



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 038 DEL 16 MARZO 2021

APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO E DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELL'ENTE

IL DIRETTORE GENERALE

VISTA la D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019 recante:” Fusione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Opera Pia Asilo Savoia, Pio Istituto della SS. Annunziata e Lascito Giuseppe e Margherita Achillini, contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "Asilo Savoia" con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17.”

VISTO lo Statuto dell'A.S.P. Asilo Savoia approvato con D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019;

VISTO il regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 recante: “Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)”;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 31 del 22 dicembre 2020 con la quale si è proceduto all'assegnazione delle funzioni vicarie di Direttore Generale dell'ASP, al Dott. Daniele Chirico, funzionario Responsabile del Servizio Economico e Finanziario dell'Azienda attribuendogli, per il periodo 1 gennaio – 30 giugno 2021, tutte le funzioni proprie del Direttore Generale, previste dalle Leggi, dai Regolamenti e dallo Statuto dell'Ente, comunque nelle more dell'attuazione delle necessarie procedure di evidenza pubblica atte all'individuazione del Direttore Generale dell'Azienda nei tempi previsti dall'art. 52 comma 2 del D.lgs. 165/2001;

VISTO il vigente Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 17 del 9 settembre 2020;

PREMESSO CHE:

- L'Ente è proprietario, tra l'altro di un immobile cielo terra sito in Roma, Via Isernia, 4 nonché di un Immobile cielo terra sito in Roma Via di Ripetta n. 234;
- Nei citati immobili sono presenti n. 4 unità immobiliari libere da persone e/o cose rispondenti agli interni 1,2 e 7, disponibili per la immediata messa a reddito mediante le procedure di asta pubblica previste dal vigente Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente;

PRESO ATTO:

- che in esecuzione del regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 ed in particolare dell'art. 18 Comma 3, si rende necessario determinare il canone di locazione a base d'asta per la procedura di che trattasi, tenendo conto dei valori di mercato del bene desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- che gli immobili oggetto della procedura di asta pubblica siti in Roma, Zona Centro e zona S. Giovanni, sono in dettaglio i seguenti;
 - a) Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 82 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 5 Cat A/2 - Classe 4 ;
 - b) Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 93 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 6 Cat A/2 - Classe 4 ;



- c) Via di Ripetta n. 235 Piano Terra/S1– unità immobiliare di mq 31 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub. 502 Cat C/1 – Classe 13;
- d) Via Isernia, 4 Int. 3 Piano II – Int. - 3 unità immobiliare di mq. 72 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 280 – Sub 3 Cat A/3 - Classe 3
- che l'indice OMI riferito al II semestre 2020 per la zona Centrale n. B31 (C. Storico; Tridente; Campo Marzio; Colonna, Pigna, Trevi) riporta il valore minimo per la locazione delle abitazioni civili di Euro 18,30 al mq ed il valore massimo di Euro 27,00 al mq;
 - che l'indice OMI riferito al II semestre 2020 per la zona Centrale n. B31 (C. Storico; Tridente; Campo Marzio; Colonna, Pigna, Trevi) riporta il valore minimo per la locazione delle attività commerciali di Euro 38,00 al mq ed il valore massimo di Euro 48,50 al mq;
 - che l'indice OMI riferito al II semestre 2020 per la zona Semicentrale n. C7 (Appio; Villa Fiorelli; Via Taranto) riporta il valore minimo per la locazione delle abitazioni civili di Euro 10,80 al mq ed il valore massimo di Euro 15,00 al mq;

RITENUTO di quantificare, sulla base dell'istruttoria svolta dal competente Servizio Economico-finanziario dell'Ente e tenuto conto dello stato manutentivo, dei valori di mercato e dell'utilizzo potenziale dei cespiti, il prezzo della locazione a base d'asta per gli immobili di che trattasi come segue:

- Euro 19,00/mq per gli immobili siti in Via di Ripetta, 234 – Int. 1,2;
- Euro 38,00/mq per l'immobile di Via di Ripetta, 235;
- Euro 10,80/mq per l'immobile di Via Isernia, 4 Int. 3;

