



## AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

### AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI UN IMMOBILE CIELO-TERRA DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD USO ABITATIVO.

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 abitativo, 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	Discreto	I e II	€ 1.258,00

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 ; rendita catastale € 593,93
- 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; rendita catastale € 593,93

### CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

L'Immobile cielo-terra viene offerto in unico lotto nello stato di fatto e diritto in cui si trova.

Non è possibile effettuare offerte per una sola unità immobiliare.

Lo stato manutentivo dell'immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria dei locali, inclusi gli adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari, nonché la regolarizzazione di eventuali difformità catastali e urbanistiche potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Ente, e saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore;

Tutte le spese necessarie all'acquisizione di autorizzazioni e/o nulla osta necessari all'avvio dei lavori e delle attività saranno ad esclusivo carico del conduttore.

Le spese relative NON potranno, in alcun caso, essere scomutate dal canone di locazione e rimarranno a totale carico del conduttore. 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, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore.



**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. Si evidenzia che, potrà essere autorizzato l'uso degli immobili per servizi extra alberghieri di cui alle vigenti normative anche regionali purché detta attività avvenga nel più totale ed incontestabile rispetto delle normative vigenti.**

## **INTERVENTO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SULL'IMMOBILE**

L'immobile necessita di interventi consistenti nelle seguenti lavorazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria:

- tinteggiatura dei locali interni;
- revisione idraulica e adeguamento servizi igienici per l'uso proposto;
- revisione ed adeguamento impianti elettrici secondo normative vigenti, (compreso fonia e tv) e relative certificazioni a norma di legge;
- revisione e messa a norma impianto a Gas: secondo le normative vigenti, e relative certificazioni a norma di legge;
- oltre eventuali ulteriori lavori che dovessero emergere che il conduttore riterrà utili e opportuni per l'uso convenuto.

Tale elenco è reso a titolo esemplificativo e non esaustivo ed il proponente potrà effettuare le verifiche che riterrà opportune e necessarie, con l'esonero da ogni responsabilità dell'Ente in caso di aggiudicazione.

Il Conduttore risultato aggiudicatario dovrà presentare, entro 30 giorni dalla stipula del contratto, il progetto/ relazione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile che intende eseguire, corredato da un computo metrico estimativo; tale progetto /relazione dovrà essere approvato dall'Ente che dovrà dare il relativo parere favorevole in ordine alle opere da eseguire.

Il Conduttore potrà iniziare i lavori soltanto dopo aver ottenuto le eventuali autorizzazioni o concessioni previste dalla vigente normativa in materia, i miglioramenti e le addizioni eseguiti dal Conduttore, anche se autorizzati dall'Ente e funzionali all'espletamento delle attività del conduttore, resteranno, al termine del rapporto, di proprietà dell'Ente, senza che lo stesso sia tenuto a versare alcun compenso o indennizzo al conduttore medesimo.

## **DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione avrà durata di anni 4 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 4 anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza. Nel caso di affidamento per attività e servizi extralberghieri secondo la vigente normativa in materia la durata della locazione viene stabilita in 6 anni con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 6 anni. La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta dell'Ente pena la decadenza dell'assegnazione.



## CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione definitiva avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento più rispetto al canone di locazione posto a base d'asta come sopra indicato, ai sensi dell'art.5 del vigente "Regolamento" sulla disciplina delle locazioni.

## CANONE DI LOCAZIONE A BASE D'ASTA

Il Canone è determinato secondo la stima del valore dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate e del territorio parametrando i valori minimi o massimi alla tipologia e ubicazione dell'immobile, alla sua vetustà. Il canone mensile dovuto dal conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta che verrà formulata dai partecipanti, e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, automaticamente nella misura del 100% dell'indice ISTAT riferito al costo della vita. 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, saranno a carico del conduttore tutte le spese inerenti alle utenze (allacci- voltture- consumi- ecc...)

## SOPRALLUOGHI

**E' obbligatorio** effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione previo appuntamento da richiedersi 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). Sono legittimati ad effettuare il sopralluogo tutti i soggetti che possono formulare offerta o loro delegati. La documentazione idonea a comprovare i poteri di rappresentanza deve essere prodotta in originale o in copia conforme all'originale. Al termine della visita sarà rilasciata attestazione di avvenuto sopralluogo, da inserire a pena di esclusione nella busta "Documentazione".

## DEPOSITO CAUZIONALE

L'assegnatario dovrà provvedere entro il termine di 15 (quindici) giorni consecutivi naturali dalla comunicazione dell'assegnazione, alla consegna a pena di immediata decadenza dall'aggiudicazione, oltre al deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone, tale cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 8 agosto 2023**, 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 presentata ed ogni altra idonea documentazione attestante la capacità dell'offerente di assolvere al pagamento dei canoni di locazione (es. ultimo bilancio depositato alla CCIAA, ove si tratti di società). A riguardo, della predetta documentazione verrà altresì accertata dagli uffici dell'Ente la titolarità in capo al richiedente – a pena di esclusione – di un reddito o fatturato netto annuo non inferiore al doppio del canone annuo base relativo alle unità immobiliari in oggetto;
- 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.



Una Commissione, costituita da tre membri e nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, il giorno 10 agosto 2023 alle ore 11:00. Procedendo contestualmente alla relativa assegnazione provvisoria.

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 e la convaliderà rendendola a tutti gli effetti efficace, attraverso l'emissione della necessaria garanzia fidejussoria, oltre che di ogni eventuale e ulteriore documentazione ritenuta necessaria dall'Ente ai fini della convalida stessa, dell'offerta ricevuta e della successiva sottoscrizione del contratto di locazione.

Si precisa che in caso di formalizzazioni di offerte non convalidate nei tempi prescritti, le offerte decadranno e gli assegni circolari ivi riferiti verranno incassati dall'Ente senza che l'offerente possa richiederne a qualsiasi titolo la restituzione.

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.

## **AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.**

- Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'aggiudicazione definitiva salvo nell'ipotesi in cui, il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriverà il contratto sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria,
- L'Ente può disporre in qualsiasi momento l'annullamento dell'aggiudicazione e/o la immediata risoluzione dell'eventuale contratto di locazione stipulato, nei confronti di coloro che abbiano conseguito l'assegnazione sulla base di dichiarazioni non veritiere ovvero di documentazione risultata falsa, salva in ogni caso la dovuta segnalazione all'Autorità Giudiziaria e l'attivazione dell'azione risarcitoria per l'accertamento dei danni subiti e subendi.

## **INFORMAZIONI GENERALI**

- ✓ Gli oneri fiscali e ogni altra spesa inerente direttamente o indirettamente alla presente procedura sono a carico dell'aggiudicatario, eccetto per l'imposta di registro del contratto di locazione che sarà a carico delle parti stipulanti per la giusta metà.
- ✓ L'Amministrazione si riserva altresì, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante l'acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti il possesso di stati, fatti e qualità dei soggetti dichiaranti. L'aggiudicatario non in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione all'asta o che abbia dichiarato il falso, decade dall'aggiudicazione provvisoria che, fino a tale momento, deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa.



- ✓ Il verbale d'asta non tiene luogo, né ha valore di contratto
- ✓ Gli offerenti non potranno avanzare pretesa alcuna nei confronti dell'Ente per mancato guadagno o per costi sostenuti per la partecipazione alla procedura di che trattasi.

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

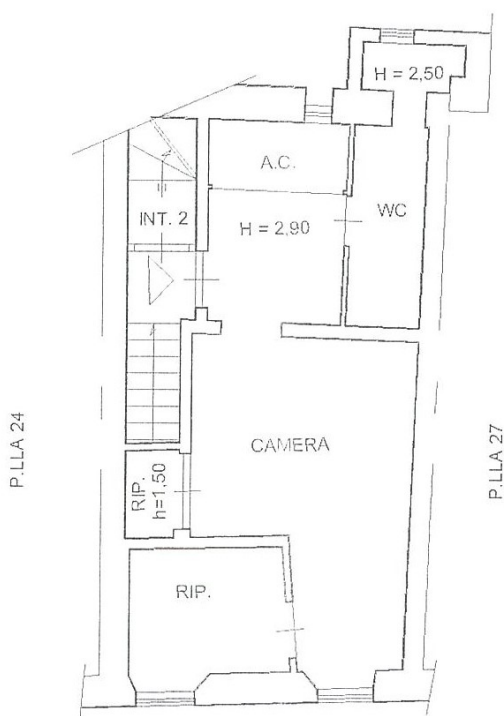
Iscritto all'  
Geometri  
Prov. Roma

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;

