



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 086 DEL 26 GIUGNO 2023

APPROVAZIONE III AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO 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. 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;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 14 marzo 2023 con la quale si è proceduto alla proroga dell'incarico di Direttore Generale dell'Azienda fino alla data del 31 dicembre 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 una unità immobiliare sita in Roma, Via delle Coppelle n. 21 Int. 2, libera da persone e/o cose 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;
- in esecuzione del regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 ed in particolare dell'art. 18 Comma 3, si è reso 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'immobile oggetto della procedura di asta pubblica sito in Roma, Zona Centro Storico: Tridente, è in dettaglio il seguente: Via delle Coppelle n. 21 Int. 2 – unità immobiliare di mq. 102 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 4 ;
- che l'indice OMI riferito al I semestre 2022 per la zona Centrale – C. Storico: Tridente (Campo Marzio, Colonna, Pigna, Trevi) n. B31 riporta il valore minimo per la locazione residenziale di Euro 18,00 al mq ed il valore massimo di Euro 27,00 al mq;
- 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 del cespite, il prezzo della locazione a base d'asta per l'immobile di che trattasi è stato fissato in Euro 18,00/mq;



- con Determinazione Dirigenziale n. 035 del 6 marzo 2023, per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono richiamate nel presente provvedimento, si è proceduto ad indire una procedura di evidenza pubblica per la locazione della predetta unità immobiliare fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 7 aprile 2023;
- che alla fissata scadenza delle ore 12:00 del 7 aprile 2023 non sono pervenute domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 064 del 16 maggio 2023, per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono richiamate nel presente provvedimento, si è proceduto ad indire una procedura di evidenza pubblica per la locazione della predetta unità immobiliare fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 16 giugno 2023;
- che alla fissata scadenza delle ore 12:00 del 16 giugno 2023 non sono pervenute domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;

ATTESA la necessità di provvedere, in adempimento del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, ad indire una procedura di evidenza pubblica per la locazione dell'unità immobiliare in questione, quantificando, in esecuzione dell'art. 5 comma 8 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, il prezzo della locazione a base d'asta secondo la seguente tabella:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via delle Coppelle n. 21 - Int. 2	Mq. 102	Mediocre	II	€ 1.468,80

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 il III avviso per la locazione di n. 1 unità immobiliare di proprietà dell'Ente fissando la relativa base d'asta come sopra riportato;

RITENUTO altresì di stabilire, in conformità alla richiamata normativa, di assegnare l'immobile di cui al presente Provvedimento al partecipante che avrà 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;

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 del cespite 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 delle Coppelle n. 21 - Int. 2	Mq. 102	Mediocre	II	€ 1.468,80

3. di stabilire, in conformità alla normativa in narrativa richiamata, di assegnare l'immobile di cui al presente Provvedimento al partecipante che avrà presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta;
4. di approvare ed indire il III Avviso pubblico per la disponibilità in locazione della summenzionata unità immobiliare 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 28 luglio 2023;
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. 086 delle determinazioni dell'anno 2023.

Il Direttore Generale
Antonio Vannisanti





AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

III AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO 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 è disponibile per locazione ad esclusivo uso abitativo, l'unità immobiliare di seguito descritta sita in Roma – zona Roma Centro Storico:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via delle Coppelle n. 21 - Int. 2	Mq. 102	Mediocre	II	€ 1.468,80

L'immobile **attualmente libero da persone e/o cose** è riportato nel catasto del Comune di Roma come segue:

- Via delle Coppelle n. 21 Int. 2 – unità immobiliare di mq. 102 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 4;

L'Immobile viene offerto 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 dello stesso, inclusa la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione ed eventualmente antincendio ove richiesto dalla normativa vigente.

Tutti gli eventuali lavori ed oneri connessi all'adeguamento funzionale dell'immobile dovranno essere realizzati a cure e spese del conduttore, che assumerà, per tutta la durata della eventuale locazione, a proprio completo carico, ogni onere afferente sia all'ordinaria che alla straordinaria manutenzione dell'immobile medesimo e dei relativi impianti. L'eventuale aggiudicatario dovrà altresì garantire la corresponsione dell'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento. La determinazione del canone di locazione a base d'asta tiene conto degli oneri economici che il conduttore dovrà sostenere per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'immobile di che trattasi, nonché per la manutenzione straordinaria dello stesso. L'eventuale aggiudicatario non avrà alcun diritto a rimborsi, abbuoni o diminuzioni 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

L'immobile viene offerto per l'esclusivo uso abitativo escludendo qualsiasi diverso utilizzo ivi incluso l'esercizio di attività alberghiere ed extralberghiere e servizi collegati per i quali sin da ora la proprietà non concederà autorizzazione alcuna.

Sono a carico del conduttore gli oneri accessori determinati sulla base dell'ultimo conto consuntivo da approvare, quantificati in preventivi Euro 43,18 mensili salvo conguaglio.

La durata della locazione viene stabilita in anni 4+4.



L'offerta di locazione dovrà perentoriamente **pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 28 luglio 2023**, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura "*Offerta di Locazione riferita all'immobile sito inint. 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 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.

Una Commissione, costituita da tre membri nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, il giorno 1 agosto 2023 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.to Antonio Vannisanti



ALLEGATO 1

Via delle Coppelle n. 21 Int. 2 – unità immobiliare di mq. 102 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 3 Cat A/2 - Classe 4

Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma	Dichiarazione protocollo n. RM0146626 del 21/02/2013	
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Roma	
	Via Delle Coppelle	civ. 21
Identificativi Catastali:	Compilata da: Paolacci Gian Franco	
Sezione:	Iscritto all'albo: Geometri	
Foglio: 485	Prov. Roma	
Particella: 171	N.	
Subalterno: 3		

Scheda n. 1 Scala 1:200

APPARTAMENTO
Int. 2
PIANO 2





Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019

Data: 26/07/2019 - Ora: 10.11.26 Fine
Visura n.: RM0380105 Pag: 1



Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)											
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA											
Unità immobiliare		Foglio: 485 Particella: 171 Sub.: 3											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
1		485	171	3	1			A/2	4	6.5 vani	Totale: 102 m ² Totale escluse aree scoperte ⁹⁹ : 102 m ²	Euro 2.635,22	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA DELLE COPPELLE n. 21 piano: 2 interno: 2;											
Notifica		in corso con prot. RM1963211/2013 del 15/11/2013											
Annotazioni		di studio; revisione parziale classamento microzona 1 ai sensi dell'art.1 comma 335 legge 31/1/2004											