AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

I° AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 3 UNITÀ IMMOBILIARI E TERRAZZO PANORAMICO CALPESTABILE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO SERVIZI EXTRALBERGHIERI ED ATTIVITÀ ASSIMILATE SITE IN ROMA – RIONE CAMPO MARZIO. PROROGA SCADENZA TERMINE AVVISO ASTA PUBBLICA PER ERRATA CORRIGE

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 sono disponibili, per locazione ad esclusivo uso servizi extralberghieri ed attività assimilate, le unità immobiliari, di seguito descritte in zona Roma – Rione Campo Marzio:

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via di Ripetta n. 234 Int. 4	Mq 97,00	Mediocre	II	€ 2.512,30
Via di Ripetta n. 234 Int. 5	Mq 82,00	Mediocre	III	€ 2.123,80
Via di Ripetta n. 234 Int. 6	Mq 94,00	Mediocre	III	€ 2.434,60
Terrazzo panoramico calpestabile	Mq 144 ragguagliata al 25% per Mq Com.li 36,00	Mediocre	IV	€ 932,40
TOTALE	**Mq 417,00**			**€ 8.003,10**

Gli immobili oggetto della procedura di asta pubblica in Roma, Zona Centro Storico: Rione Campo Marzio sono in dettaglio i seguenti:

- Via di Ripetta n. 234 - piano II – Interno 4 di mq. 97,00 – distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 8 Cat A/2 - Classe 4; rendita catastale € 2.229,80;
- Via di Ripetta n. 234 - piano III – Interno 5 di mq. 82,00 – distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 9 Cat A/2 - Classe 4; rendita catastale € 1.824,38;
- Via di Ripetta n. 234 - piano III – Interno 6 di mq. 94,00 – distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 74 – Sub 10 Cat A/2 - Classe 4; rendita catastale € 2.229,00;
- Terrazzo panoramico calpestabile di copertura dello stabile;

I cespiti vengono offerti in locazione in unico lotto e che pertanto non sarà possibile effettuare offerte per una singola unità immobiliare;

Ai locali si accede dal vano scala condominiale, il fabbricato non è dotato di ascensore.

1) CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

Tenuto conto della perizia tecnica effettuata dall'Ente in data 28 marzo 2025, si rappresenta che i locali oggetto del presente avviso necessitano di lavori di ristrutturazione per la messa a norma, oltre a quelli funzionali per l'esercizio dell'attività extralberghiera. Le unità abitative, unitamente alla terrazza panoramica calpestabile di Mq. 144,00 **vengono offerti in unico lotto** nello stato di fatto e di diritto in

cui si trovano e tutti i lavori dovranno essere realizzati a cura e spese del conduttore, che ne assume la piena responsabilità.

Si rappresentano qui di seguito **i presunti oneri di ristrutturazione** per messa a norma presuntivamente accertati così come risultanti dalla perizia summenzionata, che saranno a cure e spese dell'eventuale assegnatario:

Unità Immobiliare	Oneri di messa a norma somme IVA esclusa a carico dell'aggiudicatario
Via di Ripetta n. 234 Int. 4	Euro 66.107,56
Via di Ripetta n. 234 Int. 5	Euro 66.896,83
Via di Ripetta n. 234 Int. 6	Euro 63.750,00
Terrazzo panoramico calpestabile	Euro 85.397,15
TOTALE Oneri a carico dell'aggiudicatario	**EURO 282.151,54**

Allo stato attuale l'ente ha ottenuto il nullaosta in sanatoria per le lavorazioni effettuate sine titulo dai precedenti inquilini degli immobili necessarie per ripristinare le unità immobiliari alla loro conformità urbanistica del 1939 quindi **saranno a carico dell'assegnatario le seguenti pratiche (Cila per sanare le irregolarità esistenti – Accatastamento e Attivazione di pratica Nulla Osta ai competenti organi quali Soprintendenza e Municipio I per opere di ristrutturazione delle unità immobiliari e del terrazzo ;**

La perizia tecnica redatta dall'Ente e l'eventuale ulteriore documentazione riguardante le unità immobiliari oggetto del presente avviso, sono disponibili per la consultazione e l'eventuale estrazione in copia presso la sede dell'Ente, previa richiesta da effettuare contattando gli Uffici nella persona dell'Arch. Laura Meloni tramite e-mail all'indirizzo info@asilosavoia.it.

I locali e il terrazzo saranno concessi al canone mensile a base di gara aumentato dell'importo indicato in sede di offerta. **Il canone di locazione sarà dovuto decorsi 6 mesi** dalla data di registrazione del contratto di locazione, al fine di consentire la presentazione del progetto di adeguamento funzionale, l'espletamento di tutti i lavori nonché l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie ivi incluse quelle della competente Soprintendenza.

Le unità immobiliari vengono offerte nello stato di fatto e diritto in cui si trovano al momento della pubblicazione del presente Avviso.

Lo stato manutentivo delle unità immobiliari sarà quello risultante alla data di consegna delle stesse, senza che possano essere fatte eccezioni o riserve;

Saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutte le autorizzazioni necessarie per sanare le irregolarità esistenti e per l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale dello stesso che dovranno essere eseguiti da ditta specializzata nel settore del restauro monumentale di categoria OG2, 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, ripetesi, 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 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

2) 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 ovvero PEC almeno 12 mesi prima della scadenza.

3) CRITERIO DI VALUTAZIONI DELLE OFFERTE.

L'aggiudicazione definitiva avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento 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.

4) 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 75% 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 80,00 mensili per ogni immobile salvo conguaglio.

5) SOPRALLUOGHI

È obbligatorio effettuare sopralluogo presso l'immobile 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.

Si precisa che sarà possibile effettuare i previsti sopralluoghi **solo previo appuntamento e comunque esclusivamente nelle seguenti date:**

Venerdì 30 ottobre 2026;

Lunedì 09 novembre 2026;

Lunedì 16 novembre 2026;

Lunedì 23 novembre 2026;

Lunedi 30 novembre 2026;

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".

6) 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.

7) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 09 dicembre 2026**, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura "*Offerta di Locazione riferita all'immobile sito in Via di Ripetta n. 234 int. 4,5,6 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 CCIIAA, 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 14 dicembre 2026 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 fine della convalida stessa, dell'offerta ricevuta e della successiva sottoscrizione del contratto di locazione, **salvo l'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 9.**

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.

8) 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, **salvo l'esercizio del diritto di prelazione di cui al successivo art. 9.**

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.

9) DIRITTO DI PRELAZIONE.

L'Ente per il raggiungimento dei propri scopi istituzionali e in ossequio a quanto previsto dalla Determinazione Dirigenziale n. 086 del 27 maggio 2024 precisa che sulla procedura di che trattasi **grava un diritto di prelazione in favore del titolare del contratto di locazione dell'interno 3 del medesimo stabile.**

L'assegnatario dell'unità immobiliare di cui all'interno 3 pertanto avrà la possibilità di esercitare il diritto di prelazione sulla locazione di che trattasi, al prezzo risultante dall'offerta più alta rilevata in esito alle procedure di evidenza pubblica emanate ai fini della futura locazione delle unità immobiliari di cui agli interni 4, 5 e 6 del medesimo stabile, aumentato della medesima percentuale di rialzo determinatasi nell'ambito della procedura di evidenza pubblica di cui alla citata D.D. n. 86/2024, (**del 87,90%)** "**al fine di garantire una maggiore comprensione" o "per evitare equivoci**" il titolare della prelazione potrà esercitare tale diritto a condizione che:

- Deve essere ancora il conduttore dell'interno 3 al momento del bando;
- Deve possedere tutti i requisiti amministrativi ed economici richiesti dai futuri avvisi pubblici;
- Offrendo un importo pari all'offerta massima presentata, maggiorato della percentuale di aumento tra la base d'asta del precedente bando (€ 2.660,90) e l'offerta del vincitore con prelazione (€ 5.000,00) calcolata come segue:

- ✓ Percentuale di aumento = (€ 5.000,00- € 2.660,90 = € 2.339,10 /€ 2.660,90 =0,8790* 100= 87,90%
- ✓ Importo da offrire = (offerta massima presentata * 87.90%).

DIRITTO DI RIPENSAMENTO

L'aggiudicatario provvisorio o definitivo potrà esercitare il diritto di ripensamento entro e non oltre 10 giorni decorrenti dalla data di comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria o della aggiudicazione definitiva;

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 che trattasi.
- ✓ In ottemperanza a quanto previsto dagli artt. 13 e 22del D. Lgs 196/2003 "Codice in materia di protezione dati personali" si informa che i dati raccolti sono finalizzati all'espletamento della procedura e della stipula del contratto.
- ✓ l'Amministrazione si riserva la Facoltà di revocare, modificare o prorogare il presente avviso a proprio insindacabile giudizio.

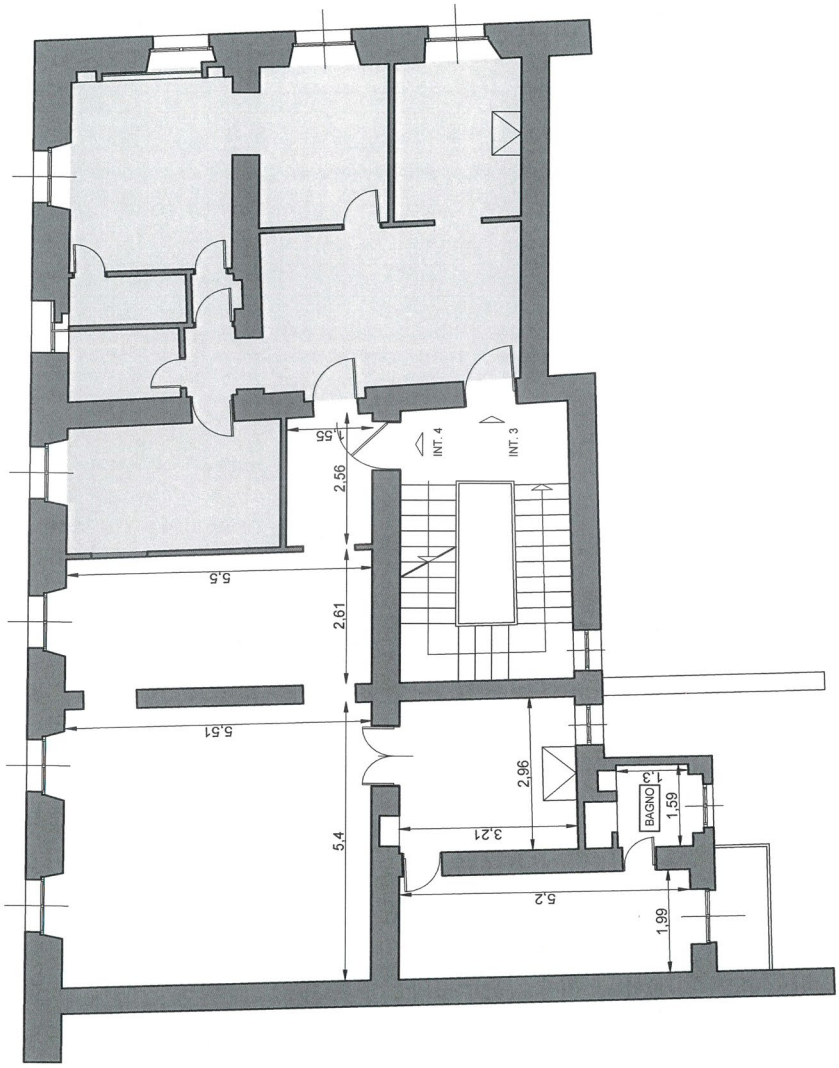
Responsabile Unico del Procedimento: Dott.ssa Benedetta Bultrini recapito telefonico 06/684061.

E – MAIL: b.bultrini@asilosavoia.it; asilosavoia@pec.it

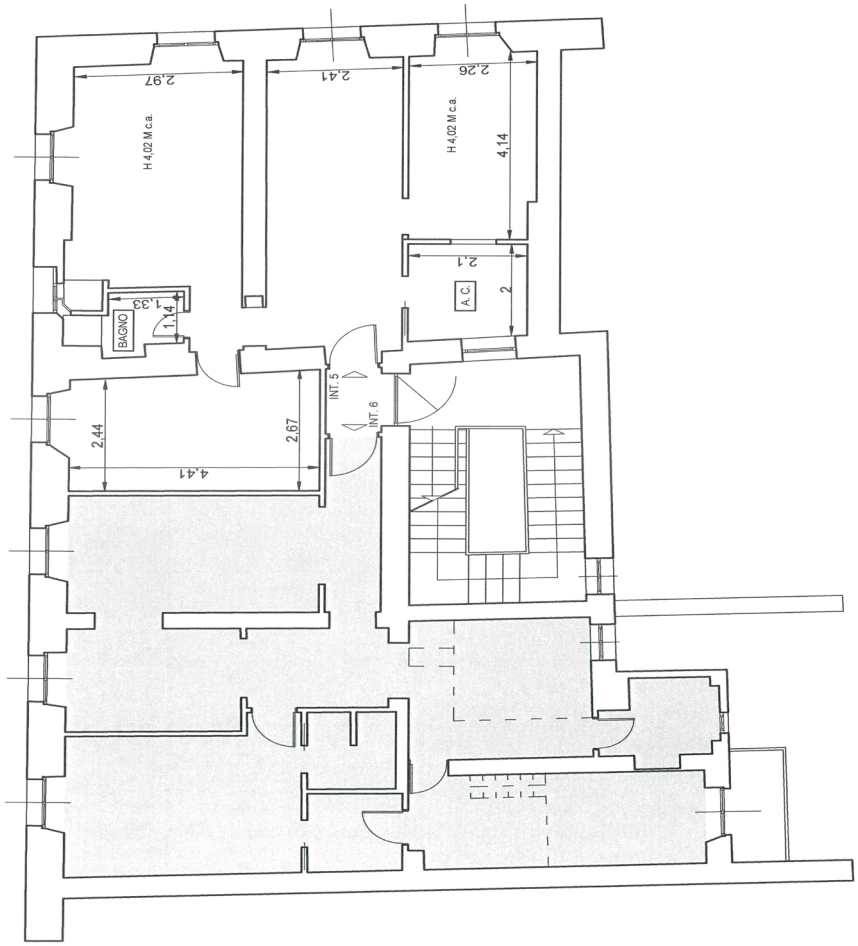
Il Direttore Generale

F.to Luigi Bussi

Allegato 1 – Via di Ripetta n. 234 Int. 4 – Stato dei luoghi



Allegato 2 – Via di Ripetta n. 234 Int. 5 – Stato dei luoghi



Allegato 3 – Via di Ripetta n. 234 Int. 6 – Stato dei luoghi

