



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. 32 del 19 febbraio 2016

OGGETTO: Pubblico incanto per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma, Piazza della Repubblica 44/45 ad uso multisala cinematografica. Aggiudicazione provvisoria in favore della Società Italian International Movieplex S.r.l.

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 19.02.2016

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli data 19.02.2016

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 19.02.2016



IL PRESIDENTE

Con l'assistenza del Segretario Generale;

PREMESSO che

- l'Istituto 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;
- le superfici immobiliari risultano identificate 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 superficie 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;
- l'immobile è attualmente occupato senza titolo dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A., a seguito dell'intervenuta scadenza del precedente rapporto locativo, venuto a cessare il 31 dicembre 2015;
- le trattative intercorse tra le parti prima della scadenza del precedente rapporto contrattuale, finalizzate alla rinegoziazione anticipata di un nuovo contratto di locazione, hanno avuto esito negativo, data l'indisponibilità della Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. ad accogliere le richieste economiche relative al nuovo canone locativo, formulate dall'Istituto in base ai criteri stabiliti dal Regolamento interno per la locazione di immobili di proprietà;
- l'indennità di occupazione attualmente corrisposta dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. in favore dell'Istituto è di €20.170,18 (euro ventimilacentosettanta/18)/mensili pari a €242.042,16 (euro duecentoquarantaduemilazeroquarantadue/16)/annui;

PRESO ATTO che

- 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, per i motivi espressi, in ottemperanza a quanto previsto dal richiamato dal Regolamento interno ed in base alla normativa di legge in materia, con delibera n. 05 del 07 gennaio 2016 l'Istituto ha indetto un pubblico incanto per la concessione in locazione delle superfici immobiliari di cui alle premesse, da espletarsi 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;

CONSIDERATO che

- con la stessa delibera n. 05/2016 è stato approvato il Bando di gara ed allegati nonché lo schema di contratto di locazione;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E

- all'indizione del pubblico incanto è stata data adeguata pubblicità sul sito Internet dell'Ente e presso l'Albo dell'Istituto dal giorno 07 gennaio 2016;
- con delibera n. 31 del 17 febbraio 2016 veniva nominata apposita Commissione incaricata dell'espletamento delle operazioni di gara;

CONSIDERATO altresì che

- nei termini stabiliti dagli atti di gara è pervenuta un'unica offerta, agli atti dell'Ente con nota del 15 febbraio 2016 prot. n. 1284, presentata dalla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. e sottoscritta dal Legale Rappresentante Dott. Fulvio Lucisano;
- al termine delle operazioni di gara effettuate in data 19 febbraio 2016, la Commissione nominata dall'Ente ha trasmesso con nota del 19.02.2016 prot. 1375 regolare verbale attestante il puntuale espletamento delle attività affidate rispetto a quanto stabilito nel Bando di gara;
- dalla lettura del verbale sopra menzionato risulta che la Soc. Italian International Movieplex S.r.l., unico partecipante al pubblico incanto, ha presentato offerta conforme a quanto prescritto nel bando di gara ed ha offerto per la locazione delle superfici immobiliari, il canone locativo di € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00)/annui;
- l'offerta pervenuta dalla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. risulta superiore, rispetto al canone locativo posto a base di gara, per € 50.000,00 (euro cinquantamila/00) rappresentante un aumento percentuale del 10%;
- l'art. 1 del bando di gara prevedeva espressamente che *“Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando”*;
- nonostante le particolari obbligazioni previste nel Bando di gara poste a carico del nuovo conduttore dell'unità immobiliare, l'offerta pervenuta risulta superiore di oltre il doppio del precedente canone locativo applicato e dell'indennità di occupazione attualmente corrisposta dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. in favore dell'Istituto;

RITENUTO per i motivi sopra esposti

- di approvare i lavori della Commissione di gara ed in conseguenza di aggiudicare provvisoriamente la locazione dell'unità immobiliare, oggetto del pubblico incanto indetto con delibera n. 05/2016, in favore della Soc. Italian International Movieplex S.r.l. con sede in Roma, Via Gian Domenico Romagnosi n.20,
- di vincolare l'aggiudicazione definitiva della gara in favore della Soc. Italian International Movieplex S.r.l. alla condizione sospensiva dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione che potrà essere esercitato dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A., entro e non oltre il termine di sessanta giorni dalla data di formale comunicazione inoltrata a cura dell'Istituto, ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78 ed alle pattuizioni previste nel pregresso rapporto locativo;

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.;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E

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 approvare le risultanze della procedura di gara che ha avuto luogo il giorno 19 febbraio 2016 come da allegato verbale di gara;
- 3) di aggiudicare provvisoriamente il pubblico incanto indetto con delibera 05/2016 per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma, Piazza della Repubblica 44/45 ad uso multisala cinematografica in favore della Soc. Italian International Movieplex S.r.l. con sede in Roma, Via Gian Domenico Romagnosi n.20 per un importo locativo annuo di € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) pari ad € 45.833,34 (euro quarantacinquemilaottocento trentatre/34)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali, e per una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni;
- 3) di rinviare a successivo atto deliberativo l'aggiudicazione definitiva del pubblico incanto in favore della Soc. Italian International Movieplex S.r.l. al termine delle verifiche inerenti l'eventuale esercizio del diritto di prelazione che potrà essere esercitato dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A., ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78 ed alle pattuizioni previste nel pregresso rapporto locativo, a seguito di formale comunicazione che sarà inviata dall'Istituto entro sette giorni dalla data di adozione del presente atto deliberativo;
- 4) di trasmettere la presente delibera, come previsto dall'art. 12 del Bando di gara, alla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. e, per essa, al proprio Legale Rappresentante Dott. Fulvio Lucisano;
- 5) di trasmettere la presente deliberazione e suoi allegati alla competente Direzione Regionale Attività di Controllo e Coordinamento delle Funzioni di Vigilanza Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza 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 19 febbraio 2016.

IL SEGRETARIO GENERALE

f.to Dott. Carlo Fiore