



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 039 DEL 20 MARZO 2024

APPROVAZIONE I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO SERVIZI EXTRALBERGHIERI ED ATTIVITA' ASSIMILATE SITA IN ROMA – RIONE SANT'EUSTACHIO.

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;

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 successivamente prorogato al 31 marzo 2024 con Deliberazioni nn. 5/2023 e 24/2023 ;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale dell'Ente per il triennio 2024-2026 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 26 del 20 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, 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);
- l'immobile oggetto della procedura di asta pubblica in Roma, Zona Centro Storico: Rione Sant'Eustachio è in dettaglio il seguente:
 - Via delle Coppelle, 21 piano I – Interno 1 di mq. 104 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 4 ; rendita catastale € 2.229,80;
- l'indice OMI riferito al I semestre 2023 per la zona Centrale – C. Storico: Trevi n. B31 riporta:
 - il valore minimo per la locazione residenziale di Euro 20,30 al mq ed il valore massimo di Euro 29,80 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 29,80/mq, oltre ad una



maggiorazione del 15% considerata l'unicità dello stabile nonché una ulteriore maggiorazione del 10% considerato l'utilizzo per attività extralberghiere;

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 1 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 Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via delle coppelle n. 21 – Cat A/2	mq. 104	Ottimo	I	€ 3.874,00

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 I avviso per la locazione di n. 1 unità immobiliare e relativa corte esterna di pertinenza, 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:

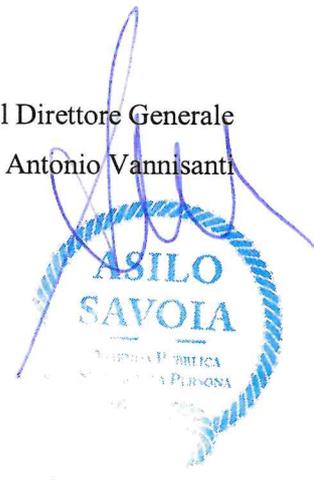
Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via delle coppelle n. 21 – Cat A/2	mq. 104	Ottimo	I	€ 3.874,00



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 I Avviso pubblico per la disponibilità in locazione del summenzionato immobile 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 26 aprile 2024;
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. 039 delle determinazioni dell'anno **2024**.

Il Direttore Generale
Antonio Vannisanti





AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

APPROVAZIONE I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO SERVIZI EXTRALBERGHIERI ED ATTIVITA' ASSIMILATE SITA IN ROMA – RIONE SANT'EUSTACHIO

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 servizi extralberghieri ed attività assimilate, l'unità immobiliare e relativa Corte interna di pertinenza, di seguito descritto in zona Roma – Rione Sant'Eustachio

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via delle coppelle n. 21 – Cat A/2	mq. 104	Ottimo	I	€ 3.874,00

L'immobile oggetto della procedura di asta pubblica in Roma, Zona Centro Storico: Rione Sant'Eustachio è in dettaglio il seguente:

- Via delle Coppelle, 21 piano I – Interno 1 di mq. 104 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 4 ; rendita catastale € 2.229,80;

CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

L'Unità Immobiliare unitamente alla Corte Interna di pertinenza viene offerto nello stato di fatto e diritto in cui si trova al momento della pubblicazione del presente Avviso, ivi incluse eventuali difformità urbanistico-edilizie e catastali, senza responsabilità alcuna da parte dell'Ente e senza che possano essere fatte eccezioni o riserve da parte degli eventuali offerenti.

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

Saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale dello stesso, ivi inclusa la regolarizzazione di eventuali difformità catastali/urbanistiche che si dovessero riscontrare in corso d'opera, inclusa la ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione ed eventualmente antincendio ove richiesto dalla normativa vigente;

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria del locale, inclusi gli adeguamenti per la messa a norma degli impianti tecnologici necessari, potranno essere eseguiti solo dopo espressa autorizzazione formale da parte dell'Ente, incluse eventuali autorizzazioni per l'esecuzione delle opere e lavori di qualunque genere su beni culturali (art. 21- comma. 4 – d. Leg. N. 42 del 2004) che, seppur autorizzati dalla proprietà saranno, ripetesì, ad esclusivo carico 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;



Rimarranno a carico dell'aggiudicatario la richiesta e l'ottenimento di eventuali concessioni, licenze, autorizzazioni amministrative e/o di pubblica sicurezza, senza che l'aggiudicazione costituisca impegno al rilascio delle stesse da parte dell'Amministrazione e/o di altri enti pubblici;

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

L'eventuale aggiudicatario dovrà altresì garantire la corresponsione dell'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento.

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

DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà durata di anni 6 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 6 anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza.

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, nonché in relazione alla sua unicità ed al suo potenziale utilizzo. 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. Sono a carico del conduttore gli oneri accessori determinati sulla base dell'ultimo conto consuntivo da approvare, quantificati in preventivi Euro 60.00 mensili salvo conguaglio.

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. 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 26 aprile 2024**, 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 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 2 maggio 2024 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 bancaria**, oltre che di ogni eventuale e ulteriore documentazione ritenuta necessaria dall'Ente ai fine 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 rinunciario.

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; asilosavoia@pec.it

Il Direttore Generale
F.to Antonio Vannisanti



ALLEGATO 1

Via delle Coppelle 21 piano I – Int. 1 – unità immobiliare di mq. 104 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 2 Cat A/2 - Classe 4

Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Roma		Dichiarazione protocollata n. RM0017159 del 16/01/2017	
		Municipalità di U.I.U. in Comune di Roma	
		Via delle Coppelle	civ. 21
Identificativa Catastale:		Compilata da:	
Sezione:		Calletti Federico	
Foglio: 485		iscritto all'albo:	
Particella: 171		Architetti	
Subalterno: 2		Prov. Roma	N. 15674

Scheda n. 1 Scala 1:100

VIA DELLE COPPELLE 21
APPARTAMENTO
PIANO PRIMO
H. m 3,90

via delle Coppelle

altri proprietà

altri proprietà

chioscina interna

chioscina interna

ARCHITETTO
FEDERICO CALLETTI

Spazio del fabbricato - Situazione al 26/01/2019 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 485 Particella 171 - Subalterno 2