



ISTITUTI RIUNITI AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R. 11/02/2020 n. 38

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO N. 33 DEL 10 MAGGIO 2024

OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTO DI TRANSAZIONE CON ASSOCIAZIONE IL TETTO CASAL FATTORIA ONLUS

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Con l'assistenza del Direttore f.f. Francesca Pitucco

VISTA la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, recante “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 11 febbraio 2020, n. 38, pubblicata sul BURL n. 14 dell'18 febbraio 2020, recante “Trasformazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale (IRAS) nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "I.R.ASP – Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 3 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17”;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00202 del 4 ottobre 2023, pubblicato sul BURL n. 81 del 10 ottobre 2023, recante “Azienda di Servizi alla Persona (ASP) “Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona - I.R.ASP”. Scioglimento del Consiglio di Amministrazione e contestuale nomina del commissario straordinario ai sensi dell'articolo 9 del regolamento regionale 2019, n. 21”;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00067 del 17 Aprile 2024 recante “Azienda di Servizi alla Persona (ASP) “Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona - I.R.ASP”. Proroga dell'incarico commissariale”;

PREMESSO che

- l'Ente ha concesso in locazione all'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, in virtù di contratto stipulato in data 31/10/2016, il complesso sito in Roma, alla Via Castel di Leva n.



- 406, identificato al foglio 992 p.lla 73 sub 4 e 5 per un canone locatizio annuo è pari ad € 50.400,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.200,00;
- che, in data 5 Aprile 2019, veniva sottoscritto un accordo presso l'Organismo "Mediatori Professionisti Roma S.r.L.", in virtù del quale la conduttrice si impegnava a corrispondere, in aggiunta al versamento mensile del corrente canone di locazione, l'importo dei canoni scaduti non ancora corrisposti, frazionato in n. 48 rate mensili consecutive con decorrenza dal 05/04/2019, mentre l'I.R.ASP, in ossequio alla propria funzione sociale, avrebbe continuato a sostenere il progetto "NARNIA" con il versamento di un contributo annuo;
 - che, tuttavia, il suindicato accordo veniva rispettato dalla conduttrice solo parzialmente e dal dal mese di gennaio 2020 l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus è maturato una cospicua morosità dei canoni di locazione;
 - Che, a seguito di lettera di diffida e messa in mora ed incontro avvenuto in data 7 febbraio 2024 presso l'Ente, l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus ha versato il canone del mese di febbraio 2024 pari a € 3.061,00 al netto del su menzionato contributo a carico I.R.ASP;
 - Che IRASP, previo infruttuoso atto di diffida e messa in mora, ha dunque introdotto un procedimento di sfratto per morosità contro l'Associazione, la cui udienza era stata fissata per il giorno 16 aprile 2024 che è stata invece revocata dall'Ente in virtù dell'accoglimento di una proposta transattiva formulata dall'Associazione,
 - Che, facendo immediatamente seguito ai contatti per le vie brevi, l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, tramite pec acquisita in atti con prot. n. 567 del 17 aprile 2024, ha proposto alla proprietà un piano di rientro, così formulato:
 - a. € 23.337,00 versato unitamente alla proposta, in data 17 aprile 2024 ;
 - b. € 20.000, versato in data 6 maggio 2024;
 - c. n. 10 rate mensili dell'importo di € 10.000,00 ciascuna da versare nel periodo tra il 6 giugno 2024 e il 5 Marzo 2025
 - d. tutto quanto sopra con l'immediata ripresa del versamento del canone di locazione corrente, detratto degli importi ancora dovuti dalla proprietà alla conduttrice a titolo di contributo al progetto NARNIA, dunque pari a € 3.061,00 per il periodo da maggio 2024 a ottobre 2025, successivamente al quale il canone mensile di locazione sarà nuovamente pari a € 4.500,00

CONSIDERATO che:



- la transizione dell'Ente nell'Istituto Romano San Michele, così come prevista dalla Deliberazione della Regione Lazio n. 418 del 27 luglio 2023, nelle more del suo completamento non ancora perfezionato, rende necessaria una puntuale e virtuosa gestione delle morosità che gravano sull'Ente;
- la proposta di piano di rientro formulata dall'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus risulta proporzionata al pagamento rateale del pregresso;

PRESO ATTO del contratto di transazione redatto tra I.R.ASP e l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, allegato alla presente;

VISTO il Decreto Legislativo 4 maggio 2001, n. 207;

VISTO il Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165;

VISTA la Legge Regionale 22 giugno 2019 n. 2;

VISTO il Regolamento regionale 17/2019;

VISTO il Regolamento regionale 21/2019;

VISTO il Regolamento regionale 5/2020;

VISTA la D.G.R. 11 febbraio 2020, n. 38;

DECRETA

per le motivazioni di cui in premessa, che qui si intendono integralmente richiamate a formare parte integrante e sostanziale del presente atto:

1. di approvare il contratto di transazione redatto tra I.R.ASP e l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, allegato alla presente;
2. di autorizzare i competenti Uffici a porre in essere tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente in proposito;
3. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito web dell'ASP.

Il Commissario straordinario
Paola Di Vincenzo





Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del
13/05/2024

Il Direttore f.f.
Francesca Pitucco



CONTRATTO DI TRANSAZIONE

Tra

l'I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona CF 97723990582, Sede Legale - Via G.A. Guattani, 17 Cap 00161- Roma, in persona del suo Commissario Straordinario, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00202 del 04/10/2019 e prorogato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00067 del 17/04/2024, il quale dichiara di essere dotato dei necessari poteri — di seguito anche solo "I.R.ASP"

E

L'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus (C.F. 97041090586 – P.I. 08822451004) in persona del suo Presidente nonché legale rapp.te pro tempore, Dott. Fabrizio Gessini, con sede in Roma, Via Pietro Cuppari n. 33

E' PREMESSA

1. che l'Ente è proprietario del complesso sito in Roma, alla Via Castel di Leva n. 406, identificato al foglio 992 p.lla 73 sub 4 e 5 ;
2. che il suindicato complesso immobiliare fu concesso in locazione all'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, in virtù di contratto stipulato in data 31/10/2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 18999, Serie 3T, anno 2016;
3. che il canone locatizio annuo è pari ad € 50.400,00 da pagarsi in rate mensili anticipate di € 4.200,00;
4. che, con Procedimento di mediazione ex art. 5 D. Lgs n. 28/2010 le parti raggiungevano il seguente accordo: *"Il Tetto Casal Fattoria Onlus corrisponda a titolo di canoni scaduti e non corrisposti, la cifra di €. 55.400,00 in un totale di n. 48 rate consecutive. Nello specifico, siano corrisposte n. 9 rate dell'importo di €. 800,00 e n. 39 rate dell'importo di €. 1.235,90 ciascuna con decorrenza dal 5 aprile 2019. IRAS – Istituti Riuniti di Assistenza Sociale, in ossequio alla propria funzione sociale, contribuisca al progetto "NARNIA – Riqualficazione ed utilizzo per finalità sociali del Complesso sito in Castel di Leva n. 406", corrispondendo nei confronti della parte istante la somma di €. 90.000,00 in n. 79 rate mensili di pari importo con decorrenza 15 aprile 2019. Il Tetto si impegni a consegnare la documentazione relativa alle lavorazioni svolte sugli immobili locati entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo. Le parti si impegnino a sottoscrivere un accordo che regolarizzi la situazione catastale degli immobili in questione "(all. 02);*
5. che il Consiglio di Amministrazione con propria Deliberazione n. 7 del 25 Marzo 2019 ha accolto la proposta di mediazione di cui sopra (all.03)
6. che, in data 5 Aprile 2019, veniva sottoscritto un accordo presso l'Organismo "Mediatori Professionisti Roma S.r.L.", in virtù del quale la conduttrice si impegnava a corrispondere, in aggiunta al versamento mensile del corrente canone di locazione, l'importo dei canoni scaduti non ancora corrisposti, frazionato in n. 48 rate mensili consecutive con decorrenza dal 05/04/2019, mentre l'I.R.ASP, in ossequio alla propria funzione sociale, avrebbe contribuito a sostenere il progetto "NARNIA" per il tramite del versamento di un contributo annuo;
7. che, tuttavia, il suindicato accordo veniva rispettato dalla conduttrice solo parzialmente, poiché la conduttrice ha pagato la minor somma di € 3.061,00, sottraendo dal canone di locazione il proprio credito nei confronti di IRASP, solo sino al mese di dicembre 2019;
8. Che dal mese di gennaio 2020 (impagato) è dunque maturato l'ulteriore importo a titolo di morosità della somma complessiva di € 203.908,00 a titolo di canoni di locazione;