VISTA la bozza di avviso di locazione, redatta dagli Uffici dell'Ente in conformità del richiamato Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 17 del 9 settembre 2020, nonché del richiamato Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020, allegata al presente Provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO pertanto di poter approvare l'avviso per la locazione di n. 4 unità immobiliari di proprietà dell'Ente fissando la relativa base d'asta come segue:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di Ripetta, 234 – Int. 1	Mq. 82	Mediocre	I	€ 1.558,00
Via di Ripetta, 234 – Int. 2	Mq. 93	Mediocre	I	€ 1.767,00
Via di Ripetta, 235	Mq. 31	Mediocre	T/S1	€ 1.168,00
Via Isernia, 4 – Int. 3	Mq. 72	Buono	II	€ 777,60

RITENUTO altresì di stabilire, in conformità alla richiamata normativa, di assegnare gli immobili di cui al presente Provvedimento ai partecipanti che avranno presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta;

VISTA la D.G.R. n. 899 del 3 dicembre 2019;

VISTA la Legge 17 luglio 1890 n. 6972;

VISTO il Regio Decreto del 5 febbraio 1891 n. 99;



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

VISTO il R.R. 17/2019;

VISTO il R.R. 21/2019;

VISTO il R.R. 5/2020;

per i motivi esposti in narrativa

DETERMINA

1. di nominare ai sensi della normativa vigente Responsabile Unico del Procedimento Amministrativo la Dott.ssa Benedetta Bultrini, dipendente dell'Ente;
2. di fissare la base d'asta dei cespiti oggetto del presente Provvedimento, secondo i parametri in narrativa argomentati come segue:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di Ripetta, 234 – Int. 1	Mq. 82	Mediocre	I	€ 1.558,00
Via di Ripetta, 234 – Int. 2	Mq. 93	Mediocre	I	€ 1.767,00
Via di Ripetta, 235	Mq. 31	Mediocre	T/S1	€ 1.168,00
Via Isernia, 4 – Int. 3	Mq. 72	Buono	II	€ 777,60

3. di stabilire, in conformità alla normativa in narrativa richiamata, di assegnare gli immobili di cui al presente Provvedimento ai partecipanti che avranno presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta;
4. di approvare ed indire l'Avviso pubblico per la disponibilità in locazione delle summenzionate unità immobiliari di proprietà dell'Ente, allegato al presente Provvedimento sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale ;
5. di fissare la scadenza per la presentazione delle offerte nelle ore 12:00 del giorno 16 aprile 2021;
6. di pubblicare la presente Determinazione sul portale dell'Ente nonché sul BUR della Regione Lazio e sull'Albo Pretorio di Roma Capitale;
7. di demandare ai competenti uffici dell'Ente l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 038 delle determinazioni dell'anno **2021**.

Il Direttore Generale f.f.





AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

AVVISO DI DISPONIBILITA' DI LOCAZIONE

DI N. 3 UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO E DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELL'ASP ASILOSAVOIA

In attuazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge e dal Regolamento per la disciplina delle gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, al fine di assicurare la massima trasparenza, si informa che sono disponibili, per locazione ad uso abitativo e commerciale, le unità immobiliari di seguito descritte site in Roma – zona Centro e Zona S. Giovanni:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di Ripetta, 234 – Int. 1	Mq. 82	Mediocre	I	€ 1.558,00
Via di Ripetta, 234 – Int. 2	Mq. 93	Mediocre	I	€ 1.767,00
Via di Ripetta, 235	Mq. 31	Mediocre	T/S1	€ 1.168,00
Via Isernia, 4 – Int. 3	Mq. 72	Buono	II	€ 777,60

Gli immobili sono riportati nel catasto del Comune di Roma come segue:

- Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 82 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 5 Cat A/2 - Classe 4 ;
- Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 93 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 6 Cat A/2 - Classe 4 ;
- Via di Ripetta n. 235 Piano Terra/S1– unità immobiliare di mq 31 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub. 502 Cat C/1 – Classe 13;
- Via Isernia, 4 Int. 3 Piano II – Int. - 3 unità immobiliare di mq. 72 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 280 – Sub 3 Cat A/3 - Classe 3;

Gli immobili vengono offerti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale degli stessi. L'Ente non concederà alcun abbuono o diminuzione rispetto al canone offerto in sede di partecipazione alla presente procedura, indipendentemente dall'ammontare degli eventuali lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione da effettuarsi che, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori da determinarsi sulla base dell'ultimo conto consuntivo da approvare, pertanto non è allo stato attuale possibile quantificarne l'importo.

