



**AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**


D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

**ESTRATTO**

**DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE  
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 43 DEL 29 NOVEMBRE 2021**

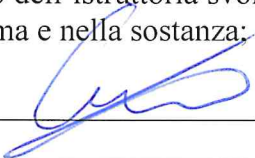
**DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA SITUAZIONE GIURIDICA E CONTRATTUALE  
DELL'EX TEATRO ROSSINI**

Estensore dell'Atto  
Dott. Daniele Chirico

Firma  addì 29 NOV. 2021

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria svolta, con la sottoscrizione del presente Atto attesta che lo stesso è legittimo nella forma e nella sostanza:

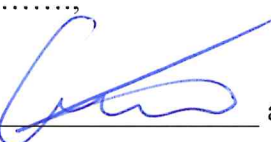
Dott. Daniele Chirico

Firma  addì 29 NOV. 2021

Parere del Responsabile del Servizio Economico – Finanziario per la sola eventuale disponibilità dei fondi:

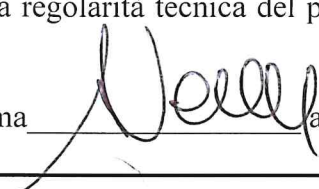
- il presente Atto non comporta impegno di spesa;
- FAVOREVOLE: il presente atto comporta impegno di spesa al Cap..... art..... del Bilancio per l'Esercizio finanziario 2020;
- FAVOREVOLE: il presente atto comporta impegno di spesa su risorse già destinate e disponibili in conto Residui Passivi dell'anno .....
- NON FAVOREVOLE;

Il Responsabile Dott. Daniele Chirico

Firma  addì 29 NOV. 2021

Parere favorevole del Segretario Generale in ordine alla regolarità tecnica del presente Atto secondo la normativa Vigente:

Il Direttore Generale Antonio Vannisanti

Firma  addì 29 NOV. 2021



## AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

### ESTRATTO

#### DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 29 del mese di novembre dell'anno 2021 in seduta ordinaria come da convocazione prot.n. 4414 del 24 novembre 2021 e ss.mm.ii. si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Asilo Savoia giusta D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019 pubblicata sul BUR n. 101 del 17 dicembre 2019 e nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00129 del 5 agosto 2020, pubblicato sul BUR n. 100 del 11 agosto 2020, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>Presidente</b>	<b>X</b>	
<b>Emanuela D'IMPERIO</b>	<b>Vicepresidente</b>	<b>X</b>	
<b>Gianpiero CIOFFREDI</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	
<b>Elisabetta MAGGINI</b>	<b>Consigliere</b>		<b>X</b>
<b>Marco NAPOLEONI</b>	<b>Consigliere</b>	<b>X</b>	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
<b>Massimiliano MONNANNI</b>	<b>X</b>		
<b>Emanuela D'IMPERIO</b>	<b>X</b>		
<b>Gianpiero CIOFFREDI</b>	<b>X</b>		
<b>Elisabetta MAGGINI</b>			
<b>Marco NAPOLEONI</b>	<b>X</b>		

Assistito dal Direttore Generale Antonio Vannisanti ha adottato la seguente

#### DELIBERAZIONE N. 43 DEL 29 NOVEMBRE 2021

#### DETERMINAZIONI IN ORDINE ALLA SITUAZIONE GIURIDICA E CONTRATTUALE DELL'EX TEATRO ROSSINI

**VISTA** la D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019 pubblicata sul BUR n. 101 del 17 dicembre 2019 recante: *"Fusione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata e Lascito Giuseppe e Margherita Achillini, contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "Asilo Savoia" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17."*

**VISTO** lo Statuto dell'A.S.P. Asilo Savoia approvato con D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019;

**RICHIAMATO** il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00129 del 5 agosto 2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 100 del 11 agosto 2020 Supplemento n. 1, con il quale sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Asilo Savoia così come integrato dal Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00192 del 18 novembre 2020, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 140 del 19 novembre 2020;





