



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 147 DEL 27 NOVEMBRE 2025

CONTRATTO DI LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE SITA IN ROMA VIA SAN CRISOGONO, 37 P.T. LOCALI A DESTRA E SINISTRA DELL'ANDRONE.

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, Opera Pia Sarina Nathan 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;

VISTO il regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 recante: "Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)";

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.

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 11 del 10 luglio 2025 con la quale si è proceduto alla proroga dell'incarico di Direttore Generale.

VISTA l'Ordinanza Presidenziale n. 5 del 15 settembre 2025 con la quale si è proceduto alla proroga del Direttore Generale dell'ASP;

VISTA L'Ordinanza n. 07 del 21 ottobre 2025 con la quale si è proceduto alla proroga del Direttore Generale dell'ASP;

VISTO il vigente Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi dell'Ente approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 22 del 12 novembre 2020 e s.m.i.

VISTO il vigente Regolamento per la Disciplina della Gestione del Patrimonio Immobiliare approvato con Deliberazione n.17 del 9 settembre 2020;

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;

PREMESSO CHE:

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sito in Roma – Via San Crisogono, 37. P.T. posta a sinistra dell'androne di mq 44 e a destra di 9 mq. per un totale di 53 mq. distinto al catasto urbano del Comune di Roma al foglio 497 part. 638 sub.1 classe A/2 rendita catastale € 865.07. il tutto come meglio individuato sulla planimetria allegata, (all. A) che è parte integrante e sostanziale del presente atto;
- Che l'immobile in indirizzo era precedentemente locato con contratti separati dall'Opera Pia Sarina Nathan a due conduttori diversi:



- La parte posta al pianoterra a destra dell'androne composta da una stanza di 9 mq (vano accessori) è stata assegnata in data 1 luglio 2008 con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 5/6/2008 al n.12194 serie T 3 alla Signora Grassi Mimi Rita;
- **CHE** la restante parte dell'immobile (*piano terra androne a sinistra composta da due stanze di mq 44*) è stato locata in data 1/1/2012 dall'Opera Pia Sarina Nathan alla Società IMMOBILGRA sas di Graziosi Fabio, P.I. 05606131000 con contratto ad uso non abitativo (magazzino) per anni 4+4 per un canone di locazione di € 400,00 mensili, 4.800,00 annui, oltre oneri condominiali registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 16/1/2012 al n. 963 serie 3T;
- **CHE** con verbale di riconsegna in data 17/1/2025 la Signora Grassi Mimi Rita ha provveduto alla riconsegna dell'immobile precedentemente locato;
- **CHE** il contratto di locazione della società Immobilgra sas ha avuto naturale scadenza a far data 31/12/2019 per finita locazione;
- **CHE** in esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 169 del 18/12/2023 l'unità immobiliare in parola è stata rilocata in data 1/1/2023 alla società Immobilgra sas del Signor Fabio Greziosi con destinazione abitazione civile, per un canone mensile di € 750,00, oltre oneri condominiali e l'aggiornamento ISTAT di legge pari al 100%. ;
- **CHE** detto contratto di locazione ad uso abitativo è stato registrato telematicamente presso l'Agenzia delle entrate in data 27/12/2023 al n.026188 serie 3T codice identificativo TJN23T02618800PG;
- **CHE** con posta elettronica la società Immobilgra sas. ha richiesto l'integrazione degli spazi del contratto di locazione, chiedendo l'inserimento dell'ulteriore locale sito al piano terra a destra dell'androne di 9 mq in aggiunta alla superficie già locata di 44 mq, portando così la superficie complessiva da locare a 53 mq. Contestualmente l'Immobilgra sas ha chiesto di poter esercitare attività extra-alberghiera, e stipulare un nuovo contratto di locazione a un nuovo canone d'affitto;

CONSIDERATO che a seguito della richiesta avanzata dalla società Immobilgra sas con posta elettronica datata 01/02/2025, è stato successivamente organizzato un incontro tra le parti, nel corso del quale l'istituto, soddisfatto delle condizioni economiche proposte, si è impegnato a stipulare un nuovo contratto di locazione che tenga conto delle nuove esigenze avanzate dalla società, ivi inclusa l'integrazione degli spazi locati e l'autorizzazione all'esercizio dell'attività extra-alberghiera;

RITENUTO che nulla osta all'accoglimento della richiesta avanzata dalla società Immobilgra sas si autorizza la stipula di un nuovo contratto che tenga conto delle nuove esigenze;

CHE il nuovo possibile conduttore la Società Immobilgra sas con sede in Roma Viale Trastevere, 60 p.i. 05606131000 nella persona dell'Amministratore Unico e legale rappresentante pro tempore Signor Graziosi Fabio nato a Roma il 23/3/1974 c.f. MNETZN74C23H601U, a far data 1.11.2025 al quale viene concessa la facoltà ad esercitare l'attività extralberghiera di cui alle vigenti normative anche regionali purché detta attività avvenga nel più totale ed incontestabile rispetto delle normative vigenti;

ACCERTATI i requisiti richiesti alla Società Immobilgra sas per poter procedere alla formale stipula contrattuale;

CHE, appare opportuno, pertanto, stipulare un nuovo contratto di locazione per l'unità immobiliare in oggetto;

VISTE le quotazioni offerte dal mercato immobiliare nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare;



PRESO ATTO delle risultanze delle valutazioni effettuate dai preposti Uffici dell'Ente in ordine alla determinazione del canone di locazione in applicazione del vigente Regolamento per la Disciplina della Gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente;

RITENUTO di poter procedere, per le motivazioni in narrativa argomentate, alla stipula di un nuovo contratto di locazione, per le unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via San Crisogono, 37- p.t. distinta nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio 497 – Particella 638 Sub 1 – Cat A/2 – Classe 1, rendita catastale € 865.07 per un canone mensile di € **1.150,00** oltre oneri accessori, fissando la relativa decorrenza contrattuale in anni 6 a far data dal 01 novembre 2025;

CONSIDERATA la disponibilità del richiedente che ha accettato le condizioni economiche determinate e quanto espressamente stabilito nel contratto locativo che forma parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

SENTITO il parere favorevole espresso dall'ufficio tecnico dell'Istituto in ordine alla regolarità della richiesta e della documentazione allegata, si considera che sussistano le condizioni per procedere con la stipula del nuovo contratto di locazione;

VISTO l'art.21 del D.Lsg 4/5/2001 n.207;

RITENUTO opportuno, necessario ed urgente procedere alla stipula di un nuovo contratto di locazione per le unità immobiliari in parola al fine di conservarne la redditività;

VISTA la bozza di contratto di locazione predisposta dai competenti Uffici dell'Ente;

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;

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

per i motivi esposti in narrativa

DETERMINA

- 1) Di procedere, per le motivazioni in narrativa argomentate, alla stipula di un nuovo contratto di locazione, per l'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via San Crisogono, 37 p.t. distinta nel Catasto Urbano del Comune di Roma al Foglio 497 – Particella 638– Sub 1 – Cat. A/2 – Classe 1, rendita catastale € 865.07 alla società IMMOBILGRA Sas di Graziosi Fabio con sede in Roma in Viale Trastevere 60 P.I. 05606131000 nella persona del legale rappresentante pro tempore Signor Fabio Graziosi;



- 2) Si autorizza il conduttore ad esercitare attività extra-alberghiera nell'immobile locato come richiesto con lettera del 17/2/2025;
- 3) Il nuovo contratto sostituisce e annulla il contratto di locazione precedente e disciplina i nuovi termini e condizioni della locazione;
- 4) di determinare il valore del canone locativo in € 1.150,00 mensili, annuo € 13.800,00 oltre oneri condominiali di legge;
- 5) Di stabilire la durata della locazione secondo le vigenti norme di legge di anni 6+6 a far data dal 01/12/2025;
- 6) Di introitare i canoni di locazione di cui al presente Provvedimento al Capitolo 405.01.009 del conto economico del Bilancio economico annuale e pluriennale di Previsione per il triennio 2025/2027;
- 7) Di dare mandato agli Uffici dell'Ente di predisporre gli atti necessari all'esecuzione della presente determinazione.

La Determinazione assume il n. 147 delle determinazioni dell'anno 2025.

IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi