



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. 32 DEL 6 MAGGIO 2024

OGGETTO: APPROVAZIONE CONTRATTO DI TRANSAZIONE CON MARIDAN IMMOBILIARE S.r.l

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

- che tra le parti è intercorso contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, alla Via Francesco Cherubini n. 19-21 di proprietà della Maridan Immobiliare s.r.l.;



- Che in forza di tale contratto I.R.ASP era obbligato al versamento di canoni trimestrali di locazione di €. 10.000,00 ma, che per la situazione di sofferenza economica dell'Ente, ha fatto sì che l'ultimo canone della locazione versato sia stato quello relativo al mese di agosto 2023;
- Che dunque il Tribunale di Roma, VI sezione civile, nella persona del Giudice Unico Dott.ssa Elena Caretta, in seguito al procedimento di convalida di sfratto per morosità (RG 55040/2023) introdotto dalla proprietà, ha emesso in data 19-20/12.2023, in favore di Maridan Immobiliare S.r.L., Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 19175/2023 in relazione al giudizio monitorio recante R.G. n.55040/2023-1, notificato a IRASP in data 16/01/2024;
- Che con il suddetto decreto, I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona, è stato ingiunto a pagare a Maridan Immobiliare S.r.L. le seguenti somme: a) € 60.000,00 per canoni scaduti non pagati alla data dell'intimazione, oltre gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo; b) € 1.289,00 per oneri accessori, oltre gli interessi legali dalla notificazione dell'intimazione al saldo; c) € 406,50 per esborsi; d) € 2.700,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario (15%), IVA e CPA nella misura di legge;
- Che avverso il Decreto Ingiuntivo n. 19175/2023 (R.G. n. 55040/2023-1), pende opposizione dinanzi il Tribunale di Roma (RGN 8989/2024), la cui prima udienza è fissata per il 04/07/2024;
- Che comunque la parte conduttrice ha riconsegnato l'immobile alla proprietà in data 12 febbraio 2024;
- Che, dunque, attesa anche la riconsegna spontanea del bene immobile, era ed è ormai comune volontà delle parti di comporre bonariamente l'intera vicenda, avendo reciproco interesse in tal senso, senza nulla riconoscersi reciprocamente ed esclusivamente *pro bono pacis*, cosicché hanno dato inizio a trattative tra loro;
- Che Maridan Immobiliare S.r.l., ad oggi, è creditrice nei confronti dell'Ente, delle seguenti somme: a) €. 60.000,00 relativamente all'importo recato dal D.I. citato; b) €. 40.000,00 a titolo di canone di locazione per il mese di gennaio 2024 e per il trimestre febbraio/aprile 2024; c) €. 1.289,00 a titolo di utenze ingiunte; d) €. 12.000,00 chieste a titolo di risarcimento del danno per sostituzione caldaia non funzionante e non riparabile;
- Che da tale somma deve essere detratto il deposito cauzionale per €. 24.000,00 residuando così la somma di €. 89.289,00;



- Che, attesa la sede transattiva, l'I.R.ASP ha ottenuto la rinuncia: a) ai canoni di marzo e aprile per €. 20.000,00; b) alla somma di €. 12.000,00 per la sostituzione della caldaia;
- Che in tal modo, è residuo il minor importo effettivo di € 57.289,00 oltre alle spese legali liquidate nel D.I. sopra citato;

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;
- È volontà e beneficio di I.R.ASP ricomporre bonariamente la vicenda intercorsa con Maridan Immobiliare S.r.l.;

PRESO ATTO del contratto di transazione redatto tra I.R.ASP e Maridan Immobiliare S.r.l., dai rispettivi legali;

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 Maridan Immobiliare S.r.l., 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
07/05/2024

Il Direttore f.f.
Francesca Pitucco

CONTATTO DI TRANSAZIONE

Il presente accordo valido ai sensi e per gli effetti di legge, tra le seguenti parti:

1) I.R.ASP Istituti Riuniti Azienda di Servizi, c.f. 97279190827, con sede in Roma, Via G. A. Guattani n. 17, in persona del Commissario straordinario avv. Paola Di Vincenzo, domiciliata per la carica presso la sede legale, rappresentato e difeso dall'Avv. Concetta Palma del Foro di Napoli;

2) MARIDAN IMMOBILIARE S.r.l., c.f. 13250621003, con sede in Roma, Via R. Lepetit n. 222, in persona del legale rappresentante pro tempore Sig.ra Silvana D'Angeli, domiciliata per la carica presso la sede legale, rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea Rossini del Foro di Roma;

Di seguito ed entrambe definite "parti"

PREMESSO

- Che tra le parti è intercorso contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile sito in Roma, alla Via Cherubini n. 19/21, di proprietà della Maridan Immobiliare s.r.l.;
- Che in forza di tale contratto I.R.ASP era obbligato al versamento di canoni trimestrali di locazione di €. 10.000,00 per ciascun mensili;
- Che la situazione di sofferenza economica dell'ente ha fatto sì che l'ultimo canone della locazione versato sia stato quello relativo al mese di agosto;
- Che dunque il Tribunale di Roma, VI sezione civile, nella persona del Giudice Unico Dott.ssa Elena Caretta, in seguito al procedimento di convalida di sfratto per morosità (RG 55040/2023) introdotto dalla proprietà, nel convalidare lo sfratto come richiesto, ha emesso in data 19-20/12.2023, in favore di Maridan Immobiliare S.r.L., Decreto Ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n. 19175/2023, in relazione al giudizio monitorio recante R.G. n. 55040/2023-1, notificato a IRASP in data 16/01/2024;
- Che con il suddetto decreto, I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona, è stato ingiunto a pagare a Maridan Immobiliare S.r.L. le seguenti somme: a) € 60.000,00 per canoni scaduti non pagati alla data dell'intimazione, oltre gli interessi legali dalle singole scadenze al saldo; b) € 1.289,00 per oneri accessori, oltre gli interessi legali dalla notificazione dell'intimazione al saldo; c) € 406,50 per esborsi; d) € 2.700,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario (15%), IVA e CPA nella misura di legge;
- Che avverso il Decreto Ingiuntivo n. 19175/2023 (R.G. n. 55040/2023-1), pende opposizione dinanzi il Tribunale di Roma (RGN 8989/2024), la cui prima udienza è fissata per il 04/07/2024;

- Che comunque la parte conduttrice ha riconsegnato l'immobile alla proprietà in data 12 febbraio 2024;
- Che, dunque, attesa anche la riconsegna spontanea del bene immobile, era ed è ormai comune volontà delle parti di comporre bonariamente l'intera vicenda, avendo reciproco interesse in tal senso, senza nulla riconoscersi reciprocamente ed esclusivamente *pro bono pacis*, cosicché hanno dato inizio a trattative tra loro;
- Che Maridan Immobiliare s.r.l., ad oggi, è creditrice nei confronti dell'Ente, delle seguenti somme:
 - a. €. 60.000,00 recati dal titolo esecutivo sopra descritto e precisamente il D.I. n. 19175/2023 emesso dal Trib. di Roma e ritualmente notificato;
 - b. €. 40.000,00 a titolo dei successivi canoni di locazione relativi al mese di gennaio ed al trimestre febbraio/aprile 2024;
 - c. €. 1.289,00 a titolo di utenze ingiunte;
 - d. €. 12.000,00 chieste a titolo di risarcimento del danno per sostituzione caldaia non funzionante e non riparabile;
- Che da tale somma deve essere detratto il deposito cauzionale per €. 24.000,00 residuando così la somma di €. 89.289,00;
- Che, attesa la sede transattiva, l'I.R.ASP ha ottenuto la rinuncia: a) ai canoni di marzo e aprile per €. 20.000,00; b) alla somma di €. 12.000,00 per la sostituzione della caldaia;
- Che in tal modo, è residuo il minor importo effettivo di € 57.289,00 oltre alle spese legali liquidate nel D.I. sopra citato;

CONSIDERATO

- Che le parti interessate provvedono all'approvazione del presente accordo tramite propri atti interni

Tutto quanto sopra premesso, le parti, in seguito alle trattative tra loro intercorse, sono pervenute ad una definizione stragiudiziale della lite relativa al mancato pagamento delle somme di cui in premessa, alle seguenti condizioni:

Art. 1.

La premessa è parte integrante e sostanziale del presente atto di transazione.

Art. 2.

I.R.ASP si obbliga a versare, a Maridan Immobiliare S.r.L, che accetta, la somma di cui alla premessa, pari ad **€ 57.289,00** a saldo e stralcio della propria posizione debitoria nei confronti di quest'ultima, in numero 12 rate mensili, da versarsi entro il giorno 10 di ogni mese, di cui

le prime 11 rate dell'importo di €. 5.000,00 ciascuna e l'ultima - la rata n. 12 - di €. 2.289,00, con decorrenza dal mese di maggio 2024, sino al mese di aprile 2025;

Le spese legali, come liquidate in decreto, pari a complessive **€ 3.635,70** saranno corrisposte unitamente al pagamento della prima rata entro il 10/05/2024.

Irasp sarà tenuta al pagamento dell'imposta di registro relativa al decreto ingiuntivo n. 19175/2023, non ancora oggetto di liquidazione, ed invierà a Maridan ricevuta dell'avvenuto pagamento, manlevandola espressamente da ogni richiesta/pretesa relativa a tale imposta.

Art. 3

Con l'integrale versamento delle somme di cui al superiore art. 2. del presente accordo, Maridan Immobiliare S.r.L. nel rinunciare altresì agli interessi legali e/o moratori ai sensi e per gli effetti del D.lgs 231/2002 s.m.i., sulle somme ingiunte, nonché sulle somme rateizzate, non avrà più nulla a pretendere da I.R.ASP per i titoli azionati con il D.I. n. 19175/2023 emesso dal Tribunale di Roma che, per l'effetto, si intenderà totalmente rinunciato e non verrà azionato in nessuna sede.

Art. 4.

Nel caso in cui I.R.ASP non dovesse adempiere al pagamento secondo le descritte modalità, ovvero sia nel caso in cui entro non dovesse pervenire anche uno solo dei pagamenti alla scadenza prevista, il presente accordo dovrà intendersi risolto e Maridan Immobiliare S.r.L. potrà azionare il decreto ingiuntivo n. 19175/2023 emesso dal Tribunale di Roma, per il recupero dell'intero credito asseritamente vantato, detratti i pagamenti dei ratei già ricevuti. In tal caso, ciascuna delle parti sarà libera di agire, ove lo ritenga opportuno, nei confronti dell'altra per ottenere il risarcimento di tutti i danni asseritamente subiti.

Art. 5

I.R.ASP, quale parte opponente al citato decreto, dichiara espressamente di abbandonare il giudizio di opposizione introdotto avverso il decreto ingiuntivo n. 19175/2023, pendente dinanzi al Tribunale di Roma, RGN 8989/2024, e la Maridan Immobiliare Srl dichiara di rinunciare alla propria costituzione nel predetto giudizio, che dunque si estinguerà per inattività delle parti.

Art. 6

All'esito del positivo incasso delle somme di cui sopra, la presente scrittura varrà come reciproca dichiarazione delle parti di non avere più nessuna pretesa per il pregresso rapporto locatizio e di considerarsi pienamente soddisfatte, con ogni conseguente rinuncia agli eventuali diritti e alle corrispondenti azioni.

Sottoscrivono i legali delle parti, per autentica delle firme dei rispettivi assistiti, nonché per espressa rinuncia al vincolo di solidarietà professionale *ex* articolo 13, comma 8, della legge professionale forense.

Roma, 6 maggio 2024

I.R.ASP

Il Commissario straordinario

Avv. Paola Di Vincenzo

MARIDAN IMMOBILIARE SRL

L'Amministratore

Silvana D'Angeli

Avv. Concetta Palma

avv. Andrea Rossini

Approvazione specifica: a norma degli artt. 1341 e 1342 cc, le parti previa lettura di ogni clausola e riletture di quelle della presente scrittura privata, dichiarano espressamente di approvarle

Roma, 6 maggio 2024

I.R.ASP

Il Commissario straordinario

Avv. Paola Di Vincenzo

MARIDAN IMMOBILIARE SRL

L'Amministratore

Silvana D'Angeli

Avv. Concetta Palma

avv. Andrea Rossini