#### **PREMESSO CHE:**

- tra le proprietà dell'Asilo Savoia è annoverata quella del compendio immobiliare di Piazza Santa Chiara, nel cui ambito, oltre alla sede istituzionale dell'ASP, è ricompreso l'ex Teatro Rossini, da diversi anni non più adibito ad attività teatrale ed oggetto di un contratto di locazione commerciale dichiarato risolto per inadempimento da parte dell'attuale conduttore con sentenza n. 12954/2021 del 14 luglio 2021 in esito ad apposito contenzioso innescato nel 2019 dall'ASP per consistenti morosità;
- il compendio immobiliare, che ospita anche la "Cappella del Transito", ove morì nel 1380 Santa Caterina da Siena, è stato per oltre 130 anni ed è tuttora ricordato quale "Teatro Rossini", ideato originariamente da Virginio Vespignani e inaugurato il 7 febbraio 1874 con uno spettacolo di beneficenza per i non vedenti che aveva come interprete la celebre attrice Adelaide Ristori e vi si esibì anche l'attore Leopoldo Fregoli. Il 20 Aprile 1886 il teatro tornò al Pio Istituto della Santissima Annunziata che ne fece, prima la sede della Libreria Declè e poi l'archivio dell'Opera Pia. Solo negli anni cinquanta e precisamente il 21 aprile, Natale di Roma, il Teatro Rossini venne restituito al suo pubblico dall'attore Checco Durante. Agli inizi del 1976 morì Checco Durante, e la direzione passò alla moglie Anita e al genero Enzo Liberti, per poi passare dal 1990, all'attore Alfiero Alfieri e cessare definitivamente la sua attività nel 2007;
- in una porzione del predetto compendio opera inoltre il Centro Romanesco Trilussa, associazione culturale senza scopo di lucro, che oltre a rendere fruibile una biblioteca specializzata svolge attività culturali di promozione del dialetto romanesco e delle tradizioni legate al folclore romano anche mediante incontri nelle scuole;
- l'ASP, nell'ambito delle proprie finalità statutarie e in linea con gli indirizzi contenuti nel documento di programmazione delle attività e dei servizi per il triennio 2022-2024 recante i piani e i programmi di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c) della l.r. 2/2019 ha già previsto alla lettera e) della Parte Terza, relativa al programma degli investimenti che "*beni di proprietà attualmente ricompresi nel patrimonio disponibile rientrati nella disponibilità dell'ASP, ove gli stessi siano suscettibili di potenziale utilizzo, valorizzazione o adeguamento per la realizzazione diretta delle finalità statutarie*";
- in continuità con l'orientamento già espresso nella seduta del CdA del 7 maggio 2020, è stato più volte ribadito dal CdA l'intendimento, in caso di effettiva rientro in possesso dei locali denominati ex "Teatro Rossini", di mutare l'attuale classificazione di detti locali, annoverandoli a tutti gli effetti nel patrimonio indisponibile ai sensi del citato r.r. 5/2020 e del relativo regolamento dell'ASP, ciò sia in considerazione del fatto che il valore economico del contratto risolto risultava di impatto modesto in termini percentuali rispetto ai proventi complessivi derivanti dalla gestione del patrimonio disponibile, mentre la tipologia di attività (Teatro) e i diversi vincoli di natura architettonica ed artistica insistenti sull'immobile che ne limitano usi diversi dall'attuale, uniti alla persistente situazione di crisi innescata dal Covid 19, non consentono nel medio periodo di ipotizzare significativi aumenti della rendita dell'immobile in caso di sua eventuale rilocalizzazione a terzi;

#### **CONSIDERATO CHE:**

- è pertanto espresso intendimento dell'ASP, sulla base degli orientamenti già emersi in sede di CdA, nel rispetto delle finalità statutarie e in linea con la conseguente azione volta a



promuovere presidi di rilievo sociale, aggregativo e culturale atti a perseguire – in piena armonia con le politiche regionali in materia di beni comuni - scopi coerenti di inclusione e coesione sociale, orientare il futuro utilizzo dell'ex Teatro Rossini verso modelli di intervento integrato con le altre amministrazioni pubbliche, a maggior ragione nel caso di specie, stante anche l'obiettivo prioritario dell'ASP stessa di consolidare e rendere sempre più evidente la propria identità storica di istituzione pubblica al servizio dei cittadini strettamente intrinseca con il luogo in questione.

- in esecuzione di tale intendimento, è stato quindi definito il seguente ciclo di programmazione:
  - 1) definizione dei rapporti giuridici e contrattuali inerenti l'immobile;
  - 2) riclassificazione dell'immobile nel patrimonio indisponibile dell'ASP;
  - 3) elaborazione di un accordo di collaborazione con le altre Amministrazioni (MIBACT, Regione Lazio, Comune di Roma);
  - 4) definizione di un programma di utilizzo e valorizzazione del compendio che ne preveda:
    - a) l'integrazione nel sistema delle politiche culturali, aggregative e giovanili dei soggetti istituzionali preposti, in conformità alla normativa vigente;
    - b) il perseguimento coerente delle finalità statutarie dell'ASP, anche con particolare riguardo agli aspetti religiosi e sacrali di parte del luogo, alla identità storica e sociale delle singole istituzioni che hanno concorso alla costituzione dell'ASP, del relativo patrimonio artistico e archivistico e alla sua riscoperta e narrazione all'opinione pubblica;
    - c) l'individuazione di eventuali fonti di finanziamento, agevolazioni e contributi esistenti a livello comunitario, nazionale e regionale atti a consentire la sostenibilità progettuale in questione ed equilibrare il venir meno delle rendite derivanti dal contratto di locazione risolto;
    - d) modalità di gestione in grado di consentire ogni opportuna sinergia ed interazione con le azioni statutarie relative all'avviamento professionale e all'inserimento lavorativo di soggetti svantaggiati già inseriti nei programmi di intervento dell'ASP, quali ad esempio "Talento & Tenacia – Crescere nella legalità" e l'istituendo Centro "Sarina Nathan", inclusa la costituzione di imprese sociali e start up;
    - e) l'utilizzo parziale quale "bene comune" per attività, coerenti con lo Statuto dell'ASP, sia direttamente promosse e/o realizzate dall'ASP che per iniziative, attività ed eventi promosse e/o realizzate – sempre nell'ambito della cornice istituzionale delle precipue finalità dell'ASP - da soggetti non aventi scopo di lucro ed operanti nello specifico ambito della cultura e dell'espressione artistica giovanile, anche attraverso la stesura di un apposito regolamento e forme di collaborazione con il Municipio I, istituzione di maggiore prossimità del territorio;
    - f) l'utilizzo parziale in concessione, ai sensi dell'art. 3, commi 3 e 4 del Regolamento dell'ASP, da parte di un soggetto esterno avente comprovata e pluriennale esperienza nello specifico ambito della gestione di teatri e spazi culturali conformemente alla normativa vigente;





**CONSIDERATO** altresì che in relazione alla definizione dei rapporti giuridici e contrattuali con il soggetto che detiene attualmente in locazione i locali, si evidenzia che:

- con Sentenza n. 12954/2021 il Tribunale Ordinario di Roma, VI Sezione Civile, in composizione monocratica, in accoglimento della domanda proposta dall'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" (già Pio Istituto della SS. Annunziata) nei confronti della M.C. S.r.l. S. Unipersonale:
  - a) ha dichiarato risolto per inadempimento della M.C. S.r.l. S. Unipersonale il contratto di locazione datato 12/02/2007, registrato presso l'Ufficio di Roma 1 dell'Agenzia delle Entrate il 13/02/2007, al n. 3/3379, relativo all'immobile di proprietà dell'Ex Pio Istituto della SS. Annunziata, adibito a teatro, sito in Roma, Piazza di Santa Chiara n. 14, come contrassegnato in rosso nella planimetria allegata al contratto stesso, comprensivo di locali ad uso cantina posti nel piano seminterrato dell'edificio stesso di Piazza di Santa Chiara n. 14;
  - b) ha, condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale al rilascio in favore dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" del predetto immobile, fissando per l'esecuzione la data del 10/10/2021;
  - c) ha condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" della somma di € 90.200,00 pari ai canoni insoluti da novembre 2013 (per il residuo di € 200,00) sino a dicembre 2015, oltre interessi legali sino al soddisfo e agli interessi legali sui canoni versati in ritardo;
  - d) ha condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione in favore dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" delle spese di lite, liquidate in € 430,00 (quattrocentotrenta/00) per esborsi ed € 11.000,00 (undicimila/00) per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario pari al 15%.
- la M.C. S.r.l. S. Unipersonale è altresì debitrice nei confronti dell'ASP Asilo Savoia dell'ulteriore somma di € 65.520,00 a titolo di canoni di locazione scaduti ed insoluti da luglio a settembre 2020 e da gennaio 2021 ad oggi;
- per le mensilità di marzo, aprile, maggio, giugno, ottobre, novembre e dicembre 2020 la M.C. S.r.l. S. Unipersonale ha corrisposto alla locatrice il 40% del canone, cedendole, ai sensi della normativa vigente, a titolo di credito di imposta, il restante 60%, pari a complessivi € 15.120,00;
- per le mensilità da gennaio a maggio 2021 la M.C. S.r.l. S. Unipersonale ha ceduto alla locatrice, ai sensi della normativa vigente, a titolo di credito di imposta, il 60% del canone, pari a complessivi € 10.800,00;
- inoltre, la M.C. S.r.l. S. Unipersonale è debitrice nei confronti dell'ASP Asilo Savoia della quota parte delle spese contrattuali relative agli anni 2016, 2017 e 2018, per un importo pari ad € 3.395,00 e relative agli anni 2019, 2020 e 2021 per un importo pari ad € 1.379,21, per un totale complessivo di € 4.774,21;
- per i canoni insoluti da novembre 2013 sino a dicembre 2015, a seguito di ulteriore verifica in contraddittorio tra le parti, risulta dovuta dalla M.C. S.r.l. S. Unipersonale la complessiva somma di € 87.600,00;



- in ragione di quanto sopra, la M.C. S.r.l. S. Unipersonale risulta ad oggi debitrice nei confronti dell'Azienda della complessiva somma di € 131.974,21 oltre interessi e spese legali così come liquidati in sentenza;
- la M.C. S.r.l. S. Unipersonale in sede di eventuale accordo tra le parti, procederà al rilascio dell'immobile rimuovendo tutti i beni, gli arredi e le attrezzature di sua proprietà ad accezione di quelli analiticamente enucleati in separato atto che resteranno in loco e contestualmente al rilascio verranno trasferiti all'Azienda che ne diverrà esclusiva proprietaria;
- Il prezzo dei predetti beni, per un valore complessivo di € 82.908,00, unitamente al valore dei permessi esistenti relativi al Nulla Osta dei vigili del Fuoco e Nulla Osta Commissione Comunale di Vigilanza Pubblico Spettacolo, valutata in complessivi € 14.420,40, così come risultante dall'elaborato peritale redatto da idoneo tecnico qualificato nominato dall'Azienda e conservato in Atti per un totale complessivo di € 97.328,40, verrà corrisposto tramite compensazione parziale con il maggior credito vantato dall'ASP per quanto sopra rappresentato;
- qualora la società procedesse al completo ritiro di tutti i beni e le attrezzature insistenti nell'immobile, l'eventuale costo di riacquisto degli stessi, imprescindibili allo svolgimento di qualsivoglia attività nella predetta unità immobiliare, oltre alla eventuale nuova acquisizione dei pubblici permessi, così come rilevato dall'istruttoria svolta dalla competente Area Risorse e Sistemi dell'Ente, sarebbe pari ad Euro 162.214,01 oltre costi di spedizione, montaggio ed allestimento ed oltre oneri e costi della sicurezza, spese di istruttoria ed imprevisti, come da istruttoria conservata in Atti;

**ATTESO** che addivenire ad una soluzione bonaria del rilascio dei predetti locali, comprensivo di tutti i beni necessari e funzionali al suo utilizzo assicura all'Azienda di rientrare in possesso del bene in tempi brevi al fine del suo immediato impiego per scopi istituzionali così come in narrativa argomentato;

**TENUTO CONTO** della progressione economica della somma creditoria dell'Ente qualora la controparte non restituisse il Teatro nei tempi stabiliti, del gravame di ulteriori spese legali emergenti, nonché dei tempi di eventuale pignoramento dei beni, in sede di prolungamento del contenzioso in atto e del persistere dell'alea inerente alla eventuale prosecuzione del giudizio da parte della M.C. S.r.l., così come rilevato da idoneo parere reso dal Legale dell'Ente e conservato in Atti;

**PRESO ATTO** altresì della oggettiva difficoltà di riscossione dei crediti di cui trattasi in considerazione della natura giuridica del debitore, dell'assenza di qualsivoglia garanzia richiesta nel 2007 dall'Ente pro tempore proprietario ai fini della corretta esecuzione del contratto, nonché del particolare momento storico connesso all'emergenza sanitaria in atto;

**RITENUTO** pertanto opportuno, necessario e conveniente per l'Azienda, al fine di consentire il pronto utilizzo dell'Ex Teatro Rossini per scopi istituzionali, pervenire ad un accordo transattivo tra le parti per il rilascio immediato dell'immobile, riconoscendo all'attuale conduttore dello stesso, a parziale scomputo delle somme debende, l'importo di Euro 97.328,40 quale prezzo per i beni, le attrezzature ed i permessi, ivi insistenti di cui lo stesso trasferirà la proprietà all'ASP, considerato inoltre che la parte residua del credito a favore dell'Azienda sarà versata dalla controparte con idoneo piano di rientro e che pertanto con l'Accordo di che trattasi il credito vantato sarà integralmente soddisfatto;





**VISTA** la bozza di Accordo transattivo così come redatto in contraddittorio tra le parti ed allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale;

**VISTO** il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

**VISTA** la L.R. n. 2 del 22 febbraio 2019;

**VISTO** il r.r. 17/2019

**VISTO** il r.r. 21/2019

**VISTO** il r.r. 5/2020

**VISTA** la D.G.R. 899 del 3 dicembre 2019;

**SENTITO** il parere favorevole del Direttore Generale in ordine alla regolarità tecnica e contabile del presente Atto;

per i motivi esposti in narrativa

### **DELIBERA**

1. per le ragioni in narrativa argomentate di approvare l'Atto transattivo, allegato al presente Atto a formarne parte integrante e sostanziale, per il rilascio immediato dell'Ex Teatro Rossini da parte dell'attuale conduttore,
2. di dare mandato al Presidente e Legale Rappresentante dell'Ente conferendo allo stesso tutti i relativi poteri di firma necessari alla stipula dell'Atto di che trattasi, di porre in essere tutti gli adempimenti necessari alla esecuzione della presente Deliberazione;
3. di demandare al Direttore Generale e ai dipendenti Uffici l'adozione di tutti gli atti amministrativi e procedurali inerenti e conseguenti alla presente Deliberazione.

Il Presidente	f.to Dott. Massimiliano Monnanni
La Vice Presidente	f.to Dott.ssa Emanuela D'Imperio
Il Consigliere	f.to Dott. Gianpiero Cioffredi
Il Consigliere	f.to Avv.to Marco Napoleoni

Il Direttore Generale  
f.to Dott. Antonio Vannisanti

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 30 novembre 2021.

