

STUDIO LEGALE
QUAGLIA - GAGLIARDI
Via Roma 3/9 - 16121 GENOVA
Tel. 010565314 - 010566436

612

Preg.mo Signor
Sindaco
del Comune di Genova
Prof. Marta Vincenzi
Via Garibaldi, 9
16124 GENOVA



URBAN LAB - PIANIFICAZIONE
PRESA IN CARICO 9 MAG. 2012
FASC. N° 73

Preg.mo Signor
Direttore
Sviluppo Urbanistico e Grandi Progetti
Ing. Paolo Tizzoni
Via di Francia, 1
16154 GENOVA

164292 SINDACO
MIN. SUL UNO
URBAN LAB PORTUALE

Preg.mo Signor
Responsabile Unico del Procedimento
Dirigente del Settore Urban Lab e Pianificazione
In Area Portuale
Arch. Anna Iole Corsi
Calata dei Mari
16126 GENOVA

Oggetto: Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione consiliare n. 92 del 7 dicembre 2011 – Presentazione di osservazioni ai sensi

dell'art. 38, comma 2, lett. d), della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 del 1997 e s.m. ed i..

La sottoscritta Edam S.r.l., con sede in Milano,

, in persona del procuratore in carica, Avv. Alessio Tofani, assistita nella presente procedura dall'Avv. Prof. Mario Alberto Quaglia, con studio in Genova, Via Roma, 3/9, presso il quale dichiara di domiciliarsi, in qualità di proprietaria di parte dell'edificio denominato "Palazzo del Marchese Fabiani", ubicato in Via Ponte Calvi n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 81, mappale 143, presenta la seguente osservazione al Progetto preliminare del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), ai sensi e per gli effetti dell'art. 38, comma 2, lett. d), della Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m. ed i..

1. Premessa.

La Società esponente è proprietaria di parte del fabbricato denominato "Palazzo del Marchese Fabiani", ubicato in Via Ponte Calvi n. 3, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Genova al Foglio 81, mappale 143, essendone segnatamente titolare – ai fini che in questa sede interessano - dei subalterni 77, 78, 79, 80, 81, 83, categoria A/10 e subalterno 74, categoria C/2.

Si tratta di fabbricato attualmente compreso nella zona A, sottozona AS, del P.U.C. vigente, come modificato dalla delibera C.C. n. 73 del 2010.

Detto immobile risulta oggi parzialmente utilizzato come sede della caserma Carabinieri di Genova – Maddalena, in forza del contratto di

locazione (Rep. n. 10.156) stipulato in data 2 aprile 1998 tra l'odierna Società esponente ed il Ministero dell'Interno (v. allegato *sub* 3), la cui durata, ai sensi del relativo art. 2, *"rimane stabilita in anni sei, con decorrenza dalla data di approvazione del contratto, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni alle medesime condizioni contrattuali, salvo disdetta da notificarsi almeno 12 mesi prima della scadenza"*.

2. Il progetto preliminare di P.U.C. adottato.

Il fabbricato denominato "Palazzo del Marchese Fabiani", nel Progetto preliminare del nuovo P.U.C. adottato, viene in parte destinato – laddove è oggi utilizzato come caserma – a servizio pubblico.

Più precisamente, prendendosi atto della sua attuale modalità d'uso, tale edificio viene inserito nei *"servizi di interesse comune esistenti"* (v. Sistema dei Servizi pubblici (SIS-S), Tav. 38, n. 1218), divenendo così vincolato, in maniera esclusiva e definitiva, a servizio pubblico.

In altre parole, nel Progetto preliminare del nuovo Piano Urbanistico Comunale di Genova, dall'esistenza di un contratto di durata in atto tra l'esponente Società ed il Ministero degli Interni (v. contratto di locazione allegato *sub* 3)), si è desunta l'esistenza di un vincolo a servizi su parte di detto immobile.

Si tratta, tuttavia, di conclusione palesemente inesatta e giuridicamente erronea, in quanto, atteso che l'attuazione di un servizio pubblico non può che essere il risultato di un procedimento posto in essere dall'Amministrazione (la quale – in tale prospettiva – si assume i relativi oneri), è evidente come nella fattispecie mai si sia verificata una siffatta attuazione, dal momento che l'attuale modalità di utilizzo dell'edificio in

questione esclusivamente consegue da una scelta della Società esponente (di locare, appunto, l'immobile in questione) e non da una volontà in tal senso dell'Amministrazione, la quale mai ha prospettato la propria intenzione di attuare un servizio pubblico presso la sede dell'edificio in esame, secondo le modalità previste dalla legge (vale a dire mediante l'attivazione di una procedura ablatoria ovvero la costituzione di un rapporto convenzionale).

3. L'osservazione e la proposta di modifica.

3.1. La proposta di modifica della Società esponente concerne il vincolo impresso a parte dell'immobile in questione dal Progetto preliminare di P.U.C. adottato.

La destinazione (di parte) dell'edificio *de quo* a "*servizi di interesse comune esistente*" costituisce, infatti, un evidente travisamento della situazione in essere poiché, per le ragioni anzidette, nella fattispecie in esame nessun vincolo a servizi risulta essere mai stato attuato dall'Amministrazione, essendo il manufatto in questione sede di un servizio pubblico in virtù di un mero contratto di locazione – vale a dire di un atto di natura esclusivamente privatistica –, stipulato, anni addietro, tra la Società esponente ed il Ministero degli Interni (avente, peraltro, una durata determinata).

L'introduzione, relativamente ad una parte del suddetto immobile, di una destinazione a servizi verrebbe peraltro a determinare una situazione irragionevole e comportante un grave pregiudizio per l'esponente Società, in quanto comporterebbe una illogica violazione della (legittima) sua aspettativa – nell'ipotesi in cui, in futuro, le parti non intendessero rinnovare il contratto attualmente in atto per la locazione dell'immobile

all'Amministrazione statale - di poter locare l'edificio in questione a qualunque altro soggetto reperibile sul mercato, anche non erogante un servizio pubblico.

3.2. Né, del resto, in assenza di una reale e precedente attuazione di un vincolo a servizi, potrebbe comunque ammettersi l'introduzione di un tale vincolo mediante una apposita norma di Piano in pretesa "*crystallizzazione dell'esistente*", poiché, come statuito in un caso del tutto analogo a quello in esame, una tale motivazione non risulterebbe comunque sufficiente a dar conto delle ragioni sottese ad una intervenuta modifica del P.R.G., non potendosi bloccare una destinazione urbanistica di fatto esistente sulla base della mera circostanza che un immobile sia (o sia stato) locato ad un soggetto che svolge (o abbia svolto) un servizio pubblico, tanto più qualora – come nella fattispecie – la variazione della destinazione urbanistica coinvolga situazioni soggettive di privati (v., Consiglio di Stato, Sez. IV, 9 giugno 2006, n. 3466).

3.3. Concludendo, dunque, non avendo l'edificio in questione, di proprietà della scrivente Società, mai costituito sede della attuazione di un vincolo a servizi, con il presente atto di osservazioni si intende proporre lo svincolo di parte del "Palazzo del Marchese Fabiani" dal vincolo a servizi pubblici previsto dalle disposizioni previste dal Progetto preliminare del nuovo P.U.C. di Genova, conseguentemente instando affinché Codesta Amministrazione provveda a mantenere lo stesso all'interno della zona A del P.U.C., con conseguente possibilità di destinare lo stesso a tutte le forme di utilizzazione ammesse in tale zona.

La scrivente Società, nella denegata ipotesi di mancato accoglimento

del presente atto di osservazioni, si riserva sin d'ora la possibilità di tutelare il bene in tutte le sedi, anche giurisdizionali, determinando il vincolo in oggetto grave diminuzione del valore dell'immobile.

*** *****

Sicuri di aver reso un utile apporto collaborativo, si rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento reputato necessario e si confida nell'accoglimento.

Genova, 4 maggio 2012

Edam S.r.l.

(il procuratore, Avv. Alessio Tofani)



Prof. Avv. Mario Alberto Quaglia



Si allegano alla presente osservazione:

1. estratto toponomastica;
2. visura catastale dell'immobile;
3. contratto di locazione (Rep. n. 10.156) stipulato in data 2 aprile 1998 tra Edam S.r.l. ed il Ministero dell'Interno;
4. estratto variante delibera C.C. n. 73 del 2010, foglio 38;
5. estratto delibera C.C. n. 92 del 2011, assetto urbanistico, foglio 3.1;
6. estratto delibera C.C. n. 92 del 2011, sistema dei servizi pubblici, foglio 38, punto 1218 – servizi di quartiere.



TOPOGRAFIA PIANI PONTE CALVI

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2008

Data: 05/12/2008 - Ora: 11.56.54

Dati della richiesta Denominazione: **EDAM S.R.L**
Soggetto individuato Terreni e Fabbricati siti nel comune di GENOVA (Codice: D969) Provincia di GENOVA
EDAM S.R.L. CON SEDE IN MILANO

1. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			Rendita	Indirizzo	ALTRE INFORMAZIONI	Data ulteriori		
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria					Classe	Consistenza
1	Urbana GEA	81	143	67	1A	Cens. Zona	C/2	7	94 m ²	Catastale	Euro 383,52 L. 742.600	VIA AL PONTE CALVI n. 1 piano: ISS interno: 1; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
2	GEA	81	143	68	1A		C/2	9	11 m ²		Euro 61,36 L. 118.800	VIA AL PONTE CALVI n. 1 piano: T interno: 1A; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
3	GEA	81	143	69	1A		C/2	9	10 m ²		Euro 55,78 L. 108.000	VIA AL PONTE CALVI n. 1 piano: T interno: 1B; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
4	GEA	81	143	70	1A		C/2	9	35 m ²		Euro 195,22 L. 378.000	VIA AL PONTE CALVI n. 1 piano: T interno: 1C; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
5	GEA	81	143	71	1A		C/2	7	73 m ²		Euro 297,84 L. 576.700	VIA AL PONTE CALVI n. 1 piano: T -ISS interno: 1D; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
6	GEA	81	143	72	1A		C/1	9	20 m ²		Euro 300,58 L. 582.000	VICO DEI GRIFFONI n. 1R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	
7	GEA	81	143	73	1A		C/2	9	18 m ²		Euro 100,40 L. 194.400	VICO DEI GRIFFONI n. 7R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 .1/1992 in atti dal 30/06/1993	

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2008

8	GEA	81	143	74	1A	C/2	10	49 m²	Euro 318,86 L. 617.400	VICO A DESTRA DI SAN PANCRAZIO n. 2R piano: T; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678. 1/1992 in atti dal 30/06/1993
9	GEA	81	143	75	1A	A/10	4	4,5 vani	Euro 1.406,05 L. 2.722.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 1 interno: 2/3; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
10	GEA	81	143	76	1A	A/10	3	3 vani	Euro 805,67 L. 1.560.000	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: T-1 interno: 4; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
11	GEA	81	143	77	1A	A/10	4	3,5 vani	Euro 1.093,60 L. 2.117.500	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: IAMM interno: 5; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
12	GEA	81	143	78	1A	A/3	3	4,5 vani	Euro 348,61 L. 675.000	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: IAMM interno: 5; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
13	GEA	81	143	79	1A	A/10	4	4,5 vani	Euro 1.406,05 L. 2.722.500	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 2 interno: 7; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
14	GEA	81	143	80	1A	A/3	3	5,5 vani	Euro 426,08 L. 825.000	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 2 interno: 8; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
15	GEA	81	143	81	1A	A/10	4	10 vani	Euro 3.124,56 L. 6.050.000	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 2 interno: 9; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
16	GEA	81	143	82	1A	A/10	4	6,5 vani	Euro 2.030,97 L. 3.932.500	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 3 interno: 10; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678
17	GEA	81	143	83	1A	A/10	4	6 vani	Euro 1.874,74 L. 3.630.000	1/1992 in atti dal 30/06/1993 VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 3 interno: 11; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2008

18	GEA	81	143	84	1A	A/10	4	2,5 vani	Euro 781,14 L. 1.512.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 3 interno: 12; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
19	GEA	81	143	85	1A	A/10	4	8 vani	Euro 2.499,65 L. 4.840.000	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 4 interno: 13; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
20	GEA	81	143	86	1A	A/10	4	10,5 vani	Euro 3.280,79 L. 6.352.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 4 interno: 14; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
21	GEA	81	143	87	1A	A/10	4	8,5 vani	Euro 2.655,88 L. 5.142.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 5 interno: 15; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
22	GEA	81	143	88	1A	A/3	5	2,5 vani	Euro 277,60 L. 537.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 5 interno: 16; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
23	GEA	81	143	89	1A	A/10	4	2,5 vani	Euro 781,14 L. 1.512.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 5 interno: 17; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
24	GEA	81	143	90	1A	A/10	4	4,5 vani	Euro 1.406,05 L. 2.722.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 5 interno: 18; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993
25	GEA	81	143	91	1A	A/3	6	5,5 vani	Euro 724,33 L. 1.402.500	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano: 5 -6 interno: 19; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 12/11/1992 n. 9678 1/1992 in atti dal 30/06/1993

Totale: vani 92,5 m² 310 Rendita: Euro 26.636,47

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 05/12/2008

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDAM S.R.L. CON SEDE IN MILANO DATI DERIVANTI DA		(1) Proprieta'

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/05/1988 Voltura n. 12177 2/1993 in atti dal 12/07/1993 Repertorio n. : 54470 Rogante: NOT CASTELLO Sede: GENOVA Registrazione:

PU Sede: GENOVA n. 6186 del 01/06/1988 DIVISIONE

2. Unità Immobiliari site nel Comune di GENOVA sezione di GENOVA(Codice D969) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana GEA	81	143	113	1A		A/3	3	3,5 vani	Catastale	Euro 271,14 L. 525.000	VIA AL PONTE CALVI n. 3 piano; 5; VARIAZIONE del 02/12/1995 n. 16068 1/1995 in atti dal 13/07/1998 AS98 UNITA'AFFERENTE	Dati derivanti da

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	EDAM S.R.L. CON SEDE IN MILANO		(1) Proprieta'

Totale Generale: vani 96 m² 310 Rendita: Euro 26.907,61Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di GENOVA** Richiedente: **NAM**

MODULARIO
I. - P. S. - 111

Mod. 62 P. S.



MINISTERO DELL'INTERNO

DIPARTIMENTO DELLA PUBBLICA SICUREZZA

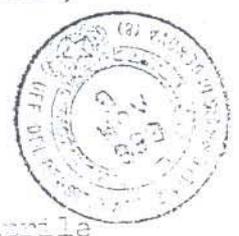
UFFICIO DEL REGISTRO ATTI CIVILI E RADIO	
009158	1A - 9 NOV. 99

REP. N° 40.456

PREFETTURA DI GENOVA

ESATTE L. 250.000 (DUECENTOCINQUANTAMILA)

CONTRATTO DI LOCAZIONE



L'anno millenovecentonovantotto addi due del mese di Aprile nei locali della Prefettura di Genova davanti a me rogante funzionario delegato alla stipulazione dei contratti Dott. Luciano Aulicino sono presenti la Dott.ssa Narcisa Brassesco, Vice Prefetto nella sua qualità di Vicario per il Prefetto di Genova all'uopo delegato dal Ministero dell'Interno, ed il Sig. Dr. Alessio Tofani, nato a Genova il 17/4/1957 ed ivi residente in Via Agosti n° 58/2, nella sua qualità di legale rappresentante della EDAM S.r.l., con sede in Milano Viale Bianca Maria n° 25, C.F. 06187730152,

proprietario di uno stabile posto in Genova, Vico a.d.S. Panorazio n° 2*, e Via al Ponte Calvi n° 3, intt. 5-6-7-8-9-11, che quest'ultimo dichiara di dare in locazione al Ministero dell'Interno per uso di caserma Carabinieri di GE-Maddalena alle condizioni sottosegnate.

Si premette che:

- lo stabile in parola è costituito dalle seguenti superfici corrispondenti, nell'ordine di enumerazione, ai predetti civici: mq. 135; 130; 138; 112; 332; 270 mq. 63 relativamente al Box.
- con nota n. 600/AFP/10590.34.24.6599.9459.22404 del 17/2/1998 il Ministero dell'Interno (Dipartimento della P.S.) ha autorizzato la presente stipulazione a norma di legge;
- circa il canone annuo di affitto ha espresso parere di congruità l'Ufficio Tecnico Erariale di Genova con lettera n. 9169/1984/1993 del 19/8/1993;

*(Vico Griffoni Civ. 9R)

Art. 1

I locali di cui sopra sono destinati ad uso di caserma Carabinieri di Genova-Mad dalena.

Art. 2

La durata del contratto rimane stabilita in anni sei con decorrenza dalla data di approvazione del contratto, rinnovabile tacitamente di sei anni in sei anni alle medesime condizioni contrattuali, salvo disdetta da notificarsi almeno 12 mesi prima della scadenza.

Art. 3

L'annuo canone di pigione rimane stabilito in L. 231.000.000 più IVA così come indicato al punto b) Stipulaz. specc. pagabili a rate semestrali posticipate.

Art. 4

E' in facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto in qualunque epoca quando, per legittime circostanze, la caserma debba essere trasferita altrove. Al proprietario, in tal caso, verrà corrisposto un semestre di pigione a partire dalla data di preavviso. In caso di soppressione, invece, competerà al medesimo il semestre di pigione in corso.

Art. 5

All'atto della occupazione dello stabile, è stato redatto, con l'intervento di un rappresentante dell'U.T.E., un verbale di consistenza, descrittivo dei locali e degli impianti esistenti, firmato dalle due parti contraenti.

Per quanto riguarda la manutenzione, si fa riferimento alle disposizioni contenute negli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 1590 c.c., l'Amministrazione sarà tenuta ad eseguire a proprie spese le riparazioni di cui dovesse abbisognare lo stabile al momento della cessazione della detenzione, riferibili all'acquartieramento del Reparto dell'Arma nell'immobile. A tal uopo, gli eventuali danni dovranno constare dal verbale di riconsegna redatto dal rappresentante dell'U.T.E. in contraddittorio con la proprietà ed il Comandante del Reparto CC.ivi accasermato.

Resta salva la facoltà dell'Amministrazione conduttrice del ristoro dei danni medesimi mediante la corresponsione dell'equivalente pecuniario.

Art. 6

E' a carico del locatore il premio di assicurazione contro gli incendi, senza che lo stesso, in caso di sinistro, possa accampare alcun diritto dall'Amministrazione locataria.

La fornitura dell'acqua potabile è a carico del conduttore. Spettano al locatore

gli oneri per il funzionamento dei relativi impianti, come pompe ed autoclavi, nonché le spese per le riparazioni degli stessi.

Il locatore si obbliga, altresì, a dotare i locali di impianto elettrico ed a provvedere alla sua manutenzione; faranno, invece, carico al conduttore sia i corrispettivi per i Kw/h consumati che le piccole riparazioni (sostituzioni di lampade, interruttori, etc.).

Il locatore è inoltre obbligato a fornire e mantenere in efficienza i mezzi di riscaldamento dell'immobile; il costo del relativo servizio - costituito dal costo del combustibile o dell'energia - farà invece carico al conduttore, cui spetteranno anche le piccole riparazioni.

Gli stessi criteri di ripartizione delle spese valgono, in linea di massima, nel caso in cui l'immobile sia provvisto di impianto per il condizionamento dell'aria.

Art. 7

Il locatore concede fin d'ora il suo consenso per l'allacciamento alla rete stradale degli impianti del gas e della luce elettrica e per la rimozione al termine della locazione di tutti gli apparecchi di illuminazione, di riscaldamento e di confezione delle vivande eventualmente installati a spese dell'Amministrazione locataria.

