



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 160 DEL 27 GIUGNO 2017

OGGETTO: Ditta Individuale di Orietta Astrologo – Rapporto locativo riferito all'unità immobiliare commerciale sita in Roma Via del Viminale 1. Sinistro stradale del 30.03.2015. Provvedimenti

Il Commissario Straordinario
f.to Dott. Riccardo Casilli

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Patrimonio, Informatico, CED ed ITC

Firma f.to Geom. Marco Grasselli

data 26.06.2017

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto: Ufficio Patrimonio, Informatico, CED ed ITC

Firma f.to Geom. Marco Grasselli

data 26.06.2017

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Grasselli

Nulla-osta dell'Ufficio di Ragioneria per la cancellazione dei fondi al cap. 1 art. 1 residuo attivo 2016 ed al cap. 1 art. 1 competenza 2017

Firma f.to Dott.ssa Roberta Valli

data 26.06.2017



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che

- in data 30.03.2015 si è verificato un sinistro stradale in Via del Viminale a Roma, provocato da un'automobile condotta da terzi e che ha avuto vasta eco mediatica per la particolarità della dinamica dell'incidente e per il tipo di mezzo coinvolto (Ferrari mod. 599), che ha causato danni ingenti ad una unità immobiliare di proprietà dell'Istituto, avente destinazione d'uso commerciale e sita al civico 1 di Via del Viminale, in locazione alla Ditta Individuale Orietta Astrologo in forza di regolare contratto rep. 6259 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data 07.12.2012 serie 3 n. 7793;
- a seguito dell'incidente è stato incaricato il Broker assicurativo dell'Istituto, Soc. AON S.p.A., a procedere all'apertura di apposito sinistro nei confronti della Compagnia AXA Assicurazioni per ottenere il ristoro economico dei danni subiti di spettanza della proprietà dell'immobile, atteso che l'Ente aveva in essere con detta compagnia una polizza assicurativa Globale Fabbicati n. 512219 che garantiva il risarcimento diretto per questa tipologia di sinistro;
- al termine di lunghe e laboriose attività peritali ed istruttorie, con Determina n. 79/2017 l'Istituto ha incamerato, nel bilancio del corrente esercizio finanziario, la somma di € 26.000,00 pervenuta dalla Compagnia AXA Assicurazioni per il risarcimento dei danni subiti all'unità immobiliare di cui in parola;

PRESO ATTO che

- le opere di ripristino dell'immobile sono state ultimate lo scorso mese di maggio a causa di imprevisti di ordine tecnico-economico ed autorizzativi non dipendenti da responsabilità dell'Istituto che hanno pregiudicato una maggiore rapidità di intervento;
- i lavori hanno comportato anche l'esecuzione di interventi strutturali di miglioramento statico della porzione immobiliare, sono stati realizzati a cura e spese di altro affittuario dell'Ente in base a separati accordi contrattuali, senza alcun onere economico a carico dell'Istituto;
- dalla data del sinistro, ovvero dal 30 marzo 2015, la Ditta Individuale Orietta Astrologo, pur non potendo disporre della porzione immobiliare per inagibilità della stessa, e quindi avendo interrotto temporaneamente l'esercizio della propria attività commerciale, ha corrisposto regolarmente fino al luglio 2016 i canoni di fitto dovuti all'Istituto, attualmente pari ad € 704,77/mese;
- dal mese di agosto 2016 la Ditta Individuale Orietta Astrologo, come anticipato con nota del 20.07.2016 prot. n. 5735 pervenuta dal proprio legale di fiducia, ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione dovuti e, con successiva comunicazione del 20.10.2016, ha richiesto all'Istituto la somma di € 15.107,73 a titolo di restituzione canoni di locazione già corrisposti dalla data del sinistro, oltre danni patrimoniali non quantificati conseguenti alla sospensione temporanea dell'attività commerciale;
- a seguito del predetto mancato pagamento dei canoni di fitto la Ditta Astrologo, alla data del 31 maggio 2017, risulta morosa nei confronti dell'Ente della somma di € 7.045,46;

ATTESO che

- successivamente alla riconsegna dei locali nella disponibilità dell'affittuario, con nota del 15.06.2017 prot. n. 5195 il legale della Ditta Astrologo, ribadendo l'intenzione della propria assistita a permanere nei locali fino al termine del rapporto locativo vigente, ha formulato una proposta per una definizione transattiva dell'insorgente contenzioso in base alla quale, a fronte della rinuncia della Ditta Astrologo ad avviare azione legale nei confronti dell'Istituto per le motivazioni di cui alla nota del 20.10.2016, l'Istituto rinunci a richiedere i canoni di affitto non corrisposti pari ad € 7.045,46;
- la Ditta Astrologo risulta avere già versato il canone di locazione dovuto per il mese di giugno 2017;

RILEVATO che la proposta formulata dalla Ditta Astrologo appare congrua e meritevole di accoglimento da parte dell'istituto, tenuto conto della consolidata giurisprudenza in materia e di quanto stabilito dagli artt. 1464 e 1584 del Codice Civile dai quali si evince il diritto del conduttore, in tali fattispecie, ad ottenere dal locatore una riduzione proporzionata del corrispettivo;



RITENUTO opportuno e vantaggioso, per le sopra argomentate motivazioni, accogliere la proposta transattiva pervenuta dalla Ditta Astrologo, che permette di evitare l'instaurarsi di un problematico ed oneroso contenzioso legale i cui sviluppi, dalle incerte soluzioni, si dilaterrebbero nel tempo con possibili aggravii economici di rilevante entità;

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

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 D.Lgs 04/05/2001 n. 207;

DECRETA

per quanto nelle premesse specificato, parte integrante del presente atto

- 1) di addivenire, per le motivazioni espresse in premessa, ad un accordo transattivo extragiudiziario con la Ditta Individuale Orietta Astrologo, conduttore dell'unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n. 1;
- 2) di approvare lo schema di atto transattivo con la Ditta Individuale Orietta Astrologo allegato al presente atto e che ne forma parte integrante e sostanziale;
- 3) di cancellare la somma ascritta per canoni di locazione dovuti dalla Ditta Individuale Orietta Astrologo nel periodo agosto 2016-maggio 2017 come di seguito: € 3.521,61 al cap. 1 art. 1 R.A. 2016, € 3.523,85 al cap. 1 art. 1 competenza 2017
- 4) di provvedere alla trasmissione del presente atto al Tesoriere dell'Ente.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott. Riccardo Casilli

Copia conforme all'originale pubblicata all'Albo dell'Ente nella giornata del 27 giugno 2017.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott. Riccardo Casilli