Il Direttore Generale  
Dott. Antonio Vannisanti



## SCRITTURA PRIVATA

Con la presente scrittura privata, redatta in duplice copia, una per ciascuna delle parti, da valere ad ogni effetto di legge,

### TRA

- **Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia”** (C.F.: 96443150584), con sede in Roma, Piazza Santa Chiara n. 14, in persona del Presidente e legale rappresentante pro tempore Dott. Monnanni Massimiliano (nato a Roma il 04/02/1966), assistita dall’Avv. Alessandro Scacco;

### E

- **M.C. S.r.l.S. Unipersonale** (C.F.: e P.IVA 13099671003), con sede in Roma, Via Flaminia n. 334, in persona del legale rappresentante pro tempore sig. Massimo Cuccurullo (nato a Napoli l’11/01/1995), assistita dall’Avv. Gilda Roberti;

### PREMESSO CHE

**A)** – Con Sentenza n. 12954/2021 il Tribunale Ordinario di Roma, VI Sezione Civile, in composizione monocratica, in accoglimento della domanda proposta dall’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” (già Pio Istituto della SS. Annunziata) nei confronti della M.C. S.r.l. S. Unipersonale:

**a)** - Ha dichiarato risolto per inadempimento della M.C. S.r.l. S. Unipersonale il contratto di locazione datato 12/02/2007, registrato presso l’Ufficio di Roma 1 dell’Agenzia delle Entrate il 13/02/2007, al n. 3/3379, relativo all’immobile di proprietà del Pio Istituto della SS. Annunziata, adibito a teatro, sito in Roma, Piazza di Santa Chiara n. 14, come contrassegnato in rosso nella planimetria allegata al contratto stesso, comprensivo di locali ad uso cantina posti nel piano seminterrato dell’edificio stesso di Piazza di Santa Chiara n. 14,;

**b)** – Ha, condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale al rilascio in favore dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” del predetto immobile, fissando per l’esecuzione la data del 10/10/2021;

**c)** – Ha condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” della somma di € 90.200,00 (novantamila duecento/00), pari ai canoni insoluti da novembre 2013 (per





il residuo di € 200,00) sino a dicembre 2015, oltre interessi legali sino al soddisfo e agli interessi legali sui canoni versati in ritardo;

**d)** – Ha condannato la M.C. S.r.l. S. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione in favore dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” delle spese di lite, liquidate in € 430,00 (quattrocentotrenta/00) per esborsi ed € 11.000,00 (undicimila/00) per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario fari al 15%.

**B)** – La M.C. S.r.l. S. Unipersonale è altresì debitrice nei confronti dell’ASP Asilo Savoia dell’ulteriore somma di € 65.520,00 (sessantacinquemilacinquecentoventi/00) a titolo di canoni di locazione scaduti ed insoluti da luglio a settembre 2020 e da gennaio 2021 ad oggi.

**C)** – Per le mensilità di marzo, aprile, maggio, giugno, ottobre, novembre e dicembre 2020 la M.C. S.r.l. S. Unipersonale ha corrisposto alla locatrice il 40% del canone, cedendole, ai sensi della normativa vigente, a titolo di credito di imposta, il restante 60%, pari a complessivi € 15.120,00 (quindicimilacentoventi/00).

Per le mensilità da gennaio a maggio 2021 la M.C. S.r.l. S. Unipersonale ha ceduto alla locatrice, ai sensi della normativa vigente, a titolo di credito di imposta, il 60% del canone, pari a complessivi € 10.800,00 (diecimilaottocento/00).

**D)** – Inoltre, la M.C. S.r.l. S. Unipersonale è debitrice nei confronti dell’ASP Asilo Savoia della quota parte delle spese contrattuali relative agli anni 2016, 2017 e 2018, per un importo pari ad € 3.395,00 (tremilatrecentonovantacinque/00) e relative agli anni 2019, 2020 e 2021 per un importo pari ad € 1.379,21 (milletrecentosettantanove/21), per un totale complessivo di € 4.774,21 (quattromilasettecentosettantaquattro/21).

**E)** - Per i canoni insoluti da novembre 2013 sino a dicembre 2015, a seguito di ulteriore verifica in contraddittorio tra le parti, risulta dovuta dalla M.C. S.r.l. S. Unipersonale la complessiva somma di € 87.600,00 (ottantasettemilaseicento/00).

**F)** – In ragione di quanto sopra, la M.C. S.r.l. S. Unipersonale risulta ad oggi debitrice nei confronti dell’Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) “Asilo Savoia” della complessiva somma di € **131.974,21 (centotrentunomilanovecentosettantaquattro/21)**, oltre interessi e spese legali così come liquidati in sentenza.

**G)** – Nelle more, per la definizione bonaria della controversia sono intercorse trattative tra le parti, le quali sono avvenute ad una soluzione pacifica sia per il rilascio dell’immobile di proprietà



dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" detenuto dalla M.C. S.r.l. S. Unipersonale e sia per il pagamento di quando dovuto da quest'ultima per i titoli sopra indicati.

**H)** – Che, il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia", nella seduta del..... ha espresso parere favorevole alla conclusione del presente accordo ed ha autorizzato espressamente il Presidente pro tempore Dott. Monnanni Massimiliano alla sottoscrizione in nome e per conto dell'Ente.

### **Quanto sopra premesso**

Tra le parti si conviene quanto in appresso:

**1)** – Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

**2)** – La M.C. S.r.l. S. Unipersonale, in persona del legale rappresentante pro tempore, contestualmente alla sottoscrizione del presente atto rilascia nelle mani della proprietaria Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" (già Pio Istituto della SS. Annunziata) l'immobile già oggetto di locazione adibito a teatro, sito in Roma, Piazza di Santa Chiara n. 14, come contrassegnato in rosso nella planimetria allegata al contratto stesso, comprensivo dei locali ad uso cantina posti nel piano seminterrato dell'edificio stesso di Piazza di Santa Chiara n. 14, nonché della Cappella del Transito.

A decorrere dalla data odierna l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" rientra nella piena ed esclusiva disponibilità dell'immobile.

**3)** –La M.C. S.r.l. S. Unipersonale rilascia l'immobile dichiarando di aver rimosso tutti i beni e gli arredi di sua proprietà ad eccezione dei beni analiticamente enucleati nell'allegato "A", sottoscritto dalle parti ed unito alla presente scrittura sì da formarne un tutt'uno inscindibile con la stessa, che rimangono in loco e contestualmente al rilascio vengono trasferiti all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" che a decorrere dalla data odierna ne diviene esclusiva proprietaria.

Il prezzo dei predetti beni, per un valore complessivo di € 82.908,00 (ottantaduemilanovecentootto/00), compresa IVA, così come risultante da perizia conservata agli atti dell'ASP "Asilo Savoia", unitamente ai permessi esistenti relativi al Nulla Osta dei vigili del Fuoco ed al Nulla Osta Commissione Comunale di Vigilanza Pubblico Spettacolo, valutati in complessivi € 14.420,40 (quattordicimilaquattrocentoventi/40), compresa IVA, per un totale complessivo di € 97.328,40 (novantasettemilatrecentoventotto/40), compresa IVA, viene corrisposto tramite





compensazione parziale con il maggior credito vantato dall'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" in ragione dei titoli sopra indicati.

Qualora ricorrano le condizioni per l'applicazione dell'art. 17-ter del Dpr 633/72 gli importi fatturati a titolo di IVA non potranno essere oggetto di compensazione e saranno automaticamente aggiunti alle somme rateizzate che la M.C. S.r.l. dovrà corrispondere secondo quanto stabilito all'art. 5 della presente scrittura.

La M.C. S.r.l. S. Unipersonale dichiara e garantisce che può disporre liberamente dei predetti beni e che gli stessi sono completamente liberi da ogni qualsivoglia vincolo e privilegio, diritti di terzi di qualsiasi natura e non sono sottoposti ad esecuzione forzata o rivendicazione, volendone rispondere in caso contrario come per legge.

4) – Le spese legali liquidate con Sentenza n. 12954/2021 del Tribunale di Roma, in € 430,00 per esborsi, € 11,000,00 per compensi, oltre accessori di legge e rimborso forfetario pari al 15%, per un totale complessivo di € 13.586,00, verranno rimesse dalla M.C. S.r.l. S. Unipersonale nella misura pari al 50% entro giorni cinque dalla sottoscrizione della presente.

5) – Fermo restando quanto stabilito al punto 4 in ordine al pagamento delle spese legali, oltre a quanto dovuto per le stesse, a fronte della compensazione al superiore punto "3" meglio specificata, la M.C. S.r.l. S. Unipersonale rimane debitrice nei confronti dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" della complessiva somma di **€ 34.645,81 (trentaquattromilaseicentoquarantacinque/81)**, che verrà corrisposta a mezzo di n. 12 (dodici) rate mensili di **€ 2.887,15 (duemilaottocentottantasette/15)** cadauna, entro e non oltre il giorno 10 (dieci) di ciascun mese a decorrere dal mese di gennaio 2022 a mezzo bonifico bancario sul C/C intestato all'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" avente il codice IBAN: IT 40 I 08425 03200 000031509763

6) – La spesa per la registrazione della Sentenza n. 12954/2021 del Tribunale di Roma, così come determinata dall'Agenzia delle Entrate, verrà suddivisa e sopportata tra le parti nella misura pari al 50% ciascuna.

7) – Con la sottoscrizione del presente atto la M.C. S.r.l. S. Unipersonale rinuncia, fin d'ora, a proporre appello avverso la Sentenza n. 12954/2021 emessa dal Tribunale Ordinario di Roma; l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia", da parte sua, si impegna a non



azionare il titolo a condizione che vengano puntualmente rispettati i termini e le condizioni del presente accordo.

**8)** - Con il rilascio dell'immobile e con l'integrale pagamento delle somme, nel rispetto di quanto concordato con la presente scrittura, le parti non avranno più nulla a pretendere l'una dall'altra a qualsiasi titolo e ragione e si intenderà definito ogni rapporto.

**9)** – Le parti riconoscono ed accettano espressamente che le condizioni ed i termini pattuiti nella presente scrittura hanno carattere essenziale e che in caso di inadempimento, anche parziale, l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Asilo Savoia" potrà azionare la Sentenza menzionata in premessa e potrà agire ai sensi di legge per il recupero di tutte le somme ad ogni titolo dovute dalla M.C. S.r.l. S. Unipersonale, ivi comprese le morosità maturate nel periodo da luglio 2020 sino al rilascio, le spese di lite nell'intero importo liquidato in sentenza e la quota parte delle spese pagate per la registrazione della stessa.

In tal caso, le somme eventualmente versate dalla M.C. S.r.l. verranno calcolate quale acconto sul maggiore avere.

Per quanto concerne la compensazione specificata al superiore punto tre, la predetta Sentenza potrà essere azionata per il recupero delle somme oggetto della compensazione stessa, ivi compresi gli interessi, in caso di eventuale espropriazione a seguito di procedura esecutiva alla data odierna pendente o evizione, anche parziali, eventualmente subite sui beni mobili trasferiti.

**10)** – Fatto salvo quanto previsto all'art 4 ed all'art.9, le spese legali, ivi comprese quelle relative alla presente scrittura, si intendono integralmente compensate tra le parti ed i procuratori sottoscrivono il presente verbale per rinuncia al vincolo di solidarietà *ex art. 13 L.P.F*