



## **AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

### **DETERMINAZIONE N. 049 DEL 30 MARZO 2022**

#### **APPROVAZIONE I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE CIELO-TERRA DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD USO SERVIZI ALBERGHIERI ED ATTIVITA' ASSIMILATE -**

##### **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. 16 del 18 marzo 2021 con la quale si è proceduto alla nomina del Direttore Generale dell’ASP, per il periodo 1 aprile 2021 – 31 marzo 2023;

**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 di S. Cecilia n. 11;
- Nel citato immobile sono presenti n. 2 unità immobiliari libere da persone e/o cose, 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;
- che le unità immobiliari oggetto della procedura di asta pubblica siti in Roma, Zona Centro, che vengono offerti in locazione in unica soluzione, trattandosi dell’intero edificio cielo-terra sono in dettaglio i seguenti;
  - a) Via di S. Cecilia n. 11 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 36 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 3 ;
  - b) Via di S. Cecilia n. 11 piano II – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 49 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 3;
- con Determinazione Dirigenziale n. 168 del 29 novembre 2021, per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente Provvedimento, si è proceduto ad indire una procedura di evidenza pubblica per la locazione delle predette unità immobiliari fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 10 gennaio 2022;
- che alla fissata scadenza delle ore 12:00 del 10 gennaio 2022 non sono pervenute domande di partecipazione all’avviso di che trattasi;



- con Determinazione Dirigenziale n. 007 del 18 gennaio 2022, per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente Provvedimento, si è proceduto ad indire una seconda procedura di evidenza pubblica per la locazione delle predette unità immobiliari fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 21 febbraio 2022;
- che alla fissata scadenza delle ore 12:00 del 21 febbraio 2022 non sono pervenute domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 028 del 22 febbraio 2022, per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente Provvedimento, si è proceduto ad indire una terza procedura di evidenza pubblica per la locazione delle predette unità immobiliari fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 25 marzo 2022;
- che alla fissata scadenza delle ore 12:00 del 25 marzo 2022 non sono pervenute domande di partecipazione all'avviso di che trattasi

**RICHIAMATO** l'art. 5 comma 9 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente recante " *In caso di mancata presentazione di offerte in esito alla terza e ultima procedura di evidenza pubblica entro e non oltre i 30 giorni immediatamente successivi, l'Ente, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione può alternativamente disporre:*

- *a) la messa in disponibilità, per una durata temporale non superiore a 90 giorni consecutivi e previa una nuova valutazione da parte dell'ufficio competente circa l'entità del canone nell'ambito dei valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell'unità immobiliare a trattativa privata, mediante pubblicazione nell'apposita sezione del proprio sito istituzionale; in tal caso l'immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della procedura di cui al comma 1, ribassato al massimo del 30%. Anche in questo caso la busta dell'offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato all'ASP, di importo pari al canone mensile offerto;*
- *b) il conferimento dell'unità immobiliare, previa valutazione congiunta da parte dell'ufficio competente e dell'Area Sociale, nel patrimonio indisponibile dell'Ente per la realizzazione di attività coerenti con le finalità statutarie;*
- *c) la riserva dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 22, comma 135, della l.r. 27 febbraio 2020, n. 1, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa sulla base di accordi stipulati con la Regione e con altri enti eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, purché sia comunque assicurato comunque il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.*
- *d) l'attivazione di una nuova procedura ai sensi dei commi 1,2,3,4,5,6,7 del presente articolo previa realizzazione da parte dell'Ente degli interventi di manutenzione ed adeguamento che il competente ufficio dell'Ente ritenga eventualmente necessari per restituire redditività all'unità immobiliare."*

**PRESO ATTO** che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente interpellato per le vie brevi, in considerazione del buono stato manutentivo in cui trovansi tutte le unità immobiliari in questione, ha determinato di procedere con l'indizione di una nuova procedura di Asta Pubblica per la locazione degli immobili di che trattasi, ai sensi dell'art. 5 comma 9 lett. d) del citato regolamento dell'Azienda, delegando il Direttore Generale all'adozione di tutti gli atti inerenti e conseguenti, ivi inclusa la fissazione di una nuova base d'asta alla luce delle attuali quotazioni dell'OMI, tenuto conto altresì delle quotazioni di cui alle procedure pregresse;



## DATO 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 l'indice OMI riferito al II semestre 2021 per la zona Centrale n. B14 (Centrale; Trastevere;) riporta il valore minimo per la locazione delle abitazioni civili di Euro 13,80 al mq ed il valore massimo di Euro 20,50 al mq;

