



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 5 MAG. 2015

Nell'anno **duemilaquindici**, addì **5 maggio** alle ore **16.00**, presso il **Salone di rappresentanza**, si è riunito il Consiglio di Amministrazione, convocato con nota rettorale prot. n. 0032068 del 30.04.2015, per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **O M I S S I S** .....

**Sono presenti:** il **rettore**, prof. Eugenio Gaudio; il **prorettore**, prof. Renato Masiani; i consiglieri: prof.ssa Antonella Polimeni, prof. Maurizio Barbieri, prof. Bartolomeo Azzaro, dott. Sergio Abrignani, prof. Michel Gras, sig. Domenico Di Simone, dott.ssa Angelina Chiaranza, sig. Luca Lucchetti, sig.ra Federica Di Pietro; il **direttore generale**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

**Assistono per il Collegio dei Revisori dei Conti:** dott.ssa Marisa Grilli e dott. Michele Scalisi.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **O M I S S I S** .....

DELIBERA

122/15

AFFARI LEGALI

7.4



- 5 MAG. 2015

SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA

Area Affari Legali  
Il Direttore  
Dott.ssa Maria Ester Sciarano

AREA AFFARI LEGALI

Capo Ufficio Studi e Consulenze  
Sig.ra Antonella Evandri

4.5

AREA AFFARI LEGALI

Ufficio Studi e Consulenze  
Capo Settore Recupero Crediti e  
Esecuzione provvedimenti giudiziali  
D.ssa Annarita Castronovo

## SAPIENZA UNIVERSITA' DI ROMA / AZIENDA POLICLINICO UMBERTO I - CONFERIMENTO MANDATO A LEGALE DEL FORO LIBERO

Il Presidente presenta per la discussione la seguente relazione predisposta dal Settore Recupero Crediti ed Esecuzione di Provvedimenti giudiziali - Ufficio Studi e Consulenze dell'Area Affari Legali.

Con Atto di transazione sottoscritto in data 8.4.2014 tra l'Università e l'Azienda Policlinico Umberto I è stato definito il contenzioso (RG 70348/2011) - successivamente dichiarato estinto all'udienza del 24.4.2014 - azionato dall'Università per ottenere il rilascio immediato dell'immobile di Via Baglivi 16, occupato senza titolo, ed il pagamento della somma di € 2.794.565,68 per il periodo 1.4.1999-31.12.2011 oltre ad € 19.680,04 per ogni mese di ritardo dal gennaio 2012 fino al rilascio o al soddisfo.

In data 30.04.2014 le Parti - impegnatesi, in sede transattiva, a stipulare un Contratto di locazione con decorrenza 1.04.2014, canone mensile pari ad € 20.152,80 e spese di registrazione rispettivamente a carico di ciascuna parte al 50% - hanno sottoscritto detto contratto di locazione (reg. in data 26.5.2014) per uso ufficio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile, con durata di sei anni e scadenza al 31.03.2020, rinnovabile per altri 6 anni.

Con il predetto atto, l'Azienda si è impegnata a corrispondere un canone mensile pari ad € 20.152,80 commisurato all'attuale superficie disponibile, da corrispondersi anticipatamente all'Ateneo entro il 5° giorno di ogni mese, accettando che *"Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne sia il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento del canone per due mensilità consecutive provocherà ipso iure la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c. (art. 5)"*.

L'Azienda si è impegnata al versamento, alla data di stipula del contratto, di € 40.305,60 pari a due mensilità di locazione, a titolo di deposito cauzionale, assumendo l'onere delle spese di bollo e registrazione del contratto nella misura del 50% , come per legge.

Con nota prot. 29537 del 14.8.2014 l'Azienda Policlinico, nel comunicare all'Università l'avvenuta registrazione del contratto di locazione, ha evidenziato che esso prevede la corresponsione annua di un canone pari ad € 241.833,60 ed ha eccepito quanto segue:

*"trattandosi di atto pubblico stipulato tra due Amministrazioni pubbliche", la L. 7.8.2012, n. 135 all'art. 3 co. 10, "comma efficace e vincolante fin dalla data di emanazione della Legge e non modificato dalla nuova formulazione del comma 7 introdotta dalla Legge 23 giugno 2014, n. 89, prevede che debbano essere riconosciuti canoni ed oneri agevolati, nella misura del 30 per cento del valore locativo congruito dalla competente Commissione di congruità dell'Agenzia del Demanio di cui all'articolo 1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266";*



SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 5 MAG. 2015

SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA

Area Affari Legali

Il Direttore

Dott.ssa Maria Ester Sciarano

AREA AFFARI LEGALI

Capo Ufficio Studi e Consulenze

Sig.ra Antonella Evandri

AREA AFFARI LEGALI

Ufficio Studi e Consulenze

Capo Settore Recupero Crediti e

Esecuzione provvedimenti giudiziali

D.ssa Annarita Castronovo

*-"Nelle more della trasmissione del contratto di locazione alla competente Commissione di congruità dell'Agenzia del Demanio, gli uffici hanno provveduto, sulla base dei dati presenti sull'applicativo informatico messo a disposizione dall'Agenzia del Demanio, a determinare la congruità del canone che si attesterebbe a € 18,53mq/mese (anziché 18,72mq/mese come indicato nel contratto) per una superficie netta indicata in mq. 1076: ne consegue che il canone congruito viene ad essere € 19.938,28 a fronte di € 20.142,72 (e non 20.152,80 come indicato nel contratto). Tale nuovo importo, € 19.938,28, al netto della riduzione stabilita per Legge, è pari ad € 5.981,48";*

*-"Nel rispetto della Legge 7 agosto 2012, n. 135 art. 3 comma 10 e ss.mm. e ii., di razionalizzazione della spesa pubblica prevista dalla Spending Review, si procederà quindi alla corresponsione del canone, così come sopra rideterminato."*

Con nota prot. 50327 del 4.9.2014, l'Università ha contestato puntualmente la predetta nota del 14.8.2014 sia in ordine ai riferimenti normativi citati (impropri e pertanto inapplicabili) che alla conseguente rideterminazione degli importi e, fatta riserva di ogni successiva valutazione in ordine al recesso, ha invitato l'Azienda a regolarizzare i pagamenti nella seguente misura:

€. 60.458,40 (mesi da aprile a giugno 2014)

€. 34.259,76 (mesi da luglio ad agosto: canone ridotto del 15%)

€. 40.305,60 a titolo di deposito cauzionale.

In assenza di riscontro alcuno, con successiva nota prot. 67435 del 21.11.2014 l'Università ha costituito formalmente in mora l'Azienda Policlinico diffidandola, contestualmente, al pagamento di € 186.413,41 (quale somma maturata in relazione ai canoni dovuti alla data del 30.11.2014, oltre al deposito cauzionale di cui all'art. 9 del contratto, pari a due mensilità) con avvertimento, in caso contrario, di ricorrere all'autorità giudiziaria per il recupero forzato del credito ed il risarcimento di ogni eventuale danno derivante dal persistere dell'inadempimento.

Tale atto di diffida non è stato contestato dall'Azienda Policlinico.

In occasione della riunione di coordinamento tenutasi il giorno 28 aprile 2015 fra le Aree dell'Amministrazione Centrale coinvolte per competenza e il Direttore Generale, sulle problematiche di che trattasi - acquisito il parere dell'Avv. Giuseppe Bernardi (anch'egli presente a tale riunione) - si è valutata l'opportunità di esperire nei confronti dell'Azienda Policlinico Umberto I un'azione di sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento delle somme dovute a titolo di canoni locatizi in base alla vigente normativa applicabile al caso concreto e a titolo di deposito cauzionale.

Si è, altresì, valutata l'opportunità di conferire l'incarico all'Avv. Giuseppe Bernardi, per le sue specifiche competenze professionali e per continuità difensiva, avendo questi curato, con soddisfazione dell'Ateneo, il contenzioso originario azionato da Sapienza nei confronti dell'Azienda Policlinico Umberto I.



Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 5 MAG. 2015

SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA

Area Affari Legali  
Il Direttore  
Dott.ssa Maria Ester Scarano

AREA AFFARI LEGALI

Capo Ufficio Studi e Consulenze  
Sig.ra Antonella Evandri

AREA AFFARI LEGALI

Ufficio Studi e Consulenze  
Capo Settore Recupero Crediti e  
Esecuzione provvedimenti giudiziali  
D.ssa Annarita Castronovo

Si rappresenta, in proposito, che l'art. 3, c. 2 dello Statuto della Sapienza Università di Roma, emanato con D.R. n. 3689 del 29.10.2012 dispone, tra l'altro, che *"Il Rettore, quale rappresentante legale ... conferisce inoltre procura alle liti, previa motivata delibera del Consiglio di Amministrazione, agli avvocati del libero foro"*.

In data 29.04.2015 l'Avv. Giuseppe Bernardi ha fatto pervenire all'Università un preventivo di spesa, pari ad € 9.551,07, comprensivo di IVA e CPA, inclusivo anche del Contributo Unificato, per intraprendere un giudizio di sfratto per morosità con contestuale ingiunzione di pagamento contro l'Azienda Policlinico Umberto I.