La durata della locazione viene stabilita in anni 4+4 ai sensi di Legge per gli immobili ad uso abitativo e di anni 6+6 per l'immobile ad uso commerciale di cui alla precedente lett. c).

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 16 aprile 2021, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura "Offerta di Locazione riferita all'immobile sito in

4/10



.....*int. non aprire.*” a mezzo raccomandata A/R indirizzata a “ASP ASILO SAVOIA C/O PALAZZO S.CHIARA P.ZZA DI SANTA CHIARA 14 – 00186 Roma”, oppure a mezzo consegna a mano al medesimo indirizzo, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 12:00 e dalle ore 14:00 alle ore 16:00. **Si precisa che qualora il medesimo offerente desideri trasmettere istanza per due o più immobili, lo stesso dovrà fornire due o più distinte e separate offerte in altrettanti plichi.**

L’Ente, consentendo la consegna diretta presso i propri uffici, non assume alcuna responsabilità per il caso di ritardi nel recapito, ovvero per l’omessa consegna dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Pertanto, l’Ente, non procederà autonomamente al ritiro delle domande depositate presso i magazzini dei vettori stessi perché pervenute fuori orario di apertura dei propri uffici, ritenendo non ammissibile ai fini della partecipazione al presente bando il solo tagliando di avviso lasciato dal corriere e/o postino.

Nel caso in cui l’offerente intenda adibire l’unità immobiliare di proprio interesse, a servizi extralberghieri secondo la vigente normativa in materia, lo stesso dovrà obbligatoriamente dichiararlo nella domanda di locazione. In questo caso, ove il richiedente risulti assegnatario, il relativo canone di aggiudicazione sarà automaticamente maggiorato del 10% già in sede di eventuale stipula del contratto di locazione, ferme restando le necessarie autorizzazioni di legge, per l’esercizio delle summenzionate attività, da ottenersi a cure e spese dell’assegnatario stesso, senza responsabilità alcuna della proprietà. Si precisa che l’Ente NON rilascerà autorizzazione per l’esercizio di attività extralberghiere ad assegnatari che non abbiano preventivamente dichiarato tale volontà in sede di presentazione di offerta.

La busta sigillata su ogni lembo di chiusura a pena di esclusione, salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di soccorso istruttorio, dovrà contenere:

- 1) Domanda di locazione sottoscritta in originale;
- 2) Offerta economica sottoscritta in originale dall’offerente con l’indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone a base d’asta indicato nell’Avviso;
- 3) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di non aver in corso e di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità;
- 4) Dichiarazione dell’offerente resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di aver preso visione dell’immobile e di accettarlo nello stato di diritto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
- 5) Dichiarazione di Stato di Famiglia resa ai sensi della normativa vigente;
- 6) Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di consenso al trattamento dei dati personali che saranno utilizzati dall’Ente in relazione alla procedura dell’Avviso di Disponibilità;
- 7) Dichiarazione di accettazione incondizionata del vigente regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente, disponibile per la consultazione sul sito web dell’Ente all’indirizzo www.asilosavoia.it sezione “Amministrazione Trasparente”;
- 8) Copia dell’attestazione rilasciata dall’Ente dalla quale si evince che l’offerente ha esperito l’eventuale accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell’unità immobiliare (Ex L. 241/90) ed ha proceduto al necessario sopralluogo;
- 9) Fotocopia del documento d’identità del sottoscrittore in corso di validità;
- 10) Fotocopia dell’ultima dichiarazione dei redditi attestante la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione;
- 11) Assegno circolare non trasferibile all’ordine dell’ASP Asilo Savoia del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio;



- 12) Dichiarazione di impegno dell'Offerente a sostituire, su richiesta dell'Ente, tale assegno con altro di pari valore nel caso in cui la procedura di assegnazione si protragga per oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di emissione dell'Assegno circolare allegato all'istanza di partecipazione.

