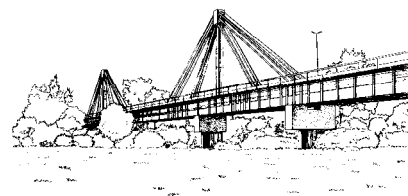


*Aquae Claudia e Anio Novus 52 d.C.*

**AUTORITÀ ATO 2**  
Lazio Centrale – Roma

**Segreteria Tecnico Operativa**



*Ponte canale impianto di depurazione Roma nord 1980 d.C.*

**Autorità ATO 2 – S.T.O.**

**Roma, 19 dicembre 2003**

Prot. n. 157/03 del 19/12/2003

Responsabile dell'Istruttoria  
Rag. Anna Maria Bonomo

Responsabile del Procedimento  
Dott. Marco Iacobucci

### **DETERMINAZIONE n. 17/03**

Oggetto: Contratto di locazione locali sede S.T.O. A.T.O. 2 Lazio Centrale - Roma

#### **Il Responsabile della S.T.O. - Autorità ATO 2**

**Ing. Alessandro Piotti**

Vista l'istruttoria effettuata dal responsabile della stessa Rag. Anna Maria Bonomo e dal responsabile del procedimento Dott. Marco Iacobucci secondo quanto previsto dalla Legge 241/90 ed in particolare dall'art. 3;

premesso che la Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti con delibera 2/00 del 25 luglio 2000 ha approvato il "Regolamento di Funzionamento della Segreteria Tecnico – Operativa" nel seguito chiamato semplicemente "Regolamento";

visto che l'art 3 del "Regolamento" prevede, tra l'altro, che le attività gestionali, amministrative, tecniche e contabili – finanziarie, siano esercitate, in piena autonomia, dal Responsabile della S.T.O., a mezzo di determinazioni, ovvero di ordinativi di spesa inerenti le obbligazioni assunte, nei limiti della disponibilità finanziaria assegnata in attuazione della Convenzione di Gestione e annualmente comunicata alla Conferenza dei Sindaci e dei Presidenti;

vista la Determinazione Presidenziale del 28 maggio 2001 con la quale viene costituita la Segreteria Tecnica Operativa dell'ATO2 Lazio Centrale Roma;

vista la Direttiva Presidenziale del 4 settembre 2001 inerente al funzionamento della STO;

considerato che alla luce dell'avvio della Gestione del Servizio Idrico Integrato, avvenuta a far data dal 6 agosto 2002 con la sottoscrizione della Convenzione di Cooperazione e con l'esecuzione delle successive procedure, la S.T.O. ha necessità di acquisire idonei locali per l'allocazione delle strutture e del personale necessario per lo svolgimento delle proprie attività;

considerato che gli uffici oggi utilizzati presso la Provincia di Roma nella sede di Via delle Tre Cannelle 1/B, 6° piano, non risultano più sufficienti per l'allocazione delle strutture e del personale della S.T.O.;

preso atto che alla nota del 6/9/02, prot. N. 89/02, inviata dalla STO all'Assessorato al Patrimonio della Provincia di Roma per richiedere l'assegnazione di locali idonei, con una superficie pari a circa 400-500 mq, non ha seguito alcun riscontro da parte dell'ufficio interpellato;

considerato che l'organico della S.T.O. sarà ampliato con l'assunzione di altre 7 (sette) unità di personale;

considerato che al fine di garantire spazi adeguati alla struttura della S.T.O. il dirigente Responsabile ha stimato un fabbisogno di circa 400-500 mq, in una sede con le necessarie dotazioni impiantistiche, facilmente accessibile anche con i mezzi di trasporto pubblico, agevolmente collegata con la Provincia di Roma (Palazzo Valentini) e baricentrica rispetto alle sedi del Comune di Roma, di ACEA ATO2 SpA e della Regione Lazio;

considerato che al fine di individuare idonei locali da adibire a sede della S.T.O. è stata effettuata un'indagine di mercato mediante una selezione delle offerte immobiliari rispondenti alle caratteristiche ricercate;

considerato che sono state individuate le seguenti disponibilità, nel corso di una ricerca effettuata nel mese di giugno 2003:

<b>Soggetto Proponente</b>	<b>Zona Immobile</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>	<b>Costo al mq. €</b>
L'immobiliare di A. Romagnoli	Rione Pigna	800	34,21
Immobiliare di Prestigio S.r.l.	Rione S.Eustachio	1000	20,66
Prometeo Group	Rione Monti	250	28,00

<b>Soggetto Proponente</b>	<b>Zona Immobile</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>	<b>Costo al mq. €</b>
Prometeo Group	Rione Trevi	275	30,90
Toscano	Via Bissolati	500	31,60
Immobili & Imprese S.r.l.	Rione Prati	420	17,85
I.N.P.G.I.	Rione Trastevere	484	15,69

considerato che, ripetendo la ricerca in data 9 luglio 2003, sono state reperite, in aggiunta alle precedenti, le seguenti ulteriori disponibilità:

<b>Soggetto Proponente</b>	<b>Zona Immobile</b>	<b>Superficie comm.le mq.</b>	<b>Costo al mq. €</b>
Immobili & Imprese S.r.l.	Quartiere Parioli	680	60,76
Immobili & Imprese S.r.l.	Quartiere Trieste	580	34,48
Immobili & Imprese S.r.l.	Rione Prati	420	17,85
La Commerciale S.r.l.	Quartiere Flaminio	300	20,00
Herzog Giulia	Quartiere Pinciano	470	70,91

considerato che a seguito della valutazione delle condizioni strutturali ed economiche degli immobili reperiti sono risultate più vantaggiose quelle relative all'immobile di proprietà dell'I.N.P.G.I. (Istituto Nazionale Assistenza Giornalisti Italiani);

considerato altresì che al vantaggio già riscontrato si aggiunge quello derivante dall'esecuzione, a carico dell'ente proprietario, dei lavori di messa in pristino dell'immobile secondo le specifiche esigenze della S.T.O.;

vista la nota prot. n° 2220 del 28/10/03 dell'U.O. Affari Generali – Servizio 2 – Demanio e Patrimonio della Provincia di Roma (prot. STO 359/03) con la quale il Dirigente Responsabile comunica che le clausole contenute nella bozza di contratto inerente la locazione dell'immobile di proprietà dell'INPGI, ubicato in Via Pascarella n° 31, da destinarsi a sede della S.T.O. dell'Autorità ATO 2 – Lazio Centrale – Roma, risultano conformi a quelle dei contratti di locazione stipulati dalla Provincia di Roma;

visto il contratto di locazione inviato dall'I.N.P.G.I. e recepito dalla S.T.O. con prot. n° 381/03 del 12/11/03;

ritenuto, per i motivi sopra esposti, opportuno procedere alla locazione dell'immobile di proprietà dell'I.N.P.G.I. sito in Roma alla Via Pascarella n. 31, mediante la stipula di un contratto di locazione, allegato alla presente determinazione che ne costituisce parte integrante, con decorrenza indicativa 1 marzo 2004, e comunque dalla data del verbale di presa in consegna dei locali, della durata di anni sei (sei) rinnovabile al canone annuo di €91.104,00 (novantunomilacentoquattro/00) aggiornato automaticamente ogni anno, dall'inizio del secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, e di € 4.200,00 (quattromiladuecento/00) per oneri accessori di manutenzione, riscaldamento e condizionamento con pagamento trimestrale anticipato, scadente ciascuna entro il quinto giorno di ogni mese, pari ad €22.776,00 (ventiduemilasettecentosettantasei/00) per il canone di locazione ed € 1.050,00 (millecinquanta/00) per gli oneri accessori;

considerato che, in base all'art. 9 del contratto di locazione bisogna costituire un deposito cauzionale pari a n. 3 (tre) mensilità del canone di locazione;

## **DETERMINA**

Per i motivi espressi in premessa,

- 1) di procedere alla locazione dell'immobile di proprietà dell'I.N.P.G.I. sito in Roma alla Via Pascarella n. 31, mediante la la stipula di un contratto di locazione della durata di anni sei (sei), rinnovabile, al canone annuo di € 91.104,00 (novantunomilacentoquattro/00) aggiornato automaticamente ogni anno, dall'inizio del secondo anno, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, e di €4.200,00 (quattromiladuecento/00) per oneri accessori di manutenzione, riscaldamento e condizionamento;
- 2) di stabilire che il pagamento avverrà in rate trimestrali anticipate, scadenti ciascuna entro il quinto giorno di ogni mese, pari ad €23.826,00 (ventitremilaottocentoventisei/00), di cui

22.776,00 (ventiduemilasettecentosettantasei/00) per il canone di locazione ed €1.050,00 (millecinquanta/00) per gli oneri accessori, mediante bonifico bancario sul C/C n° 83228/30 della Banca di Roma – Ag. 166 di Via Nizza in Roma – ABI 03002 CAB 5187 intestato all'I.N.P.G.I.;

- 3) di costituire un deposito cauzionale di €22.776,00 (ventiduemilasettecentosettantasei/00) pari a tre mensilità del canone di locazione
- 4) di approvare lo schema di contratto di locazione allegato alla presente determinazione che ne costituisce parte integrante;
- 5) di sottoscrivere il summenzionato contratto di locazione;
- 6) di provvedere alla registrazione del contratto di locazione presso il competente Ufficio delle Entrate di Roma;
- 7) di stabilire che le spese di registrazione del presente contratto, e dei successivi rinnovi, sono a carico di entrambi i contraenti in parti uguali, ed è a cura del “Locatore” il relativo versamento al competente Ufficio delle Entrate di Roma, e che il Conduttore, dietro presentazione dell'avvenuto versamento dell'imposta, provvederà al rimborso a favore dell'I.N.P.G.I. dell'importo a suo carico, che è pari al 50% dell'imposta;
- 8) di impegnare, alla voce “Locali” del Budget di Previsione anno 2004, approvato dalla Conferenza dei Sindaci con Delibera n. 1/03 del 15/12/03, la somma complessiva di €118.080,00 (centodiciottomilaottanta/00) di cui:
  - ❖ €91.104,00 (novantunomilacentoquattro/00) per il pagamento del canone di locazione relativo al periodo 01/03/2004 – 28/02/2005, e comunque dalla data del verbale di presa in consegna dei locali;
  - ❖ €4.200,00 (quattromiladuecento/00) per i costi accessori di manutenzione, riscaldamento e condizionamento relativi al periodo 01/03/2004 – 28/02/2005;

❖ € 22.776,00 (ventiduemilasettecentosettantasei/00) per la costituzione del deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone di locazione;

9) di prendere atto che per il canone annuo di locazione ed i relativi gli oneri accessori inerenti agli anni successivi verrà preso impegno nei futuri esercizi finanziari;

**Il Dirigente Responsabile della S.T.O.**  
(Ing. Alessandro Piotti)