



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 11 DEL 15 GENNAIO 2026

APPROVAZIONE ACCORDO TRANSATTIVO PER LA SOSPENSIONE TEMPORANEA DEL CANONE DI LOCAZIONE A CAUSA DI RITAEDI PROCEDURALI (AUTORIZZAZIONI SOPRINTENDENZA) PER IL RIPRISTINO DI DIFFORMITA' EDILIZIE RELATIVE ALL'IMMOBILE SITO IN ROMA VIA DI RIPETTA 214, CONCESSO IN LOCAZIONE ALLA SOC. R.D.F. DI MARCO CAPONE

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. 27 del 29 dicembre 2025 con la quale si è proceduto alla nomina 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 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;

VISTO il Bilancio Economico Annuale e Pluriennale dell'Ente per il Triennio 2026 - 2028, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 29 dicembre 2025;

VISTO il parere favorevole del responsabile del servizio finanziario in ordine alla regolarità contabile e del responsabile del servizio interessato in ordine alla regolarità tecnica;

PREMESSO CHE:

- l'Ente è proprietario, tra l'altro, di una unità immobiliare sita in Roma, Via di Ripetta, 234 int. 3, distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 7 Cat A/2 - Classe 4 ; rendita catastale € 1.824,38;
- Tale immobile è attualmente concesso in locazione ad uso abitativo alla soc. R.D.F. s.r.l. di Marco Capone C.F. 15890081001 in virtù del contratto di locazione registrato in data 24/6/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma al n. 010755 3T.
- L'immobile oggetto del contratto di locazione è tutelato *ope legis* ai sensi della legge n. 1497/1939 e del D.lgs 42/2004, in quanto bene di interesse storico e artistico,



- Il Conduttore fu informato del vincolo di tutela dell'immobile come previsto dal bando di gara e dalla documentazione allegata nel contratto, e pertanto è a conoscenza delle relative norme e prescrizioni.

CONSIDERATO CHE

- nell'unità immobiliare in oggetto sono stati eseguiti interventi senza titolo abilitativo (art. 37 del DPR 380/2001) di diversa distribuzione interna e altre opere finalizzate all'accorpamento con l'adiacente Int. 4, mai autorizzate dall'Ente proprietario al precedente Conduttore;
- l'appartamento dell'Int. 4 a seguito di ingiunzione di sfratto è rientrato successivamente in possesso della proprietà in data 20/1/2025;
- Successivamente L'Ente proprietario ha presentato istanza in sanatoria e progetto di ripristino dei luoghi all'autorità competente, ovvero Soprintendenza belle arti e paesaggistica di Roma;
- tale ritardo amministrativo, indipendentemente dalla volontà delle parti contrattuali, ha impedito l'avvio dei lavori di regolarizzazione e il pieno godimento dell'immobile da parte del conduttore;

RILEVATO CHE

- il conduttore con nota formale del 25/9/2025 acquisita agli atti dell'ente con prot. 3424, ha richiesto la sospensione del canone in ragione del mancato godimento dell'immobile dovuto a cause a lui non imputabili;
- la documentazione prodotta dall'inquilino a sostegno della richiesta di sospensione del canone di locazione risulta effettivamente un ritardo oggettivo della concessione dei permessi;
- il ritardo della concessione dei permessi costituisce un impedimento all'utilizzo dell'immobile e quindi motivo legittimo per la sospensione del pagamento del canone di locazione;
- la normativa vigente consente alle parti (Locatore e Conduttore) di concordare liberamente modifiche temporaneo definitive al contratto di locazione inclusa la rinegoziazione del canone;
- l'Ente pubblico, nell'ambito della sua autonomia gestionale e nel rispetto dei principi di buon andamento e imparzialità, può addivenire a soluzioni transattive o accordi bonari qualora vi sia interesse pubblico prevalente o per prevenire liti giudiziarie;
- per ragioni di economicità dell'azione Amministrativa e per evitare l'istaurarsi di un contenzioso civile lungo e costoso si ritiene opportuno addivenire ad un accordo transattivo che contempli gli interessi dell'Ente e del Conduttore;
- l'interesse dell'Ente a mantenere l'inquilino e a garantire la continuità dell'attività;
- l'ufficio Tecnico/Patrimoniale ha verificato la situazione e ha confermato l'opportunità di un accordo bonario per evitare contenziosi giudiziari;

ACQUISITO:

- L'accordo scritto/bozza di scrittura privata tra le parti conservato in atti dell'ente definisce i termini della sospensione/riduzione;



DETERMINA

- 1) Di approvare l'accordo transattivo conservato in atti dell'ente stipulato con la soc. R.D.F. di Capone Marco per la gestione del contratto di locazione dell'immobile sito in Roma Via di Ripetta, n. 234 Int. 3.
- 2) Di annullare il pagamento del canone di locazione a carico dell'inquilino soc. R.D.F. a decorrere dal 1/11/2025 fino alla data di rilascio dei permessi necessari da parte delle autorità competenti e comunque non oltre il 01 giugno 2026;.
- 3) Resta inteso che la sospensione del canone di locazione di cui all'Art. 3 non si estende agli oneri accessori;
- 4) Di dare atto che, al termine del periodo di sospensione il canone tornerà automaticamente all'importo originario;
- 5) Di impegnare il Responsabile del servizio Tecnico ad avviare con urgenza le procedure per la sanatoria degli abusi edilizi, e il ripristino dello stato legittimo;
- 6) Di comunicare la presente determinazione all'inquilino, alla Sovrintendenza e alla Agenzia delle Entrate.

La Determinazione assume il n.11 delle determinazioni dell'anno 2026.

IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi