

**Direzione:** DIREZIONE

**Area:** RICOSTRUZIONE PRIVATA E CONTROLLI AMMINISTRATIVO-CONTABILI

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. A00021 del 21/01/2021

Proposta n. 65 del 21/01/2021

**Oggetto:**

Autorizzazione alla liquidazione e al pagamento della prima annualità del canone relativo al contratto di locazione sottoscritto in data 17 dicembre 2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Rieti in data 28 dicembre 2020, al n. 3477, serie 3T, codice identificativo TJM20T003477000XF, avente ad oggetto l'immobile, ivi descritto, sito in Rieti, via Pennesi n. 2, da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio. Beneficiario: il locatore, Sarimm s.r.l. (c.f. 06852991006). Smart CIG: ZD72FE35BD

**Proponente:**

Estensore	LUZZI FRANCESCA	_____firma elettronica_____
Responsabile del procedimento	GRILLO ANTONELLA	_____firma elettronica_____
Responsabile dell' Area	F. PERRONE	_____firma elettronica_____
Direttore	AD INTERIM W. D'ERCOLE	_____firma digitale_____

Firma di Concerto

**IL DIRETTORE AD INTERIM DELL'UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE POST SISMA 2016 DELLA REGIONE LAZIO**

**Oggetto: Autorizzazione alla liquidazione e al pagamento della prima annualità del canone relativo al contratto di locazione sottoscritto in data 17 dicembre 2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rieti in data 28 dicembre 2020, al n. 3477, serie 3T, codice identificativo TJM20T003477000XF, avente ad oggetto l'immobile, ivi descritto, sito in Rieti, via Pennesi n. 2, da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio. Beneficiario: il locatore, Sarimm s.r.l. (c.f. 06852991006). Smart CIG: ZD72FE35BD.**

VISTA la Costituzione della Repubblica Italiana;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTI il R.D. 827/1924 e il D.P.R. 367/1994;

VISTI il Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 aprile 2015 e il D. Lgs. n. 123/2011;

VISTO il decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, convertito in legge n. 229 del 15 dicembre 2016, recante *"Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016"* e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'articolo 2 del predetto decreto legge n. 189/2016, come convertito, recante la disciplina delle *"Funzioni del Commissario straordinario e dei Vice Commissari"*, nonché l'articolo 3 del medesimo decreto legge, recante l'istituzione degli *"Uffici speciali per la ricostruzione post sisma 2016"*;

VISTO l'articolo 4, comma 4, del predetto decreto legge n. 189/2016, come convertito, secondo cui *"ai Presidenti delle Regioni in qualità di vice commissari sono intestate apposite contabilità speciali aperte presso la tesoreria statale per la gestione delle risorse trasferite dal Commissario straordinario per l'attuazione degli interventi loro delegati"*;

VISTA la Convenzione per l'istituzione dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione *post sisma 2016* della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, del decreto legge 17 ottobre 2016 n. 189, convertito in legge 15 dicembre 2016, n. 229, sottoscritta il 3 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Accumoli, Amatrice, Antrodoco, Borbona, Borgo Velino, Castel Sant'Angelo, Cittareale, Leonessa, Micigliano e Posta, nonché l'*Addendum* alla citata Convenzione sottoscritto il 21 novembre 2016 tra la Regione Lazio, la Provincia di Rieti e i Comuni di Cantalice, Cittaducale, Poggio Bustone, Rieti e Rivodutri;

VISTA l'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016 n. 26 del 29 maggio 2017, recante *"Linee direttive per la ripartizione e l'assegnazione delle risorse per la costituzione ed il funzionamento degli Uffici speciali per la ricostruzione e modifiche all'ordinanza n. 1 del 10 novembre 2016"*, che stabilisce la percentuale di attribuzione alle singole regioni delle risorse previste dall'articolo 3, comma 1-ter, del decreto legge n. 189 del 2016 per le spese di funzionamento degli Uffici Speciali;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio, in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione *post sisma 2016*, n. V00009 del 11 luglio 2018, concernente: *"Conferimento dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio all'ing. Wanda D'Ercole, Direttore della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del suolo"*, a seguito del nulla osta espresso dalla Giunta regionale del Lazio con deliberazione n. 368 del 10/07/2018; VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione *post sisma 2016* n. V00005 del 29/12/2020 con il quale, a seguito del nullaosta della Giunta regionale espresso con D.G.R. n. n. 1025 del 22/12/2020, l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione *post*

