



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

DETERMINA DIRETTORIALE N. 316 del 27 Maggio 2021

OGGETTO: Linee guida in materia di locazioni attive - richieste di riprogrammazione dei pagamenti dei canoni di locazione e di approvazione delle richieste di cessione dei crediti d'imposta (artt. 28 e 122 D.L. n. 34/2020 e ss.mm.ii. - "decreto rilancio")

Ufficio / Direzione proponente: Ufficio Bilancio
Dott.ssa Roberta Valli

firma [firma] addì, 27/05/2021

Estensore dell'atto: Dott.ssa Roberta Valli

firma [firma] addì, 27/05/2021

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Il Responsabile del Procedimento: Dott.ssa Roberta Valli

firma [firma] addì, 27/05/2021

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio con la firma del presente atto attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che i costi di cui al presente atto trovano copertura nel budget economico di previsione

- non comporta impegno di spesa
- da imputare al conto _____
- da imputare al conto _____ "debiti _____" sulle risorse già impegnate in conto Residui Passivi dell'anno _____ (cap. _____ art. _____)

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio: Dott.ssa Roberta Valli

firma [firma] addì, 27/05/2021



Il Direttore

VISTA la deliberazione della Regione Lazio n. 416 del 7 luglio 2020 - pubblicata sul BURL n.87 del 9 luglio 2020 - con la quale è stata disposta la fusione per incorporazione delle II.PP.AA.BB. Istituto Romano di San Michele e Opera Pia Nicola Calestrini e la contestuale trasformazione in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele;

RICHIAMATO il Decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 17 luglio 2020, avente ad oggetto la *"Presa d'atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 416 del 7 luglio 2020 "Fusione per incorporazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Istituto Romano di San Michele e l'Opera Pia Nicola Calestrini, contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "Istituto Romano di San Michele" 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 il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020 - pubblicato sul BURL n. 146 del 1° dicembre 2020 - con il quale è stato nominato, per la durata di n. 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione dello stesso atto, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Istituto Romano di San Michele, così come integrato da decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00090 del 26 aprile 2021;

PRESO ATTO dell'insediamento del Consiglio di Amministrazione dell'ASP Istituto Romano di San Michele a seguito di prima riunione tenutasi in data 04.12.2020;

PRESO ATTO, altresì, della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 30.03.2021 con la quale è stato affidato l'incarico triennale di Direttore, con decorrenza dal 1° aprile 2021, al Dott. Fabio Liberati;

RICHIAMATA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 3 maggio 2021 con la quale è stato dato mandato al Direttore di per l'adozione di "Linee guida in materia locazioni attive per la gestione delle richieste di riprogrammazione dei pagamenti dei canoni di affitto e di approvazione delle richieste di cessione dei crediti d'imposta ex artt. 28 e 122 D.L. n. 34/2020 e ss.mm.ii.";

ATTESO che la Deliberazione di cui sopra stabilisce che le linee guida non potranno prevedere forme di agevolazione quali esenzioni e/o riduzioni dei canoni stabiliti dai contratti in vigore, se non espressamente previste dalla normativa vigente e che gli interventi potranno essere autorizzati nel rispetto degli equilibri di bilancio e compatibilmente con le esigenze di cassa dell'Azienda volte a garantire l'erogazione dei servizi essenziali senza soluzione di continuità;

CONSIDERATO che,

- l'emergenza sanitaria ancora in corso, il regime restrittivo delle libertà personali, nonché le difficoltà economiche e i problemi tecnici conseguenti alla situazione eccezionale venutasi a creare, possono indurre ad oggettive difficoltà economiche i conduttori con conseguenti



- difficoltà nel rientrare ad eventuali ritardi nei pagamenti dei canoni dovuti, per cause derivanti da impossibilità oggettive;
- l'attuale emergenza sanitaria Covid-19 ha innegabilmente determinato, in ragione di fatti straordinari imprevisi ed imprevedibili, la necessità di normare con legislazione speciale emergenziale la "nuova" fattispecie già precedentemente elaborata dalla giurisprudenza per la c.d. "causa di forza maggiore";
 - la "ratio" della legge speciale risiede anche nella volontà dell'Azienda di offrire al locatario "l'alternativa tra la risoluzione e la programmazione dei pagamenti (alla luce dell'emergenza sanitaria in corso) quale alternativa fisiologica per evitare la risoluzione contrattuale stessa, riconducendo così le condizioni di pagamento ad equo rapporto";