**RITENUTO** di quantificare, sulla base dell'istruttoria svolta dal competente Servizio Economico-finanziario dell'Ente e tenuto conto delle caratteristiche strumentali e logistiche, dello stato manutentivo, dei valori di mercato e dell'utilizzo potenziale dei cespiti, il prezzo della locazione a base d'asta dell'immobile cielo terra di che trattasi in euro 1.916,85 mensili;

**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 per l'intero immobile di proprietà dell'Ente fissando la relativa base d'asta come segue:

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di S. Cecilia n. 11– Intt. 1 e 2	Mq. 85	Buono	I e II	€ 1.916,85

**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 dell'immobile cielo-terra oggetto del presente Provvedimento, secondo i parametri in narrativa argomentati come segue:

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di S. Cecilia n. 11– Intt. 1 e 2	Mq. 85	Buono	I e II	€ 1.916,85

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 6 maggio 2022;
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. 049 delle determinazioni dell'anno **2022**.

Il Direttore Generale  
Antonio Vannisanti





## AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

### I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE CIELO-TERRA DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD USO SERVIZI ALBERGHIERI ED ATTIVITA' ASSIMILATE

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 è disponibile, per locazione ad uso servizi alberghieri ed attività assimilate, l'immobile cielo-terra di seguito descritto in zona Roma - Trastevere

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di S. Cecilia n. 11– Intt. 1 e 2	Mq. 85	Buono	I e II	€ 1.916,85

Le singole unità immobiliari costituenti l'intero Immobile sono riportate nel catasto del Comune di Roma come segue:

- a) Via di S. Cecilia n. 11 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 36 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 3 ;
- b) Via di S. Cecilia n. 11 piano II – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 49 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 3;

**L'Immobile cielo-terra viene offerto in unico lotto nello stato di fatto e diritto in cui si trova e saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale degli stessi, ivi inclusa la regolarizzazione di eventuali difformità catastali/urbanistiche che si dovessero riscontrare in corso d'opera. 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 e/o dall'ammontare dei costi per l'eventuale regolarizzazioni di difformità catastali/urbanistiche che si dovessero riscontrare in corso d'opera che, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore.**

L'immobile viene offerto in locazione nella sua interezza e pertanto non vi sono spese per oneri accessori, la manutenzione ordinaria dell'intero stabile sarà affidata all'eventuale conduttore a proprie cure e spese

La durata della locazione viene stabilita in anni 9+9 ai sensi di Legge quale uso diverso dall'abitativo per servizi di tipo alberghiero ed attività assimilate.

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 6 maggio 2022**, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura *“Offerta di Locazione riferita all'immobile sito in .....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.

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.

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](http://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](mailto: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 10 maggio 2022 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 rinunciario.

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

E – MAIL : [b.bultrini@asilosavoia.it](mailto:b.bultrini@asilosavoia.it); [asilosavoia@pec.it](mailto:asilosavoia@pec.it)

Il Direttore Generale  
F.to Antonio Vannisanti



ALLEGATO 1

Via di S. Cecilia n. 11 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 36 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 3 ;

Foglio: 506  
Particella: 26  
Subalterno: 2

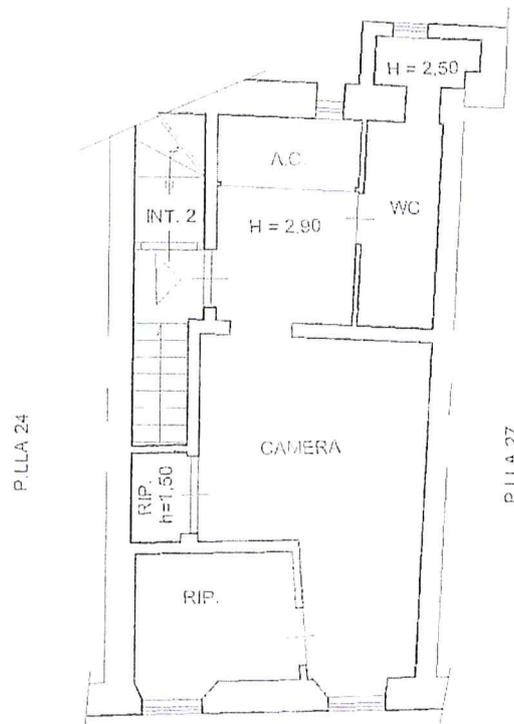
Iscritto all'  
Geometri  
Prov. Roma

Scheda n. 1      Scala 1:100

## APPARTAMENTO INT. 1

PIANO PRIMO

H= 2,75 ml.



VIA DI SANTA CECILIA



## ALLEGATO 2

Via di S. Cecilia n. 11 piano II – Int. 2 – unità immobiliare di mq. 49 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 506 – Part. 26 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 3;