Considerato il valore e la rilevanza del presente contenzioso, l'Ufficio competente ritiene congruo l'importo richiesto per i compensi professionali, tenuto conto anche del fatto che, al fine di venire incontro alle esigenze dell'Università di contenimento della spesa, l'importo complessivo è stato determinato con riguardo ai valori minimi di liquidazione previsti dalle Tabelle dei Parametri Forensi di cui al D.M. Giustizia 10 marzo 2014 n. 55.

#### ALLEGATI PARTE INTEGRANTE:

- preventivo di spesa del 29.04.2015
- contratto di locazione registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 26.5.2014



- 5 MAG. 2015

..... O M I S S I S .....

**DELIBERAZIONE N. 122/15**

**IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Visto il contratto di locazione dell'immobile di Via Baglivi 16, stipulato in data 30.4.2014 tra l'Università e l'Azienda Policlinico Umberto I, registrato all'Agenzia delle Entrate il 26.5.2014 e le relative clausole contrattuali e, in particolare, l'art. 5, il quale stabilisce che il mancato pagamento del canone per due mensilità consecutive provocherà "ipso iure" la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c.;**
- **Considerata l'ipotesi prospettata di avviare un'azione di sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento delle somme dovute dall'Azienda Policlinico Umberto I per canoni di locazione e deposito cauzionale, a oggi non ancora corrisposti, e l'impatto economico connesso alla proposizione delle precitate azioni giudiziali;**
- **Considerata la particolare complessità della questione e l'esigenza di continuità nella strategia difensiva, per cui si ritiene opportuno conferire l'incarico all'Avv. Giuseppe Bernardi, che ha già curato precedentemente, con soddisfazione dell'Ateneo, il contenzioso azionato dall'Università nei confronti dell'Azienda Policlinico Umberto I riguardante l'occupazione dello stesso immobile di Via Baglivi 16, ormai definito e dichiarato estinto;**
- **Visto il preventivo di spesa inoltrato dal suddetto legale in data 29.4.2015, in ossequio alla normativa vigente e atteso il parere di congruità, espresso dall'ufficio proponente, dei compensi professionali richiesti dal precitato professionista;**
- **Presenti n. 12, votanti n. 10: con voto unanime espresso nelle forme di legge dal rettore e dai consiglieri: Polimeni, Barbieri, Azzaro, Abrignani, Gras, Di Simone, Chiaranza, Lucchetti e Di Pietro**

**DELIBERA**

- **di autorizzare il conferimento del mandato di rappresentanza e difesa dell'Ateneo per la proposizione, nei confronti dell'Azienda Policlinico Umberto I, di un'azione di sfratto per morosità e contestuale ingiunzione di pagamento delle somme dovute per canoni di locazione e deposito cauzionale, ad oggi non ancora corrisposti;**



**SAPIENZA**  
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di  
Amministrazione

Seduta del

- 5 MAG. 2015

- di autorizzare l'accantonamento di budget, pari ad € 9.551,07, comprensivo di IVA e CPA e contributo unificato, che andrà a gravare sul Conto di Bilancio A.C. 11.02.070.010 "Spese per liti (Patrocinio legale)" – U.A.S.001.DUF.ALE.USC – COFOG 09.8 – O.O. 5.2 Esercizio 2015.

**Letto e approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.**

**IL SEGRETARIO**  
**Carlo Musto D'Amore**

**IL PRESIDENTE**  
**Eugenio Gaudio**

..... O M I S S I S .....

**Bernardi & Associati**  
studio legale

00195 Roma  
via Monte Zebio 28  
tel 06.3200367-06.3200368  
fax 06.3200374  
[segreteria@bernardieassociati.it](mailto:segreteria@bernardieassociati.it)

avv. prof. Giuseppe Bernardi  
avv. Alessandro Bernardi  
avv. Stefano Bernardi  
avv. Cristina Comastri  
avv. Gaia Fautilli  
dott. Francesco Bernardi  
dott. Elisa Guardiani

**commerciale tributario**  
dott. Paolo Poli  
dott. Giulia Bernardi  
dott. Luca Perugini

Roma, 29 aprile 2015

**Lettera via Mail**

Spett.le  
Universita' degli Studi di Roma La Sapienza  
**c.a. dott.ssa Anna Rita Castronovo**  
Piazzale Aldo Moro 5  
00185 Roma,

**Oggetto:** Universita' degli Studi di Roma La Sapienza /Azienda  
Policlinico Umberto I – sfratto per morosità con ingiunzione di  
pagamento – Via Baglivi

Vi rimetto un preventivo di spesa per l'attività che presumibilmente verrà svolta nel giudizio in oggetto.

Nel caso in cui il giudizio divenisse a cognizione ordinaria si aggiungerebbe l'onorario di €. 8.712,00 oltre accessori per un totale complessivo di €. 18.861,45.

Non è preventivato l'onorario per l'eventuale esecuzione di un procedimento di sfratto.

Cordiali saluti

  
Avv. Prof. Giuseppe Bernardi

All.: 1

Data 29.04.2015  
**Preventivo n. 5**

Spett.le  
Università degli Studi di Roma "La Sapienza"  
Piazzale Aldo Moro 5  
00185 Roma (RM)

P. IVA: 02133771002  
C. F.: 80209930587

5013 - La Sapienza/Azienda Policlinico Umberto I - Sfratto per morosità con contestuale ingiunzione di pagamento  
Via Baglivi - Tribunale Roma - 270000,00

Data	Q.tà	Descrizione	Spese non imp.	Spese imp.	Prestazioni
28.04.15		<b>PREVENTIVO di SPESA</b>			
	1,00	Fase di studio			1.688,00
	1,00	Fase introduttiva			743,00
	1,00	Fase istruttoria			203,00
	1,00	Fase decisoria			1.350,00
	1,00	Contributo Unificato	607,00		
	1,00	Marca per iscrizione	27,00		
	1,00	Compenso per ingiunzione di pagamento			2.093,00
	1,00	Copie DI	50,00		
<b>Totali Voci</b>			<b>684,00</b>		<b>6.077,00</b>

*Riepilogo*

Competenze			6.077,00
Spese generali forfettarie			911,55
Totale Spese non imponibili		684,00	
Cassa Previdenza	4,00 % di 6.988,55		279,54
Totale Imponibile IVA			7.268,09
IVA	22,00 % di 7.268,09		1.598,98
Spese escluse Iva ex Art. 15 DPR 633/72			684,00
Totale Documento			9.551,07
Ritenuta d'Acconto	20,00 % di 6.988,55		1.397,71
<b>Importo Preventivo</b>			<b>8.153,36</b>

Euro





## CONTRATTO DI LOCAZIONE DI IMMOBILE

### TRA

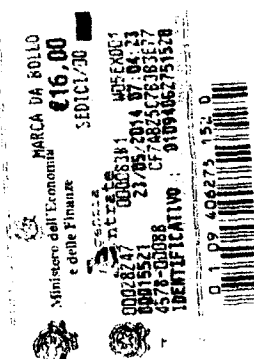
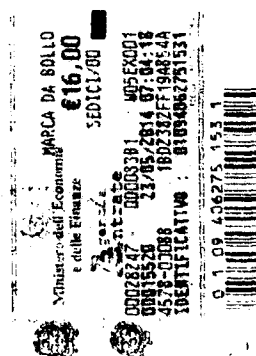
**UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA"**, con sede in Roma, P.le Aldo Moro, 5, partita IVA 02133771002, rappresentata dal Direttore Generale Carlo Musto D'Amore, nato a Montoro Inferiore (AV), il 16/10/1948, domiciliato per la sua carica in P.le Aldo Moro, 5

### E

**AZIENDA POLICLINICO "UMBERTO I"**, di seguito denominata Azienda, rappresentata dal Direttore Generale p.t. Domenico Alessio, nato a Terravecchia (CS), il 26/10/1939, domiciliato per la carica in Viale del Policlinico, 155 - Roma

### **premesso che:**

- l'Università è proprietaria dell'edificio sito in Roma, avente un duplice accesso da via Baglivi, 16 e Piazza Sassari, 4, in forza di legato testamentario Raffaele Bastianelli, contenuto nel testamento olografo del 18.09.1964, pubblicato con verbale per Notaio E. Castellini in data 23.11.1971, Rep. 137620/25083, il quale ha legato all'Università l'intero immobile, prescrivendo altresì l'attuazione delle finalità demandate all'Università;
- il suddetto immobile, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 594, particella 38. cat. B1, ha una superficie totale di mq. 2.200, ed è così composto:



piano seminterrato;

piano primo;

piano secondo;

piano terzo;

piano quarto.

