



UNIVERSITÀ AGRARIA DI MANZIANA

- DOMINIO COLLETTIVO -

DELIBERAZIONE ORIGINALE DEL COMITATO DI AMMINISTRAZIONE

Atto n. 20 Del 27 AGOSTO 2026	OGGETTO: Contratto di locazione immobile di proprietà sito in Via San Giovanni Bosco, 2/Piazza Vittorio Veneto, 3 – Mancato rilascio a seguito di comunicazione di recesso anticipato locatario ASL ROMA 4 – Accordo di rilascio differito e regolamentazione del periodo di occupazione.
--	---

L'anno 2026 (duemilaventisei) addì 27 (ventisette) del mese di agosto alle ore 18,30 in Manziana nella sede dell'Università Agraria di Manziana si è riunito

IL COMITATO DI AMMINISTRAZIONE

Risultano:

CARUCCI	Alessandro	PRESIDENTE DELEGATO	P	
CANALE ALBICINI	Giacomo	VICE PRESIDENTE DELEGATO	P	
AMOROSO	Claudia	DELEGATA		A
RONCOLONI	Marcello	DELEGATO	P	
FIORUCCI	Andrea	DELEGATO	P	

Le funzioni di assistenza e di verbalizzazione sono espletate dal Direttore Amministrativo dell'Ente, Dott. Roberto RAZZINO.

Constatata la presenza in numero legale della maggioranza assoluta dei componenti il Comitato, assume la Presidenza il Sig. Carucci Alessandro che dichiara aperta la seduta ed espone gli argomenti in discussione;

Si dà atto che, sull'argomento in oggetto, Il Direttore Amministrativo dell'Ente ha svolto, in via preliminare, le funzioni di assistenza giuridico-amministrativa in ordine alla conformità del presente deliberato alle leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti;

- D E L I B E R A -

E' approvata **all'unanimità** la deliberazione appresso riportata.

PREMESSO:

che, con contratto Rep. n. 1083 del 28.03.2017, l'Azienda ASL Roma 4, assumeva in locazione un immobile gestito in proprietà da questa Università Agraria, sito in Manziana (RM), con ingressi in Via San Giovanni Bosco, 2 e Piazza Vittorio Veneto, 3, costituito da un unico livello piano terra della superficie complessiva di mq.193, avente esclusiva destinazione d'uso per l'espletamento dei servizi di assistenza socio-sanitaria e distinto al Catasto Urbano del Comune di Manziana al foglio 8, particella 481 subalterno 503 (fabbricato) e subalterno 504 (corte), rendita catastale € 2.386,03;

che, la durata della locazione veniva concordata dall'01.01.2017 al 31.12.2022, con facoltà di rinnovo per un ulteriore periodo di anni sei ed il canone annuo veniva determinato nella misura di € 15.173,00, soggetto ad adeguamento ISTAT nella misura del 75% della variazione dell'indice ISTAT, indice F.O.I.;

che, a norma dell'art.7 di detto contratto, veniva versato, da parte della ASL ROMA 4, un deposito cauzionale di € 2.528,82, pari a n.2 mensilità del canone di locazione, da restituire al termine della locazione previa verifica dello stato dei luoghi e dopo l'eventuale conguaglio dei consumi di elettricità ed acqua e, comunque, trascorsi quindici giorni dall'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali;

ATTESO che, con nota pervenuta via PEC in data 8 gennaio u.s., contrassegnata con il prot.n. 1115, il Direttore Generale della ASL ROMA 4, ha comunicato formalmente il recesso unilaterale anticipato dal suddetto contratto, a norma dell'art. 2 ultimo periodo del medesimo, con determinazione formale e legale della data di decorrenza del recesso fissata per l'8 luglio 2026 (sei mesi dalla comunicazione formale);

PRESO ATTO che, il Conduttore, in riscontro a nota via PEC di questo Dominio Collettivo prot. n. 183 del 21 agosto u.s., con nota prot. n. 60464 del 24 agosto u.s., ha comunicato che, per comprovate ragioni oggettive documentate nella nota sopracitata, si è trovato nell'impossibilità di rilasciare l'immobile alla scadenza naturale del recesso;

