



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 065 DEL 13 MAGGIO 2025

LIQUIDAZIONE PREAVVISO DI PARCELLA TRASMESSO DALLO STUDIO LEGALE FALIVENA E PIRROTTINA PER L'ASSISTENZA LEGALE STRAGIUDIZIALE PER LA RINEGOZIAZIONE DELLE CONDIZIONI CONTRATTUALI ESISTENTI TRA L'ENTE E L'ALBERGO S. CHIARA E RELATIVO ACCORDO TRANSATTIVO -

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la D.G.R. n. 899 del 3 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;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 2 maggio 2024 con la quale si è proceduto alla nomina del Direttore Generale dell'ASP;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale dell'Ente per il triennio 2025-2027 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 18 dicembre 2024;

VISTO il Documento di programmazione delle attività e dei servizi dell'Ente per il triennio 2025-2027 recante i piani e i programmi di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c) della l.r. 2/2019 adottato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 24 del 14 novembre 2024;

PREMESSO:

- che l'Ente è proprietario, tra l'altro di un complesso immobiliare adibito ad Albergo sito in Roma Via di Santa Chiara n. 21;
- che il suddetto immobile è condotto in locazione da oltre cento anni dalla medesima famiglia, da ultimo tramite la società Albergo S. Chiara S.r.l., giusto contratto stipulato in data 1.7.2011 con l'estinta I.P.A.B. Pio Istituto SS. Annunziata, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.7.2011 al n.14407 Serie 3, per la durata di anni 14 rinnovabile per ulteriori anni 14, con effetto dall'1.7.2011 e termine, quindi, al 30.6.2039;
- che fin dall'anno 2022, nell'ambito delle attività volte alla ottimizzazione della gestione delle rendite patrimoniali dell'Ente si è reso necessario effettuare una puntuale ricognizione dello stato dei rapporti contrattuali in essere tra l'Ente e l'attuale conduttore dell'immobile di che trattasi, al precipuo scopo di verificare la costituzione e l'evoluzione del rapporto contrattuale tra le parti, nel rispetto di tutte le clausole ivi previste ed eventuali inadempimenti pregressi o presenti posti in essere nei confronti dell'Ente stesso;
- che a seguito delle risultanze della citata attività ricognitiva, si è reso opportuno e necessario procedere a mezzo di idoneo studio legale ad una attività stragiudiziale volta alla rinegoziazione delle condizioni economiche del vigente contratto di locazione per l'immobile in questione;
- che con Determinazione Dirigenziale n. 046 del 29 marzo 2022 si è proceduto all'affidamento di incarico professionale per le attività assistenza legale stragiudiziale per la eventuale rinegoziazione delle



condizione del contratto di locazione tra l'Ente e l'Albergo S. Chiara, allo Studio Legale Falivena e Pirrottina con sede in Roma – Via Federico Cesi n. 72 P.I. 06846121009;

- che successivamente tra le parti sono insorti contrasti in relazione alla consistenza, alla regolarità formale delle pratiche edilizie ed alla qualità dei lavori eseguiti dalla conduttrice nel corso del previgente rapporto di locazione, nonché in ordine alla mancata autorizzazione alla esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata in pendenza delle agevolazioni fiscali da parte della locatrice e che l'esito dell'insorgenza controversia relativa alle reciproche pretese appare incerto;
- che nel corso della locazione è altresì emersa la necessità di effettuare ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell'immobile alle prescrizioni di legge attualmente vigenti in materia amministrativa ed urbanistica, finalizzati ad un proficuo utilizzo ed alla valorizzazione dell'immobile stesso anche in termini di maggiore redditività;
- che la società Albergo S. Chiara S.r.l. si è dichiarata disponibile a rinunciare alle pretese risarcitorie e ad effettuare a sua cura e spese tutti i lavori e gli interventi di cui al capoverso che precede a fronte della stipula di un nuovo contratto di locazione di durata adeguata tale da consentire un congruo ammortamento delle relative spese;
- che i lavori da eseguire sono stati concordemente individuati dalle parti ed analiticamente descritti nella relazione a firma di idoneo tecnico incaricato dall'Ente, allegata al relativo contratto, quantificati sulla base del prezzario regionale vigente integrato con il prezzario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile, con specifica regolamentazione dei modi e dei tempi di esecuzione riconosciuti in parte a scomputo dei canoni di locazione per un totale annuo di Euro 120.000,00 per i primi 15 anni di locazione;
- che in ragione di quanto sopra le parti sono giunte alla determinazione di definire transattivamente l'insorgenza controversia addivenendo ad una nuova e diversa regolamentazione del rapporto locatizio, che tenga conto da una parte dell'esigenza dell'ASP di assicurarsi il conseguimento di una rendita adeguata in ossequio ai fini statutariamente previsti; e dall'altra dell'esigenza del Conduttore di mantenere la cosa locata in uno stato idoneo ad assicurargli l'uso convenuto, con conseguente risoluzione in via anticipata e consensuale del suddetto contratto di locazione stipulato in data 1.7.2011;
- che nell'ambito dell'accordo sopra delineato le parti, a titolo puramente transattivo, e senza che ciò costituisca riconoscimento, neppure parziale, delle altrui pretese, acconsentono a comporre l'insorgenza controversia afferente ai contrasti rilevati in relazione a quanto in premesse richiamato rinunciando reciprocamente ad eventuali contestazioni. Il citato accordo transattivo risulta rispondente ai criteri di razionalità, congruità, prudente apprezzamento, assicurando la convenienza economica per l'Ente scongiurando, nel contempo, l'insorgenza di un giudizio dall'incerto esito avuto riguardo alla natura della reciproche pretese.
- che con Deliberazione n. 23 dell'11 ottobre 2024 il Consiglio di Amministrazione dell'ASP ha proceduto:
 - ad approvare l'atto transattivo, contenente la rinuncia da ambo le parti ad ogni contestazione, al fine di dirimere l'insorgenza controversia in relazione al vigente contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21 così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato;
 - alla formale approvazione del nuovo contratto di locazione con la Società Albergo Santa Chiara S.r.l. per l'immobile sito in Roma – Via di Santa Chiara n. 21, così come redatto dallo Studio legale all'uopo incaricato;
 - a stabilire la durata contrattuale in anni 15 con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione di cui sopra, rinnovabile per ulteriori 15 anni;



- a determinare l'importo annuo della locazione in Euro 660.000,00 in luogo dei previgenti 416.707,80;
- a stabilire, in ragione delle opere di manutenzione straordinaria da realizzarsi a cure e spese della parte conduttrice, così come puntualmente indicate e quantificate negli allegati al contratto di locazione di cui sopra che il canone di locazione sarà decurtato per i primi 15 anni della somma totale di Euro 120.000,00 annui;

TENUTO CONTO delle improcrastinabili e necessarie ultronee attività poste in essere dallo Studio Legale di cui trattasi per la risoluzione della pluriennale trattativa atta a pervenire alla stipula del nuovo contratto in premesse richiamato, avvenuta con Atto notarile in data 23 ottobre 2024;

VISTO il prospetto di parcella del 28 gennaio 2025 trasmesso dallo Studio Legale di che trattasi per il periodo marzo 2022 – ottobre 2024, per le attività di consulenza ed assistenza legale stragiudiziale per la rinegoziazione e stesura del contratto di locazione tra l'ASP e l'Albergo S. Chiara nonché del relativo Atto di Transazione per un totale a saldo di Euro 113.850,00 oltre oneri di Legge;

PRESO ATTO della valutazione dei compensi professionali determinati sulla base dei valori minimi previsti dai parametri forensi così come stabiliti dal D.M. 147/2022;

RITENUTO pertanto di poter procedere alla liquidazione del citato preavviso di parcella afferente i servizi professionali di che trattasi come in narrativa argomentato, tenuto conto delle interlocuzioni avvenute con lo Studio Legale nonché delle attuali disponibilità di Bilancio dell'Ente, in n. 3 rate annuali di pari importo come segue:

- quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro 30 giorni dall'approvazione del presente Provvedimento;
- quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro il 31 marzo 2026;
- quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro il 31 marzo 2027;

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

VISTO il D. Lgs. 36/2023;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale di Previsione per il triennio 2025/2027;

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;

DETERMINA

1. Per quanto in narrativa argomentato, di procedere alla liquidazione del preavviso di parcella ascrivito allo Studio Legale Falivena e Pirrottina P.IVA 06846121009, per un totale di Euro 118.404,00 oltre oneri di Legge, per le attività di consulenza ed assistenza legale stragiudiziale, espletate nel periodo marzo 2022 – ottobre 2024, per la rinegoziazione e stesura del contratto di locazione tra l'ASP e l'Albergo S. Chiara nonché del relativo Atto di Transazione;
2. Di dare atto che, tenuto conto delle interlocuzioni avvenute con lo Studio Legale di cui trattasi, nonché delle attuali disponibilità di Bilancio dell'Ente, il pagamento degli importi di cui al presente Provvedimento avverrà in n. 3 rate annuali di pari importo come segue:
 - quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro 30 giorni dall'approvazione del presente Provvedimento;



- quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro il 31 marzo 2026;
- quanto ad Euro 37.950,00 oltre Oneri di Legge entro il 31 marzo 2027;
- 3. Di imputare le somme necessarie al pagamento degli importi di cui al presente Provvedimento come segue:
 - quanto ad Euro 48.150,96 Oneri di Legge inclusi al capitolo 302.05.002 di cui al vigente Bilancio economico di Previsione per l'anno 2025;
 - quanto ad Euro 48.150,96 Oneri di Legge inclusi al capitolo 302.05.002 di cui al vigente Bilancio economico di Previsione per l'anno 2026;
 - quanto ad Euro 48.150,96 Oneri di Legge inclusi al capitolo 302.05.002 di cui al vigente Bilancio economico di Previsione per l'anno 2027;
- 4. Di demandare ai competenti uffici dell'Ente l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 065 delle determinazioni dell'anno 2025.



IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi