

SCRITTURA PRIVATA

TRA

Il **Condominio di Via della Lungara 42**, codice fiscale 80065560585, in persona dell'amministratore p.t. sig. Avv. Antonello De Angelis (DNGNNL77A23H501D), indirizzo pec: antonellodeangelis@avvocatiroma.org, autorizzato al presente atto in virtù di delibera condominiale del 13.4.2021 (di seguito denominato anche solo il "**Condominio**"), con l'assistenza dell'Avvocato Luca Giusti (GSTLCU68R05H501R) con studio in Roma, Via Cerveteri, 21;

e

la **Regione Lazio**, rappresentata ai fini del presente atto dal dott. Marco Marafini, che interviene in qualità di Direttore Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio della Regione Lazio (di seguito indicata "**Regione**"); Entrambi di seguito congiuntamente le "**Parti**".

Premettono

- che con atto del 17.11.1987, redatto dal Notaio dott. prof. Franco Bartolomucci (Rep. 114069; Racc. 9144), la Regione Lazio ha acquistato dalla sig.ra Giuliana Pelo il locale ubicato in Roma, via degli Orti D'Alibert n. 1/c (con altro ingresso in via della Lungara n. 42) al pian terreno, della superficie di mq 236 circa oltre 30 mq di cortile, articolato in due sale cinematografiche a confine con via della Lungara, con cortile della casa di via della Lungara n. 42, con l'androne dello stabile di cui il locale fa parte e con proprietà Migliori, salvi altri; nel N.C.E.U. del Comune di Roma risulta censito alla partita 5952, foglio 484, part. 224, sub. 1, via degli Orti d'Alibert n. 1/c, piano terra, zona 2, cat. C/2, cl. 7, mq. 192. Per la variazione della destinazione da magazzino a sala cinematografica e per la variazione nello stato e nella consistenza (per ampliamento) è stato presentato all'U.T.E. di Roma apposita denuncia su modello 44 prov. in data 3.2.1986, registrato al numero 017053 (di seguito, il "**Locale**");

- che la sopra descritta porzione immobiliare necessita di un accesso alla Via della Lungara per poter essere utilizzata quale sala cinematografica, secondo la normativa tecnica di riferimento in materia di agibilità e sicurezza;

- che il Condominio di via della Lungara n. 42 è proprietario del cortile confinante con l'immobile di proprietà della Regione, sul quale insiste una porta comunicante con il Locale e dalla quale è possibile accedere su Via della Lungara (di seguito, "**Area Cortilizia o Cortile**");;

- che la Regione sostiene che l'area condominiale è gravata da una servitù di passaggio a favore del Locale ed a carico del Condominio, mentre il Condominio contesta l'esistenza di un

valido titolo costitutivo di un tale diritto reale;

- che la Regione, avendo interesse ad assicurare al locale una stabile ed incontestata uscita di sicurezza tramite accesso sull'area cortilizia di proprietà del Condominio, ha proposto la formalizzazione di una scrittura privata, con la quale il Condominio si obbliga a concedere alla Regione il passaggio sull'area cortilizia, a fronte della realizzazione, a propria cura e spese, di talune opere di manutenzione/miglioria in favore del Condominio infra descritte;

- che il Condominio, avendo interesse a dirimere l'eventuale contenzioso, si è dichiarato disponibile ad accettare la proposta di concedere alla Regione il diritto di passaggio sull'area cortilizia, purché la porta ed il passaggio vengano esclusivamente utilizzati per permettere l'uscita del personale della Regione e dei fruitori della sala cinematografica in caso di emergenza, nel rispetto della normativa tecnica di settore, il tutto con le modalità ed alle condizioni appresso stabilite.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

Articolo 1

1.1. Il Condominio, come sopra rappresentato, si obbliga sin da ora e per il tutto tempo intercorrente fino alla stipula dell'atto costitutivo di servitù di cui agli art. 2 e segg., a concedere a favore ed a vantaggio della Regione il diritto di passaggio pedonale sul Cortile di proprietà condominiale, da esercitarsi esclusivamente per finalità di uscita di emergenza del pubblico secondo normativa tecnica di riferimento.

1.2 Si specifica che l'area destinata al passaggio ha una larghezza pari a quella della porta di accesso/uscita dal locale ed una lunghezza pari al tragitto lineare più breve sino al cancello di uscita sulla pubblica Via Lungara.

Articolo 2

2.1 Il Condominio e la Regione si obbligano a formalizzare in seguito apposito atto pubblico costitutivo di servitù, come sopra ubicata e con la regolamentazione di seguito specificata.

2.2. L'obbligo di costituire la servitù prediale sorgerà esclusivamente su richiesta del Condominio, da comunicarsi per iscritto alla Regione entro e non oltre sei mesi dalla sottoscrizione della presente scrittura privata. Nella predetta comunicazione, deve essere indicato il Notaio designato dal Condominio per la redazione dell'atto

costitutivo della servitù in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dall'avvenuta comunicazione; le spese relative e connesse alla costituenda futura servitù saranno assunte dalla Regione fino a concorrenza di € 3.500,00, mentre eventuali spese superiori al predetto importo resteranno a carico del Condominio in parte qua.

Articolo 3

3.1 L'esercizio del passaggio sull'Area Cortilizia sarà così regolato:

- la Regione ed i suoi legittimi aventi causa, i fruitori della sala cinematografica, il personale della Regione e, in generale, chiunque si trovi all'interno del Locale hanno il diritto di esercitare il passaggio sul Cortile condominiale utilizzando l'attuale porta esistente ed esclusivamente nei casi di emergenza e di pericolo in cui sarà necessario evacuare il Locale; a tal fine, la Regione si impegna a dotare di apposito allarme la porta di accesso del Locale di proprietà regionale sul Cortile condominiale, per evitare che la stessa possa essere utilizzata per altre finalità;
- il Condominio si obbliga, per sé e per i propri aventi causa, ad usare il Cortile compatibilmente con la presenza del passaggio ed a lasciare il medesimo passaggio sempre libero e sgombro da qualsivoglia ostacolo; parimenti, si obbliga a non mettere a dimora o lasciare crescere piante che possano essere incompatibili con passaggio stesso;
- le Parti avranno reciproco diritto di accedere nell'immobile altrui, previa tempestiva comunicazione, al fine di poter correttamente adempiere ai rispettivi obblighi e/o verificare l'adempimento altrui, e si impegnano reciprocamente alla comunicazione dell'esigenza di realizzare ogni eventuale innovazione, costruzione, impianto o, in generale, modificazione dello stato dei luoghi nel Cortile, al fine di consentire alla controparte di accertarne la compatibilità con la presenza degli obblighi come sopra indicati;
- il Condominio, ove non sussista inadempimento dello stesso, non sarà ritenuto responsabile per eventuali danni a persone o cose che possano derivare dall'utilizzo del passaggio sull'Area Cortilizia quale uscita di emergenza;
- la Regione ed i propri aventi causa saranno responsabili per eventuali danni arrecati al Condominio nell'esercizio, anche se proprio, del suddetto passaggio.

Articolo 4

4.1 A fronte di quanto precede, la Regione, attraverso Laziocrea s.p.a., si impegna a realizzare a favore del Condominio, tramite ditta dalla stessa prescelta e di

comprovata esperienza nel settore, senza richiedere alcun contributo economico al Condominio, le seguenti opere:

(i) il restauro del portone di ingresso su strada; (ii) la tinteggiatura del corridoio; (iii) la sostituzione della porta REI di ingresso al corridoio; (iv) il rifacimento della pavimentazione del Cortile, il tutto come meglio descritto nel Computo Metrico e Progettuale e sue eventuali modifiche allegato sotto la lettera "A" al presente contratto e che, debitamente sottoscritto dalle Parti, ne forma parte integrante e sostanziale;

4.2 La Regione, attraverso Laziocrea s.p.a., garantisce e cura il rispetto di tutte le normative di settore da parte delle ditte che realizzeranno i lavori, nonché assume la piena ed esclusiva responsabilità per i lavori da svolgersi, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo: ogni onere e/o responsabilità contrattuale nei confronti della ditta appaltatrice e/o subappaltatrice dei lavori, compresi gli oneri e gli obblighi in materia di sicurezza sul lavoro, impegnandosi in ogni caso a manlevare e tenere indenne il Condominio da eventuali pretese economiche e/o risarcitorie avanzate da parte delle ditte impegnate nei lavori, ivi comprese le spese di difesa in caso di chiamata in causa del Condominio; ogni onere e/o responsabilità di carattere amministrativo relativamente alle autorizzazioni/certificazioni tecniche necessarie, con impegno a manlevare e tenere indenne il Condominio in caso di richieste economiche e/o sanzioni contestate dalle Pubbliche Autorità preposte; ogni responsabilità extracontrattuale nei confronti dei terzi, impegnandosi in ogni caso a manlevare e tenere indenne il Condominio da eventuali pretese economiche e/o azioni risarcitorie avanzate dai terzi, ivi inclusi i singoli condomini, nonché per le relative spese di difesa in caso di chiamata in causa del Condominio in relazione ai suddetti lavori;

4.3 La Regione fornisce piena garanzia di realizzazione delle opere suddette a regola d'arte e ne garantisce la durata in conformità alla loro destinazione;

4.4 I lavori dovranno essere completati entro e non oltre il termine di 50 (cinquanta) giorni lavorativi a decorrere dalla sottoscrizione della presente scrittura, termine che le Parti indicano e considerano come essenziale;

4.5. L'eventuale mancata realizzazione a regola d'arte di anche solo una delle suddette opere nel termine di cui sopra, comporterà per il Condominio la facoltà di provocare la risoluzione del presente accordo previa diffida ad adempiere, in tal caso trattenendo le opere già eventualmente realizzate senza dovere indennizzo alcuno, ovvero di esigerne

l'adempimento, in ogni caso fatto salvo il risarcimento del danno.

Articolo 5

Il Condominio dichiara di avere la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità del Cortile e che sullo stesso non gravano diritti incompatibili con la costituenda obbligazione. Per effetto di quanto sopra, il Condominio garantisce la Regione, i suoi successori od aventi causa per ogni caso di evizione o per qualsiasi pretesa o molestia da parte di terzi, ivi compresi conduttori che per qualsiasi titolo possano vantare diritti sul Cortile.

In caso di evizione totale o parziale, il Condominio si obbliga a risarcire la Regione dei danni subiti dalla stessa per effetto dell'evizione.

Ogni onere e responsabilità relativa alla manutenzione, conformità e/o adeguamento dell'uscita di sicurezza nel rispetto della normativa di settore resta a carico esclusivo della Regione e, una volta costituita la servitù, resterà a carico esclusivo del proprietario del fondo dominante, con esclusione di qualsivoglia onere e/o responsabilità a carico del proprietario del fondo servente.

Articolo 6

Le Parti si obbligano a trasferire agli eventuali rispettivi successori, acquirenti o aventi causa per qualsiasi titolo, nessuno escluso, tutte le obbligazioni sorte con il presente contratto, facendone menzione negli eventuali atti traslativi, di talché risponderanno con responsabilità propria e solidale per il caso di mancato adempimento da parte dei rispettivi aventi causa.

Articolo 7

Le Parti autorizzano la reciproca comunicazione a terzi dei rispettivi dati personali in relazione agli adempimenti connessi alla presente obbligazione di passaggio.

Articolo 8

Il presente contratto resta soggetto a registrazione in caso d'uso, sicché il relativo costo resterà a carico di chi con il proprio inadempimento abbia dato luogo al suo utilizzo; resta inteso che in caso di controversie che dovessero insorgere tra le Parti in relazione all'interpretazione ed applicazione del presente contratto, sarà competente in via esclusiva il Foro di Roma.

Articolo 9

Le parti eleggono ad ogni effetto domicilio come in epigrafe.

Articolo 10

Ogni modifica del presente atto non potrà avvenire e non potrà essere provata che mediante atto scritto.

Regione Lazio
Dott. Marco Marafini

Condominio di Via della Lungara 42
Avv. Antonello De Angelis

COMPUTO METRICO

OGGETTO: PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DELL'IMMOBILE SITO
IN ROMA- VIA DEGLI ORTI D'ALIBERT, 1C

COMMITTENTE: LAZIO CREA S.P.A

Roma, 08/04/2021

IL TECNICO
Arch. Carlo Lococo

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O							
	LAVORI A MISURA							
1 A03.01.014.a	Demolizione di sottofondi di pavimenti (gretoni e simili) compreso l'onere di esecuzione anche a piccole zone, la spazzolatura delle superfici il tiro in discesa dei materiali, il trasporto, l'accatastamento nell'ambito del cantiere, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile: massi e massetti di malta di calce e pozzolana o calcestruzzi non armati area esterna					21,10		
	SOMMANO mc					21,10	72,30	1'525,53
2 A07.03.006.a	Massetto premiscelato pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da malta premiscelata per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensato, idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica a compressione dopo 48 ore di 30 N/mm ² ed una umidità residua non inferiore al 2,5% compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e posa in opera di boiacca di ancoraggio costituita da primer, acqua e cemento in dosi opportune, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida", la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: per uno spessore fino a 20 mm circa					21,10		
	SOMMANO m ²					21,10	19,00	400,90
3 A07.03.006.b	Massetto premiscelato pronto all'impiego per lavori di recupero, costituito da malta premiscelata per la realizzazione di sottofondi esterni ed interni ad asciugamento rapido e ritiro fortemente compensato, idonei alla posa di pavimentazioni in materiale ceramico, cotto e pietre naturali dopo 4 ore, di pavimenti vinilici, moquette, parquet dopo 48 ore, con resistenza caratteristica a compressione dopo 48 ore di 30 N/mm ² ed una umidità residua non inferiore al 2,5% compresa la fornitura e posa in opera di nastro comprimibile di spessore pari a 4 - 8 mm da fissare lungo le pareti perimetrali ed i pilastri in corrispondenza dell'altezza del massetto, la fornitura e posa in opera di boiacca di ancoraggio costituita da primer, acqua e cemento in dosi opportune, la stesura del materiale impastato che dovrà avere una consistenza "terra umida", la compattazione, la livellazione con staggia e la rifinitura con frattazzo a macchina a disco rotante del massetto e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a regola d'arte: maggiorazione per ogni 10 mm in più di spessore	3,00	21,10			63,30		
	SOMMANO m ²					63,30	4,32	273,46
4 A14.01.021	Pavimento di cotto naturale satinato delle dimensioni di 18 x 36 cm, 25 x 25 cm o 30 x 30 cm, posto in opera su un letto di malta bastarda previo spolvero di cemento tipo 32.5 con giunti connessi a cemento bianco, colorato o idonei sigillanti, compresi tagli, sfridi, la pulitura finale ed ogni onere e magistero per dare il lavoro finito a regola d'arte area esterna					21,10		
	SOMMANO mq					21,10	34,09	719,30
5 A14.02.012	Zoccolino battiscopa in cotto naturale 8÷9 x 30÷36 cm posto in opera con malta bastarda, compresa stuccatura, stilatura, sigillatura e pulizia finale area esterna porte in detrazione *(lung.=1,00+1+0,8+1,35+1,35)		22,40 5,50			22,40 -5,50		
	A R I P O R T A R E					16,90		2'919,19

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					16,90		2'919,19
6 A14.01.015.b	Sommano positivi m					22,40		
	Sommano negativi m					-5,50		
	SOMMANO m					16,90	12,65	213,79
	Arrotatura e levigatura a pomice di pavimenti con mezzo meccanico, compreso ogni onere e magistero per dare il lavoro eseguito a regola d'arte: per pavimenti in marmo marmo interno androne					13,60		
7 A03.01.019.a .01	SOMMANO mq					13,60	13,94	189,58
	Esecuzione di tracce nella muratura, eseguite a mano, compresi la chiusura delle tracce e l'avvicinamento del materiale di risulta al luogo di deposito provvisorio, in attesa del trasporto allo scarico: per tracce in muratura di pietrame calcareo: della sezione fino a 100 cmq impianto illuminazione		8,00			8,00		
	SOMMANO m					8,00	20,66	165,28
8 A02.02.066	Microstuccatura con malta nei casi di esfoliazione, micro fratturazione, microfessurazione, scagliatura, pitting, per impedire o rallentare l'accesso dell'acqua piovana e/o dell'umidità atmosferica all'interno della pietra degradata; operazione eseguibile su tutti i tipi di pietra situati sia in ambienti esterni sia in ambienti interni, inclusi gli oneri relativi ai saggi per la composizione di malte idonee per colorazione e granulometria, alla lavorazione superficiale della stessa e alla pulitura di eventuali residui dalle superfici circostanti: a) diffuse su un m2 interessato dal fenomeno entro il 70% rivestimento marmo androne 10% *(par.ug.=20,4/10)	2,04				2,04		
	SOMMANO mq					2,04	230,03	469,26
9 A20.01.005.b	Idrosabbatura a pressione mediante l'uso di idropulitrice a pressione variabile compresi la fornitura della sabbia di quarzo di opportuna granulometria e ogni onere e magistero per la perfetta esecuzione: superfici in pietra naturale pulitura marmo rivestimento androne *(lung.=21,8-1,5-1,1-1,05-1-1)		16,15		1,250	20,19		
	SOMMANO mq					20,19	10,33	208,56
10 A20.01.001	Raschiatura di vecchie tinteggiature a calce, a tempera o lavabile da pareti e soffitti intonaco interno androne paareti verticali soffitto		16,50		2,700	44,55 13,60		
	SOMMANO mq					58,15	3,10	180,27
11 A20.01.009.b	Rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura ed ogni mezzo d'opera, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione, esclusi i ponteggi esterni e la raschiatura: con stucco sintetico intonaco interno androne pareti verticali soffitto		16,50		2,700	44,55 13,60		
	SOMMANO mq					58,15	9,30	540,80
12 A20.01.010	Preparazione del fondo di superfici murarie interne nuove mediante applicazione di isolante acrilico ad alta penetrazione Vedi voce n° 11 [mq 58.15]					58,15		
	A R I P O R T A R E					58,15		4'886,73

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	R I P O R T O					58,15		4'886,73
	SOMMANO mq					58,15	1,81	105,25
13 A20.01.013.a .01	Tinteggiatura con pittura lavabile di resina sintetica emulsionabile (idropittura) in tinte non forti a tre mani a coprire, esclusi i ponteggi esterni, la preparazione delle superfici con rasatura stuccatura e imprimitura: su superfici interne: con pitture viniliche Vedi voce n° 12 [mq 58.15]					58,15		
	SOMMANO mq					58,15	5,16	300,05
14 NP03	Restauro portoni e portoncini d'ingresso mediante smontaggio della ferramenta e serramenta, scartavetratura delle pitture per riportare la superficie a legno, consolidamento e reintegrazione delle lacune con sostituzione di parti lignee non recuperabili con essenze della stessa natura dell'esistente, applicazione di due mani di impregnante ed una mano di finitura oltre ad un'ulteriore mano di effetto cera per quanto riguarda l'esterno e ripristino del colore originario con colori a smalto per quanto riguarda l'interno; rimessa a squadro con staffe e/o sostituzioni di eventuali perni, sverniciatura delle parti metalliche (anche di recupero da altri infissi simili non recuperabili), leggera spazzolatura, trattamento con convertitore di ruggine, rimontaggio delle ferramenta e serramenta, rimontaggio in opera dell'infisso. Installazione di una nuova serratura a toppa con cilindro per consentire l'apertura di una delle due ante dall'esterno - Dimensione cm 150x210 portone di ingresso via della lungara 42					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	2'600,00	2'600,00
15 NP 01	FORNITURA TRASPORTO E POSA IN OPERA DI STRUTTURA METALLICA ZINCATA A CALDO A COPERTURA DEI CASSONETTI CONDOMINIALI, DI DIMENSIONI COMPLESSIVE CM 60 X 180 X 120H COMPOSTA DA DUE ELEMENTI LATERALI, UNA COPERTURA E LA STRUTTURA NECESSARIA PER RENDERE IL MANUFATTO FISSO E ANCORATO A PARETE.IL COLORE SARA' DEFINITO DALLA DL. SARANNO COMPRESI TUTTI GLI ONERI PER DARE L'OPERA COMPLETA A REGOLA D'ARTE. carter copertura n. 3 cassonetti raccolta differenziata					1,00		
	SOMMANO cadauno					1,00	1'422,96	1'422,96
16 S01.01.004.0 3.a	Trabattello mobile prefabbricato UNI EN 1004 in tubolare di alluminio, base cm 105 x 160, completo di piani di lavoro, botole e scale di accesso ai piani, protezioni, stabilizzatori e quanto altro previsto dalle norme vigenti, altezza max di utilizzo m 10,40. Nolo per un mese o frazione del solo materiale					1,00		
	SOMMANO cad					1,00	136,71	136,71
17 NP 02	Fornitura e posa in opera di porta REI 60 su misura,«Resistenza al fuoco di parte ed altri elementi di chiusura - Prove e criteri di classificazione», con o senza battuta inferiore, costituita da: - Anta in lamiera d'acciaio spess. 9/10 mm tamburata, con rinforzo interno elettrosaldato, riempimento con pacco coibente costituito da pannello di lana minerale trattato con solfato di calcio ad uso specifico antincendio, spessore circa 46 mm e densità 300 kg/m³, isolamento nella zona della serratura con elementi in silicati ad alta densità; - Telaio in robusto profilato di lamiera d'acciaio spess. 20-25/10 mm, realizzato con sagome ove accogliere in sedi separate guarnizione in materiale termoespansivo per tenuta a fumi caldi e fiamme e guarnizione in gomma siliconica per tenuta a fumi freddi (quest'ultima fornita a richiesta); - 2 cerniere di grandi dimensioni su ogni anta di cui una completa di molla registrabile per regolazione autochiusura; - Serratura di tipo specifico antincendio completa di cilindro tipo Patent e numero 2 chiavi; - Maniglia tubolare ad U, con anima in acciaio e							
	A R I P O R T A R E							9'451,70