9. Che, a seguito di lettera di diffida e messa in mora ed incontro avvenuto in data 7 febbraio 2024 presso l'Ente, l'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus ha versato il canone del mese di febbraio 2024 pari a € 3.061,00 al netto del su menzionato contributo a carico I.R.ASP;
10. Che IRASP, previo infruttuoso atto di diffida e messa in mora, ha dunque introdotto un procedimento di sfratto per morosità contro l'Associazione, la cui udienza era stata fissata per il giorno 16 aprile 2024.
11. Che tale procedimento non è stato iscritto al Ruolo generale degli Affari civili contenziosi poiché l'Ente ha ritenuto di valutare positivamente una concreta offerta che è stata transattiva formulata dalla debitrice, Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, tramite pec acquisita in atti con prot. n. 567 del 17 aprile 2024, del seguente letterale tenore 8all. 04):
 - a. €. 23.337,00 versato unitamente alla proposta, in data 17 aprile 2024 ;
 - b. €. 20.000, da corrisondersi in data 6 maggio 2024;
 - c. n. 10 rate mensili dell'importo di €. 10.000,00 ciascuna da versare a partire dal 6 giugno 2024 al 5 Marzo 2025;
 - d. tutto quanto sopra con l'immediata ripresa del versamento del canone di locazione corrente, detratto degli importi ancora dovuti dalla proprietà alla conduttrice a titolo di contributo al progetto NARNIA, dunque pari a € 3.061,00 con decorrenza dal mese corrente fino ad ottobre 2025. Da novembre 2025 l'importo del canone di locazione sarà pari a € 4.200,00
12. Che l'I.R.ASP, valutata la situazione complessiva, la buona volontà manifestata dalla debitrice attraverso il versamento iniziale effettuato nel mese di aprile, in ossequio alla sua funzione sociale, ha deciso di accettare la proposta comunicando tale volontà per mezzo email in data 17 aprile 2024 e per mezzo pec in data 29 Aprile 2024

CONSIDERATO

Che le parti interessate provvedono con propri atti interni all'approvazione del presente accordo.

Tutto quanto sopra premesso e considerati le parti stipulano tra loro il presente

ACCORDO

Art. 1 (Premesse)

La premessa ed i suoi allegati sono parte integrante, essenziale e sostanziale del presente accordo.

Art. 2 (Obblighi delle parti)

L'Associazione Il Tetto Casal Fattoria Onlus, avendo effettuato il versamento di €. 23.337,00 in data 17 Aprile ed un successivo versamento pari a € 20.000,00 in data 6 maggio 2024, espressamente, con la sottoscrizione del presente accordo si riconosce altresì debitrice della residua somma e si obbliga altresì a corrispondere l'importo della morosità pregressa, decurtato della somma di €. 43.337,00 e dunque ammontante a complessivi €. 100.000,00 in n. 10 rate mensili dell'importo di €. 10.000,00 ciascuna da versare a partire dal 6 giugno 2024 al 5 Marzo 2025.

A ciò si aggiunge naturalmente il versamento del canone mensile seppur decurtato dell'importo citato relativo al progetto "NARNIA", dunque pari a € 3.061,00 per il periodo

dal mese corrente fino ad ottobre 2025. Da novembre 2025 l'importo mensile del canone di locazione sarà pari a € 4.200,00.

Infine, l'Associazione si obbliga al versamento delle spese legali tutte relative al procedimento di sfratto per morosità, che verranno corrisposte direttamente all'Avv. Concetta Palma del Foro di Napoli - antistataria - nella misura indicata nella notula - che pure si allega (all.05) - con versamento contestuale alla sottoscrizione del presente atto.

Art. 3 (INADEMPIMENTO)

L'omesso versamento anche di una sola delle rate di cui al presente accordo o comunque l'omesso versamento anche di una sola mensilità del canone di locazione importerà la decadenza della conduttrice/debitrice dal beneficio del termine ex art. 1186 c.c. ed il creditore potrà esigere immediatamente l'intera prestazione, oltre a procedere con immediatezza a tutte le azioni necessarie e sufficienti alla migliore tutela dell'Ente stesso, senza ulteriore avviso.

Roma, 10 maggio 2024

IRASP

Associazione Casal Fattoria il Tetto Onlus

Il Commissario Straordinario
Paola Di Vincenzo

Il Presidente del CdA
Fabrizio Gessini

All. c.s.