L'immobile è contornato da un percorso parzialmente carrabile e da un giardino antistante su Piazza Sassari;

- l'Azienda utilizza il bene a partire dalla data di costituzione della stessa (01/11/1999) per funzioni connesse alla propria organizzazione, in condivisione con l'Università che dispone di una porzione di immobile al piano seminterrato e rialzato dell'edificio, per gli usi istituzionali della Facoltà di Medicina e di alcuni dei suoi Dipartimenti;

**considerato che:**

- il rapporto tra Università e Azienda deve essere formalizzato attraverso la sottoscrizione di un apposito atto di locazione;
- l'argomento è stato oggetto di trattazione nell'ambito del Tavolo Tecnico di cui alla Convenzione per l'affidamento delle attività relative a tutti gli interventi riguardanti il Policlinico Umberto I del 3 novembre 2009, nella seduta del 20.12.2010;
- l'Azienda ha manifestato con nota del 24.01.2011, prot. 0002344 l'intenzione di addivenire alla stipula di un contratto di locazione per l'uso degli spazi dalla stessa già occupati in modo precario;
- in considerazione dello stato di utilizzo dell'immobile è stata valutata l'opportunità di destinare l'intero edificio all'Azienda Policlinico, previa liberazione degli spazi utilizzati dall'Università;



- nella riunione congiunta Università-Azienda del 7 aprile 2011 la suddetta proposta è stata valutata positivamente dall'Azienda.

Tutto quanto sopra premesso e considerato

**si conviene e si stipula quanto segue:**

#### **ART. 1- PREMESSE E ALLEGATI**

le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente contratto ed assumono ad ogni effetto valore di patto. Ogni modifica al presente contratto sarà valida solo se effettuata per iscritto e controfirmata da entrambe le parti.

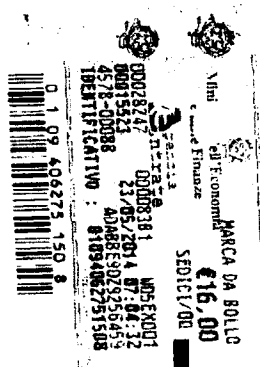
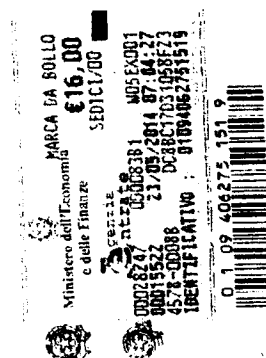
#### **ART. 2- OGGETTO DELLA LOCAZIONE**

L'UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI ROMA "LA SAPIENZA", d'ora innanzi "Locatore", avendone la piena ed esclusiva disponibilità, concede in locazione all'AZIENDA, d'ora innanzi "Conduttore", che, a mezzo dei suoi costituiti rappresentanti, accetta l'edificio in premessa, come risulta indicato nell'allegata planimetria che, firmata dalle parti, costituisce parte integrante e sostanziale del presente contratto.

La parte conduttrice solleva espressamente la parte locatrice da qualsiasi responsabilità in relazione all'esercizio dell'attività svolta all'interno dei locali e/o ogni eventuale richiesta o pretesa che potesse derivare da terzi.

#### **ART. 3- DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI E DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

L'immobile viene locato ad uso ufficio nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che la parte conduttrice dichiara di ben conoscere ed accettare.



E' fatto espresso divieto alla parte conduttrice di sublocare in tutto o in parte la cosa locata o di cedere ad altri il suo contratto, sia a titolo oneroso che gratuito, senza il consenso scritto della parte locatrice.

Il conduttore si impegna, per tutta la durata del contratto, a mantenere con cura, ordine e diligenza l'immobile locato e a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto in buono stato locativo salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

#### **ART. 4- DURATA DELLA LOCAZIONE**

La durata della locazione sarà di anni 6 (sei), a decorrere dal 1 aprile 2014 e terminerà col 31 marzo 2020. Qualora 12 (dodici) mesi prima della scadenza del presente contratto, il Conduttore ne faccia apposita istanza, il contratto sarà rinnovato per altri 6 (sei) anni – e così di seguito – ai medesimi termini ed alle medesime condizioni.

In caso di mancata o ritardata consegna dei locali alla scadenza, parte conduttrice dovrà pagare a parte locatrice una indennità per l'abusiva occupazione pari al canone di affitto a quel momento dovuto in virtù del presente contratto fatto salvo, comunque, il risarcimento del maggior danno ed il diritto di parte locatrice di procedere giudizialmente per ottenere il rilascio coattivo dell'immobile.

Il conduttore potrà recedere dal contratto solo nel caso sussistano gravi motivi ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della Legge 392/1978, con preavviso da inviarsi al locatore mediante lettera raccomandata almeno un anno prima della data di scadenza.

#### **ART. 5- CANONE DI LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

L'Azienda si impegna a corrispondere un canone mensile pari ad € 20.152,80, commisurato all'attuale superficie disponibile.

Il predetto canone resterà invariato fino al momento in cui l'Azienda non avrà la disponibilità dell'intero immobile.

Al verificarsi della suddetta condizione, il canone di locazione, previo accordo tra le parti, sarà rideterminato in funzione della superficie dell'intero immobile, come precisato all'art. 6.

Il canone dovrà essere corrisposto anticipatamente all'Università, entro il quinto giorno di ogni mese, mediante bonifico sul conto intestato a "Sapienza Università di Roma", codice IBAN: IT 71 I 02008 05227 000400014148, precisando la causale.

Del bonifico dovrà essere fornita prova all'Università a mezzo fax al numero 0649910403 (in caso di eventuali modifiche verrà data preventiva comunicazione al conduttore).

Il pagamento del canone non potrà essere sospeso né ritardato da pretese o eccezioni del Conduttore, qualunque ne fosse il titolo, salvo il successivo e separato esercizio delle sue ragioni. Il mancato pagamento del canone per due mensilità consecutive provocherà ipso iure la risoluzione del contratto per inadempimento ai sensi dell'art. 1456 c.c.

Alla scadenza di ogni anno di locazione, e ciò anche in caso di rinnovo, la misura del canone come sopra concordata, verrà modificata automaticamente- per l'anno successivo - nella misura consentita dalla Legge della variazione dell' "Indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati" rilevata dall'ISTAT, verificatesi nell'anno precedente, salvo che la legge disponga altrimenti.

#### **ART. 6- MODALITA' DI DETERMINAZIONE DEL CANONE**

Le Parti precisano che la superficie netta dell'immobile di Via Baglivi 16 attualmente occupata dall'Azienda - in relazione alla quale è stato determinato il canone contrattuale mensile di € 20.152,80 - è pari a mq 1076. La superficie netta occupata dall'Università è invece di mq 166.

Precisamente l'Azienda occupa attualmente i seguenti spazi:

- del piano seminterrato: 1) i locali con accesso dall'androne, a sinistra, tramite una scala interna all'ex portineria, con superficie netta di 90,27 mq; 2) i locali con accesso dalla scala principale, a destra dell'ingresso, con superficie netta di 32,13 mq; si precisa che ai fini della determinazione del canone, la superficie è stata ricalcolata applicando un coefficiente riduttivo di 0,94 (tenuto conto degli spazi che hanno un'altezza utile inferiore ai metri 3,00 ed un minore rapporto tra superficie finestrata e superficie degli ambienti), sicchè la superficie netta così individuata è pari a 115 mq;
- del piano rialzato: locali a sinistra, con accesso dalla scala principale, con superficie netta di 156 mq;
- l'intero primo piano, con superficie netta di 279 mq;
- l'intero secondo piano, con superficie netta di 275 mq;
- l'intero terzo piano, con superficie netta di 251 mq.

L'Università occupa invece i seguenti locali:

- del piano seminterrato: locale studio e laboratorio, attualmente utilizzato dalla Facoltà di Medicina e Psicologia, con superficie netta di 50,88 mq; anche in questo caso, ai fini della determinazione del

canone, la superficie è stata ricalcolata applicando un coefficiente riduttivo di 0,94 (tenuto conto degli spazi che hanno un'altezza utile inferiore ai metri 3,00 ed un minore rapporto tra superficie finestrata e superficie degli ambienti), sicchè la superficie totale così individuata è pari a 48 mq;

- del piano rialzato: locali a destra, attualmente utilizzati dalla Facoltà di Medicina e Psicologia, con accesso dalla scala principale, con superficie netta di 118 mq.

I locali rispettivamente occupati dall'Università e dall'Azienda sono altresì indicati nelle n. 6 planimetrie allegate, che costituiscono parte integrante del presente contratto.

La superficie calcolata è quella "netta", ovvero sono stati esclusi dal conteggio i muri esterni, i tramezzi esterni, i vani porta ed i vani finestra. Sono altresì stati esclusi dal calcolo gli spazi comuni, quali gli spazi di accesso esterni, il giardino, gli androni, i pianerottoli, l'ascensore, la chiostrina, i locali deposito, il locale centrale termica, locali tecnici posti al piano coperture, ecc.

L'aumento di canone dovuto dall'Azienda dal momento in cui avrà la disponibilità dei locali attualmente utilizzati dall'Università, sarà calcolato moltiplicando il canone mensile di € 18,72/mq (= € 20.152,80 / 1076 mq), aggiornato secondo l'indice ISTAT ai sensi dell'art. 5, per la superficie dei locali che verranno effettivamente consegnati, con applicazione del coefficiente riduttivo di cui al presente articolo per il solo piano seminterrato.

#### **ART. 7- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

Sono a cura e spese del Conduttore i lavori di ordinaria manutenzione; sono a cura del locatore eventuali lavori di straordinaria manutenzione. Gli interventi per i lavori di straordinaria manutenzione dovranno essere concordati tra Locatore e Conduttore, anche a salvaguardia della continuità nel godimento dell'immobile nel periodo in cui si dovessero eseguire i predetti lavori di manutenzione.

Il conduttore, inoltre, sarà l'unico responsabile di tutte le autorizzazioni amministrative eventualmente richieste dalle normative vigenti e relative all'attività esercitata nell'immobile stesso, salvo quelle di competenza del locatore, relative agli indicati lavori di manutenzione straordinaria.

#### **ART. 8- MODIFICHE MIGLIORIE ED ADDIZIONI DELLA COSA LOCATA**

La parte conduttrice non potrà apportare alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione ai locali locati ed alla loro destinazione, o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto della parte locatrice. Per le sole modifiche ed innovazioni di lieve entità che non comportino consistenti modifiche strutturali (es. divisioni interne in cartongesso o simili, spostamento di una porta interna, etc.), il consenso si intenderà prestato nel caso in cui il locatore non risponda entro 15 giorni alla richiesta di autorizzazione della conduttrice. L'inosservanza della presente clausola determina ipso iure la risoluzione del contratto a danno e spese della parte conduttrice ai sensi dell'art. 1456 C.C. I miglioramenti e le addizioni eventualmente autorizzati, resteranno a favore della parte locatrice al termine del rapporto senza che da questo sia dovuto compenso alcuno, fatto salvo il diritto del locatore di chiedere al conduttore, a fine locazione, la rimessa in pristino delle parti modificate.





#### **ART. 9- GARANZIA**

A garanzia delle obbligazioni di pagamento dei canoni e di ogni altra obbligazione contrattuale, la parte conduttrice si obbliga a versare alla data della stipula del contratto l'importo di € 40.305,60, pari a n. 2 mensilità, a titolo di deposito cauzionale fruttifero.

Il deposito cauzionale, come sopra costituito, sarà restituito, unitamente agli interessi maturati, al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

#### **ART. 10 - RESPONSABILITA'**

Il conduttore è custode dell'immobile locato e si obbliga a non compiere atti che possano in qualunque modo pregiudicare la libertà e la pienezza della proprietà. Il conduttore risponderà, nel caso di danni, rovine, perdite e deterioramenti prodotti alla cosa locata, alle sue parti, pertinenze, accessori, impianti e servizi, che avvenissero nel corso della locazione. Inoltre il locatore è responsabile, in via esclusiva, per ogni aspetto riconnesso dalla legge alla posizione del proprietario, sia nei confronti del conduttore che di terzi.

#### **ART. 11- ESONERO RESPONSABILITA' DANNI**

La parte locatrice non è tenuta a rispondere dei danni causa di esalazioni, rumori, scassi, furti, rotture o manomissioni per tentato furto o consumato, dei danni prodotti da umidità, invasioni od infiltrazioni d'acqua. La parte locatrice resta pure esonerata da ogni responsabilità per danni provocati da sbalzi nella pressione dell'acqua, scarsità o mancanza d'acqua potabile, energia elettrica e qualsiasi analogo servizio, nonché da ogni responsabilità

per danni diretti che possono derivargli dal fatto doloso o colposo dei dipendenti del conduttore e di terzi in genere. Il locatore è inoltre esonerato nei confronti della parte conduttrice da ogni responsabilità connessa all'attività da quest'ultima svolta all'interno dell'immobile.

#### **ART. 12- ASSICURAZIONI**

Il conduttore si obbliga a stipulare con primaria compagnia assicurativa e a proprie spese, adeguate polizze assicurative per la copertura dei rischi inerenti all'attività esercitata nell'immobile e al deterioramento o perimento dell'immobile e a fornirne copia al locatore. In caso di mancato adempimento a tale obbligo, il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 C.C.

#### **ART. 13- ONERI ACCESSORI**

Gli oneri accessori per la conduzione degli impianti e consumi come energia elettrica, acqua potabile ed industriale, gas, riscaldamento e condizionamento, nonché la manutenzione ordinaria dei relativi impianti e, in generale, dell'intero immobile locato, sia occasionale che programmata in anticipo e di servizi integrativi quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, sorveglianza, pulizia, asportazione rifiuti, gestione dell'immobile (anche qualora affidata a terzi), saranno a cura e carico del conduttore.

Il conduttore dovrà stipulare i contratti per l'allacciamento delle linee telefoniche e la fornitura di acqua, gas ed elettricità e pagare regolarmente i relativi abbonamenti e bollette a scadenza, nonché sostenere i costi di eventuali riparazioni di contatori, tubazioni, rubinetti di pertinenza dell'immobile, relativi alla manutenzione ordinaria mentre restano a carico



del locatore gli interventi e le spese per manutenzione straordinaria. Il conduttore provvederà all'allacciamento delle attrezzature e degli impianti di qualsiasi natura necessari per l'esercizio delle proprie attività e, pertanto, rinuncerà ad invocare la responsabilità del locatore in caso di ritardo nel predetto allacciamento dovuto a qualsivoglia motivo. Il conduttore sopporterà gli oneri fiscali derivanti dalle spese relative a tali servizi e abbonamenti.

#### **ART. 14- AUTORIZZAZIONI**

Tutte le autorizzazioni richieste in materia ambientale, di sicurezza e tutte le licenze amministrative necessarie al regolare svolgimento della propria attività saranno a totale cura e carico del conduttore.

#### **ART. 15- DOMICILIO LEGALE**

A tutti gli effetti del presente contratto, le parti dichiarano di eleggere il proprio domicilio legale presso le rispettive sedi ovvero la parte locatrice in Roma, P.le A. Moro, 5 e la parte conduttrice in Roma, Viale del Policlinico, 155.

#### **ART. 16- FORO COMPETENTE**

Per ogni eventuale controversia relativa al contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

#### **ART. 17- IMPOSTE**

Per tutti i periodi di imposta corrispondenti all'intera durata del contratto (anche nel caso in cui i relativi importi siano esigibili dall'autorità fiscale in data successiva alla cessazione degli effetti del presente contratto), le imposte e tasse relative all'uso dell'immobile, inclusa la tassa relativa alla

raccolta dei rifiuti, dovranno essere pagate dal conduttore. Resta inteso che le tasse ed imposte a carico della proprietà (ad esempio l'IMU), rimangono a carico del locatore.

#### **ART.18- TUTELA DELLA PRIVACY**

Ai sensi di quanto previsto ex art. 13 D.Lgs. 196/2003, le parti stabiliscono che i dati personali verranno utilizzati ai soli fini dell'esecuzione del presente contratto e per gli adempimenti di legge.

#### **ART. 19-RINVIO A NORME GENERALI**

Per quanto non previsto dal contratto di locazione si farà riferimento alla legge, nonché agli usi e consuetudini in materia di locazione di immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo.

#### **ART. 20-SPESE CONTRATTUALI**

Le imposte di bollo e di registrazione del presente contratto sono a carico della parte conduttrice e della parte locatrice nella misura del 50% ciascuno.

La parte conduttrice si impegna ad effettuare la registrazione del contratto e i successivi versamenti annuali dell'imposta di registro, salvo il diritto di recuperare il 50% dell'imposta versata detraendo il relativo importo dal canone locatizio, previa comunicazione e consegna della relativa documentazione dimostrativa alla parte locatrice.

#### **ART. 21- DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente contratto consta di 13 facciate, e viene redatto in triplice originale di cui una per l'Ufficio del Registro e le due rimanenti per ciascuna parte contraente.



**Allegati:**

- a) Attestato Prestazione energetica;
- b) Planimetrie dell'immobile.

Per l'Università degli Studi di Roma La Sapienza

*Quirino*

Per l'Azienda Policlinico Umberto I

*Alu*

A norma degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, le Parti dichiarano di approvare espressamente i seguenti articoli del presente contratto: art. 4 (durata della locazione), art. 5 (canone di locazione e modalità di pagamento), art. 6 (modalità di determinazione del canone), art. 7 (manutenzione ordinaria e straordinaria), art. 9 (garanzia), art. 11 (esonero responsabilità danni), art. 13 (oneri accessori), art. 17 (imposte).

