



**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

**DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 6 DEL 24 MARZO 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. Presa d'atto della volontà della Società The Space Cinema 1 S.p.A. ad esercitare il diritto di prelazione alla locazione ed approvazione stipula contratto di locazione.

**Il Commissario Straordinario**  
**f.to Dott. Riccardo Casilli**

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

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli

data 24.03.2016

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli

data 24.03.2016

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Grasselli

Nulla-osta dell'Ufficio Bilancio, Programmazione e Controllo sull'incameramento delle somme nei rispettivi capitoli ed articoli di Bilancio del corrente esercizio finanziario.

il Dirigente Dott.ssa Roberta Valli

Firma: f.toDott.ssa Roberta Valli

data 24.03.2016



## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

### 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 ecc.), 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 contratto, finalizzate alla rinegoziazione anticipata di un nuovo rapporto locativo, hanno avuto esito negativo, data l'indisponibilità della Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. ad accogliere le richieste economiche 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

- 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;
- con delibera n. 31 del 17 febbraio 2016 è stata nominata apposita Commissione incaricata dell'espletamento delle operazioni di gara;
- al termine delle procedure di gara, con delibera n° 32 del 19 febbraio 2016 il pubblico incanto è stato provvisoriamente aggiudicato 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 quarantacinquemilaottocentotrentatre/34)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali, e per una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni;
- con il medesimo atto deliberativo è stato disposto di rinviare 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 concesso alla 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;



**CONSIDERATO** che

- in data 19 febbraio 2016, con nota prot. n. 1382, l'Ente ha notificato alla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. l'invito ad esercitare il suddetto diritto di prelazione entro e non oltre il termine di sessanta giorni dalla data di formale comunicazione dell'Istituto;
- in data 17 marzo 2016 con nota prot. n° 2172 la Soc. The Space Cinema 1 S.p.A., nei termini prestabiliti, ha ufficializzato la propria volontà di voler esercitare il diritto di prelazione, e quindi di voler stipulare con l'Istituto un nuovo contratto di locazione alle condizioni tutte, nessuna esclusa, proposte dalla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. in sede di gara;
- la documentazione a corredo della dichiarazione di esercizio della prelazione pervenuta dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A., agli atti dell'Ente, risulta conforme a quanto previsto dalle normative di legge vigenti in materia locativa;

**RITENUTO** per i motivi sopra esposti

- di prendere atto della volontà della Società The Space Cinema 1 S.p.A. ad esercitare il diritto di prelazione alla locazione dell'unità immobiliare in parola;
- in conseguenza, di approvare la stipula con la suddetta Società un nuovo contratto di locazione per le predette superfici, con decorrenza 01 aprile 2016, della durata di nove anni rinnovabili, ad un canone locativo annuo di € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) pari ad € 45.833,34 (euro quarantacinquemilaottocentotrentatre/34)/mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali;

**PRESO ATTO** che il canone sopra indicato permette di conseguire un incremento del reddito locativo del cespite pari al 230% dell'indennità di occupazione attualmente corrisposta dalla Soc. The Space Cinema 1 S.p.A.;

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;

**DECRETA**

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente decreto;
- 2) di prendere atto della volontà della Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. di voler esercitare, ai sensi dell'art. 40 della legge 392/78 ed alle pattuizioni previste nel pregresso rapporto locativo intercorso tra le parti, il diritto di prelazione e quindi di voler stipulare con l'Istituto un nuovo contratto di locazione alle condizioni tutte, nessuna esclusa, proposte dalla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. in sede di partecipazione al pubblico incanto indetto con delibera n. 05 del 07 gennaio 2016;
- 3) in conseguenza di stipulare con la Soc. The Space Cinema 1 S.p.A. con sede in Roma, Piazza Augusto Imperatore 3, un contratto per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma, Piazza della Repubblica 44/45 ad uso multisala cinematografica per un importo locativo annuo di € 550.000,00 (euro cinquecentocinquantamila/00) pari ad € 45.833,34 (euro



**ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE**

quarantacinquemilaottocento trentatre/34)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali, con decorrenza 01 aprile 2016 e per una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni;

4) di incamerare la corrispondente entrata al cap.1 - art.1 - del bilancio del corrente esercizio finanziario.

5) di comunicare alla Soc. Italian International Movieplex S.r.l. e, per essa, al proprio Legale Rappresentante Dott. Fulvio Lucisano l'avvenuto esercizio di prelazione alla locazione da parte della Soc. The Space Cinema 1 S.p.A.;

6) di trasmettere il presente Decreto 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 Commissario Straordinario  
f.to Dott. Riccardo Casilli

Copia conforme all'originale pubblicata all'Albo dell'Ente nella giornata del 24 marzo 2016.

Il Commissario Straordinario  
f.to Dott. Riccardo Casilli