Art. 8

Non adempiendo il locatore agli oneri a suo carico, l'Amministrazione locataria può provvedervi d'ufficio, previa diffida da parte della competente Prefettura, e trattenere l'importo della spesa che incontrerà sui canoni futuri, salvo ogni ulteriore risarcimento dei danni.

Art. 9

Le parti espressamente convengono che, in caso di controversia, anche se inerente al pagamento dei canoni di fitto, prima di poter adire l'Autorità Giudiziaria, dovrà inderogabilmente esperirsi un tentativo di conciliazione presso la Prefettura, del quale sarà redatto apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Art. 10

Per quanto non è previsto nel presente contratto, le parti si riferiscono alle vigenti disposizioni del Codice Civile.

Art. 11

Le spese del presente contratto sono a carico del locatore ai sensi dell'art. 55 comma 6 D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 634 così confermato dall'art. 2 ter della Legge 23 dicembre 1978 n. 841 ed ai sensi della Legge 27.12.1975 n. 790.

Art. 12

Il presente contratto nei confronti dell'Amministrazione locataria e nel suo esclusivo interesse non è impegnativo fino a che non sarà approvato e reso esecutivo a norma di Legge.

Art. 13

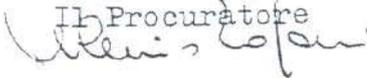
Per ogni effetto di legge i contraenti eleggono domicilio come appresso:
il proprietario in Milano , Viale Bianca Maria n°25.
l'Amministrazione, presso la Prefettura di Genova.

STIPULAZIONI SPECIALI

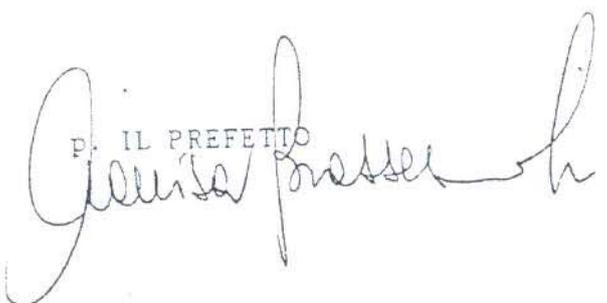
- a) Le parti convengono che a richiesta del locatore il canone venga aggiornato ai sensi della legge n°118/1985-Art.1 comma 9 Sexies.
- b) Le parti convengono che il canone annuo sarà soggetto ad IVA per Lire 210.163.800 ed esente IVA per Lire 20.836.200, atteso che sulla base del parametro di valutazione disposto dall'UTE, le unità immobiliari distinte con gli interni nn.5-7-9-11 e 2R vengono considerate immobili strumentali; le restanti unità: nn.6 ed 8 , sono invece, esenti IVA.
- c) L'Art.4 è integrato nel senso che è in facoltà del Ministero dell'Interno recedere dal contratto anche in caso di costruzione o di acquisto di edificio da parte dello Stato per l'uso specifico, nonché in caso di ristrutturazione di immobili di proprietà statale.
- d) Le parti convengono che nell'ipotesi di ritardata approvazione del contratto, sarà corrisposta l'indennità di occupazione nell'importo di Lire 231.000.000 più IVA pari al canone annuo, dalla data corrispondente al giorno successivo all'ultimo pagamento già effettuato, e fino alla data corrispondente al giorno precedente a quello del decreto di approvazione del presente contratto.

IL PROPRIETARIO
EDAM S.r.l.

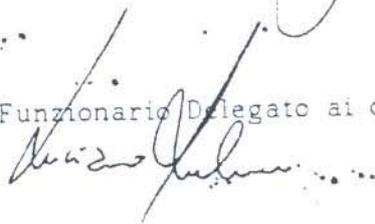
Il Procuratore



p. IL PREFETTO



Il Funzionario Delegato ai contratti



Registrato all'Ufficio del Registro di Genova