sisma 2016 della Regione Lazio ad interim all'Ing. Wanda D'Ercole è stato prorogato fino alla scadenza del termine per la gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4 del decreto legge n. 189/2016;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione *post* sisma 2016 n. V00005 del 29/12/2020 con il quale, a seguito del nullaosta della Giunta regionale espresso con D.G.R. n. n. 1025 del 22/12/2020, l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione *post* sisma 2016 della Regione Lazio ad interim all'Ing. Wanda D'Ercole è stato prorogato fino alla scadenza del termine per la gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4 del decreto legge n. 189/2016;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio, in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione *post* sisma 2016, n. V00007 del 28 giugno 2019, recante "*Proroga dell'incarico ad interim di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione post sisma 2016 della Regione Lazio all'ing. Wanda D'Ercole, Direttore della Direzione regionale Lavori Pubblici, Stazione unica Appalti, Risorse Idriche e Difesa del Suolo*", che proroga il detto incarico fino al 31 dicembre 2020;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio in qualità di Vice Commissario per la ricostruzione *post* sisma 2016 n. V00005 del 29/12/2020 con il quale, a seguito del nullaosta della Giunta regionale espresso con D.G.R. n. n. 1025 del 22/12/2020, l'incarico di Direttore dell'Ufficio Speciale per la Ricostruzione *post* sisma 2016 della Regione Lazio ad interim all'Ing. Wanda D'Ercole è stato prorogato fino alla scadenza del termine per la gestione straordinaria di cui all'art. 1, comma 4 del decreto legge n. 189/2016;

VISTA la legge 30 dicembre 2018, n. 145, recante "*Bilancio di previsione dello Stato per l'anno finanziario 2019 e bilancio pluriennale per il triennio 2019-2021*", che all'art. 1, comma 990, dispone la proroga al 31 dicembre 2020 del termine della gestione straordinaria stabilito all'art. 1, comma 4, del decreto legge n. 189/2016;

VISTO l'articolo 57, comma 2, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, che ha disposto la proroga al 31 dicembre 2021 del termine della gestione straordinaria stabilito all'art. 1, comma 4, del decreto legge n. 189/2016;

DATO ATTO che:

- con nota n. 51739 del 1° febbraio 2017 è stata richiesta l'attivazione della contabilità speciale intestata al Vice commissario della Regione Lazio;
- con nota n. 21033 del 6 febbraio 2017 del Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato – Ufficio XII, acquisita al protocollo dell'ufficio con numero 59129, in pari data è stata autorizzata l'apertura presso la tesoreria dello stato di Roma della contabilità speciale n. 6043 intestata al "V.C. PRES. REG. LAZIO DL 189-2016";

CONSIDERATA la necessità di individuare una nuova sede dell'U.S.R. Lazio, in conseguenza dell'ampliamento di organico di oltre 30 unità e alla luce delle nuove disposizioni in materia di prevenzione sanitaria dettate dall'emergenza COVID-19, nonché della normativa a tutela della sicurezza e benessere nei luoghi di lavoro;

PRESO ATTO della nota prot. n. 0012218.04-11-2020.U (ns. rif. prot. n. I.0961468.10-11-2020) dell'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lazio, con cui si è constatata l'indisponibilità di immobili di proprietà dello Stato idonei a soddisfare le esigenze logistiche rappresentate dall'U.S.R. Lazio;

VISTA la Determinazione n. A01667 del 26/11/2020 del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio, recante "*Approvazione schema di contratto di locazione di porzione dell'edificio sito in Rieti, via Pennesi, n. 2, P.1° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda) e P.2° (C.E.U. sezione urbana RI, foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda) da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio*";

PRESO ATTO che:

- la proprietaria Sarimm s.r.l ha prodotto la documentazione, allegata al contratto di locazione, sulla conformità alle vigenti disposizioni normative e sulla regolare esecuzione dei necessari lavori di adeguamento e degli impianti di cui all'allegato 1 del contratto di locazione;
- il contratto di locazione di cui alla Determinazione n. A01667 del 26/11/2020 del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio è stato sottoscritto in data 17 dicembre 2020 tra l'Ufficio Speciale Ricostruzione *post sisma* 2016 della Regione Lazio, c.f. 90076740571, nella persona del Direttore *ad interim*, ing. Wanda D'Ercole, in qualità di conduttore, e la Sarimm s.r.l., c.f./p.iva 06852991006, con sede in Roma, via Topino n. 35, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, dott. Pietropaolo Rosati Colarieti, proprietaria del menzionato edificio sito in Rieti, via Pennesi n. 2, in qualità di locatore;
- la consegna dell'immobile locato all'U.S.R. Lazio è avvenuta in data 17 dicembre 2020 al momento della sottoscrizione del contratto di locazione;
- alla data del 17 dicembre 2020, e precisamente al momento della sottoscrizione del contratto di locazione e della presa in consegna, l'immobile locato, sito in Rieti, via Pennesi n. 2, risultava così censito al C.E.U. sezione urbana RI:
  - P.1°: foglio 75, part. 43, sub. 8, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19, 506,00 mq. superficie catastale, 505,99 mq. superficie reale lorda;
  - P.2°: foglio 75, part. 43, sub. 37, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 8, 184,00 mq. superficie catastale, 195,55 mq. superficie reale lorda;
- ad oggi, a seguito di variazione catastale del 21/12/2020 protocollo n. RI0038143, l'immobile locato risulta così individuato al C.E.U. sezione urbana RI:
  - P.1°: foglio 75, part. 43, sub. 124, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 19,5, mq. 511,00 superficie catastale;
  - P.2°: foglio 75, part. 43, sub. 125, zona censuaria 1, cat. A/10, classe 4, vani 6,5, mq. 189,00 superficie catastale;
- il contratto di locazione è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rieti in data 28 dicembre 2020, al n. 3477, serie 3T, codice identificativo TJM20T003477000XF;
- a seguito della registrazione del contratto di locazione, Sarimm s.r.l. (c.f./p.iva 06852991006), con sede in Roma, via Topino n. 35, ha emesso fattura n. 1 del 08/01/2021 per un importo di euro 48.000,00 (quarantottomila/00), esente IVA, per canone di locazione relativo alla prima annualità (dal 17 dicembre 2020 al 16 dicembre 2021);

RILEVATO che:

- l'art. 5.4 del contratto di locazione prevede, con esclusivo riferimento alla prima annualità, il pagamento in unica soluzione del canone di locazione annuo pari ad euro 48.000 (quarantottomila/00) esente IVA, entro 5 giorni lavorativi dalla registrazione del contratto di locazione presso l'Agenzia delle Entrate;
- la misura del canone di locazione concordato rientra nei parametri dell'ultima rilevazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferita al secondo semestre 2019, ed è altresì risultata congrua alla luce della perizia di stima acquisita in atti (rif. prot. int. n. 1003609.19-11-2020) effettuata dal tecnico, dott. Giorgio Cortellesi, incaricato con determinazione del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio n. A01545 del 13/11/2020;
- a causa dell'interruzione del funzionamento dell'applicativo informatico regionale utilizzato per l'emanazione degli atti amministrativi protrattasi dal 01/01/2021 al 20/01/2021, è stato impossibile procedere, nel rispetto dei termini contrattuali, alla liquidazione della succitata fattura n. 1/2021 del 08/01/2021;

RAVVISATA la necessità di annullare parzialmente la menzionata Determinazione n. A01667 del 26/11/2020 del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio, nella parte in cui prevede che *"le spese di registrazione e ogni altro onere connesso previsto dalla legge saranno dovute nella presumibile misura dell'1% (€ 480,00 circa), di cui il 50% sarà a carico del conduttore"*, atteso che:

- l'art. 57, comma 7, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, deroga al principio di solidarietà passiva tra contraenti, disponendo che *"Nei contratti in cui è parte lo Stato, obbligata al pagamento dell'imposta è unicamente l'altra parte contraente, anche in deroga all'art. 8 della legge 27 luglio 1978, n. 392, sempreché non si tratti di imposta dovuta per atti presentati volontariamente per la registrazione delle amministrazioni dello Stato"*;
- la Corte di Cassazione ha precisato che il menzionato articolo 57, comma 7 D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 è una *"...norma palesemente di carattere imperativo, attesa la sua formulazione e la ratio che la sorregge, per cui essa non solo impedisce la possibilità di fissare pattuizioni contrarie in sede di stipulazione di nuovi contratti, ma si sostituisce ad eventuali diverse pattuizioni contenute in contratti precedentemente posti in essere, in base al disposto dell'art. 1339 del codice civile..."* (v. Cass. 18 giugno 1993, n. 6798);
- l'Agenzia delle Entrate, con risoluzione n. 159/E del 17 aprile 2008, ha ulteriormente precisato che nelle fattispecie in cui *"conduttore è lo Stato, in base al principio derogatorio introdotto dal predetto articolo 57, comma 7, del TUR, obbligato in via esclusiva al pagamento dell'intera imposta dovuta per la registrazione del contratto di locazione è il locatore, fermo restando che l'obbligo di registrare il contratto di locazione ricade su entrambe le parti contraenti. Le Direzioni Regionali vigileranno affinché i principi enunciati nella presente risoluzione vengano applicati con uniformità"*;
- all'art. 18 del contratto di locazione, sottoscritto in data 17 dicembre 2020, le parti hanno convenuto che *"1. Le imposte di bollo del presente Contratto e copie sono a carico del Locatore, come ogni altra imposta connessa e dipendente. 2. Il pagamento dell'imposta di registro è a carico del Locatore, ai sensi dell'art. 57, comma 7, del Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro, approvato con D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, come ribadito dalla risoluzione dell'Agenzia delle Entrate n. 159/E del 17 aprile 2008"*;

VISTI gli artt. 3 e 6 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modificazioni ed integrazioni, e l'art. 6 del decreto legge 12 novembre 2010, n.187, convertito con modificazioni dalla legge 17 dicembre 2010, n. 217;

PRESO ATTO che, in ottemperanza agli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari, è stato acquisito lo Smart CIG n. ZD72FE35BD, ai sensi del Comunicato del Presidente A.N.A.C. del 16 ottobre 2019 *"Indicazioni relative all'obbligo di acquisizione del CIG e di pagamento del contributo in favore dell'Autorità per le fattispecie escluse dall'ambito di applicazione del codice dei contratti pubblici"*;

VISTO il D.U.R.C. *On Line* prot. INAIL\_25540726 del 05/01/2021, in cui si attesta che Sarimm s.r.l. (c.f. 06852991006) risulta regolare nei confronti di I.N.P.S. e I.N.A.I.L.;

PRESO ATTO è stata prorogata ai sensi del DL n.3/2021 al 31 gennaio 2021 la sospensione della verifica degli inadempimenti ex art. 48-bis del D.P.R. n. 602/73;

RILEVATO che, così come stabilito dall'art. 5.4 del contratto di locazione, occorre procedere alla liquidazione e al pagamento della citata fattura n. 1/2021 del 08/01/2021 emessa da Sarimm s.r.l. (c.f./p.iva 06852991006), con sede in Roma, via Topino n. 35;

#### DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di autorizzare la liquidazione della fattura n. 1/2021 del 08/01/2021 emessa da Sarimm s.r.l. (c.f./p.iva 06852991006), con sede in Roma, via Topino n. 35, per un importo complessivo pari ad euro 48.000,00 (quarantottomila/00), esente IVA, ai sensi dell'art. 10 DPR 633/72, per la prima annualità (da 17 dicembre 2020 a 16 dicembre 2021) del canone di locazione di cui al contratto sottoscritto in data 17 dicembre 2020 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rieti in data 28 dicembre 2020, al n. 3477, serie 3T, codice identificativo TJM20T003477000XF, avente ad oggetto l'immobile, sito in Rieti, via Pennesi n. 2, da destinare ad ulteriore sede dell'U.S.R. Lazio (Smart CIG n. ZD72FE35BD);
- 2) di emettere Ordinato secondario GEOCOS, per un importo di € 48.000,00 (quarantottomila/00) quale somma dovuta per la fattura n. 1/2021 del 08/01/2021 emessa da Sarimm s.r.l. (c.f./p.iva 06852991006), con sede in Roma, via Topino n. 35, su conto corrente bancario intestato alla società presso l'Istituto di Credito Intesa Sanpaolo - codice IBAN: IT0210306914605000000101494;
- 3) di prendere atto che la somma trova copertura con le risorse stanziare sulla Contabilità Speciale n. 6043, di cui all'art. 4, comma 4, del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189, come convertito, intestata al Vice-commissario - Presidente della Regione Lazio - V.C. PRES. REG. LAZIO D.L. 189-16, ai sensi dell'Ordinanza del Commissario straordinario del Governo per la ricostruzione nei territori interessati dal sisma del 24 agosto 2016 n. 26 del 29 maggio 2017;
- 4) di annullare parzialmente, in autotutela, la Determinazione n. A01667 del 26/11/2020 del Direttore *ad interim* dell'U.S.R. Lazio, nella parte in cui prevede *“le spese di registrazione e ogni altro onere connesso previsto dalla legge saranno dovute nella presumibile misura dell'1% (€ 480,00 circa), di cui il 50% sarà a carico del conduttore”*, dando altresì atto che non si riscontrano effetti già prodotti stante la non avvenuta erogazione delle somme.

Si attesta l'avvenuto accertamento dell'insussistenza di situazioni, anche potenziali, di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 6-bis della legge n. 241 del 7 agosto 1990 e degli artt. 6 comma 2 e 7 del D.P.R. n. 62 del 6 aprile 2013 *“Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici, a norma dell'articolo 54 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165”*, e norme collegate.

Il presente atto verrà pubblicato nel sito internet dell'U.S.R. Lazio ([www.ricostruzione Lazio.it](http://www.ricostruzione Lazio.it)), sezione *“Amministrazione Trasparente”*.

IL DIRETTORE AD INTERIM

ing. Wanda D'Ercole