PRESO ATTO delle sempre più frequenti richieste che pervengono da parte dei conduttori degli immobili ad uso commerciale dell'Azienda, finalizzate alla cessione del credito, secondo la ratio del dettato normativo sopra richiamato;

RITENUTO necessario adottare misure idonee a contemperare sia, le difficoltà che i singoli conduttori e le relative attività economiche si trovano ancora a dover affrontare, sia le esigenze di cassa dell'Azienda volte a garantire l'erogazione dei servizi essenziali senza soluzione di continuità e gli equilibri di bilancio;

ATTESTATO che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della Legge 20/1994 e successive modifiche nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della Legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 22 febbraio 2019, n. 2;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con Deliberazione della Regione Lazio del 7 luglio 2020, n. 416;

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

DETERMINA

Di adottare le seguenti linee guida.

- a) Valutazione e accettazione richieste di cessione del credito d'imposta ex artt. 28 e 122 D.L. n.34/2020 e ss.mm.ii.":
 - accertamento preventivo della regolarità nel pagamento dei canoni di locazione dovuti dal conduttore richiedente;



- nel rispetto delle previsioni normative e dei requisiti previsti nelle stesse, i conduttori che intendono inoltrare la richiesta di cessione di credito dovranno sottoscrivere preventivamente il modello allegato A);
- b) Valutazione e accettazione richieste di riprogrammazione dei pagamenti dei canoni di affitto:
- i conduttori che intendono inoltrare richiesta di riprogrammazione dei pagamenti dei canoni di affitto pregressi dovranno, preventivamente, impegnarsi a versare regolarmente alla scadenza stabilita dal contratto di locazione, i canoni di affitto correnti e sottoscrivere il modello allegato B);
 - la riprogrammazione verrà accordata, nel rispetto degli equilibri di bilancio, per un massimo di 24 mesi e comunque non potrà eccedere il termine del periodo contrattuale in vigore;
- c) L'adesione ai benefici oggetto della presente determina non rappresenta alcuna modifica dei termini contrattuali così come già sottoscritti;
- d) All'Ufficio Patrimonio compete l'accertamento dei requisiti in capo al conduttore e della successiva sottoscrizione dei relativi modelli di adesione così come allegati;
- e) L'Ufficio Bilancio, presa visione della documentazione predisposta, attesterà il rispetto degli equilibri di bilancio.



IL DIRETTORE
(Dott. Fabio Liberati)



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Determina n.316 del 27.05.2021

Si attesta che la Determina n. 316 del 27.05.2021
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii. è stata pubblicata
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 27.05.2021

Il Direttore
(Dott. Fabio Liberati)

(carta intestata della Società)

Modello A)

All'ASP – Istituto Romano di San Michele
Piazzale Antonio Tosti n. 4
00147 ROMA

c.a. Direttore
Dott. Fabio Liberati

Pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

OGGETTO: Richiesta cessione credito d'imposta ai sensi del D.L. n. 34/2020 e ss.mm.ii.

Premesso che,

- a) tra l'ASP – Istituto Romano di San Michele e la _____ è in essere un contratto di locazione sottoscritto in data _____ - repertorio n. _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data _____ serie _____ al n. _____ relativo all'immobile sito in Roma – Via/Piazza _____ ed utilizzato quale bene strumentale della Società;
- b) i canoni di locazione dovuti relativi ai mesi di _____, anno _____, sono pari a complessivi € _____;
- c) al Conduttore, previo pagamento del 40% dei suddetti canoni spetta, ai sensi del D.L. n. 34/2020 e ss.mm.ii., un credito di imposta pari al 60% dell'importo complessivo dovuto come sopra richiamato;
- d) l'art. 28, c. 5-bis del D.L. n. 34/2020 e ss.mm.ii., prevede la possibilità, in capo al conduttore, di cedere al locatore, il credito d'imposta maturato in luogo del pagamento della corrispondente parte di canone.

Visto quanto in premessa

1. Cessione del credito di imposta e pagamento dell'importo residui dei canoni

- 1.1. La Società _____ cede e trasferisce all'ASP – Istituto Romano di San Michele il credito d'imposta così come in premessa determinato, con ogni diritto connesso nei confronti dell'Amministrazione Finanziaria;
- 1.2. La cessione di cui al punto 1.1 viene effettuata per un corrispettivo pari al valore complessivo del credito di imposta definito per € _____ ;
- 1.3. Il corrispettivo della cessione del credito di imposta viene utilizzato a compensazione del corrispondente 60% dell'importo dei canoni dovuti per i mesi _____ , anno _____ , importo che si intende conseguentemente saldato;
- 1.4. La Società _____ ha saldato, a mezzo bonifico bancario allegato, all'ASP – ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE il 40% dei rispettivi canoni dovuti per i mesi di _____ , anno _____ ;

2. Dichiarazioni e garanzie del Conduttore

- 2.1. La scrivente Società dichiara e garantisce al Locatore la veridicità di quanto sopra dichiarato, nonché la effettiva esistenza e la trasferibilità del Credito di Imposta;
- 2.2. La scrivente Società assume l'onere dell'invio entro il _____ , della comunicazione all'Agenzia delle Entrate della cessione del credito in favore dell'ASP – Istituto Romano di San Michele, per i mesi di _____ , anno _____ e trasmetterà copia della ricevuta telematica a questa Azienda.

Luogo e data

IN FEDE

(timbro e firma)

(carta intestata della Società)

Modello B)

All'ASP – Istituto Romano di San Michele
Piazzale Antonio Tosti n. 4
00147 ROMA

c.a. Direttore
Dott. Fabio Liberati

Pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

OGGETTO: Contratto di locazione tra IRSM e _____ - Riconoscimento del debito con riprogrammazione e versamento dei canoni di locazione e piano di rientro

Premesso che,

tra l'ASP – Istituto Romano di San Michele e la _____ è in essere un contratto di locazione sottoscritto in data _____ - repertorio n. _____ registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Roma 6 in data _____ serie _____ al n. _____ relativo all'immobile sito in Roma – Via/Piazza _____ ed utilizzato quale bene strumentale della Società.

Considerato che,

Il/La sottoscritto/a _____ C.F. _____ ,
nato/a a _____ (_____), il ____ / ____ / _____ e residente in
ia /Piazza _____ n. ____ / _____ (____) Rappresentante Legale / Amministratore
Unico / _____ della Società _____.

riconosce

di essere debitore/rice nei confronti dell'ASP – Istituto Romano di San Michele per la somma complessiva di € _____ a titolo di canone di locazione dovuto e non corrisposto

per l'immobile così come in premessa identificato, per i mesi di _____ (oltre eventuali interessi di mora dovuti, nella misura del tasso d'interesse legale in vigore e secondo la vigente normativa in materia), maturato in conseguenza di (indicare motivazioni):

Il piano di rientro si articola come di seguito:

- Versamento, nei termini previsti dal contratto di locazione in vigore, del canone locatizio corrente nella misura ridotta del _____ (max 50%) qui stabilito in € _____ mensili, per il periodo dal _____ al _____ ;

- Versamento da corrispondersi _____ mesi del debito pregresso, *medio tempore* accumulato, pari a € _____, così come del residuo canone mensile corrente accumulando pari a € _____.

A tal fine dichiara,

di non essere, allo stato attuale, in possesso della disponibilità finanziaria per estinguere il debito nella sua interezza e, pertanto, si impegna a onorare un piano di rientro con il pagamento di n. ____ rate da corrispondersi con le seguenti date ed importi:

- 1) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);
- 2) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);
- 3) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);
- 4) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);
- 5) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);

.....

n. ...) __/__/____ € _____ (canone corrente) - € _____ (rata canoni pregressi);

A far data dal __/__/____ (termine del presente piano di rientro), il Locatario corrisponderà mensilmente all'ASP – Istituto Romano di San Michele il canone di locazione originariamente previsto dal contratto in vigore, comprensivo degli aumenti ISTAT. Al termine del periodo dilatorio il canone di locazione complessivamente versato, per il periodo contrattuale interessato dal presente atto, dovrà corrispondere agli impegni contrattuali originariamente sottoscritti.

Resta inteso che, in caso di mancato pagamento anche di due rate consecutive il Locatario decadrà dal beneficio della dilazione in oggetto.

Luogo e data

IN FEDE

(Timbro e firma)