

AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 084 DEL 22 MAGGIO 2024

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

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 13 del 2 maggio 2024, con la quale si è proceduto alla nomina del Direttore Generale dell'ASP;

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 Documento di programmazione delle attività e dei servizi dell'Ente per il triennio 2024-2026 recante i piani e i programmi di cui all'articolo 9, comma 1, lettera c) della l.r. 2/2019 adottato dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione n. 16 del 14 novembre 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 Monza n. 14, 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 sito in Roma, Zona S. Giovanni, è in dettaglio il seguente: Via Monza n. 14 – unità immobiliare di mq. 37 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 31 – Sub 4 Cat C/1 - Classe 3 - Rendita Catastale Euro 1.333,70;
- che l'indice OMI riferito al I semestre 2023 per la zona Semicentrale – Appio Villa Fiorelli (Via Taranto) n. C7 riporta il valore minimo per la locazione commerciale di Euro 14,30 al mq ed il valore massimo di Euro 20,80 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 17,30/mq;



- con Determinazione Dirigenziale n. 125 del 19 settembre 2023, 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 della predetta unità immobiliare fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 20 ottobre 2023;
- che alla fissata scadenza di cui sopra non sono pervenute domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;
- con Determinazione Dirigenziale n. 054 dell'11 aprile 2024, 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 della predetta unità immobiliare fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 13 maggio 2024;
- che alla fissata scadenza di cui sopra 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 nuova procedura di evidenza pubblica per la locazione del cespite in questione, quantificando, in esecuzione dell'art. 5 comma 8 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, il nuovo prezzo della locazione a base d'asta con un ribasso del 20% rispetto all'importo originario di cui alla citata D.D. n. 125/2023 secondo la seguente tabella:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via Monza 14	Mq. 37	Buono	Strada	€ 512,00

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 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 Monza 14	Mq. 37	Buono	Strada	€ 512,00

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 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 21 giugno 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. 084 delle determinazioni dell'anno **2024**.

Il Direttore Generale

Luigi Bussi





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 COMMERCIALE DI PROPRIETA' DELL'ASP ASILO SAVOIA

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 commerciale, l'unità immobiliare di seguito descritta sita in Roma – zona S. Giovanni:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via Monza 14	Mq. 37	Buono	Strada	€ 512,00

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

- Via Monza n. 14 – unità immobiliare di mq. 37 distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 31 – Sub 4 Cat C/1 - Classe 3;

CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

L'Immobile viene offerto nello stato di fatto e diritto in cui si trova;

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, che, seppur autorizzati dalla proprietà saranno, ripetersi, 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.

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

L'immobile viene offerto per l'esclusivo uso commerciale escludendo qualsiasi diverso utilizzo;

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, La sottoscrizione del contratto deve avvenire a semplice richiesta dell'Ente pena la decadenza dell'assegnazione.

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. Sono a carico del conduttore gli oneri accessori quantificati in preventivi Euro 20,00 mensili salvo conguaglio.

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, deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone.

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente **pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 21 giugno 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 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.
-

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".

Una Commissione, costituita da tre membri nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, il giorno 25 giugno 2024 alle ore 11:00, procedendo all'eventuale aggiudicazione provvisoria al partecipante che avrà presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta.

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 provvisoria 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 la immediata risoluzione del contratto di locazione, 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.

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 gara.
- ✓ Copia del presente Bando di Gara e di tutta la documentazione inerente l'immobile oggetto di locazione è in pubblica visione e a disposizione presso la sede dell'Ente, Roma Piazza S. Chiara n. 14, orario: dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 12:00.

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 Luigi Bussi



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIAI

ACCETTABILE

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 - VII n° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 84.846.77
Comune Roma Ditta Asilo Savoia per l'infanzia abbandonata
Via Manza N° 14
Seguono cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
(R. D.L. 13 aprile 1939 - VII n. 652)

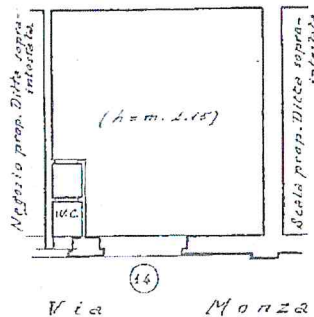
COMUNE
di Roma

Talloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO
8484677
14

AVVERTENZA: il presente talloncino deve essere incollato a cura del disponente sulla planimetria dopo averne la copia immobiliare inserita nel presente schedario in presenza di un funzionario dell'Ufficio di pertinenza, ai sensi dell'articolo 7 del R.D. L. 13 aprile 1939 - VII n. 652.

P. terreno - Negozio

Terreno giardino prop.
Ditta sopralavata
semplice



ORIENTAMENTO



SCALA 1:100

Compilato da:

Arch. Luigi Lepori
(cognome, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Architetti
della Provincia di Roma

Data 31 Maggio 1944 Firma Luigi Lepori
8484



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 26/07/2019 - Ora: 11:34:34 Fine
Visura n.: RM0380664 Pag: 1

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 26/07/2019



Dati della richiesta		Comune di ROMA (Codice: H501)			
Catasto Fabbricati		Provincia di ROMA			
Unità immobiliare		Foglio: 926 Particella: 31 Sub.: 4			
Dati identificativi		Dati di classamento			
N.	Sezione	Consistenza	Superficie	Rendita	Dati derivanti da
1	Urbanica	4	32 m²	Euro 1.133,70 L. 2.592,400	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo		Via MONZA n. 14 piano T.		Mod.58	
Notifica		Partita		146079	
Intestato		Dati anagrafici		Codice fiscale	
N.	ENTE MORALE ASILO SAVOIA PER L'INFANZIA ABLANDONATA (AMMINISTRATO DA ROSSI GIOVAN-		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
1	BATTISTA FU LORENZ		119487		(1) Proprietà per 1000/1000
Dati derivanti da		Immatricolazione del 30/05/1987			

Mappe: Terreno Correlato
Codice Comune H501 - Sezione A - Foglio 926 - Particella 31

Unità immobiliari n. 1
Ricevuta n. 119487
Tributi erariali: Euro 1,00