



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio

*Per posta elettronica certificata
Non segue originale*

A
MIC
Archivio di Stato di Frosinone
Pec: as-fr@pec.cultura.gov.it
as-fr@cultura.gov.it

Roma,
e p.c.
A
MIC
Direzione Generale Archivi
Servizio I
Pec: dg-a@pec.cultura.gov.it

**Oggetto: Comune di Frosinone – Locazione Passiva – Immobile da adibire
a nuova sede dell'Archivio di Stato.**

Con riferimento alla precorsa corrispondenza riguardante l'immobile
sito in Comune di Frosinone, Via Casale Ricci, 3 da adibire a nuova sede del
MIC – Archivio di Stato, di proprietà della Soc. Ortopedia Ciociara srl, si
trasmette in allegato il Provvedimento di Nulla Osta alla Stipula.

Cordiali saluti

Il Responsabile
Area Governo del Patrimonio
Michele Baronti

2024.03.11 16:02:28
CN=BARONTI MICHELE
O=AGENZIA DEL DEMANIO
Z=4.97=VATTI-06340981007

DI LELIO IVANA

Il referente dell'istruttoria:

Silvio Saraniero 06/48024333 silvio.saraniero@agenziademanio.it



Il Responsabile Servizi Territoriali Lazio2

Ivana Di Lelio 06/8024217 ivana.dilelio@agenziademanio.it



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio

NULLA OSTA ALLA STIPULA

Oggetto: **Comune di Frosinone (FR) - Locazione passiva – Immobile censito al C.F. al Foglio 14 Particella 640 subb.4-9-10-11 oltre sub. comuni 1-2 da adibire a nuova sede del MIC – Archivio di Stato di Frosinone sito in via Casale Ricci, n.3, di proprietà della Società “Ortopedia Ciociara srl”.**

Visto

- il D.lgs. 30/07/1999, n. 300, rubricato *“Riforma dell’organizzazione del Governo, a norma dell’articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59”*;
- il D.lgs 03/07/2003, n. 173, rubricato *“Riorganizzazione del Ministero dell’economia e delle finanze e delle agenzie fiscali, a norma dell’articolo 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;
- la Direttiva del Ministro dell’Economia e delle Finanze prot. n. 26986 del 04/12/2008 recante le indicazioni applicative delle disposizioni, introdotte dall’articolo 1 commi 204 e seguenti della L. 27/12/2006, n. 296, in materia di riduzione della spesa da parte delle Amministrazioni centrali e periferiche relativamente agli immobili condotti in locazione;
- l’art. 2, comma 222 della Legge n. 23 dicembre 2009, n. 191 (Finanziaria 2010), rubricata *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge Finanziaria 2010”* e s.m. ed i.;
- l’art. 2, comma 222 bis della Legge n. 23 dicembre 2009, n. 191 (Finanziaria 2010), rubricata *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge Finanziaria 2010”*, introdotto dall’art. 3, comma 9 del D.L. 6 luglio 2012 n. 95;
- l’art. 3, commi 4-10 del D.L. 6.7.2012 n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 135/2012 *“Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei servizi ai cittadini”*;
- l’art. 1, comma 138 della Legge 24 dicembre 2012 n. 228, rubricata *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2013)”*;
- la legge 27.12.2013 n. 147, rubricata *“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)”*;
- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021 approvato dal Ministero dell’economia e delle finanze in data 26 novembre 2021, con condizioni recepite dal Comitato di Gestione nella seduta del 07 dicembre 2021 e pubblicato nel sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio in data 17 dicembre 2021;



Via Piacenza, n. 3 – 00184 Roma - Tel. 06/480241 – Fax mail 06/50516076

e-mail: dre.lazio@agenziademanio.it
pec: dre_lazio@pce.agenziademanio.it

- la determinazione n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR, recante il modello organizzativo di riferimento delle Direzioni Territoriali dell'Agenzia del demanio;
- il Decreto-legge 30 dicembre 2023 n.215 recante *“Disposizioni urgenti in materia di termini normativi”, che ha modificato la previsione di cui all’articolo 16-sexies del DL 146/2021 convertito in L.215/2021 con specifico riferimento ai contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni centrali di cui all’elenco ISTAT entro il 31.12.2024;*

Premesso che

- l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Lazio ha accertato l'inesistenza di immobili demaniali o patrimoniali di proprietà dello Stato idonei ad essere adibiti a sede dell'Archivio di Stato di Frosinone, ivi compresi quelli confiscati alla criminalità organizzata disponibili, nonché l'inesistenza di immobili idonei di proprietà statale utilizzati da terzi anche beneficiari di un canone agevolato che possano essere recuperati all'uso governativo mediante la risoluzione o revoca dei relativi atti;
- l'Archivio di Stato del MIC è attualmente allocato in un immobile sito in Comune di Frosinone in Via De Matthias, in regime di extracontrattuale, di proprietà della SOC. Edera S.P.A., con contratto di locazione n.2/A Rep. N. 13 del 31.03.1988 e atto aggiuntivo del 29.05.1998 e contratto n.2/B Rep. N. 19 del 28.05.1990 ed atto aggiuntivo del 29.05.1998 al canone complessivo di €. 121.798,11; che a seguito di richiesta di rinnovo contrattuale la medesima proprietà non ha accettato il canone congruito per il rinnovo di €.185.700,00 a fronte di €. 240.000,00 richiesti e, pertanto, ha avviato la procedura di sfratto della porzione attualmente occupata;
- Con lettera prot. 1590-P del 17.07.2023 il Ministero della Cultura – Direzione Generale Archivi ha rappresentato alla Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio che, a seguito della pubblicazione dell'Avviso di indagine di mercato immobiliare finalizzata al reperimento di un immobile in locazione da adibire a sede dell'intestato Archivio di Stato di Frosinone, ha esaminato le n. 2 offerte pervenute come da verbale n. 8 del 07/07/2023 della Commissione incaricata e con successiva missiva prot. 1599-P del 19.09.2023 ha comunicato che quella prescelta è quella della Società “Ortopedia Ciociara srl” ritenuta dalla Commissione più vantaggiosa ed idonea, offerto al canone di €. 228.000,00 (duecentoventottomila/00) oltre ed ha chiesto la congruità del canone ed il rilascio del Nulla osta alla stipula;
- Con verbale prot. n° 30165/CG del 15.12.2023 l'Agenzia del Demanio – Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economiche-estimative - Nucleo Tecnico di Congruità – Ambito 6: Direzioni Regionali Lazio, Puglia e Basilicata, ha ritenuto congruo il canone di locazione, pari a 228.000,00 €/annui (duecentoventottomila/00), oltre Iva se dovuta, come determinato dalla Direzione Regionale Lazio e richiesto dalla proprietà;
- con lettera prot.2023/15591 del 21.12.2023 la Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio ha comunicato all'Amministrazione richiedente la

congruità del canone di locazione e richiesto l'integrazione della documentazione per il rilascio del Provvedimento di Nulla Osta alla stipula;

- con lettera prot.2641-P del 05.02.2024 del Ministero della Cultura – Direzione Generale ed integrativa dell'Archivio di Stato di Frosinone prot.618-P del 08.03.2024 con la quale è stata trasmessa la documentazione di istruttoria seguente:
- ✓ la Scheda Quadro Esigenziale redatta a cura dell'Amministrazione utilizzatrice mediante il Portale PA - Ratio in conformità alla previsione triennale dei fabbisogni allocativi comunicati dall'Amministrazione centrale all'Agenzia del Demanio ai sensi dell'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010);
- ✓ la dichiarazione - rilasciata dall'Amministrazione interessata - con la quale la stessa attesta di aver provveduto in via preventiva ad effettuare, ai sensi dell'art. 1 comma 439 L. 311/04 (Finanziaria 2005), i necessari accertamenti presso:
 - Regioni ed Enti Locali di cui al D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 per verificare la disponibilità a locare propri immobili a titolo gratuito;
 - Enti Pubblici e Privati beneficiari di un canone agevolato da parte dello Stato, onde verificare la disponibilità degli stessi a locare propri immobili a canone agevolato;
- ✓ la dichiarazione, resa dall'Amministrazione interessata, attestante l'avvenuto esperimento di indagini di mercato, come prescritto dall'art. 2 comma 222 della L. 191/2009 (Finanziaria 2010), il relativo esito nonché le offerte sulla base delle quali è stata operata la scelta dell'immobile da assumere in locazione, e che il canone proposto è il migliore ottenibile sul mercato;
- ✓ la dichiarazione asseverata resa dall'Arch. Roberto De Donatis iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Frosinone al n.493 attestante che
 - l'immobile è legittimo sotto il profilo urbanistico – edilizio come risulta dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, o che ne ha legittimato la stessa, e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali (ai sensi dell'art. 9-bis, DPR 380/2001) e avrà destinazione Ufficio pubblico;
 - l'immobile offerto è conforme alla normativa vigente (nazionale e regionale) in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche per gli edifici pubblici e aperti al pubblico ai sensi del DPR. 380/2001 Art. 82;
 - l'immobile è rispondente alla normativa vigente in materia di conformità impiantistica ed è in possesso delle dichiarazioni di conformità e del collaudo, ove richiesto dalla normativa vigente;
 - l'immobile è rispondente ai "Requisiti dei luoghi di lavoro" di cui all'allegato IV del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- ✓ la dichiarazione resa dal Dr. Ing. Carnevale Mauro in qualità di Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione della società Officine Ortopediche S.r.l., attestante che l'immobile oggetto di locazione ha ricevuto PARERE FAVOREVOLE dal Comando Provinciale dei VV.F. di Frosinone in data 11.08.2023 ed è in attesa del rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) dal competente Ufficio;
- ✓ l'attestato di prestazione energetica a firma del Dott. Ing. Andrea Gatto iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Frosinone alla Sez. A n.2469 – Settore Industriale;
- ✓ la dichiarazione rilasciata dal Consorzio Industriale del Lazio prot.2024/2832 del 08.03.2024 con la quale attesta che *“non ravvisa motivi ostativi all'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per l'insediamento dell'Archivio di Stato sede di Frosinone presso un edificio produttivo, rappresentando, però, che la relativa competenza appartiene unicamente al Comune di Frosinone secondo la procedura delineata dalla predetta norma. Si resta in attesa di ricevere copia dell'atto “Permesso di Costruire in Deroga” rilasciato dal Comune”*;
- ✓ il Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Frosinone in data 11.11.2002 a firma del Dirigente Arch. Francesco Acamfora;
- ✓ la relazione di vulnerabilità sismica a firma del Dott. Ing. Gianfranco Capuano;

Considerato

- che la locazione passiva nei termini sopra richiamati consentirà di soddisfare i fabbisogni logistici della già menzionata Amministrazione, come rappresentati nel Piano dei Fabbisogni - comunque permanenti all'attualità - nel rispetto dei parametri di cui all'art. 3 comma 9 del D.L. 95/2012;

Nulla Osta alla Stipula

per quanto di competenza, del contratto di locazione relativo all'immobile sito nel Comune di Frosinone (FR), via Casale Ricci, n.3, di proprietà della Soc. Ortopedia Ciociara srl, al canone annuo di 193.800,00 €/annui (centonovantatremilaottocento/00), oltre IVA se dovuta, importo determinato a seguito dell'abbattimento del 15% del canone congruito dall'Agenzia del Demanio, pari a 228.000,00 €/annui (duecentoventottomila/00), oltre IVA, in virtù di quanto disposto dall'art. 3, commi 4 e 6 del D.L. n. 95/2012, convertito e modificato dalla L. 135/2012, fatto salvo quanto previsto dal Decreto-legge 30 dicembre 2023 n.215 recante *“Disposizioni urgenti in materia di termini normativi”*, che ha modificato la previsione di cui all'articolo 16-sexies del DL 146/2021 convertito in L.215/2021 con specifico riferimento ai contratti di locazione passiva stipulati dalle amministrazioni centrali di cui all'elenco ISTAT entro il 31.12.2024.

È demandata alla competenza e alla responsabilità dell'Amministrazione la verifica della ricorrenza di uno dei presupposti di cui al citato articolo 16-sexies e l'eventuale non applicazione delle riduzioni del canone di mercato previste dall'articolo 3, commi 4, 6 e 10, del D.L. n. 95 del 2012.

Tale provvedimento è comunque condizionato all'acquisizione da parte dell'Amministrazione della documentazione tecnica del cambio di destinazione d'uso da insediamento produttivo ad Ufficio Pubblico.

Si precisa infine che il presente nulla osta alla stipula sarà valido sino alla data del 20.11.2024, (termine di scadenza della validità della relazione estimale prot. n.2023/13570 del 21.11.2023). Pertanto, qualora codesta Amministrazione, non sottoscriva il contratto di locazione dell'immobile in oggetto entro il 20.11.2024, sarà necessario avviare il procedimento amministrativo per il rilascio di un nuovo nulla osta alla stipula.

Considerato quanto previsto dal D.L.95/2012 in merito alla presenza, ai fini della stipula dei contratti di locazione, della disponibilità delle risorse finanziarie in questione, si evidenzia che permane in capo all'Amministrazione usuaria l'onere e la responsabilità di verificare l'esistenza dei fondi necessari per il pagamento del canone di locazione.

Sarà cura dell'Amministrazione usuaria comunicare alla Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio, entro 30 giorni dalla data di stipula, l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione e di trasmettere successivamente alla medesima Direzione Regionale copia dell'atto annotato degli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate, come prescritto dall'art. 2 comma 222 della legge 191/2009 come mod. dall'art. 27 del D.L. 6 dicembre 2011, n. 201.

Il Responsabile
Area Governo del Patrimonio
Michele Baronti



DI LELIO IVANA

Il referente dell'istruttoria:

Silvio Saraniero 06/48024333 silvio.saraniero@agenziademanio.it

CN=DI LELIO IVANA
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981007

Il Responsabile dei Servizi Territoriali Lazio 2:

Ivana Di Lelio 06/48024217 ivana.dilelio@agenziademanio.it