Per l'Università degli Studi di Roma La Sapienza

*Quirino*

Per l'Azienda Policlinico Umberto I

*Alu*

08 APR. 2014

Roma, \_\_\_\_\_

AGENZIA DELLE ENTRATE  
DIREZIONE PROVINCIALE DI ROMA  
UFFICIO TERRITORIALE DI ROMA 4 - COLLATINO

26 MAG. 2014

Registrazione in data

al n. 1342

serie

31

volume

2

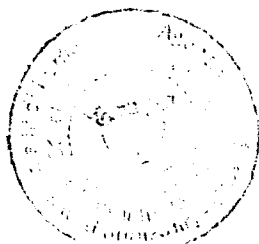
pag. 1

di

2.688,00

(Euro)

*(Euro) di cui...*



*[Signature]*  
Michele Cefato

# ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

E.2 edifici adibiti a uffici e assimilabili

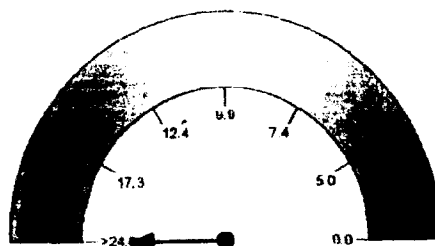
## 1. INFORMAZIONI GENERALI

Codice Certificato	PUI_62	Validità	10 ANNI
Riferimenti catastali			
Indirizzo edificio	Via Baglivi, 16 - 00161 RM ROMA		
Nuova costruzione <input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà <input type="checkbox"/>	Riqualificazione energetica <input checked="" type="checkbox"/>	
Proprietà			
Indirizzo			
E-mail			Telefono

## 2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

Edificio di classe: **G**

## 3. GRAFICO DELLE PRESTAZIONI ENERGETICHE GLOBALI E PARZIALI



PRESTAZIONE ENERGETICA  
RAGGIUNGIBILE  
24,9 kWh/m²-anno

PRESTAZIONE  
ENERGETICA GLOBALE  
34.2 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE  
RAFFRESCAMENTO  
... kWh/m²-anno



PRESTAZIONE  
RISCALDAMENTO  
34.2 kWh/m²-anno



PRESTAZIONE  
ACQUA CALDA  
1.6 kWh/m²-anno

EMISSIONI DI CO2  
7.2 kg/m²-anno



## 4. QUALITA' INVOLUCRO (RAFFRESCAMENTO)

I

II

III

IV

V

## 5. Metodologie di calcolo adottate

UNI TS 11300

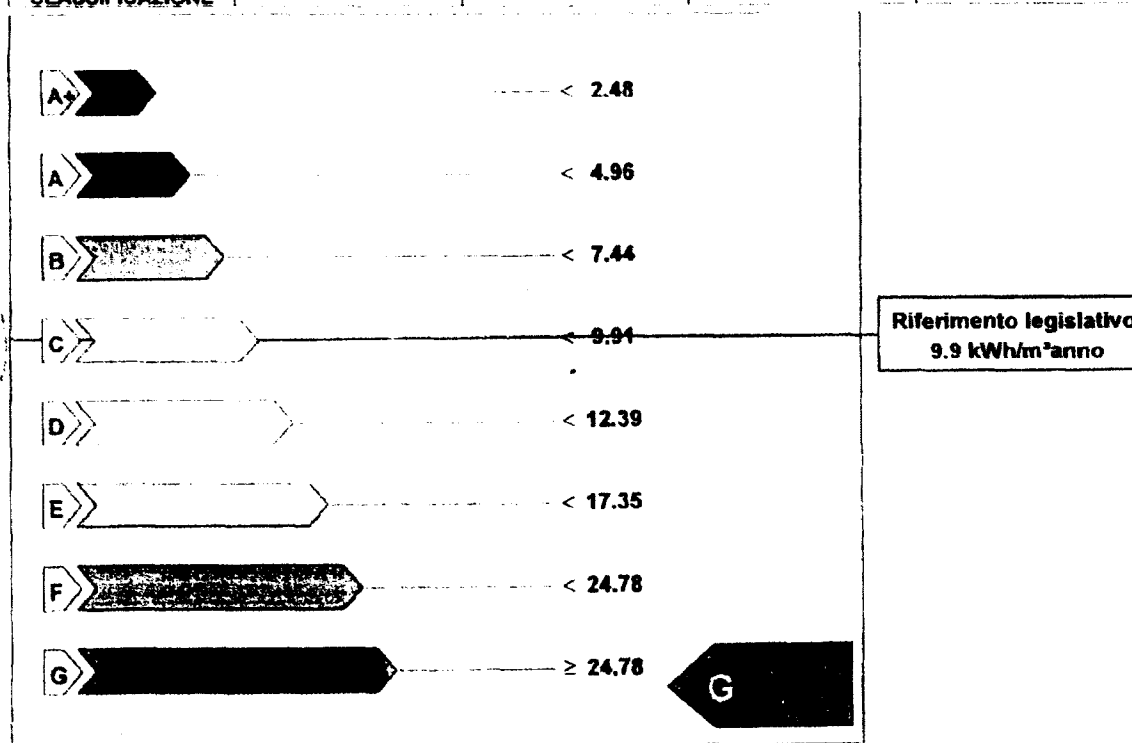
## 6. RACCOMANDAZIONI

Interventi	Prestazione Energetica/Classe a valle del singolo intervento	Tempo di ritorno (anno)
Sostituzione chiusure trasparenti comprensivi di infissi	31,4 kWh/mc anno/G	>10
Modifiche al sistema di regolazione	27 kWh/mc anno/G	>10

<b>PRESTAZIONE ENERGETICA RAGGIUNGIBILE</b>	<b>24,9</b>	<b>kWh/m²anno</b>	<b>&gt;10 (&lt;10 anni)</b>
---------------------------------------------	-------------	-------------------	-----------------------------

## 7. CLASSIFICAZIONE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO

SERVIZI ENERGETICI INCLUSI NELLA CLASSIFICAZIONE	Riscaldamento <input checked="" type="checkbox"/>	Raffrescamento <input type="checkbox"/>	Acqua calda sanitaria <input type="checkbox"/>	Illuminazione <input type="checkbox"/>
--------------------------------------------------	---------------------------------------------------	-----------------------------------------	------------------------------------------------	----------------------------------------



## 8. DATI PRESTAZIONI ENERGETICHE PARZIALI

8.1 RAFFRESCAMENTO		8.2 RISCALDAMENTO		8.3 ACQUA CALDA SANITARIA		8.4 ILLUMINAZIONE	
Indice energia primaria (EPe)		Indice energia primaria (EPI)	34.20	Indice energia primaria (EPacs)	1.57	Indice energia primaria (EPIil)	
Indice energia limite di legge (involucro)	10.00	Indice en. primaria limite di legge (d.lgs 192/05)	8.92			Indice en. primaria limite di legge	
Indice involucro (EPe,invol)	13.86	Indice involucro (EPI,invol)	18.26				
Rendimento impianto		Rendimento medio stagionale impianto ( $\eta_p$ )	0.524	Fonti rinnovabili	N.D.	Fonti rinnovabili	
Fonti rinnovabili		Fonti rinnovabili	N.D.				

*[Handwritten signature]*

## 9. NOTE

## 10. EDIFICIO

Tipologia edilizia	Edificio adibito ad uffici		
Tipologia costruttiva	Muratura portante		
Anno di costruzione	N.D.	Numero di appartamenti	N.D.
Volume lordo riscaldato V(m³)	6000.25	Superficie utile m²	1028.61
Superficie disperdente S(m²)	2624.02	Zona climatica / GG	D / 1415
Rapporto S/V	0.44	Destinazione d'uso	E.2



## 11. IMPIANTI

Riscaldamento	Anno di installazione	N.D.	Tipologia	G.V.+ Scambiatori V/A
	Potenza nominale (kW)	310.0	Combustibile	Gas naturale
Acqua calda sanitaria	Anno di installazione	N.D.	Tipologia	N.D.
	Potenza nominale (kW)	N.D.	Combustibile	N.D.
Raffrescamento	Anno di installazione		Tipologia	
	Potenza nominale (kW)		Combustibile	
Illuminazione	Anno di installazione	N.D.	Tipologia	N.D.
	Potenza nominale (kW)	N.D.		
Fonti rinnovabili	Anno di installazione	N.D.	Tipologia	N.D.
	Energia annua prodotta (kWh <sub>e</sub> /kWh <sub>t</sub> )	N.D.		

## 12. PROGETTAZIONE

Progettista/I architettonico	N.D.		
Indirizzo	N.D.	Telefono/e-mail	N.D.
Progettista/I impianti	N.D.		
Indirizzo	N.D.	Telefono/e-mail	N.D.

*[Handwritten signature]*



### 13. COSTRUZIONE

Costruttore	N.D.		
Indirizzo	N.D.	Telefono/e-mail	N.D.
Direttore/i lavori	N.D.		
Indirizzo	N.D.	Telefono/e-mail	N.D.

### 14. SOGGETTO CERTIFICATORE

Ente/Organismo pubblico	<input type="checkbox"/>	Tecnico abilitato	<input checked="" type="checkbox"/>	Energy Manager	<input type="checkbox"/>	Organismo / Società	<input type="checkbox"/>
nome e cognome/	Walter Mauro						
Denominazione							
Indirizzo	Via Marinetti, 50 - 00046 Grottaferrata		Telefono/e-mail		w.mauro@proger.it		
Titolo	Dott. Ing.						
Ordine/iscrizione	Ingegneri Roma n. - 17156						
Dichiarazione di indipendenza	consapevole delle responsabilità assunte in relazione ai contenuti del presente Attestato di Certificazione Energetica ai sensi degli Artt. 359 e 481 del codice penale DICHIARO di poter svolgere con indipendenza ed imparzialità di giudizio, l'attività di Soggetti Certificatore per il sistema Edificio/Impianto di cui al p.to 1 "informazioni generali" in quanto estraneo alle attività elencate al punto 2 comma 3 All. III del D.Lgs n°115 del 30 Maggio 2008						
Informazioni aggiuntive							

### 15. SOPRALLUOGHI

1) 15/01/2013

2) 16/01/2013

3)

### 16. DATI IN INGRESSO

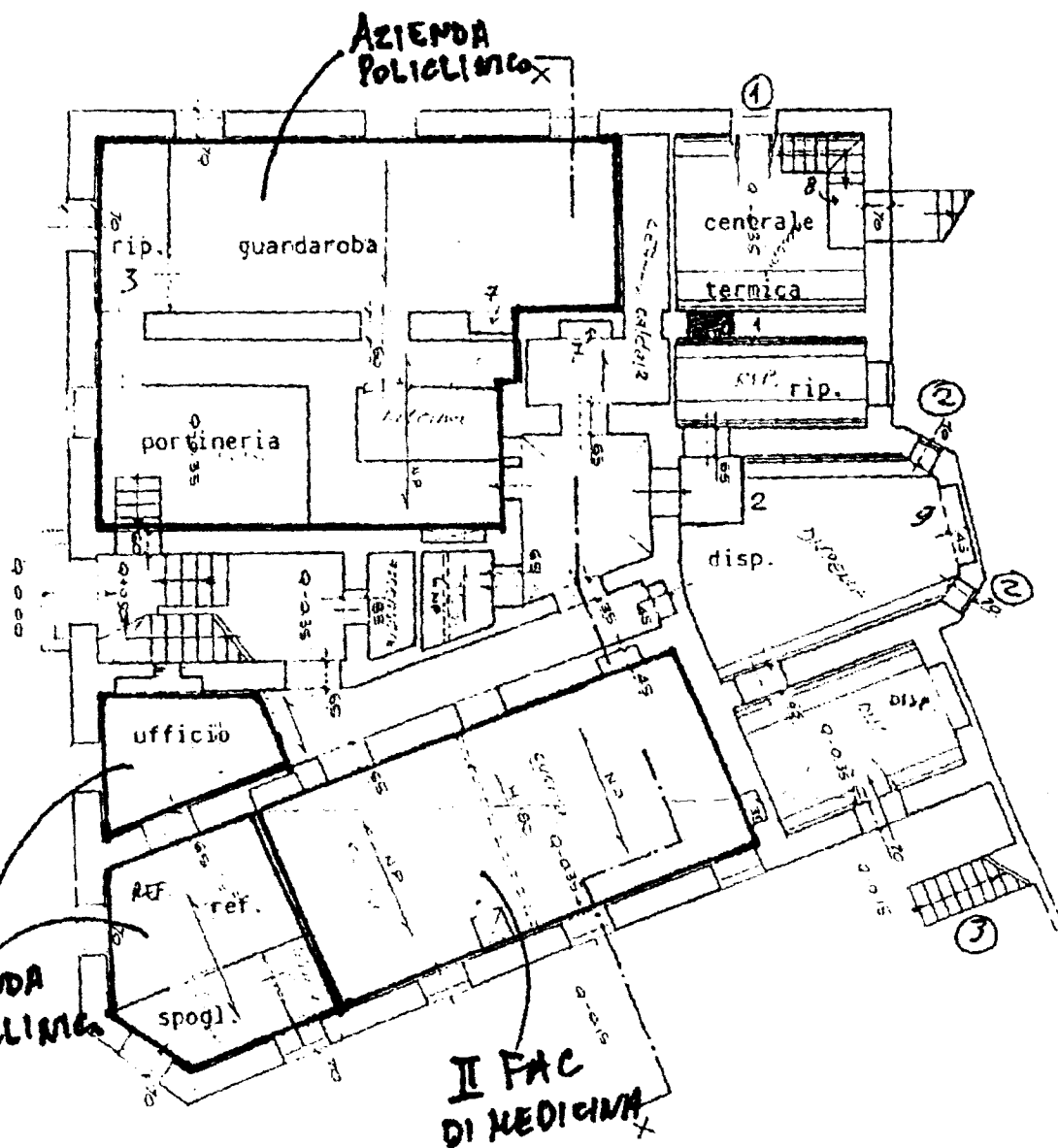
Progetto energetico	<input type="checkbox"/>	Rilievo sull'edificio	<input checked="" type="checkbox"/>
Provenienza e responsabilità			

### 17. SOFTWARE

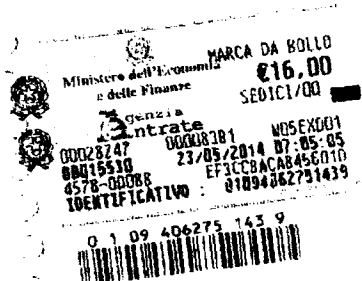
Denominazione	STIMA10-TFM ver. 8.0.02b	Produttore	Watts Industries Italia srl
Dichiarazione di rispondenza e garanzia di scostamento massimo dei risultati conseguiti inferiore al +/- 5% rispetto ai valori della metodologia di calcolo di riferimento nazionale (UNI TS 11300)			
Software conforme alle norme UNI TS 11300 parte 1 e 2 ai sensi del D.Lgs n°115 All.3 - Certificato CTI n°007			
Autodichiarazione di conformità alla UNI TS 11300 parte 4 - Protocollo CTI n°38			

Data emissione ..04/06/2013.....

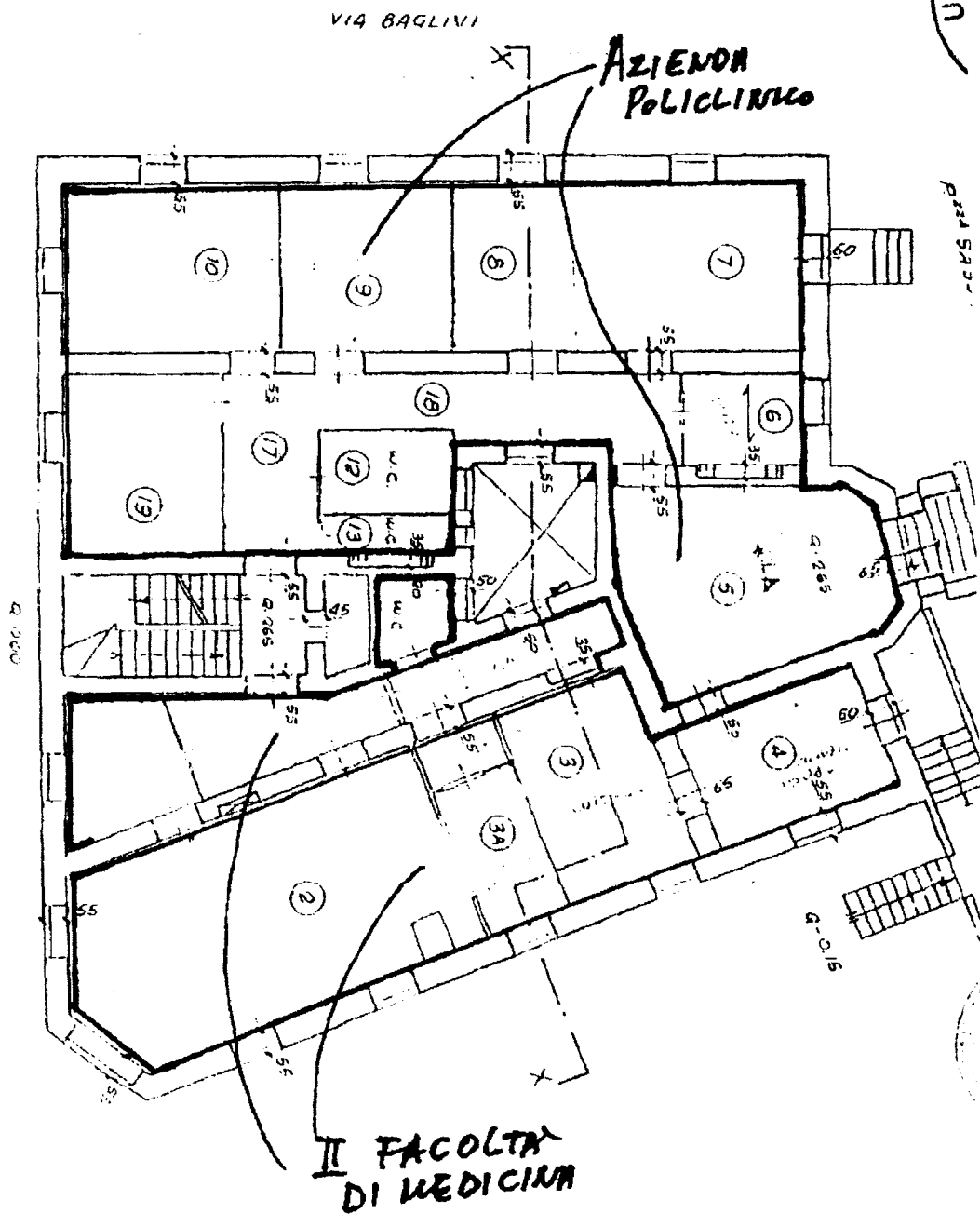




PIANO SEMINTERRATO - SITUAZIONE ATTUALE



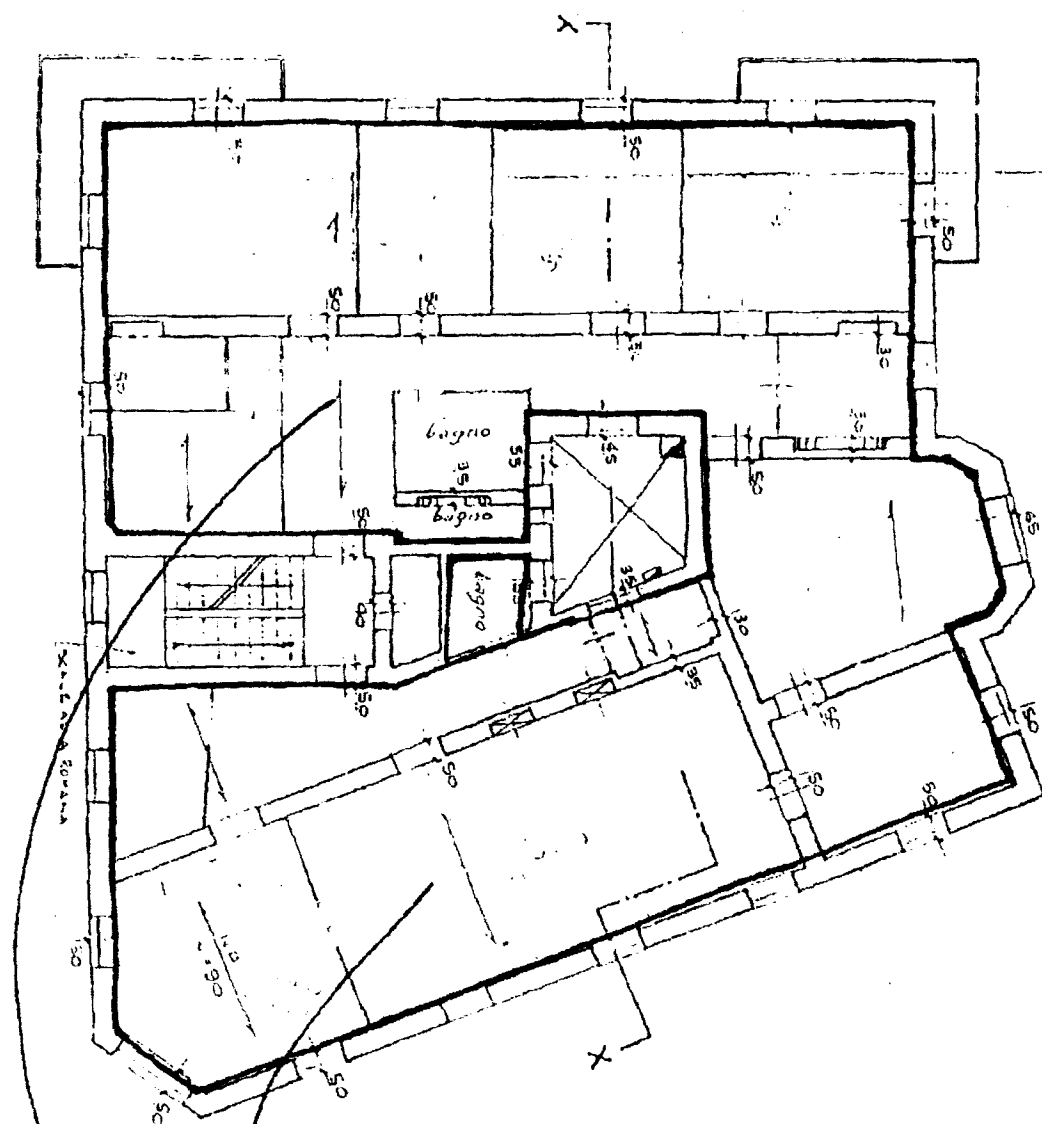
*Handwritten signature: F. Giovanni Biondini*



