



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 149 DEL 23 SETTEMBRE 2024

APPROVAZIONE II AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DEL "TEATRO ROSSINI" DI PROPRIETA' DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO COMMERCIALE.

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. 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 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, del compendio Immobiliare sito in Roma – Piazza di Santa Chiara n. 14 nel quale insiste il "Teatro Rossini";
- alla data odierna il cespite risulta essere oggetto di concessione in uso parziale che avrà naturale scadenza in data 31 agosto 2024 e che pertanto il medesimo sarà successivamente disponibile per la 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 Centro, è in dettaglio il seguente: Teatro Rossini – di mq. 463,30 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 486 – Part. 63 – Sub 506 Cat D/3; rendita catastale € 30.168,00;
- l'indice OMI riferito al II° semestre 2023 per codice di zona n. B31 riporta il valore minimo per la locazione uso commerciale di Euro 34,00 al mq ed il valore massimo di Euro 45,00 al mq;
- sulla base dell'istruttoria svolta dal competente Servizio Economico-finanziario dell'Ente e tenuto conto dello stato manutentivo e dei valori di mercato, nonché della parziale riserva di utilizzo del cespite per



attività dell'Ente, il prezzo della locazione a base d'asta per l'immobile di che trattasi è stato fissato in Euro 42,75/mq;

- con Determinazione Dirigenziale n. 131 del 20 agosto 2024, 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 del predetto cespite, fissando il relativo termine per la presentazione delle domande di partecipazione nelle ore 12:00 del 20 settembre 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 procedura di evidenza pubblica per la locazione dell'unità immobiliare in questione, quantificando, in esecuzione dell'art. 5 comma 7 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, il prezzo della locazione a base d'asta ridotto di una percentuale del 10% rispetto a quello già fissato con la citata Determinazione Dirigenziale n. 131/2024, secondo la seguente tabella:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
"Teatro Rossini" Piazza di S. Chiara n. 14	463,30	Normale	Strada	€ 17.825,47

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 II avviso per la locazione dell'immobile di che trattasi;

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
"Teatro Rossini" Piazza di S. Chiara n. 14	463,30	Normale	Strada	€ 17.825,47

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 II 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 18 ottobre 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. 149 delle determinazioni dell'anno 2024.



IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

II AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DEL “TEATRO ROSSINI” 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 della 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 Centro Storico:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d’asta
“Teatro Rossini” Piazza di S. Chiara n. 14	463,30	Normale	Strada	€ 17.825,47

L’immobile è riportato nel catasto del Comune di Roma come segue:

- Teatro Rossini – di mq. 463,30 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 486 – Part. 63 – Sub 506 Cat D/3; rendita catastale € 30.168,00

CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

L’Immobile viene offerto nello stato di fatto e diritto in cui si trova, incluse tutte le attrezzature attualmente ivi presenti e di proprietà dell’ASP;

Lo stato manutentivo dell’immobile sarà quello risultante alla data di consegna dello stesso, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve, a riguardo si precisa che l’immobile è stato recentemente oggetto di lavori di riqualificazione energetica terminati nel mese di Marzo 2024;

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 gli eventuali 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, 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.

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 9 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 9 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 per il consumo di acqua quantificati in preventivi Euro 100,00 mensili salvo conguaglio, oltre al pagamento diretto di tutte le altre utenze riguardanti la struttura ad esclusivo carico del conduttore medesimo;

DEPOSITO CAUZIONALE ED OBBLIGHI DEL LOCATARIO

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 a mezzo bonifico bancario pari a tre mensilità del canone di locazione offerto.

OPPURE procedere alla emissione di idonea **fidejussione bancaria** pari a tre mensilità del canone di locazione offerto da trasmettere agli uffici dell'Ente prima della stipula dell'eventuale contratto di locazione;

Inoltre, l'eventuale locatario dovrà:

- assumere a proprio carico ogni responsabilità, sia civile che penale, per eventuali danni arrecati a persone e/o beni di proprietà di terzi, imputabili direttamente o indirettamente ad esso, per eventi e comportamenti conseguenti l'esecuzione dei servizi. Inoltre, ne risponde in caso di danni attribuiti a sua colpa, negligenza od abuso.
- tenere indenne l'ASP per i danni subiti a causa del danneggiamento dell'immobile o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere verificatisi nel corso della locazione, mediante stipula di polizza con un massimale proporzionato al valore dell'immobile con un numero di sinistri illimitato e avente validità non inferiore alla durata della locazione. La polizza assicurativa dovrà, inoltre, prevedere un limite di RC da incendio a cose di terzi non inferiore a € 1.000.000,00 (unmilione/00). In alternativa alla stipula della polizza che precede, il locatario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, il locatario dovrà produrre un'appendice alla stessa. Copia della polizza, specifica o come appendice alla polizza esistente, conforme all'originale ai sensi di legge, dovrà essere consegnata ai competenti Uffici dell'ASP entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione d'aggiudicazione, unitamente alla quietanza di intervenuto pagamento del premio. Quest'ultima dovrà essere presentata con la periodicità prevista dalla polizza stessa, onde verificare il permanere della validità nel corso della durata della locazione.
- procedere alla voltura di tutte le utenze attualmente insistenti nell'immobile a proprie cure e spese entro e non oltre 15 giorni dalla stipula dell'eventuale contratto di locazione;



- provvedere a propria cura e spese agli allacci straordinari delle forniture che si rendessero necessari in ragione delle specifiche attività svolte ed assolvere a tutti gli oneri tributari e fiscali inerenti alla gestione;
- avrà il divieto di sub-concedere o locare a terzi il Teatro, salva la possibilità di fare affidamento, per la gestione di particolari rami di attività e per la realizzazione di specifiche iniziative, su figure qualificate operanti nel settore;
- consentire all'ASP la disponibilità di almeno 5 posti in platea per ogni prima rappresentazione in programma;
- Resta inteso che l'ASP si ritiene estranea a qualsiasi controversia dovesse presentarsi tra le parti, scaturenti dall'uso temporaneo del Teatro da parte del locatario a terzi.
- assumere l'impegno a non mutare la destinazione d'uso dei locali: ogni variazione e innovazione ai locali e agli impianti, nonché ogni eliminazione o aggiunta dovrà essere preventivamente autorizzata dall'ASP; le opere eventualmente realizzate saranno acquisite alla proprietà dopo l'avvenuto collaudo/certificazione delle stesse;
- **riservare gratuitamente all'ASP l'esclusivo uso del Teatro per l'esercizio delle proprie attività statutarie fino a dieci giornate annue;**
- consentire la gratuita servitù di passaggio nei locali del foyer del Teatro ai fruitori della "Cappella del Transito" nonché del "Centro Romanesco Trilussa" nei termini e nei modi che saranno normati tra le parti;

OFFERTA DI LOCAZIONE

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 18 ottobre 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 all'obbligatorio 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 dalla data di scadenza del presente Avviso;
- copia conforme dello Statuto e/o atto costitutivo;
- copia del Bilancio di esercizio 2023 e relativo atto di approvazione dello stesso in sostituzione della documentazione richiesta al punto 10) di cui sopra;
- copia della situazione contabile provvisoria al 30 giugno 2024;

SOPRALLUOGHI

È **obbligatorio** effettuare sopralluogo presso l'immobile in questione previo appuntamento da richiedersi contattando gli Uffici dell'Ente nella persona dell'Arch. Laura Meloni, al numero 06.68.40.61, ovvero tramite e-mail all'indirizzo info@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".

AGGIUDICAZIONE PROVVISORIA

Una Commissione, costituita da tre membri nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, il giorno 22 ottobre 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 rinunciatario.

AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA.

- Esperiti i controlli sul possesso dei requisiti, si procederà all'eventuale aggiudicazione definitiva;
- 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 la revoca della presente procedura nei termini previsti dalla vigente normativa in materia;
- L'Ente può altresì disporre in qualsiasi momento l'annullamento dell'aggiudicazione e/o l'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 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 cui trattasi.
- ✓ Copia del presente Bando e di tutta la documentazione inerente all'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