



**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

**DETERMINA DEL SEGRETARIO GENERALE n. 382 del 7 luglio 2020**

**OGGETTO:** Rapporti contrattuali IRSM/The Space Cinema 1 S.p.A.

Contratto di locazione riferito alla porzione immobiliare sita in Roma, Piazza della Repubblica n.ri 44-45 sottoscritto in data 07.04.2016 rep. n. 6317 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma in data 11.04.2016 alla Serie 3T n. 2810.

Concessione differimento parziale dei pagamenti dei canoni locativi mensilmente dovuti.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto  
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

07-07-2020

Il responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di 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  
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

07-07-2020

Il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria con la firma del presente atto attesta che i costi di cui al presente atto sono da imputare sui seguenti capitoli e articoli di bilancio

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da incamerare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 e seguenti

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

firma

addì

07.07.2020



## Il Funzionario

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n.796 dell'11 dicembre 2018, con cui è stato disposto un nuovo commissariamento dell'IPAB Istituto Romano di San Michele;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00003 del 9 gennaio 2019 – pubblicato sul BURL n.4 del 10 gennaio 2019 - con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Vincenzo Gagliani Caputo per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL, *“nelle more delle procedure di approvazione del nuovo statuto, al fine di garantire il corretto e regolare svolgimento delle funzioni di competenza nonché l'ordinaria e straordinaria amministrazione dell'Ente”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Vincenzo Gagliani Caputo in data 14 gennaio 2019 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

PRESO ATTO del Decreto del Commissario Straordinario n. 57 del 14 marzo 2018 con il quale è stato affidato l'incarico triennale di Segretario Generale al Dott. Claudio Panella;

### PREMESSO che

- l'Istituto è proprietario di una multisala cinematografica sita in Roma, 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;

### PRESO ATTO che

- con delibera n. 05/2016 l'Istituto ha indetto un pubblico incanto per la concessione in locazione delle suddette superfici immobiliari, 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;
- al termine delle procedure di gara, con delibera n. 32/2016, il pubblico incanto è stato provvisoriamente aggiudicato in favore della Soc. Italian International Movieplex S.r.l. per un importo locativo annuo di € 550.000,00 pari ad € 45.833,34 mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- con il medesimo atto 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

- a seguito dell'esercizio della prelazione di cui sopra, con Decreto n. 06/2016 l'Ente ha preso atto della volontà della Società The Space Cinema 1 S.p.A. ad esercitare il diritto di prelazione ed ha approvato, in conseguenza, la stipula con la suddetta Società un nuovo contratto di locazione per le predette superfici, con decorrenza 01.04.2016, della durata di nove anni rinnovabili, ad un canone locativo annuo di € 550.000,00 pari ad € 45.833,34 mensili oltre adeguamenti ISTAT annuali;
- in data 07.04.2016 è stato quindi sottoscritto tra le parti il contratto di locazione identificato al repertorio dell'Ente al n. 6317 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale II di Roma in data 11.04.2016 alla Serie 3T n. 2810;



Istituto Romano di San Michele

- al 01.04.2020 il canone locativo dovuto dall'affittuario, a seguito degli adeguamenti ISTAT annuali, è pari ad € 562.522,59, corrispondente ad € 46.876,88 mensili;
- fino al mese di febbraio 2020 la suddetta Società ha regolarmente corrisposto i canoni mensili dovuti;

**PRESO ATTO che**

- l'Organizzazione mondiale della Sanità il 30.01.2020 ha dichiarato l'epidemia da COVID-19 un'emergenza di sanità pubblica di rilevanza internazionale;
- il Consiglio dei Ministri con delibera del 31.01.2020 ha dichiarato, per sei mesi, lo stato di emergenza sul territorio nazionale relativo al rischio sanitario connesso all'insorgenza di patologie derivanti da agenti virali trasmissibili;
- il Presidente della Repubblica, su proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri e del Ministro della salute, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, considerato l'evolversi della situazione epidemiologica, il carattere particolarmente diffusivo dell'epidemia e l'incremento dei casi, anche sul territorio nazionale, ha emanato il Decreto Legge 23.02.2020, n. 6, recante "Misure urgenti in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19";
- in attuazione delle disposizioni contenute nel citato D.L. n. 6/2020, il Presidente del Consiglio dei Ministri ha adottato i seguenti decreti: DPCM 25.02.2020, DPCM 01.03.2020, DPCM 04.03.2020, DPCM 08.03.2020, DPCM 09.03.2020 e DPCM 11.03.2020;
- con il DPCM 09.03.2020 sono state disposte su tutto il territorio nazionale, fino al 03.04.2020, tra le altre misure: la sospensione degli eventi e le competizioni sportive di ogni ordine e disciplina, in luoghi pubblici o privati; il divieto di ogni forma di assembramento di persone in luoghi pubblici o aperti al pubblico; la sospensione dei servizi educativi per l'infanzia e di tutte le attività didattiche in presenza nelle scuole di ogni ordine e grado, comprese le Università; la chiusura dei musei e degli altri istituti e luoghi della cultura; la sospensione di tutte le manifestazioni organizzate, nonché degli eventi in luogo pubblico o privato, ivi compresi quelli di carattere culturale, ludico, sportivo, religioso e fieristico, anche se svolti in luoghi chiusi ma aperti al pubblico, quali grandi eventi, cinema, teatri, pub, scuole di ballo, sale giochi, sale scommesse e sale bingo, discoteche e locali assimilati; la chiusura delle attività di ristorazione e bar alle ore 18.00;
- con il DPCM 11.03.2020, al fine di contrastare e contenere la diffusione del virus COVID-19, sono state disposte ulteriori misure urgenti, efficaci a decorrere dal 12.03.2020 e fino al 25.03.2020, tra le quali: la sospensione delle attività commerciali al dettaglio, fatta eccezione per le attività di vendita di generi alimentari e di prima necessità di cui all'allegato 1 del predetto DPCM, nonché la sospensione dei mercati, delle attività dei servizi di ristorazione e delle attività inerenti i servizi alla persona, con esclusione di quelle indicate nell'allegato 2 del medesimo DPCM;
- il DPCM 10.04.2020, all'art. 2, al fine di limitare ulteriormente le possibilità di diffusione del virus COVID-19, ha disposto su tutto il territorio nazionale la sospensione, fino al 3 maggio 2020, di tutte le attività produttive, industriali e commerciali ad eccezione di quelle indicate degli allegati 1, 2 e 3 del decreto medesimo;
- da ultimo con DPCM 12.06.2020 è stata disposta la possibilità di riapertura delle sale cinematografiche, con rilevanti limitazioni del numero di accessi in sala, a partire dal 15.06.2020;

**ATTESO che**

- stante le limitazioni vigenti la Società The Space Cinema 1 S.p.A. non ha a tutt'oggi riavviato l'attività di proiezione cinematografica;
- nel corso dell'emergenza epidemiologica, con diverse note agli atti dell'Ente, la Società affittuaria ha evidenziato all'Istituto che la chiusura dell'attività disposta dal Governo ha determinato e determinerà nel breve e medio termine una forte riduzione delle entrate, incidendo pesantemente sulla capacità dell'affittuario di potere adempiere puntualmente al pagamento dei canoni locativi dovuti;



- con recente nota del 02.07.2020 prot. n. 4678, al fine di agevolare la ripresa dell'attività e scongiurare la chiusura delle sale cinematografiche, la Società The Space Cinema 1 S.p.A. ha proposto di differire parzialmente (per il periodo marzo 2020/marzo 2025) il pagamento dei canoni locativi, senza modificarne l'importo complessivo dovuto fino al termine del primo novennio di locazione, e fatti salvi gli adeguamenti ISTAT annuali, secondo quanto meglio evidenziato nella seguente tabella:

mar-20	apr-20	mag-20	giu-20	lug-20	ago-20	set-20	ott-20	nov-20	dic-20	gen-21	feb-21	Totale Anno 1
11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	11,667 €	140.004,00 €
mar-21	apr-21	mag-21	giu-21	lug-21	ago-21	set-21	ott-21	nov-21	dic-21	gen-22	feb-22	Totale Anno 2
55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	665.868,00 €
mar-22	apr-22	mag-22	giu-22	lug-22	ago-22	set-22	ott-22	nov-22	dic-22	gen-23	feb-23	Totale Anno 2
55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	665.868,00 €
mar-23	apr-23	mag-23	giu-23	lug-23	ago-23	set-23	ott-23	nov-23	dic-23	gen-24	feb-24	Totale Anno 3
55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	665.868,00 €
mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24	gen-25	feb-25	Totale Anno 4
55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	55,489 €	665.868,00 €
mar-25												Totale Anno 5
55,451,38 €												55,451,38 €

#### CONSIDERATO che

- l'epidemia da COVID-19 è stata formalmente riconosciuta come evento eccezionale e di grave turbamento dell'economia;
- le argomentazioni addotte a supporto della richiesta pervenuta dal locatario di differimento parziale dei canoni locativi dovuti, senza applicazione di sanzioni e interessi, appaiono ampiamente comprovate dallo stato di emergenza economica e dalle oggettive difficoltà di ripresa delle attività culturali esercitate nelle superfici in parola;

RITENUTO, per i motivi sopra esposti, di concedere il differimento parziale dei pagamenti dei canoni locativi mensili dovuti dalla Società The Space Cinema 1 S.p.A. secondo il prospetto sopra riportato;

ATTESTATO con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento, 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 n. 20/1994 e s.m.i., nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della legge n. 241/1990 e s.m.i.;

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

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR n. 490/2019

#### PROPONE

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

di autorizzare la Società The Space Cinema 1 S.p.A., in riferimento al rapporto contrattuale di cui in oggetto, a provvedere al pagamento dei canoni locativi mensili dovuti, esclusivamente per il periodo marzo 2020/marzo 2025 secondo il seguente prospetto economico senza applicazione di sanzioni e interessi e fatti salvi i periodici adeguamenti ISTAT annuali:



Istituto Romano di San Michele

mar-20	apr-20	mag-20	giu-20	lug-20	ago-20	set-20	ott-20	nov-20	dic-20	gen-21	feb-21	Totale Anno 1
11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	140.004,00 €
mar-21	apr-21	mag-21	giu-21	lug-21	ago-21	set-21	ott-21	nov-21	dic-21	gen-22	feb-22	Totale Anno 2
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-22	apr-22	mag-22	giu-22	lug-22	ago-22	set-22	ott-22	nov-22	dic-22	gen-23	feb-23	Totale Anno 2
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-23	apr-23	mag-23	giu-23	lug-23	ago-23	set-23	ott-23	nov-23	dic-23	gen-24	feb-24	Totale Anno 3
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24	gen-25	feb-25	Totale Anno 4
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-25												Totale Anno 5
55.451,38€												55.451,38 €

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio  
Geom. Marco Grasselli

**IL SEGRETARIO GENERALE**

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata dal Responsabile del Procedimento in frontespizio indicato;

PRESO ATTO che l'Ufficio proponente il presente provvedimento con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento, 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 n. 20/1994 e s.m.i. nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, prima comma della legge n. 241/1990 e s.m.i.;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR n. 490/2019

**DETERMINA**

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

di autorizzare la Società The Space Cinema 1 S.p.A., in riferimento al rapporto contrattuale di cui in oggetto, a provvedere al pagamento dei canoni locativi mensili dovuti, esclusivamente per il periodo marzo 2020/marzo 2025 secondo il seguente prospetto economico senza applicazione di sanzioni e interessi e fatti salvi i periodici adeguamenti ISTAT annuali:

mar-20	apr-20	mag-20	giu-20	lug-20	ago-20	set-20	ott-20	nov-20	dic-20	gen-21	feb-21	Totale Anno 1
11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	11.667 €	140.004,00 €
mar-21	apr-21	mag-21	giu-21	lug-21	ago-21	set-21	ott-21	nov-21	dic-21	gen-22	feb-22	Totale Anno 2
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-22	apr-22	mag-22	giu-22	lug-22	ago-22	set-22	ott-22	nov-22	dic-22	gen-23	feb-23	Totale Anno 2
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-23	apr-23	mag-23	giu-23	lug-23	ago-23	set-23	ott-23	nov-23	dic-23	gen-24	feb-24	Totale Anno 3
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-24	apr-24	mag-24	giu-24	lug-24	ago-24	set-24	ott-24	nov-24	dic-24	gen-25	feb-25	Totale Anno 4
55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	55.489 €	665.868,00 €
mar-25												Totale Anno 5
55.451,38 €												55.451,38 €


 Il Segretario Generale  
 (Dott. Claudio Panella)

  
 Istituto Romano di  
 San Michele



Istituto Romano di San Michele

## PUBBLICAZIONE

Determina n. 382 del 07.07.2020

Si attesta che la Determina n. 382 del 07.07.2020  
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 07.07.2020

Il Segretario Generale  
( Dott. Claudio Panella )