



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. 25 del 14 maggio 2019

OGGETTO: Contratto di locazione registrato in data 27/11/2014 – Risoluzione di diritto ex 1456 c.c.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

13-05-2019

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

13-05-2019

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 imputare al cap. art. del bilancio dell'esercizio finanziario 2019

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

firma

addì

13.05.2019

Parere

FAVOREVOLE ☒

NON FAVOREVOLE ☐

(Per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

Il Segretario Generale
Claudio Panella

firma

addì

13/05/2019



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:

- con contratto di locazione del 31/10/2014 – rep. n. 6292- registrato in data 27/11/2014 alla serie 3 n. 4960 - l'Istituto Romano San Michele (di seguito per brevità anche solo Istituto), nella qualità di proprietario del compendio immobiliare definito “Casa del Passeggero”, ha concesso in locazione alla Società COGEIM.SPA, ora COGEIM S.r.l. in C.P., le relative unità immobiliari site in Roma Via delle Terme di Diocleziano n. 32°/34, 35 e 36 e via del Viminale n. 1°,1b e 3, per una superficie complessiva di mq 3.650,00;
- il compendio immobiliare in parola è oggetto di vincolo da parte del MiBac ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, circostanza a conoscenza del conduttore in quanto espressamente indicata nell'Avviso Pubblico per la manifestazione d'interesse afferente la locazione del compendio immobiliare sopra indicato, pubblicato sul sito dell'Istituto;

ATTESO che il contratto – conseguente alla manifestazione d'interesse da parte della Società COGEIM ed alla presentazione da parte della stessa della relativa proposta progettuale - è il risultato di una negoziazione approfondita tra le parti, tenuto presente che la COGEIM è un soggetto altamente qualificato ed esperto nello specifico settore, in quanto svolge attività di natura urbanistica – edilizia ed, in particolare, di riqualificazione e valorizzazione di immobili, compresi quelli sottoposti a tutela in materia di beni culturali;

CONSIDERATO che le problematiche di carattere urbanistico ed edilizio, sollevate dal conduttore successivamente alla stipula del contratto, erano pertanto a conoscenza, o comunque conoscibili, dallo stesso, tanto è vero che nel contratto è stato espressamente previsto un anno di moratoria nel pagamento del canone proprio per il conseguimento di tutte le autorizzazioni e titoli necessari per la realizzazione del progetto redatto e presentato dallo stesso conduttore;

PRESO ATTO che

- il contratto ha decorrenza giuridica dal 01.01.2015 ed economica dal 01.01.2016, con durata di 9 anni tacitamente rinnovabile per altri 9 anni, ad un canone annuo per il primo novennio pari ad euro 130.000,00 e per il secondo novennio pari ad euro 350.000,00;
- l'art. 7 dello stesso dispone “in espressa deroga all'art. 1460 c.c., il pagamento del canone e degli eventuali oneri accessori non potrà essere sospeso né ritardato da pretese od eccezioni del conduttore, qualunque ne sia la ragione, salvo il successivo diritto di far valere le proprie ragioni in sede competente. La clausola è essenziale e, comunque, la sua violazione produrrà la risoluzione di diritto



del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. quando il locatore dichiara all'altra parte che intende avvalersi della clausola risolutiva."

-analogamente, il successivo art. 8 dispone "che il solo fatto del mancato o ritardato pagamento di 2 mensilità, qualunque sia la causa, comporta la risoluzione di diritto del contratto a norma dell'art. 1456 c.c., con danni e spese a carico della parte inadempiente";

PRESO ATTO che il richiamato art. 1456 c.c. recita testualmente "i contraenti possono convenire espressamente che il contratto si risolva nel caso che una determinata obbligazione non sia adempiuta secondo le modalità previste. In questo caso la risoluzione si verifica di diritto quando la parte interessata dichiara all'altra di avvalersi della clausola risolutiva";

CONSTATATO che dal 01.01.2016 a tutt'oggi il conduttore non ha corrisposto all'Istituto alcun canone di locazione e, per converso, lo stesso ha sub-locato, per un certo periodo di tempo, parte del compendio, percependo il relativo canone;

ATTESO CHE

- nel corso di vigenza del contratto il conduttore ha lamentato asserite differenze quali/quantitative tra il bene oggetto del contratto e la reale situazione del compendio, chiedendo incontri al fine di concordare la rimodulazione del contratto stesso;
- a tali richieste l'Istituto ha opposto il silenzio non censurabile nella fattispecie (il silenzio disciplinato/sanzionato dalla vigente normativa attiene esclusivamente al procedimento amministrativo, di certo, non ravvisabile nel presente caso) in quanto regolata esclusivamente dalle norme di diritto civile;
- sotto altro profilo l'Istituto, ritenendo senza dubbio non ravvisabili le condizioni per addivenire alla modifica dell'originale contratto, ha tenuto un comportamento inequivoco di rigetto della richiesta del conduttore; considerato altresì che, da un lato, il conduttore era perfettamente a conoscenza delle problematiche urbanistico- edilizie afferenti l'esecuzione del progetto e, dall'altro, la natura di Ente Pubblico del locatore, privo di qualsivoglia discrezionalità in ordine alla rimodulazione di un contratto conseguente ad una procedura pubblica (avviso di manifestazione d'interesse), in assenza di elementi assolutamente certi ed oggettivi previsti dall'ordinamento vigente;

ACCERTATO CHE il conduttore, oltre a non corrispondere il canone contrattualmente previsto, ha rigettato la diffida dell'Istituto, effettuata in data 15.04.2019, di adempiere agli obblighi di normale diligenza e custodia del complesso immobiliare ed ha, per converso, richiesto un incontro teso alla quantificazione degli asseriti danni subiti per non aver potuto utilizzare il bene locato;

RITENUTO che sono incontrovertibilmente provate le reiterate inadempienze del conduttore, protrattesi per ben 40 mesi, consistenti nella mancata corresponsione dei canoni per complessivi euro 433.332,00 e che le sopradescritte inadempienze impongono la risoluzione di diritto del contratto de quo ex art. 1456 c.c., la cui disciplina è espressamente prevista agli artt. 7 e 8 del contratto;

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

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

VISTO lo Statuto dell'Ente;



PROPONE

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

- 1) di avvalersi della clausola risolutiva espressa negli artt. 7 e 8 del contratto e, pertanto, di applicare il comma 2 dell'art. 1456 c.c. e, per l'effetto, dichiarare risolto di diritto il contratto "inter partes", registrato al prot. IRSM in data 21/10/2014 n. 6392, con decorrenza dalla data di ricezione da parte della Società COGEIM del presente atto inviato per raccomandata a mezzo PEC;
- 2) di procedere all'incameramento della fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione del contratto ai sensi dell'art. 18 del contratto stesso;
- 3) di notificare il presente atto tramite raccomandata, a mezzo PEC, a:
 - COGEIM S.r.l. in C.P., in persona del Legale Rappresentatene p.t.;(cogeimspa@pec.it)
 - COGEIM S.r.l. in C.P. in persona del Legale Rappresentante p.t. concordato preventivo n. 68/2017 COGEIM S.r.l. Tribunale Ordinario di Roma - Sez. Fallimentare.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata come indicato in frontespizio;

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, primo comma della legge n.241/1990 e s.m.i.;

PRESO ATTO altresì del parere favorevole espresso dal Segretario Generale ai sensi dell'art. 7 del vigente Statuto;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

DECRETA

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

- 1) di avvalersi della clausola risolutiva espressa negli artt. 7 e 8 del contratto e, pertanto, di applicare il comma 2 dell'art. 1456 c.c. e, per l'effetto, dichiarare risolto di diritto il contratto "inter partes", registrato al prot. IRSM in data 21/10/2014 n. 6392, con decorrenza dalla data di ricezione da parte della Società COGEIM del presente atto inviato per raccomandata a mezzo PEC;
- 2) di procedere all'incameramento della fideiussione prestata a garanzia della corretta esecuzione del contratto ai sensi dell'art. 18 del contratto stesso;
- 3) di dare incarico al Segretario Generale di porre in essere tutte le iniziative ritenute necessarie ed opportune per la tempestiva riacquisizione materiale del compendio immobiliare oggetto del contratto;
- 4) di notificare il presente atto tramite raccomandata, a mezzo PEC, a:
 - COGEIM S.r.l. in C.P., in persona del Legale Rappresentatene p.t.:(cogeimspa@pec.it)
 - COGEIM S.r.l. in C.P. in persona del Legale Rappresentante p.t. concordato preventivo n. 68/2017 COGEIM S.r.l. Tribunale Ordinario di Roma - Sez. Fallimentare.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Vincenzo Gagliardi Caputo)



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

PUBBLICAZIONE

Decreto del Commissario Straordinario n.25 del 14.05.2019

Si attesta che il Decreto del Commissario Straordinario n.25 del 14.05.2019 ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2017 n. 69 e ss.mm.ii. è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 14.05.2019

Il Segretario Generale
(Dott. Claudio Panella)