PIANO RIALZATO - SITUAZIONE ATTUALE



F. Gaudioso



PIANO PRIMO - SITUAZIONE ATTUALE

**AZIENDA  
POLICLINICO**



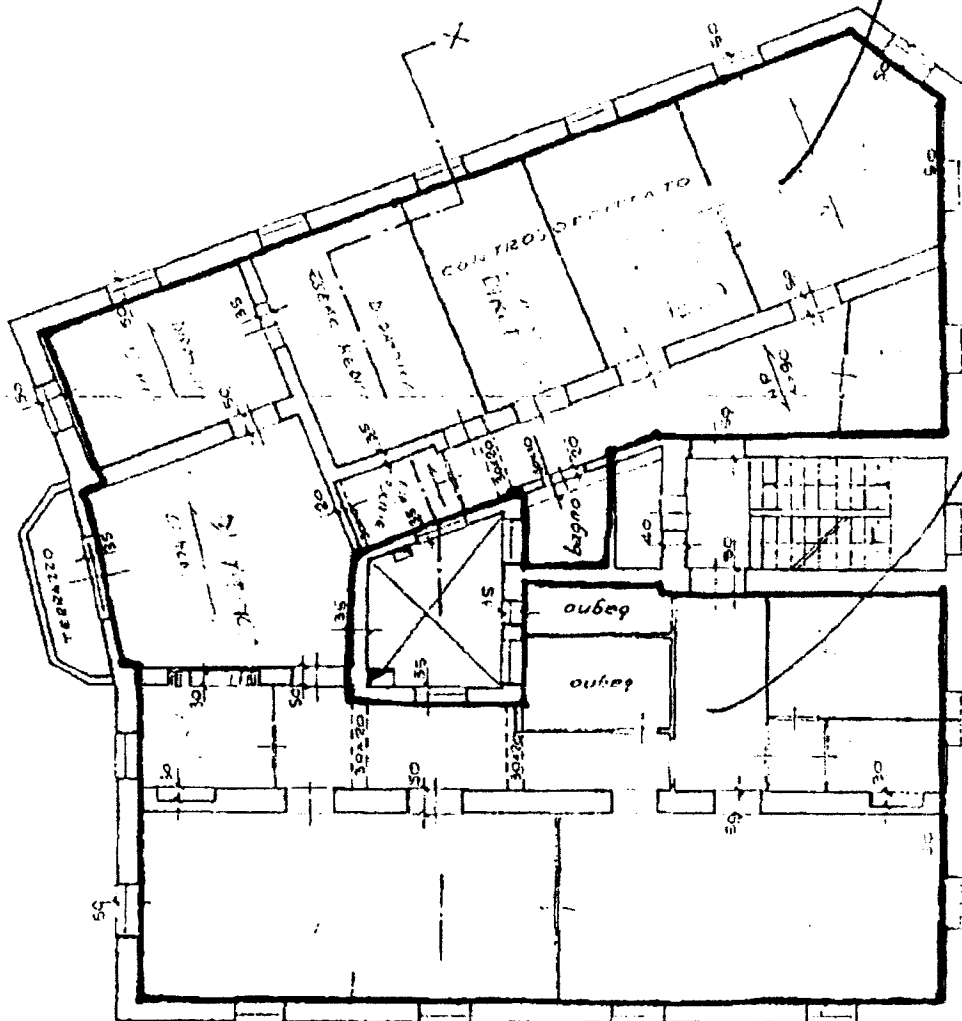
*Ing. Giovanni Guarise*

*14/10/1942*



AZIENDA  
POLICLINICA

PIANO SECONDO - SITUAZIONE ATTUALE



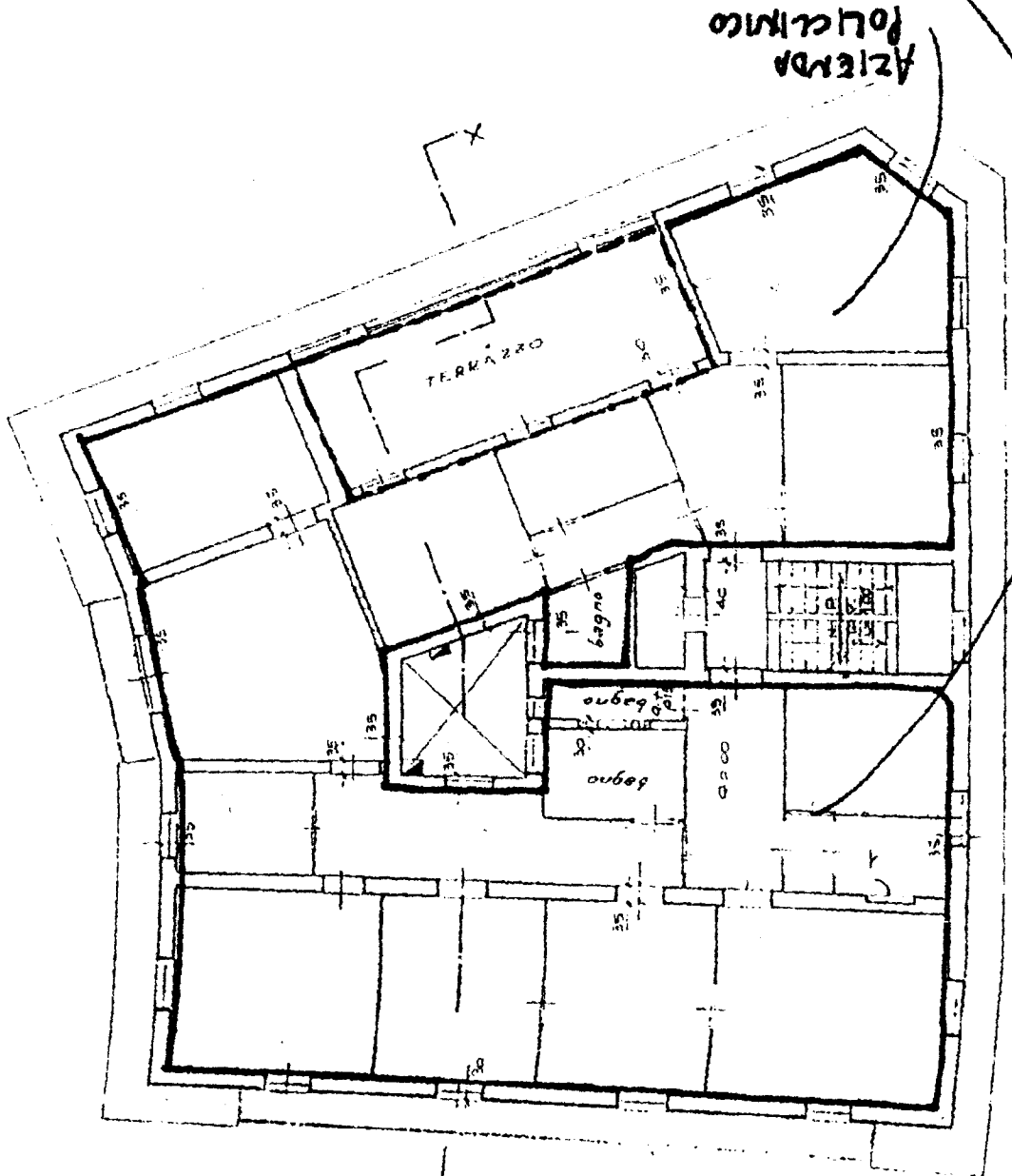
Umberto I. P.  
G. D. E.

*Handwritten signature*



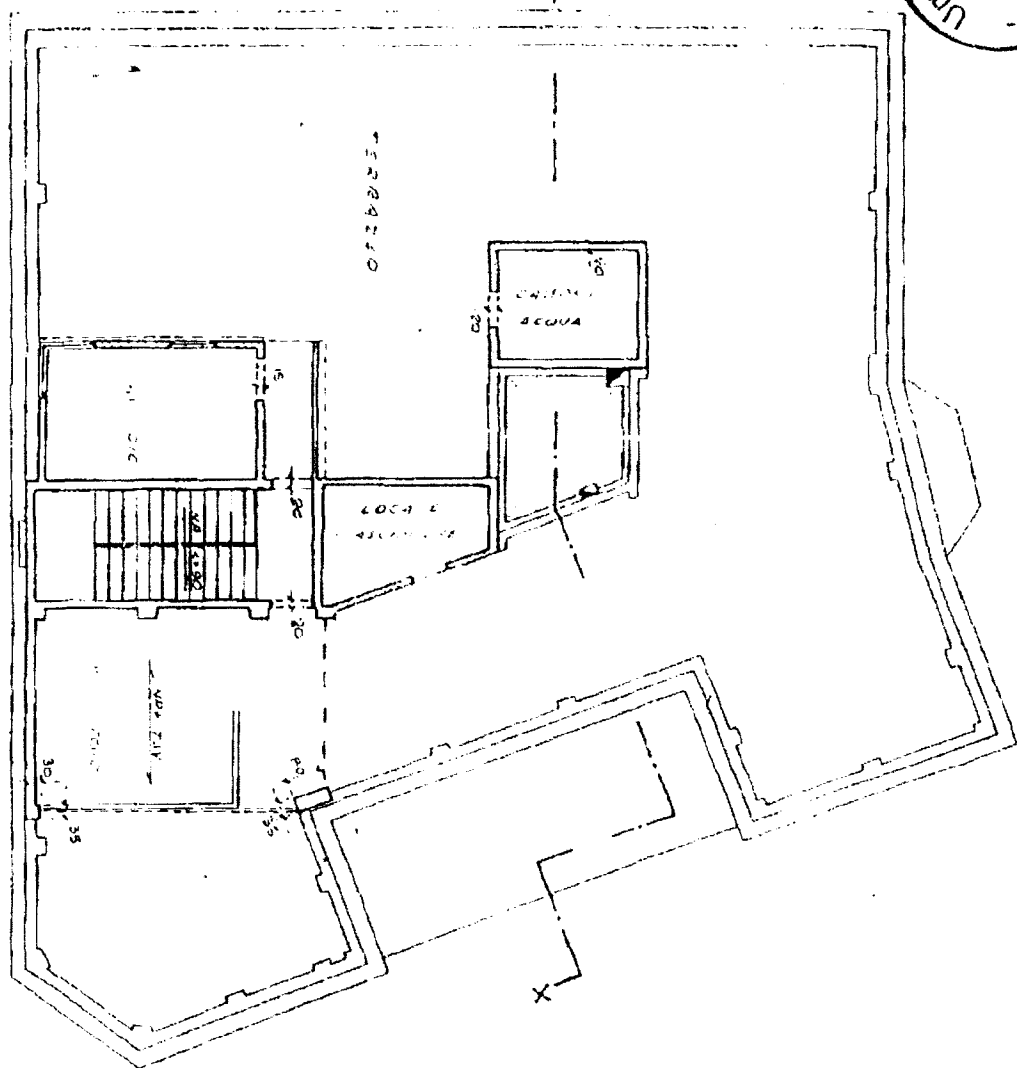
PIANO TERZO + SITUAZIONE ATTUALE

Azienda  
Poliziana



010-00000  
IDENTIFICATIVO : 01004062751520  
0 1 09 406275 152 0

IDENTIFICATIVO : 01004062751521  
0 1 09 406275 153 1



## PIANO COPERTURE - SITUAZIONE ATTUALE



995 and red.



Direzione Provinciale di ROMA

Ufficio Territoriale di DPRM3 UT ROMA 4 - COLLATINO

### Registrazione contratto di locazione/affitto

Il 26-05-2014, presso questo ufficio, è stato registrato il contratto di locazione/affitto con estremi:  
ufficio TJR, serie 3T, numero 1892

**Codice Identificativo del Contratto:**

TJR14T001892000QH

#### DATI GENERALI DEL CONTRATTO

**Tipologia:** S2 - Locazione di immobile strumentale con locatore soggetto ad IVA

**Durata:** dal 01/04/2014 al 31/03/2020 - **Data di stipula:** 08/04/2014

**Importo del canone:** 241.833,60

**Richiedente la registrazione:** DBTNTN51D26B6191

#### PARTI DEL CONTRATTO (fino a un massimo di 4 locatori/conducitori)

Locatori	Conducitori
80202230587	05865511009

#### DATI DEGLI IMMOBILI (fino a un massimo di 3 immobili)

Cod. Comune	T/U	I/P	Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	In via di accatast.
0591	0	1		594	38		

**Imposta di Registro:** 400,00

**Imposta di Bollo:** 0,00

**Tributi Speciali e Compensi**

**Sanzioni:** 258,00

**Interessi:** 0,00

**Modalità di pagamento:** F23

\*\*\*

Il 01/04/2014 scade la prima annualità del suo contratto di locazione ed entro 30 giorni deve effettuare il versamento per l'imposta di registro annualità successiva. L'imposta di registro per le seguenti annualità successive è dovuta ogni anno fino alla scadenza del contratto.

- il 01/04/2015 scade il suo contratto di locazione. Se intende prorogarlo deve effettuare il versamento per l'imposta di registro entro 30 giorni dalla scadenza;
- in caso di risoluzione anticipata o di cessione del contratto deve versare la relativa imposta di registro entro 30 giorni dalla data di risoluzione o di cessione.

Gli adempimenti successivi possono essere effettuati, tramite i servizi telematici dell'Agenzia, con il software RLI. In tal caso l'eventuale pagamento delle imposte avviene con richiesta di addebito in conto corrente bancario o postale.

In alternativa è possibile versare le imposte con il modello F24 Elementi Identificativi. In caso di proroga, risoluzione o cessione la delega di versamento deve essere presentata all'ufficio dove è stato registrato il contratto, entro 20 giorni dalla data di versamento. Fino al 31/12/2014 i versamenti possono essere effettuati anche con il modello F23.

Nella compilazione del modello F24 Elementi Identificativi riportare:

- i dati del soggetto che effettua il versamento e della controparte (codice identificativo "63");
- nel campo tipo "F", nel campo elementi identificativi il Codice Identificativo del Contratto;
- nel campo codice tributo: 1501 per le annualità successive, 1502 per la cessione, 1503 per la risoluzione, 1504 per la proroga. In caso di versamento tardivo è possibile avvalersi del ravvedimento operoso utilizzando il codice 1509 per la sanzione e 1510 per gli interessi.