



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 085 DEL 12 GIUGNO 2025

ASSEGNAZIONE IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO SERVIZI EXTRALBERGHIERI ED ATTIVITA' ASSIMILATE SITA IN ROMA – VIA DI RIPETTA, 234 INT 3 - RIONE CAMPO MARZIO.

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 vigente Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 17 del 9 settembre 2020;

PREMESSO CHE:

- con la DGR 2 febbraio 2021, n. 44, l'ASP è stata individuata quale ente destinatario delle risorse finanziarie e patrimoniali delle disciolte II.PP.A.B. “Opera Pia Ambrogio Fonti” e “Opera Pia Luigi Jacobelli”, subentrando conseguentemente nella proprietà del compendio immobiliare ubicato in Via di Ripetta, 233-237;
- a seguito del trasferimento del patrimonio di che trattasi, l'ASP ha provveduto, coerentemente con le previsioni di cui all'articolo 17, comma 3, lettera a) della l.r. 2/2019, ad attivare le procedure per il rilascio delle seguenti unità immobiliari condotte in locazione per intervenuta scadenza dei contratti: interno 3, interno 4, interno 5 e interno 6 di Via Ripetta 234;
- avverso la citata deliberazione di estinzione delle suddette II.PP.A.B. e di trasferimento del relativo patrimonio immobiliare all'ASP Asilo Savoia, è stato innescato da parte di alcuni ex sodali della ex IPAB “Sodalizio di San Michele Arcangelo – Opera Pia dei Corridori di Borgo” un ricorso amministrativo, conclusosi solamente in data 20 maggio 2024, con la pubblicazione della sentenza con la quale il Consiglio di Stato ha rigettato definitivamente il ricorso in questione;
- la pendenza di detto ricorso, oltre a impedire e ritardare la doverosa azione di incremento della redditività del compendio in questione avviata dall'ASP, nonché le relative attività di manutenzione straordinaria, stante l'irrisorietà dei canoni percepiti rispetto al reale valore locativo delle unità immobiliari summenzionate e ai costi di gestione per l'ordinaria manutenzione, ha comportato anche la sospensione dei giudizi per finita locazione instaurati dall'Asilo Savoia provvisoriamente nell'ambito delle attività volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare in questione, salvo quello relativo all'interno 3, del quale l'ASP è rientrato in possesso in data 23/03/2024;
- l'Ente è proprietario, tra l'altro, di una unità immobiliare sita in Roma, Via di Ripetta ,234 int. 3, che è stata rilasciata a seguito di sentenza di sfratto in data 21 marzo 2024 ed è stata immediatamente



messa a reddito mediante le procedure di asta pubblica previste dal vigente Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente;

- in esecuzione del regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 ed in particolare dell'art. 18 Comma 3, si è proceduto a determinare il canone di locazione a base d'asta per la procedura di evidenza pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di cui all'interno 3 del compendio immobiliare di Via di Ripetta, 234, tenendo conto dei valori di mercato del bene desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- l'immobile oggetto della procedura di asta pubblica in Roma, Zona Centro Storico: Rione Campo Marzio è in dettaglio il seguente: Via di Ripetta n. 234 - piano II – Interno 3 di mq. 82 - distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 7 Cat A/2 - Classe 4 ; rendita catastale € 1.824,38;
- l'indice OMI riferito al II semestre 2023 per la zona Centrale – C. Storico: Trevi n. B31 riporta per le abitazioni civili il valore minimo di Euro 18,00 al mq lordo ed il valore massimo di Euro 26,00 al mq lordo e per le abitazioni signorili il valore minimo di Euro 20,30 al mq lordo ed il valore massimo di Euro 29,50 al mq lordo;
- sulla base dell'istruttoria svolta dal competente Servizio Economico-finanziario dell'Ente e tenuto conto dello stato manutentivo, dei valori di mercato e dell'utilizzo potenziale del cespite, il prezzo della locazione a base d'asta per l'immobile di che trattasi è stato fissato in Euro 29,50/mq, oltre ad una ulteriore maggiorazione del 10% considerato l'utilizzo per attività extralberghiere;
- con Determinazione Dirigenziale n. 86 del 27 maggio 2024 per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente Provvedimento è stato approvato il I Avviso di Asta pubblica per la messa in locazione dell'unità in questione con scadenza prevista per le ore 12:00 del giorno 24 giugno 2024;
- entro il termine previsto per la presentazione delle domande di cui alla citata procedura delle ore 12:00 del 24 giugno 2024 sono pervenute 10 domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;
- con Determinazione n. 100 del 24 giugno 2024 è stata nominata la Commissione per l'esame delle istanze pervenute in risposta all'Avviso di cui alla citata D.D. n. 86/2024,
- con nota prot. n. 2830 del 03 luglio 2024 facendo seguito alle risultanze della predetta Commissione si è proceduto a comunicare l'assegnazione provvisoria dell'unità immobiliare di che trattasi alla società RDF s.r.l. ;
- con Determinazione n. 146 del 18 settembre 2024 per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente provvedimento si è proceduto all'assegnazione definitiva in locazione dell'unità immobiliare sita in Via di Ripetta 234 int 3 alla Società RDF s.r.l.; non è stato possibile procedere alla sottoscrizione del contratto di locazione dell'int.3 in quanto, per poter effettuare più approfonditi accertamenti e valutazioni di natura tecnica/amministrativa in ordine agli abusi già riscontrati ed al ripristino dei luoghi si è reso necessario ed indispensabile attendere la liberazione del confinante appartamento distinto dall'interno 4;
- l'unità immobiliare distinta dall'interno 4 è stata liberata in data 20 gennaio 2025;
- successivamente in data 07 febbraio 2025 è stato dato incarico professionale all'Arch. Simone Massimilla di redigere una relazione sullo stato dei luoghi ;

VISTA la relazione pervenuta dall'Arch Massimilla in data acquisita in atti dell'ente al prot. A tal riguardo il conduttore si dovrà impegnare di provvedere ad eseguire i lavori indicati nella predetta relazione stante le necessarie autorizzazioni della Soprintendenza;



CONSIDERATO CHE l'assegnatario ha preso atto ed attentamente valutato la relazione redatta dall' Arch Massimilla ;

PRESO ATTO di quanto sopra specificato la decorrenza contrattuale avrà inizio dal 01/06/2025;

RITENUTO di poter procedere alla definitiva assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Via di Ripetta 234 int. 3 alla Società RDF Codice Fiscale 15890081001 al canone mensile di Euro 5.000,00 in aumento rispetto alla base d'asta fissata dal citato avviso di locazione;

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;

per quanto in premesse:

DETERMINA

1. di concedere in locazione l'unità immobiliare sita in Roma, Via di Ripetta 234 int.3 alla Società RDF Codice Fiscale 15890081001 nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor M.C. ad esclusivo uso servizi extralberghieri ed attività assimilate ;
2. di determinare il canone mensile di Euro 5.000,00, in aumento rispetto alla base d'asta fissata dal citato avviso di locazione in premesse richiamato con l'esclusione degli oneri condominiali di legge;
3. di stabilire che la durata della locazione, secondo le vigenti norme, è di anni 6 + 6 a far data dal 1 giugno 2025 con decorrenza economica 1 novembre 2025;
4. di introitare per quanto di competenza i relativi canoni di locazione al Cap. 405.01.009 del Bilancio economico di Previsione per il triennio 2025-2027;
5. di dare mandato agli Uffici dell'Ente di porre in essere gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 085 delle determinazioni dell'anno 2025.



IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi