



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 154 DEL 7 OTTOBRE 2024

ACCETTAZIONE PREVENTIVO DI SPESA AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETTERA B DEL D.LGS 36/2023 E S.M.I.- PER INCARICO PROFESSIONALE VERIFICA TECNICA DEGLI ALLEGATI PROGETTUALI ALLO STIPULANDO CONTRATTO DI LOCAZIONE PER L'IMMOBILE SITO IN ROMA – VIA DI S. CHIARA N. 14.

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 2023-2025 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;

PREMESSO

- che l'Ente è proprietario, tra l'altro di un complesso immobiliare adibito ad Albergo sito in Roma Via di Santa Chiara n. 21;
- che il suddetto immobile è condotto in locazione da circa duecento anni dalla medesima famiglia, da ultimo tramite la società Albergo S. Chiara S.r.l., giusto contratto stipulato in data 1.7.2011 con l'estinta I.P.A.B. Pio Istituto SS. Annunziata, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale Roma 1 Trastevere in data 20.7.2011 al n.14407 Serie 3, per la durata di anni 14 rinnovabile per ulteriori anni 14, con effetto dall'1.7.2011 e termine, quindi, al 30.6.2039;
- che fin dall'anno 2022, nell'ambito delle attività volte alla ottimizzazione della gestione delle rendite patrimoniali dell'Ente si è reso necessario effettuare una puntuale ricognizione dello stato dei rapporti contrattuali in essere tra l'Ente e l'attuale conduttore dell'immobile di che trattasi, al precipuo scopo di verificare la costituzione e l'evoluzione del rapporto contrattuale tra le parti, nel rispetto di tutte le clausole ivi previste ed eventuali inadempimenti pregressi o presenti posti in essere nei confronti dell'Ente stesso;
- che a seguito delle risultanze della citata attività ricognitiva, si è reso opportuno e necessario procedere a mezzo di idoneo studio legale ad una attività stragiudiziale volta alla rinegoziazione delle condizioni economiche del vigente contratto di locazione per l'immobile in questione;



- che tra le parti sono insorti contrasti in relazione alla consistenza, alla regolarità formale delle pratiche edilizie ed alla qualità dei lavori eseguiti dalla conduttrice nel corso del rapporto di locazione ad oggi vigente, nonché in ordine alla mancata autorizzazione alla esecuzione dei lavori di rifacimento della facciata in pendenza delle agevolazioni fiscali da parte della locatrice;
- che nel corso della locazione è altresì emersa la necessità di effettuare ulteriori lavori di manutenzione straordinaria, restauro ed adeguamento dell'immobile alle prescrizioni di legge attualmente vigenti in materia amministrativa ed urbanistica, finalizzati ad un proficuo utilizzo ed alla valorizzazione dell'immobile stesso anche in termini di maggiore redditività;
- che la società Albergo S. Chiara S.r.l. si è dichiarata disponibile ad effettuare a sua cura e spese tutti i lavori e gli interventi di cui al capoverso che precede a fronte della stipula di un nuovo contratto di locazione di durata adeguata tale da consentire un congruo ammortamento delle relative spese;
- che i lavori da eseguire sono stati concordemente individuati dalle parti ed analiticamente descritti nel capitolato allegato al relativo contratto, quantificati sulla base del prezzario regionale vigente integrato con il prezzario riportato in "Prezzi Informativi dell'Edilizia" DEI Tipografia del Genio Civile, con specifica regolamentazione dei modi e dei tempi di esecuzione riconosciuti in parte a scomputo dei canoni di locazione per un totale annuo di Euro 120.000,00 per i primi 15 anni di locazione;
- che in ragione di quanto sopra le parti sono giunte alla determinazione di addivenire ad una nuova e diversa regolamentazione del rapporto locatizio, che tenga conto da una parte dell'esigenza dell'ASP di assicurarsi il conseguimento di una rendita adeguata in ossequio ai fini statutariamente previsti; e dall'altra dell'esigenza del Conduttore di mantenere la cosa locata in uno stato idoneo ad assicurargli l'uso convenuto, con conseguente risoluzione in via anticipata e consensuale del suddetto contratto di locazione stipulato in data 1.7.2011;

ATTESO che si rende improcrastinabile e necessario procedere, con ogni consentita urgenza, alla redazione di una perizia atta alla verifica tecnica degli allegati progettuali allo stipulando contratto di cui trattasi tenuto conto dei seguenti elementi dei lavori da eseguirsi a carico del locatario:

- 1) Lavori di restauro e risanamento conservativo delle facciate dello stabile;
- 2) Progettazione dell'impianto idraulico, del nuovo gruppo pompa di calore e della nuova parzializzazione dell'impianto di condizionamento del piano terra;
- 3) Impianti meccanici a servizio delle camere 201-207 condizionamento a sistema con volume refrigerante variabile, ventilazione meccanica, acqua calda sanitaria, impianto elettrico;
- 4) Impianti meccanici a servizio delle camere 301-312 condizionamento a sistema con volume refrigerante variabile, ventilazione meccanica, acqua calda sanitaria, impianto elettrico;
- 5) Impianti meccanici a servizio delle camere 341-351 condizionamento a sistema con volume refrigerante variabile, ventilazione meccanica, acqua calda sanitaria, impianto elettrico;
- 6) Interventi da eseguire nelle stanze del IV piano dalla n. 446 alla n. 453 – V Piano dalla 454 alla 455 e dalla 500 alla 501 per la riqualificazione dell'impianto meccanico, climatizzazione, impianto elettrico, impianto acqua calda sanitaria, impianti rilevazione fumi e opere edili connesse alle lavorazioni;
- 7) Opere ulteriori da eseguire presso i luoghi del punto precedente;
- 8) Gruppo frigo e Uta a servizio dell'intero stabile;
- 9) Impianto di climatizzazione e ventilazione meccanica – Hall e Sala Colazione;
- 10) Centrale termica a servizio dell'intera struttura;



- 11) Interventi da eseguire nella centrale termica posta al piano interrato a servizio della distruzione dell'Acqua Calda Sanitaria;
- 12) Predisposizione Impianto GESTHOTEL – interventi preliminari di impiantistica;
- 13) Impianto GESTHOTEL, II Piano Camere dalla 201 alla 207, III Piano dalla camera 301 alla 312, III piano Suite 341 e camere dalla 342 alla 351, ingegnerizzazione del sistema, messa in funzione e collaudo;
- 14) Migliorie – Rivestimento sala Colazione Piano Terra, numerazione stanze in ottone
- 15) Revisione e Manutenzione del Tetto;
- 16) Sostituzione Porte Camere

CONSIDERATO che i servizi di cui in premessa attengono lavori di speciale complessità o di rilevanza architettonica o ambientale e che pertanto questo Ente dovrà affidare all'esterno la redazione della perizia di che trattasi, per carenza in organico di personale tecnico con adeguata esperienza diretta riferita alla fattispecie di cui trattasi afferente un immobile oggetto già da tempo di molteplici fasi negoziali;

DATO ATTO che in esecuzione dell'art. 50 comma 1 lettera b) del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., i preposti Uffici dell'Ente, hanno proceduto ad una richiesta di offerta tramite il sistema di E-Procurement "*Acquistinretepa*" (MEPA) ad idoneo Operatore Economico per la redazione della perizia di cui trattasi, selezionato tra quelli iscritti all'Albo dell'Ente nonché al sistema di E-Procurement medesimo, tenuto conto della specificità del tema trattato e della pregressa esperienza maturata nella specifica casistica;

VISTA la R.D.O. MEPA n. 4671496/2024;

VISTO il preventivo di spesa pervenuto tramite la citata piattaforma dall'Operatore Economico Arch. Simone Daniele Massimilla – P.IVA 02185750789, per l'importo onnicomprensivo di Euro 22.000,00 oltre Oneri di Legge, per l'esecuzione dei servizi di che trattasi così come dettagliate nella richiamata R.D.O.;

DATO ATTO che è possibile attivare la procedura di affidamento diretto per l'espletamento delle forniture di cui al presente Provvedimento considerati gli importi per le prestazioni di cui trattasi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

PRESO ATTO che le attuali procedure adottate dal sistema di E-Procurement "*Acquistinretepa*", non consentono di acquisire il CIG relativo alle R.D.O. se non successivamente all'approvazione degli eventuali preventivi di spesa presentati e che pertanto il CIG medesimo sarà assegnato dal sistema direttamente in fase di stipula;

RITENUTO pertanto di poter procedere all'accettazione del preventivo di spesa per l'esecuzione dei servizi redazione di una perizia atta alla verifica tecnica degli allegati progettuali allo stipulando contratto di locazione afferente l'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma – Via di S. Chiara n. 14, inoltrato dall'Operatore Economico Arch. Simone Daniele Massimilla. – P.IVA 02185750789, per l'importo onnicomprensivo di Euro 22.000,00 oltre Oneri di Legge;

VISTO il D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale di Previsione per il triennio 2024/2026;

VISTO il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

VISTA la L.R. n. 2 del 22 febbraio 2019;

VISTO il r.r. 17/2019;

VISTO il r.r. 21/2019;

VISTO il r.r. 5/2020;

VISTA la D.G.R. 899 del 3 dicembre 2019;



per quanto in premesse:

DETERMINA

1. Per quanto in narrativa argomentato, di procedere all'accettazione del preventivo di spesa per l'esecuzione dei servizi redazione di una perizia atta alla verifica tecnica degli allegati progettuali allo stipulando contratto di locazione afferente l'immobile di proprietà dell'Ente sito in Roma – Via di S. Chiara n. 14, inoltrato dall'Operatore Economico Arch. Simone Daniele Massimilla. – P.IVA 02185750789, per l'importo onnicomprensivo di Euro 22.000,00 oltre Oneri di Legge;
2. di dare atto che le attuali procedure adottate dal sistema di E-Procurement “Acquistinretepa”, non consentono di acquisire il CIG relativo alle R.D.O. se non successivamente all'approvazione degli eventuali preventivi di spesa presentati e che pertanto il CIG medesimo sarà assegnato dal sistema direttamente in fase di stipula;
3. di imputare la somma onnicomprensiva massima di Euro 27.913,60 Iva di Legge inclusa al capitolo 201.06.009 del Vigente Bilancio economico pluriennale di Previsione per il triennio 2024-2026;
4. di demandare ai competenti uffici dell'Ente l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 154 delle determinazioni dell'anno 2024.

IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi

