



AGENZIA DEL

allegato a DEMANIO.AGDRC.REGISTRO
UFFICIALE.00014549.20-10-2026.U

Direzione Roma C:

Allegato A



Appartamento in via Merulana, 264, int. 2 – Roma, Rione Esquilino

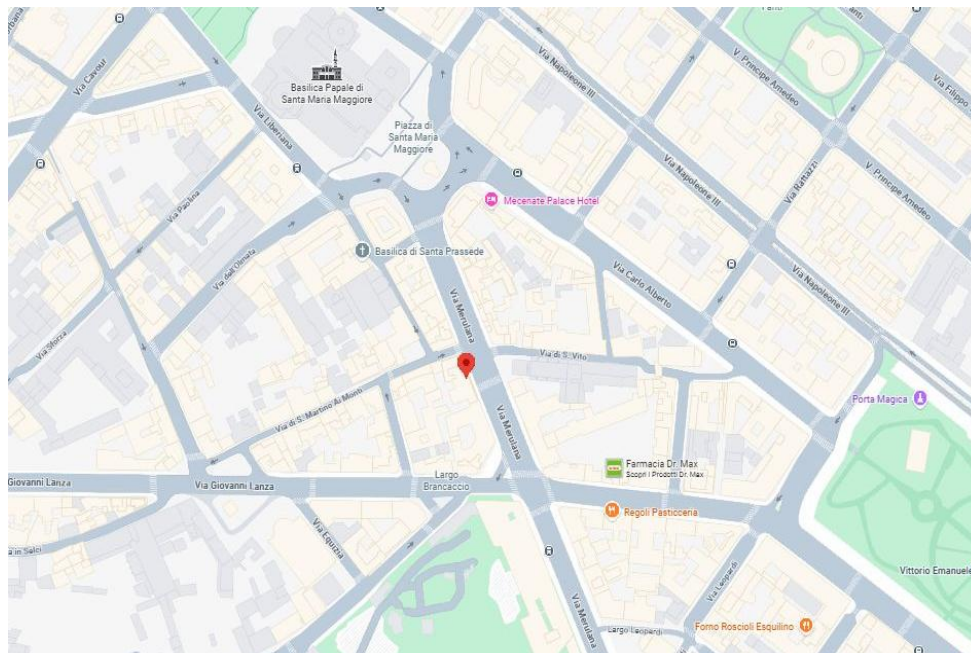
Via Piacenza 3 – 00184 Roma, – Tel. 06/480241

e-mail: dre.RomaCapitale@agenziademanio.it pec: dr_RomaCapitale@pce.agenziademanio.it

AGENZIA DEL DEMANIO – DIREZIONE ROMA CAPITALE



Appartamento in via Merulana, 264, int. 2 - Roma, Rione Esquilino



Regione: Lazio

Comune: Roma

Localizzazione: Centrale – Rione Esquilino

Proprietà: Stato

Epoca: fine 1800

Superficie lorda commerciale: 160 mq

Destinazione d'uso: A2 – Abitazioni di tipo civile

Strumento di affidamento:

Concessione in comodato di immobili statali per lo svolgimento delle attività istituzionali degli Enti del Terzo Settore, ai sensi dell'articolo 71, comma 2, del D.Lgs n. 117/2017.

Descrizione

L'immobile è ubicato al civico n. 264 di Via Merulana, nel Rione Esquilino al confine con il Rione Monti (Municipio I). Si tratta di una zona residenziale e commerciale di pregio situata nella parte centrale della città, caratterizzata da edifici d'epoca umbertina, attività storiche e importanti monumenti come la Basilica di Santa Maria Maggiore. Il contesto è ottimamente servito da scuole, negozi e strutture sanitarie, oltre che da mezzi di superficie e metropolitana (linee A e B), con il valore aggiunto della vicinanza alla Stazione Termini. L'unità immobiliare, a destinazione residenziale, è collocata al primo piano e ha una superficie lorda di circa 160 mq. ed è stata acquisita al patrimonio dello Stato in virtù della sentenza del Tribunale di Roma, IX Sez. Pen., del 20.12.1994 e della successiva sentenza della Corte d'Appello del 30.03.1999, divenuta irrevocabile in data 24.10.2000.



Via Merulana, 264

Allegato A





Inquadramento tecnico amministrativo

L'immobile concesso in comodato si trova in un fabbricato residenziale e commerciale di fine '800, elevato su 5 piani fuori terra più lastrico solare. L'edificio è servito da due vani scala e da un ascensore elettrico a funi dal piano terra al 4° piano. Presenta una struttura portante in muratura ad archi e volte (comprese le scale), solai misti e copertura piana. La facciata esterna è rifinita a intonaco civile tinteggiato con cornicioni marcapiano e finestre decorate da cornici a timpano. Le finiture interne del condominio comprendono pavimenti dell'ingresso in scaglie di marmo, gradini in marmo, pianerottoli in monocottura bicromatica e pareti tinteggiate al civile.

L'unità immobiliare (scala B, int. 2, 1° piano) si sviluppa su una superficie di circa 160 mq con altezza utile media interna di 3,10 m. È composta da ingresso/corridoio, salone, cucina con tinello, studio, due camere da letto e un bagno.



Comune:

Roma

Indirizzo:

Via Merulana, 264

Coordinate georeferite:

41.893198° N, 12.501165° E

Dati Catastali:

Catasto Fabbricati del Comune di Roma, al foglio 494 p.lla 299 sub. 16 categoria A/2 intestato a "Demanio dello Stato" c.f. 97905320582.

Demanio storico artistico:

In verifica.

Stato conservativo:

Sufficiente.

Difformità edilizio catastali: SI

Stato occupazionale:

libero

Stato di diritto e di fatto:

Il bene si affida in comodato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova agli Enti del Terzo Settore (Istruzioni operative per le richieste di utilizzo ai sensi dell'art. 70 comma 1 e dell'art. 71 commi 2 e 3 del D.Lgs 117/2017 di Beni dello Stato gestiti dall'Agenzia del demanio).



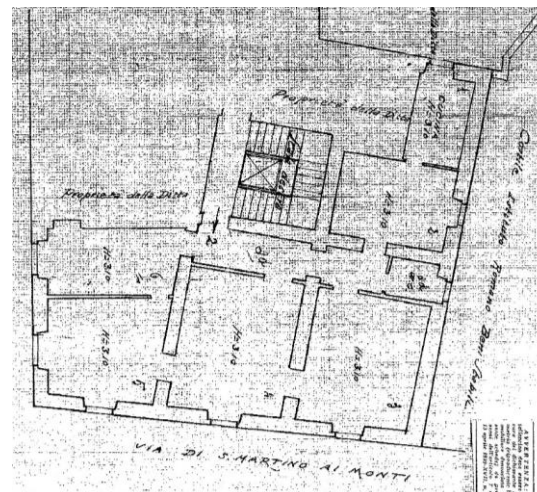
Allegato A



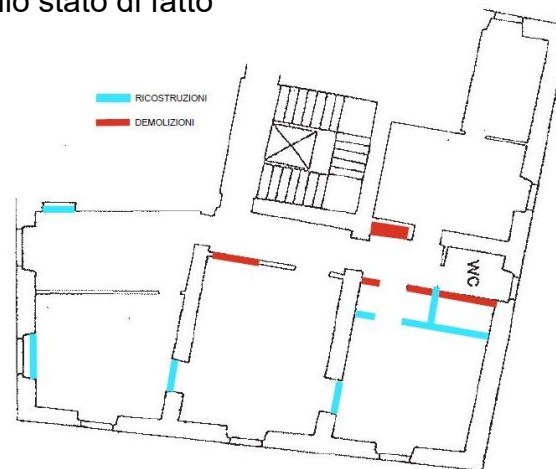
Caratteristiche fisiche Consistenza appartamento mq 160



Planimetria catastale



Rilievo dello stato di fatto



Le consistenze riportate hanno valore puramente indicativo. L'elaborato grafico non costituisce rilievo metrico né certificazione delle superfici; eventuali difformità dovranno essere verificate direttamente dagli interessati mediante sopralluogo.

Allegato A





Stato di diritto e di fatto dell'immobile

L'immobile è concesso in comodato, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, esclusivamente a Enti del Terzo Settore, con espressa esclusione delle imprese sociali.

Il bene necessita di interventi di ristrutturazione, nonché di rifunionalizzazione degli spazi e di adeguamento degli impianti alle normative vigenti. Allo stato attuale, l'immobile non risulta provvisto delle dichiarazioni di conformità edilizia, urbanistica e catastale.

L'eventuale materiale o mobilio presente all'interno dell'immobile dovrà essere rimosso dal comodatario a propria cura e spese.

L'Ente comodatario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese, alla progettazione e realizzazione di tutti gli interventi necessari all'adattamento dell'immobile allo svolgimento delle attività di interesse generale previste. Dovrà inoltre acquisire tutti i pareri, i titoli edilizi e le autorizzazioni richiesti dalla normativa vigente presso i competenti uffici in materia edilizia e urbanistica, assumendo integralmente a proprio carico anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire la corretta fruizione e conservazione del bene.

Tutti gli interventi realizzati a cura e onere dell'Ente comodatario resteranno acquisiti al patrimonio, a beneficio dello Stato e dei suoi eventuali aventi causa, senza che sia dovuto alcun indennizzo, alla cessazione del rapporto di concessione in uso.



Normativa di riferimento e istruzioni operative

<https://www.agenziademanio.it/it/amministrazionetrasparente/attivita-e-procedimenti/tipologie-di-procedimenti/procedimenti-ad-istanza-di-parte/>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

 **Agenzia del Demanio**

Seguici su:     

Cerca...

[Agenzia](#) [Sostenibilità](#) [Gare e Aste](#) [Servizi Online](#) [Lavora con noi](#) [Comunicazione](#) [Contatti](#)

[Home](#) / [Amministrazione trasparente](#) / [Attività e procedimenti](#) / [Tipologie di procedimenti](#) / [Procedimenti ad istanza di parte](#)

AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE

- Disposizioni generali
- Organizzazione
- Consulenti e collaboratori
- Personale
- Selezione del personale
- Performance
- Enti controllati
- Attività e procedimenti
- Dati aggregati attività amministrativa
- Tipologie di procedimenti
- Procedimenti
- Procedimenti ad istanza di parte

Procedimenti ad istanza di parte

 [Istruzioni operative per richieste di utilizzo di beni dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio da parte di ETS ai sensi degli artt. 70, co. 1 e 71, co. 2 e 3 del Codice Terzo Settore, pubblicazione 13.01.2026.](#)