Qualora l'istanza sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal Legale rappresentante dello stesso, unitamente alla seguente documentazione:

- Idonea referenza bancaria sottoscritta da almeno un istituto bancario;
- Visura CCIA non anteriore a tre mesi;
- copia conforme dello Statuto e/o atto costitutivo;
- copia dell'ultimo bilancio consuntivo approvato in sostituzione della documentazione richiesta al punto 10) di cui sopra;
- copia del bilancio di previsione dell'esercizio in corso.

I sopralluoghi potranno essere richiesti contattando gli Uffici dell'Ente nella persona della Sig.ra Manuela Aielli al numero 06.68.40.61 ovvero tramite email all'indirizzo manuelaaielli@asilosavoia.it, salvo diverse disposizioni normative urgenti in materia di pubblica sicurezza ed emergenza sanitaria. Potrà partecipare a detti sopralluoghi unicamente UNA PERSONA PER OGNI PARTECIPANTE INTERESSATO, stante le prescrizioni di cui alle richiamate vigenti disposizioni in materia di salute pubblica.

Una Commissione, costituita da tre membri nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, in via eccezionale a porte chiuse in considerazione dell'emergenza sanitaria in atto, il giorno 20 aprile 2021 alle ore 11:00.

L'Ente non prenderà in considerazione le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle che siano risultate non conformi a quanto stabilito nel presente avviso.

Risulterà locatario dell'immobile chi avrà presentato la miglior offerta migliorativa rispetto al canone di locazione a base d'asta sopra indicato.

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta utile e valida.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di nuovo termine per i soli migliori offerenti per l'invio di nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel bando con cui si è dato inizio alla procedura.

Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà assegnato al miglior offerente non rinunciatario.

Responsabile Unico del Procedimento: Dott.ssa Benedetta Bultrini recapito telefonico 06/684061.

E – MAIL : b.bultrini@asilosavoia.it; asilosavoia@pec.it

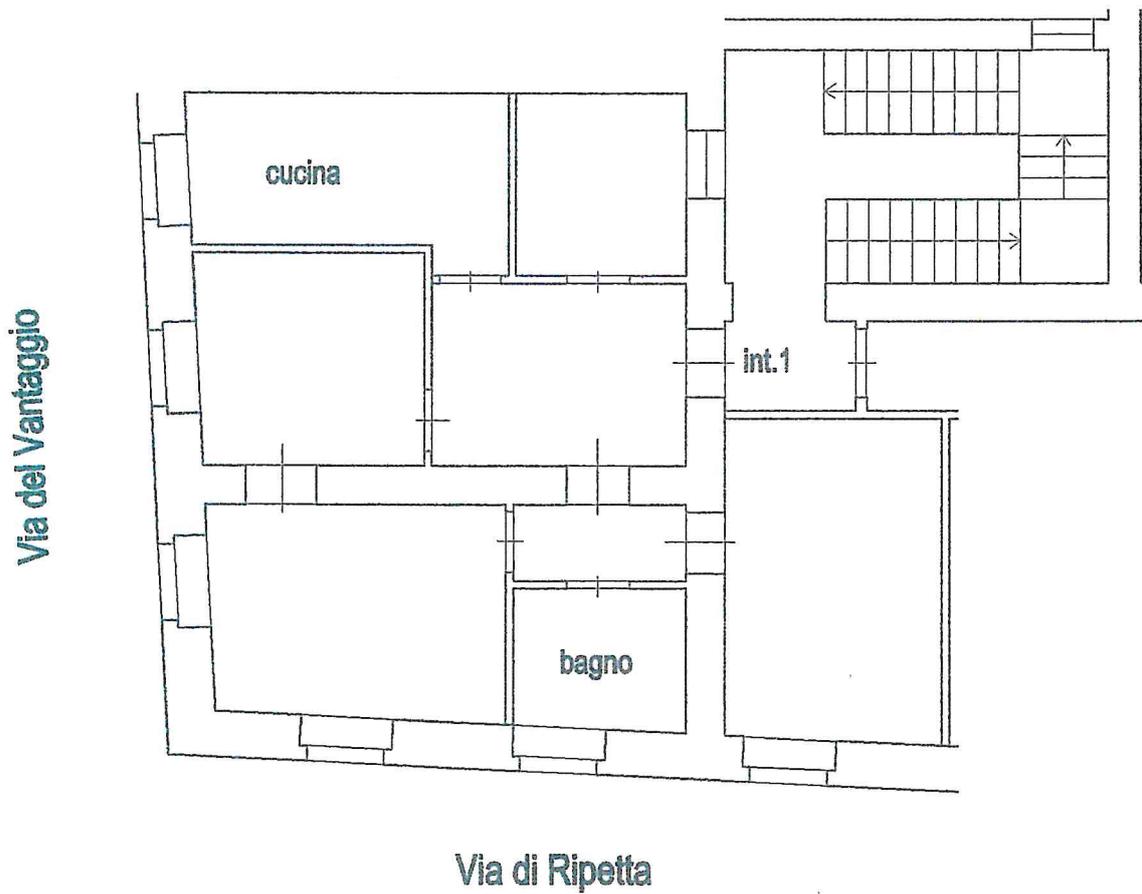
Il Direttore Generale f.f.