CHE, nella medesima nota, il Conduttore ha richiesto di poter differire la consegna materiale dell'immobile non prima del 1° ottobre 2026, offrendo massima collaborazione e adempiendo in anticipo ai propri doveri economici a tutto il 30 settembre 2026;

RITENUTO doversi prendere atto di quanto sopra;

TUTTO ciò premesso e considerato,

All'unanimità,

D E L I B E R A

Per le motivazioni e le finalità di cui in premessa:

Di prendere atto del mancato rilascio, da parte della Azienda ASL Roma 4, dell'immobile, di proprietà di questo Dominio Collettivo in premessa identificato alla data dell'8 luglio 2026, data di scadenza del termine di preavviso di recesso unilaterale del contratto esercitato dalla medesima ASL a norma dell'art. 2, ultimo periodo del medesimo;

Di confermare che il contratto di locazione è legalmente cessato ad ogni effetto il giorno 8 luglio 2026 e che la permanenza del Conduttore, oltre tale data, non costituisce in nessun caso rinnovo tacito e/o proroga del vecchio contratto o costituzione di un nuovo rapporto di locazione, ma si configura come occupazione senza titolo ai sensi dell'art. 1591 codice civile;

Di dare atto che:

questo Dominio Collettivo, in via del tutto eccezionale e per mera tolleranza dovuta alle oggettive difficoltà documentate e riscontrate, consente al Conduttore di mantenere la detenzione dell'immobile fino e non oltre il 30 settembre 2026, data in cui le chiavi dovranno essere tassativamente riconsegnate, previa sottoscrizione in contraddittorio di regolare verbale di riconsegna;

questo Dominio Collettivo dà atto e si dichiara soddisfatto del fatto che il Conduttore ha già integralmente corrisposto in via anticipata l'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c. per i mesi di luglio, agosto e settembre 2026, per l'importo stabilito nell'originario contratto di locazione;

qualora l'immobile non venisse rilasciato libero da persone e cose entro il 30 settembre 2026, il Conduttore potrà essere costituito in mora automaticamente, corrispondendo a questo Dominio Collettivo, oltre alla normale indennità giornaliera, una eventuale penale risarcitoria per ogni giorno di ritardo da definirsi separatamente, fatto salvo il risarcimento del maggior danno;

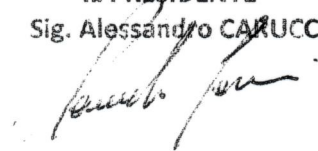
restano a carico del Conduttore i consumi delle utenze e tutte le altre spese fino al giorno dell'effettivo rilascio e lo stesso si impegna a custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia e a riconsegnarlo nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto;

il deposito cauzionale a suo tempo versato dal Conduttore, rimarrà nelle mani del Dominio Collettivo e sarà regolato, previa verifica dell'assenza di danni all'immobile e del saldo delle spese accessorie, contestualmente alla firma del verbale di riconsegna delle chiavi;

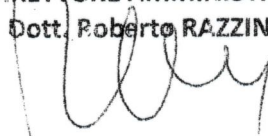
Di trasmettere copia della presente deliberazione all'Area competente della Azienda Asl Roma 4 per sottoscrizione in calce della medesima in segno di incondizionata accettazione di tutte le prescrizioni in essa riportate con restituzione della stessa a questo Dominio Collettivo;

Di rendere la presente immediatamente esecutiva, provvedendo alla pubblicazione della medesima all'Albo on line dell'Ente, per ragioni di pubblicità e trasparenza nei confronti della collettività degli Utenti, a norma di Statuto.

IL PRESIDENTE
Sig. Alessandro CARUCCI



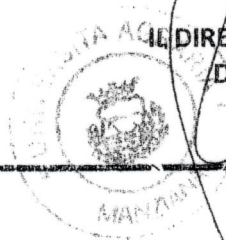
IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Roberto RAZZINO



PUBBLICAZIONE DELLA DELIBERAZIONE PER RAGIONI DI TRASPARENZA DEGLI ATTI ADOTTATI
(Art. 20 Statuto)

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo on line di questo Ente presente sul sito web in data 07-09-2026, per restarvi 15 giorni consecutivi.

Addì 07-09-2026



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
Dott. Roberto Razzino

