Stato dell'immobile)

L'immobile viene locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della stipula del presente atto.

#### **Art. 11**

(Accesso e obblighi di informazione)



Su richiesta scritta del Locatore, il Conduttore consentirà allo stesso Locatore o/a persone, da esso autorizzate e preventivamente notificate al Ministero dei beni e delle attività culturali del turismo, di accedere al bene descritto in premessa con tempi e modalità da concordare, al fine di esaminare le condizioni dell'immobile ed identificare i lavori di riparazione/manutenzione eventualmente necessari ovvero di procedere all'inventario degli impianti e delle pertinenze, nonché per verificare l'osservanza degli impegni e delle condizioni di cui al presente Contratto.

## **Art. 12**

(Autorizzazioni e Licenze)

Il Conduttore osserverà i regolamenti e le prescrizioni di pulizia e igiene, sia generali che speciali, che comunque riflettano l'attività svolta nell'immobile oggetto di locazione e si munirà a sua cura e spese, di tutte le concessioni, licenze ed autorizzazioni prescritte per l'attività e/o adeguamenti delle stesse previste da eventuali normative successive alla stipula dell'atto.

Il Conduttore assume, altresì, a proprio carico l'onere della stipula con i relativi costi, di tutti i contratti relativi alle utenze: elettrica, telefonica, idrica e comunque di tutte quelle necessarie alla normale gestione dell'immobile.

Il Locatore dovrà provvedere a tutte quelle concessioni, licenze ed autorizzazioni necessarie per consentire il pieno godimento dell'immobile locato e l'idoneità dello stesso all'uso cui sarà destinato, dovendosi intendere che il Locatore si assumerà anche l'onere di eventuali regolarizzazioni ed adeguamenti alle norme vigenti.

## **Art. 13**

(Impossibilità di utilizzo)

In caso di impossibilità di utilizzo di tutto o parte dell'immobile descritto in premessa, non dovuta a fatto o colpa del Conduttore, quest'ultimo comunicherà prontamente tale circostanza al Locatore e se tale impossibilità di utilizzo si protrarrà per un periodo superiore a 45 giorni il Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone, in relazione alla parte dell'immobile inutilizzabile a decorrere dal giorno in cui si verificherà l'impedimento e fino alla sua soluzione.

Se tale impossibilità di utilizzo riguarderà tutto l'immobile e si protrarrà per un periodo superiore a 12 (dodici) mesi, il Conduttore avrà facoltà di risolvere il Contratto.

## **Art. 14**

(Controversie, tentativo di conciliazione e foro competente)

Qualora tra le parti insorgano controversie in ordine all'interpretazione o all'esecuzione del Contratto, ciascuna parte comunicherà all'altra per iscritto l'oggetto ed i motivi della contestazione.

Al fine di comporre amichevolmente la controversia, le Parti si impegnano ad esaminare congiuntamente la questione entro il termine massimo di 15 (quindici) giorni dalla data di ricezione della contestazione ed a tentare la composizione della controversia entro il successivo termine di 30 (trenta) giorni.

Per qualsiasi controversia o disputa derivante dal presente Contratto, sarà competente il Foro di Roma.

#### **Art. 15**

(Clausola risolutiva espressa)

Il Locatore avrà facoltà di risolvere il presente contratto, per fatto o colpa del Conduttore, ai sensi dell'art 1456 c.c. anche qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- destinazione dell'immobile ad utilizzo diverso da quello previsto dal presente contratto;
- mancato pagamento di almeno tre rate del canone previsto all'articolo 5.

La risoluzione si verificherà di diritto decorsi 60 giorni dal momento in cui il Conduttore avrà ricevuto la comunicazione, mediante raccomandata a/r, della volontà di avvalersi della presente clausola.

In caso di inadempimento totale agli obblighi del locatore individuati nell'articolo 19 bis il presente contratto è risolto di diritto decorsi 60 giorni dal momento in cui il locatore avrà ricevuto la comunicazione, mediante raccomandata a/r, della volontà del conduttore di avvalersi della presente clausola.

#### **Art. 16**

(Spese contrattuali)

Le spese di bollo sono a carico del Locatore, ai sensi dell'art. 8 del DPR 26 ottobre 1972, n. 462 e s.m.i.; le spese di registro sono interamente a carico del Locatore ai sensi dell'art. 57, comma 7, del D.P.R. n. 131 del 26.04.1986 e s.m.i.

#### **Art. 17**

(Divieto di cessione del Contratto e destinazione d'uso)

Fatto salvo quanto previsto dal presente Contratto, non è consentita la cessione, in tutto o in parte, dello stesso a terzi in qualsiasi forma o mezzo, senza il consenso scritto del Locatore.





L'inosservanza del divieto di cui sopra comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

Il Conduttore si impegna ad utilizzare le porzioni dell'immobile denominato "Palazzo dell'Archivio Centrale di Stato", come sopra individuate, oggetto del presente contratto e destinate a sede dell'Archivio Centrale dello Stato per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali ed in conformità alle normative in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro e della normativa applicabile agli immobili (ambientale, antisismica, ecc.).

E' fatta comunque salva la possibilità del Ministero di concedere, a titolo gratuito, l'utilizzo di spazi dell'immobile inclusi nelle porzioni indicate a soggetti che svolgono attività collegate con le funzioni istituzionali (es. sindacati, associazioni di volontariato, sportello bancario). In tali casi INAIL nulla avrà da pretendere dal punto di vista economico.

E' fatta, altresì, salva la possibilità del Ministero di concedere l'utilizzo temporaneo di spazi dell'immobile di cui sopra, ai sensi dell'art. 106 del D.lgs n. 42/2004, "Codice dei Beni culturali e del Paesaggio". In tali casi il locatore INAIL nulla avrà da pretendere dal punto di vista economico.

#### **Art. 18**

(Alienazione del bene e diritto di prelazione)

Il Locatore si impegna, nel caso di trasferimento a titolo oneroso dell'immobile locato, a darne comunicazione al Conduttore con atto notificato.

Nella comunicazione saranno indicati il corrispettivo, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare o meno il diritto di prelazione.

Il Conduttore dovrà esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della comunicazione, con atto notificato al Locatore quale proprietario, offrendo condizioni uguali a quelle comunicategli.

#### **Art. 19**

(Attestato di certificazione energetica)

In conformità alla disciplina prevista all'art.6 del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modifiche ed integrazioni, il Locatore consegna al Conduttore copia dell'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile in contratto dal quale risulta che la classe energetica dell'edificio centrale è "D" la prestazione energetica è "Epgl, nren = 196,05", la classe energetica dell'edificio sinistro è "E" la prestazione energetica è "Epgl, nren = 143,99".



Il suddetto attestato di certificazione viene allegato al presente contratto di locazione.

Il Locatore dichiara la piena idoneità dell'attestato di certificazione energetica di cui sopra rispetto allo stato attuale dell'immobile e conferma che non sussistono cause che ne determinino la decadenza.

Il Conduttore dichiara a sua volta di aver ricevuto la documentazione e le informazioni inerenti alla certificazione energetica delle porzioni dell'immobile concesso in locazione.

#### **Art. 19 bis**

(Obblighi della Proprietà)

INAIL si impegna ad effettuare sull'immobile, entro il **31/12/2020** tutti i lavori di **adeguamento antincendio e facciate** necessari alla produzione, al termine degli stessi, della documentazione elencata nel nulla osta alla stipula rilasciato dall'Agenzia del Demanio in data 30 novembre 2015 ed allegato al presente atto, ad esclusione dell'APE, che risulta già prodotta e della dichiarazione di legittimità sotto il profilo urbanistico ed edilizio attestata dalla determinazione Provveditorato delle Opere Pubbliche per il Lazio, l'Abruzzo e la Sardegna del 30 novembre 2015 nn. 2278/540, anch'esso allegato al presente contratto.

Ai fini di quanto previsto nel presente articolo il conduttore, come sopra rappresentato, si impegna ad offrire al Locatore la più ampia collaborazione necessaria al completamento dei lavori.

#### **Art. 20**

(Elezione di domicilio – Comunicazioni)

Tutte le comunicazioni richieste o consentite dal presente contratto dovranno essere fatte per iscritto.

Le comunicazioni inviate si riterranno validamente effettuate solo nel momento in cui saranno ricevute dal destinatario.

Ogni eventuale variazione del domicilio, dovrà essere tempestivamente comunicata da ciascuna parte all'altra.

A tal fine e per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come segue:

Il Locatore: INAIL - Direzione Regionale Lazio – Via Nomentana n. 74 – Roma

Il Conduttore:

*Roma. P.O. 22000 degli Archivi 27*  
*Roma*

#### **Art. 21**

(Trattamento dei dati personali)

*f*  
*Amor*

Ai sensi di quanto previsto dal d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, le Parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

## **Art. 22**

(Rinvio e Modifiche contrattuali)

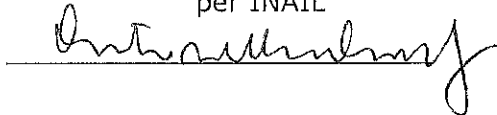
Per tutto quanto non previsto nel presente Contratto le Parti fanno riferimento alle vigenti disposizioni del codice civile ed alla normativa vigente in materia di contratti di locazione stipulati dallo Stato in qualità di conduttore.

Qualunque modifica al presente contratto non potrà avere luogo che mediante atto aggiuntivo al contratto stesso.

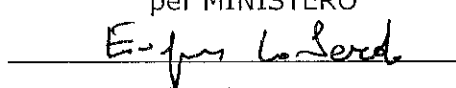
Letto, approvato e sottoscritto

Roma, li 21-XII-2015

per INAIL

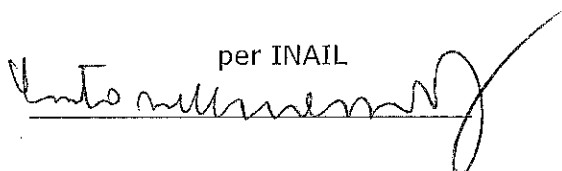


per MINISTERO

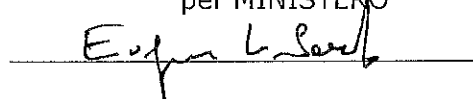


Ai sensi degli artt. 1341 e 1342, secondo comma, del cod.civ., si approvano specificatamente i patti di cui agli articoli 4, 6, 8, 9, 15, 17.

per INAIL



per MINISTERO



FANNO PARTE DEL CONTRATTO I SEGUENTI ALLEGATI:

- 1) 30/11/2015 – prot. 2278/540 - Nota del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti riguardante le procedure di accertamento della compatibilità urbanistica "ora per allora" per alienabilità dell'immobile societario: trasmissione provvedimento di raggiunta intesa;
- 2) 20/11/2015 – Attestazioni energetiche tipo E e D, sottoscritte dall'Ing. Zuccaro;
- 3) 30/11/2015 – prot. 2015/16966 – Nulla osta alla stipula dell'Agenzia del Demanio;
- 4) 21/12/2015 – Verbale di consegna dell'immobile sottoscritto dall'Arch. Franco Palale e dall'Ing. Raoul Avizzano;
- 5) Decreto Direttoriale del 15/12/2015 rep. 1227, del 15/12/2015 rep. 1238, e del 17/12/2015 rep. 1246 con i quali viene autorizzato alla stipula del contratto il dr. Eugenio Lo Sardo;
- 6) 15/12/2015 prot. 17874 – Nota della Direzione generale per gli Archivi – MIBACT, che esprime il preventivo assenso all'assunzione di impegni pluriennali per contratti di locazione

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'L' shape with a vertical line extending downwards and a small hook at the bottom right.