F.to Daniele Chirico



ALLEGATO 1

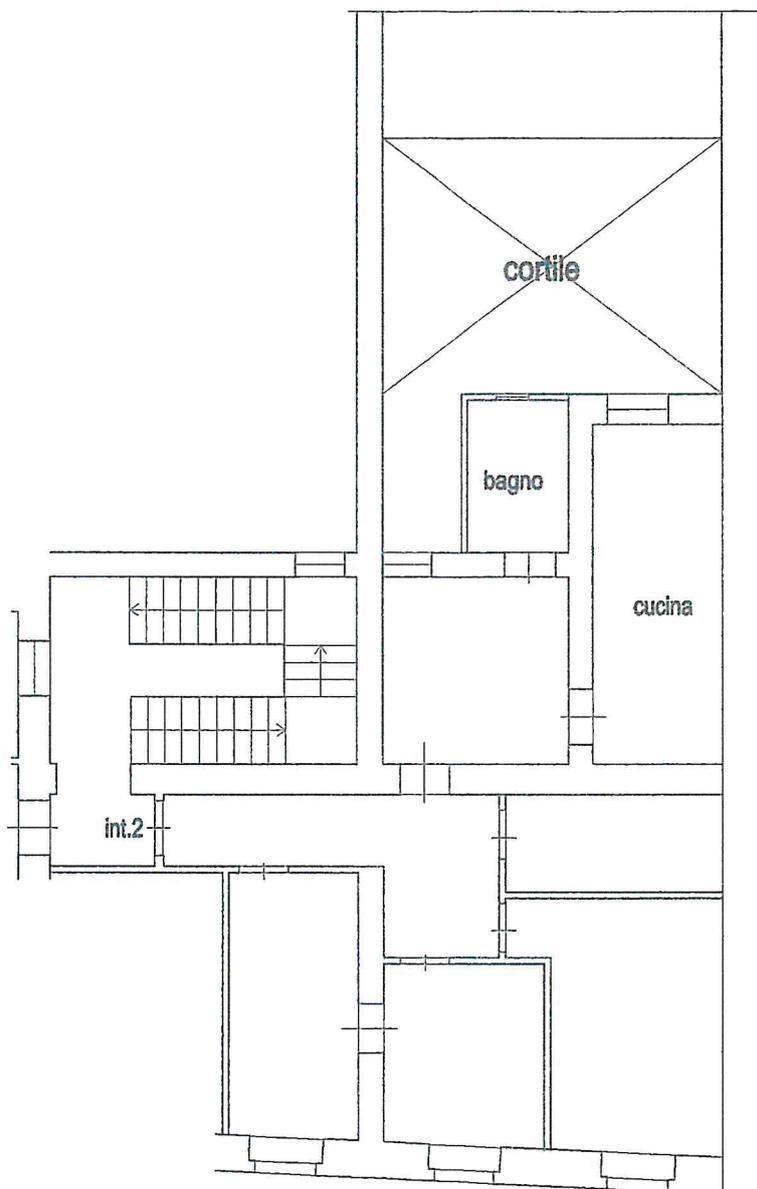
Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 82 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 5 Cat A/2 - Classe 4





ALLEGATO 2

Via di Ripetta n. 234 piano I – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 93 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 6 Cat A/2 - Classe 4

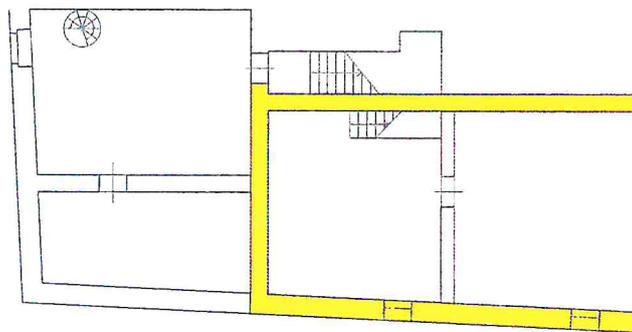
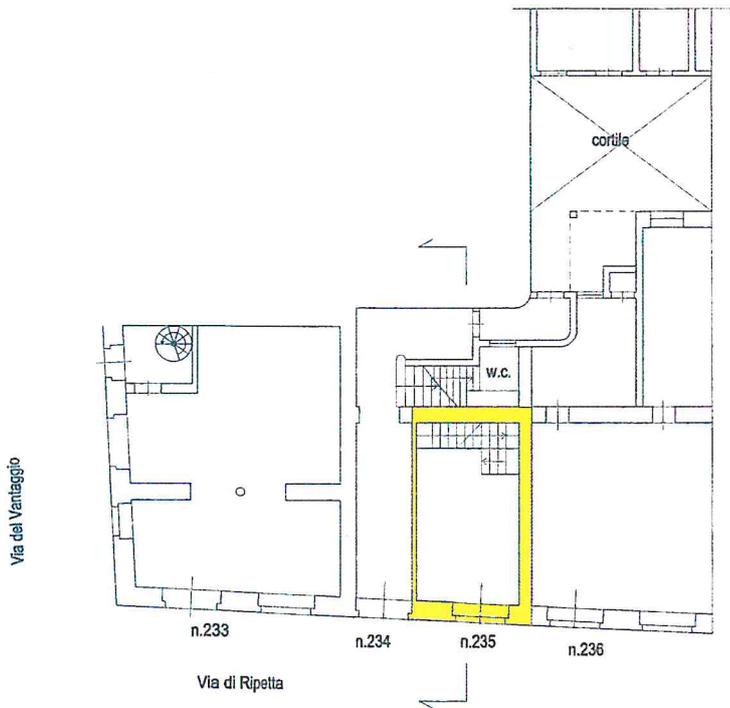


Via di Ripetta



ALLEGATO 3

Via di Ripetta n. 235 Piano Terra/S1– unità immobiliare di mq 31 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub. 502 Cat C/1 – Classe 13



Piano interrato



ALLEGATO 4

Via Isernia, 4 Int. 3 Piano II – Int. - 3 unità immobiliare di mq. 72 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 280 – Sub 3 Cat A/3 - Classe 3

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocolla n. RM0602358 del 26/07/2006	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
Via Isernia	civ. 4
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Seccafico Rosa Anna
Foglio: 926	Iscritto all'albo:
Particella: 237	Architetti
Subalterno: 3	Prov. Potenza

Scheda n. 1 Scala 1:200

INT. 3 SUB 3
APPARTAMENTO PIANO 2
H= 300

