



ENDAS
Ente Nazionale
Democratico
Di Azione Sociale
00185 Roma
Via Merulana, 48
Tel. 064875068 – 064875069
06485749 – 06485724
Fax 064875067
c.f. 80076690587
e-mail: info@endas.it
internet: www.endas.it

Direzione
Nazionale



Riconosciuto dal Ministero dell'Interno
D.M. 7/6/49 e 24/7/54 – Ente di
promozione sportiva riconosciuto dal CONI
dal 1976, art.31 D.P.R. 530/1974 –
Associazione di promozione ambientale
G.U. n.135 dell'11 Giugno 2002 – Iscritta il
17 Maggio 2002 al Registro Nazionale
delle Associazioni di Promozione Sociale –
Ente di comprovata esperienza nel settore
della prevenzione e della sicurezza
stradale G.U. n. 292 del 17/12/2003 –
Aderente all' OITS Organisation
Internationale du Tourisme Social

Roma, 25.01.2017
Prot. 62

ROMA CAPITALE 17.DIPARTIMENTO SPORT
25 GEN. 2017
Prot. n. 484

Al Dipartimento
Sport e qualità della vita
U.O. Gestione Impianti
Via C. Bavastro, 94
00154 - ROMA

L'ENDAS – Ente Nazionale Democratico di Azione Sociale, C.F. 80076690587 - P.I. 10876601005, con sede legale in Roma alla Via Merulana n. 48, in persona del Presidente sig. Piero Benedetti, nato a Carrara (MS) il 29/06/1942 (c.f. BNDPRI42H29B832A),

PREMETTE

- Con D.D. n. 63 del 14/02/2013 il Dipartimento Sport e Politiche giovanili del Comune di Roma – Ufficio gestione impianti promozione sportiva, approvava gli atti di gara relativi all'avviso pubblico emanato con D.D. n. 302 del 28/06/2012 individuando nell'odierna esponente il nuovo concessionario dell'impianto sportivo di proprietà capitolina sito in Roma alla Via Sannio 36/40;
- in data 14/07/2015 il Comune di Roma consegnava il suddetto impianto all'ENDAS, come da verbale in pari data a protocollo n. 5491 (doc. 1);
- in data 21/07/2015 veniva sottoscritto il disciplinare di concessione all'ENDAS con protocollo n. 5704, e versato il deposito cauzionale come previsto dal regolamento per gli impianti sportivi di proprietà comunale (doc. 2);
- senonché l'impianto oggetto della presente scrittura, al momento della sua consegna, si presentava in stato di profondo degrado;
- in particolare veniva rilevata la totale inagibilità e conseguente non usufruibilità dell'intero impianto a causa della mancata manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, tale da impedire a chiunque l'accesso ai luoghi stante l'evidente fatiscenza e pericolosità dell'intero complesso;

✓

- l'ENDAS con nota del 3.02.2016, di cui al prot. Dip. Sport n. 622 dell'8/02/2016, comunicava la necessità di eseguire interventi presso l'impianto sportivo e chiedeva la sospensione dei canoni di concessione, trasmettendo altresì documentazione fotografica dello stato dei luoghi, in allegato alla nota prot. n. 1389 del 9/03/2016, chiedendo contestualmente, ex art 4 comma III del disciplinare inter partes sottoscritto in data 21/07/2015, un incontro in contraddittorio tra e parti al fine di risolvere l'intera questione (doc.3);
- l'ENDAS, con successiva nota del 27/04/2016, comunicava "...l'impossibilità di iniziare i lavori necessari per la messa in sicurezza dei luoghi..." e sollecitava un incontro congiunto per constatare lo stato dei luoghi, confermando l'istanza di esonero dal pagamento dei canoni di concessione;
- tale sopralluogo avveniva in data 4/07/2016 e partecipavano per il concessionario ENDAS il sig. Massimiliano Perri e per Roma Capitale – U.O. Gestione e Sviluppo Impiantistica sportiva il Direttore Arch. Francesco Febbraro, il P.O. Amm. Dott.ssa Marisa Ceccarelli e l'F.P.I. Roberto Ottaviano (doc. 4);
- a seguito della visita dei luoghi, l'impianto sportivo in oggetto risultava non attivo e si presentava in stato di abbandono e degrado a causa della mancata manutenzione nel tempo e si evidenziavano le seguenti criticità: "*...all'esterno: erbe ed arbusti infestanti, materiali di risulta, con serramento divelto, zone ammalorate nei prospetti del fabbricato (intonaci, tinteggiature, cornicioni), muro di recinzione instabile; all'interno: infiltrazioni di acque piovane provenienti dalla copertura, pavimentazioni in parte danneggiate, alcuni infissi mancanti, rigonfiamenti intonaci sulle murature, impianti tecnologici da verificare*" (cfr. cit. doc. 4);
- l'ENDAS, in tale sede, comunicava in particolare che l'impianto le era stato consegnato non utilizzabile e che per il ripristino delle funzionalità, necessitavano investimenti di gran lunga superiori a quelli preventivati in fase di gara;
- in ogni caso le parti, nel citato verbale di sopralluogo, si davano reciprocamente atto che "*la valutazione di eventuali diverse intese o accordi tra l'Ufficio ed il concessionario potrà essere effettuata solo successivamente alla costituzione della Giunta Capitolina ed alla nomina dell'Assessore preposto allo sport, che formuleranno le necessarie direttive all'Ufficio per l'espletamento dei compiti assegnati nel rispetto degli atti di indirizzo emanati dall'Assemblea Capitolina*"
- l'ENDAS sospendeva, quindi ed in attesa di una soluzione condivisa, il pagamento dei canoni di concessione, in quanto fin dall'inizio del rapporto contrattuale:
 - a) veniva impedito all'ENDAS di entrare in possesso dell'impianto sportivo in questione in quanto illegittimamente occupato;

fu

b) lo stato degli impianti concessi era completamente differente rispetto a quello indicato in sede di gara, risultando in totale stato di degrado ed inagibile, richiedendo interventi manutentivi più onerosi rispetto a quanto preventivato;

- sebbene ripetutamente informato, il Comune di Roma continuava a pretendere il pagamento dei canoni di concessione sostenendo che al momento della consegna Endas aveva la consegna dell'impianto senza riserve ed eccezioni nello stato di fatto e di diritto;

- infine, con comunicazione di cui al prot. n. QM/58996/2016 del 28/11/2016, il Comune di Roma – Dipartimento Sport e Politiche Giovanili – Ufficio Gestione Impianti e Promozione Sportiva, notificava via pec un atto di ingiunzione per omesso/parziale pagamento del canone di concessione per l'importo di €. 15.123,10 relativo a canoni insoluti (doc. 5);

- a tale ingiunzione, volendo evitare contenziosi di natura giudiziaria e sempre con l'intento di giungere ad una soluzione condivisibile da ambo le parti, l'Endas non proponeva alcuna opposizione ma si limitava a ribadire a mezzo pec le motivazioni sottese alla sospensione del pagamento dei canoni stante l'evidente e constatata totale inagibilità dei luoghi.

TUTTO QUANTO AVANTI PREMESSO

L'ENDAS, avendo l'interesse e l'intenzione di proseguire nel rapporto creatosi a seguito dell'aggiudicazione del relativo bando di gara

PROPONE

1. previa verifica congiunta delle opere necessarie alla risoluzione delle problematiche concernenti l'agibilità e sicurezza dell'impianto a livello di straordinaria manutenzione sia interna che esterna;
2. previa valorizzazione congiunta, ovvero previa redazione condivisa di adeguato capitolato di spesa, degli interventi di sola natura straordinaria da eseguirsi anche in virtù dei sopralluoghi in precedenza effettuati;
3. previo riconoscimento da parte del Comune di Roma Capitale della liceità dell'avvenuta sospensione del pagamento dei canoni di locazione dalla data della consegna alla data di eventuale accettazione della presente proposta;
4. previo riconoscimento in favore del proponente della sospensione del pagamento dei canoni di locazione sino alla data di ultimazione dei lavori di risanamento concordati e conseguente avvio dell'attività, ovvero ultimato il collaudo dei lavori così eseguiti;
5. previo riconoscimento in favore del proponente, in virtù delle opere di risanamento che dall'Endas saranno eseguite, del prolungamento della concessione, e ciò anche in considerazione dell'importo delle opere che saranno eseguite e della valorizzazione dell'intero complesso, per una durata temporale determinata sulla base di un equilibrio economico-finanziario da valutarsi ai sensi della normativa sui contratti pubblici e comunque nei limiti di legge che ovviamente dovrebbero essere riferiti alle norme vigenti



all'epoca della concessione in favore dell'Endas con evidente applicazione del c.d. allegato "F".

DI

- A. eseguire a propria cura e spese gli interventi che si renderanno necessari all'esito delle verifiche e valorizzazione di cui ai superiori punti 1 e 2;
- B. eseguire a propria cura e spese le successive opere di manutenzione ordinaria e di allestimento del sito per il suo pacifico utilizzo da parte della comunità che vi vorrà accedere;
- C. ad avvenuta ultimazione delle opere e collaudo delle stesse pagamento dei canoni di locazione in via ordinaria e puntuale.

IN ALTERNATIVA

- D. nell'evenienza e nell'impossibilità di adeguare la durata temporale della concessione, ferma la disponibilità dell'Endas ad eseguire le lavorazioni di cui al superiore punto A ed ultimato il periodo di concessione di cui alla aggiudicazione, prevedere nella formulazione di un nuovo bando di aggiudicazione, il riconoscimento a carico dell'aggiudicatario, qualora diverso dall'Endas, in favore dell'odierna proponente, di tutte le somme che saranno corrisposte per le opere straordinarie e conseguente durata della nuova concessione per un lasso temporale determinato sulla base di un equilibrio economico-finanziario da valutarsi ai sensi della normativa sui contratti pubblici e comunque nei limiti di legge.

Si versano unitamente alla presente ed in copia i seguenti documenti:

1. verbale di consegna impianto del 14.07.15;
2. disciplinare sottoscritto del 21.07.2015;
3. missiva Endas del 03.02.2016;
4. verbale di sopralluogo del 04.07.2016;
5. copia atto di ingiunzione del 28.11.2016;
6. documento identità presidente pro-tempore.



IL PRESIDENTE

Piero Benedetti