



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**  
**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza**

Legge 17.7.1890 n. 6972 – R.D. 7.6.1928 n. 1353  
00147 ROMA - Piazzale Antonio Tosti n. 4  
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

**DELIBERA DEL PRESIDENTE n. 5 del 7 gennaio 2016**

**OGGETTO:** Indizione pubblico incanto per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma, Piazza della Repubblica 44/45 ad uso multisala cinematografica.

**Il Segretario Generale**  
**f.to Dott. Carlo Fiore**

**Il Presidente**  
**f.to Dott. Romeo Francesco Recchia**

**UFFICIO PROPONENTE:** Ufficio Patrimonio Informatico CED ed ITC

Firma f.to Geom. Marco Grasselli

data 07.01.2016

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli

data 07.01.2016

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Grasselli

Visto per presa visione dell'Ufficio Bilancio, Programmazione e Controllo

il Dirigente Dott.ssa Roberta Valli

Firma: f.to Dott.ssa Roberta Valli

data 07.01.2016



## IL PRESIDENTE

Con l'assistenza del Segretario Generale;

### PREMESSO che

- gli scopi statutari dell'Ente prevedono l'espletamento di attività socio-assistenziali in favore degli anziani ospiti presso le strutture di accoglienza attivate all'interno del Comprensorio Istituzionale di P.le A. Tosti;
- per il perseguimento dei predetti scopi l'Istituto pone a reddito, mediante locazione a terzi, il proprio patrimonio immobiliare disponibile con le modalità previste dal "Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà" adottato con delibera n. 125 del 05 aprile 2013;
- l'Ente è proprietario di una multisala cinematografica con ingresso principale in Piazza della Repubblica 44/45 ed uscite secondarie in Via del Viminale 3 e Via del Viminale 11 ed annesso locale adibito a rimessa sito in Via del Viminale 3;
- più precisamente l'immobile è identificato al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18, Sub. 2 graffate foglio 481, particella 22, Sub. 501 e foglio 481, particella 35, Sub. 6 categoria D/3 (Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili), rendita catastale € 115.168,00, oltre ad una porzione immobiliare limitrofa adibita a magazzino identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 28, Sub. 500 graffate foglio 481, particella 29, Sub. 3 categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), rendita catastale €1.602,26;
- le superfici immobiliari rientrano nelle disposizioni di tutela conseguenti alla dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. 29.10.1999, n. 490 e s.m.i., pervenuta all'Ente da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 16/10/2000;
- il cespite non può essere oggetto di mutamenti di destinazione d'uso, in virtù dell'atto d'obbligo sottoscritto presso lo Studio Notarile Alberto Vladimiro Capasso in data 10.02.1998 rep. n. 34913 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma;

### ATTESO che

- le superfici immobiliari di cui sopra, in uso alla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. fino allo scorso 31 dicembre 2015, sono attualmente occupate senza titolo dalla stessa Società a seguito dell'intervenuta scadenza, in data 31.12.2015, del precedente rapporto locativo;
- le trattative intercorse tra le parti nel corso dei due anni precedenti il termine del pregresso rapporto contrattuale finalizzate alla rinegoziazione anticipata del contratto di locazione adeguandone il canone hanno registrato un esito negativo, data l'indisponibilità della Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. ad aderire alle proposte economiche formulate dall'Istituto in base ai criteri stabiliti dal Regolamento per la locazione di immobili di proprietà;

### CONSIDERATO che

- nel rispetto dei principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità che hanno portato all'emanazione del Regolamento interno adottato con delibera 125/2013 di cui in premessa l'Ente è tenuto al rispetto delle norme in esso contenute ai fini della determinazione del conduttore delle superfici immobiliari in parola;
- per i motivi espressi, ed in base alla normativa di legge in materia si ritiene necessario ai fini della nuova locazione delle superfici immobiliari in oggetto, di procedere all'indizione di un pubblico incanto con le modalità di cui all'art. 55 del D.Lgs. 163/2006 con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base del prezzo a base d'asta di €500.000,00/annuo di canone locativo ed una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 392/78;



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E**

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura sono dettagliatamente specificati nel bando ed atti di gara allegati al presente atto e che ne formano parte integrante unitamente allo schema del contratto di locazione;

**TENUTO CONTO che**

-il valore locativo a base d'asta è stato stabilito in base alle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio emesse per il 1° semestre 2015 applicate sulle superfici ragguagliate e riferito ad immobili con destinazione d'uso terziaria;

- non saranno ammesse alla procedura di gara offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano mutamenti di destinazione d'uso delle superfici;

-la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara è subordinata, ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78 ed alle pattuizioni previste nel pregresso rapporto locativo, all'esercizio del diritto di prelazione da parte del precedente conduttore delle superfici immobiliari;

**PRESO ATTO** che l'avviso d'asta sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente ed affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

**SU** proposta e vista l'istruttoria dell'Ufficio Patrimonio, Informatico CED ITC;

**VISTO** il Decreto Legislativo 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i.;

**VISTA** la Legge 27 luglio 1978, n°392 e s.m.i.;

**VISTA** la legge 17.7.1890 n.6972 e s.m.i.;

**VISTO** l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

**VISTA** la D. G.R. n. 429 del 04.08.2015;

**DELIBERA**

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;
- 2) di indire un pubblico incanto con le modalità previste nel bando di gara, dell'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma, Piazza della Repubblica 44/45 ad uso multisala cinematografica ad un importo locativo annuo a base d'asta di Euro 500.000,00 (euro cinquecentomila/00) ed una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni;
- 3) di approvare il Bando di gara ed allegati nonché lo schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale alla presente delibera;
- 4) di pubblicizzare su sul sito Internet dell'Ente e presso l'Albo dell'Istituto l'indizione del pubblico incanto di cui al precedente punto 2;
- 5) di nominare, con successivo atto deliberativo, un'apposita Commissione a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara;



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E**

6) di trasmettere la presente deliberazione e suoi allegati alla competente Direzione Regionale Politiche Sociali, Autonomie, Sicurezza e Sport - Area Politiche Migratorie, Integrazione Sociale e Rapporti con le Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (IPAB) in ottemperanza a quanto disposto con D.G.R. n.429/2015.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to Dott. Carlo Fiore

**IL PRESIDENTE**

f.to Dott. Romeo Francesco Recchia

Copia conforme all'originale pubblicata all'Albo dell'Ente nella giornata del 7 gennaio 2016.

**IL SEGRETARIO GENERALE**

f.to Dott. Carlo Fiore