



AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 122 DEL 07 OTTOBRE 2025

APPROVAZIONE I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO SITA IN ROMA VIA ISERNIA 4 INT 9

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;

VISTA l'Ordinanza n. 05 del 15 settembre 2025 con la quale si è proceduto alla proroga della nomina del Direttore Generale dell'Asp;

VISTO il Bilancio economico annuale e pluriennale dell'Ente per il triennio 2025-2027 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 27 del 18 dicembre 2024;

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 Isernia, 4 int. 9, 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);
- che l'immobile oggetto della procedura di asta pubblica sito in Roma, Zona San Giovanni, è in dettaglio il seguente:
 - a. Via Isernia, n. 4 piano 4 int. 9 – Immobile di mq. 65 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 280 – Sub 9 – Cat A/3 - Classe 3 – Rendita catastale: € 785.01;
- che l'indice OMI riferito al II° semestre 2024 per la zona San Giovanni n. C/7 riporta:
 - a. il valore minimo per la locazione residenziale di Euro 11,30 al mq ed il valore massimo di Euro 15,80 al mq;
- sulla base dell'istruttoria svolta dal competente Servizio Economico-finanziario dell'Ente e tenuto conto dello stato manutentivo, dei valori di mercato, il prezzo della locazione a base d'asta per l'immobile di che trattasi è stato fissato in Euro 13,55/mq;



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 Isernia, n. 4 int. 9 – Cat A/3	Mq. 65	Buono	IV°	€ 880,75

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 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 Isernia, n. 4 int. 9 – Cat A/3	Mq. 65	Buono	IV°	€ 880,75

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 06 novembre 2025;
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. 122 delle determinazioni dell'anno **2025**.



IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi



I AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO

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 abitativo**, l'unità immobiliare di seguito descritte in zona Roma – S. Giovanni:

Indirizzo	Mq lordi Totali	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile a base d'asta
Via Isernia, n. 4 int. 9 – Cat A/3	Mq. 65	Buono	IV°	€ 880,75

L'unità immobiliare, oggetto della presente procedura di asta pubblica sito in Roma, Zona Appio, sono in dettaglio la seguente:

- Via Isernia, 4 - Int. 9 – Unità immobiliare di mq. 65, distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 926 – Part. 280 – Sub. 9 – Cat A/3 – Classe 3 – rendita catastale € 785,01;

CONDIZIONI CHE REGOLANO LA LOCAZIONE

L'unità immobiliare viene offerta in locazione 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.

In ogni caso l'offerta andrà presentata redatta e completa di tutta la documentazione.

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

Tutti gli eventuali lavori ed oneri connessi all'adeguamento funzionale dell'immobile dovranno essere realizzati a cura e spese 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 nei termini di legge. 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 abitativo escludendo qualsiasi diverso utilizzo ivi incluso l'esercizio di attività alberghiere ed extralberghiere e servizi collegati per i quali sin da ora la proprietà non concederà autorizzazione alcuna.

DURATA DELLA LOCAZIONE

Il contratto di locazione avrà durata di anni 4 con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabili per altri 4 anni, salvo disdetta da comunicarsi all'altra parte a mezzo lettera raccomandata almeno 6 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 in favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento in 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. 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 Euro 120,00 mensili, salvo conguaglio;

SOPRALLUOGHI

È obbligatorio effettuare il 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 ed orari:**

- Mercoledì 15 Ottobre 2025 dalle ore 09:00 alle ore 13:00;
- Venerdì 17 Ottobre 2025 dalle ore 09:00 alle ore 13:00;
- Lunedì 20 Ottobre 2025 dalle ore 09:00 alle ore 13:00;
- Martedì 21 Ottobre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- Lunedì 27 Ottobre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- Martedì 28 Ottobre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- Lunedì 3 Novembre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00;
- Martedì 4 Novembre 2025 dalle ore 9:00 alle ore 13:00;

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 nell'offerta da presentarsi.

DEPOSITO CAUZIONALE

L'assegnatario dovrà provvedere entro il termine di 15 (quindici) giorni consecutivi naturali dalla comunicazione dell'assegnazione alla consegna, pena la immediata decadenza dall'aggiudicazione, di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone medesimo, tale cauzione sarà restituita al termine del contratto, qualora siano state rispettate tutte le condizioni in esso contenute.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

L'offerta di locazione, dovrà perentoriamente pervenire **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 06 novembre 2025**, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura *"Offerta di Locazione riferita*



all'immobile sito in int. 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 avere 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 all'unità immobiliare 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 10 novembre 2025 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 per ogni lotto di cui alla presente procedura.

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 per un singolo lotto, 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 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 Luigi Bussi



Data: 29/07/2019 - n. RM0383487 - Richiedente SIMONE DANIELE MASSIMILLA - Ultima Planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

Dichiarazione protocollo n. RM0602456 del 26/07/2006

Planimetria di u.d.u. in Comune di Roma

Via Isernia

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 926
Particella: 237
Subalterno: 9

Compilata da:
Seccafico Rosa Anna

Iscritto all'albo:
Architetti.

Prov. Potenza

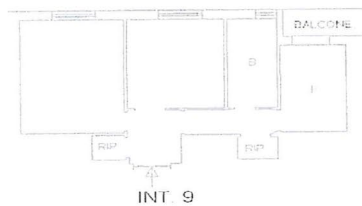
N. 648

Scheda n. 1 Scala 1:200

INT. 9 SUB 9

APPARTAMENTO PIANO 4

H= 300



INT. 9



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 29/07/2019 - Comune di ROMA (H501) - Foglio 926 Particella: 230 - Subalterno 9 >
VIA ISERNIA n. 4 piano 4 interno 9;

Data: 29/07/2019 - n. RM0383487 - Richiedente SIMONE DANIELE MASSIMILLA - Ultima Planimetria in atti
Fotocopia: 1 - Formato di acqu. A4 (210x297) - Aut. di scala: 1:1