



## **AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA**

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

### **DETERMINAZIONE N. 126 DEL 30 APRILE 2026**

**ASSEGNAZIONE DEFINITIVA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO CON AUTORIZZAZIONE ATTIVITÀ DI AFFITTACAMERE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITA IN ROMA VICOLO DEI MODELLI, 54 PROCEDURA EVIDENZA PUBBLICA.**

#### **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. 27 del 29 dicembre 2025 con la quale si è proceduto al rinnovo della nomina del Direttore Generale dell'ASP;

**VISTO** il vigente Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 17 del 9 settembre 2020;

**VISTO** il Bilancio economico annuale e pluriennale dell'Ente per il triennio 2026-2028 approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 29 dicembre 2025;

**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, Vicolo dei Modelli, 54 piano I- III, cielo - terra di Mq 81 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 in Roma, Zona Centro Storico: rione Trevi è in dettaglio il seguente: Vicolo dei Modelli, 54 piano I- III – di mq. 81 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 478 – Part. 342 – Sub 502 – Cat. A/2 – Classe 4 – Rendita catastale € 1.216,261;
- l'indice OMI riferito al I semestre 2025 per la zona Centrale – C. Storico: Trevi n. B31 riporta il valore minimo per la locazione residenziale di Euro 19,30 al mq ed il valore massimo di Euro 25,80 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 19.30, al mq. Oltre una maggiorazione del 10% se la richiesta è di persona fisica e/o società che offre servizi di alloggio;



**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 |
|---------------------------------|-----------------|-------------------|----------|------------------------------|
| Vicolo dei Modelli 54 – Cat A/2 | mq. 81          | Buono             | I-II-III | € 1.563,30                   |

**CHE:**

- con Determinazione Dirigenziale n. 44 del 27 febbraio 2026 per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente Provvedimento è stato approvato il I Avviso di Asta pubblica per la messa in locazione dell'unità in questione con scadenza prevista per le ore 12:00 del giorno 30 marzo 2026;
- entro il termine previsto per la presentazione delle domande di cui alla citata procedura, delle ore 12:00 del 30 marzo 2026 sono pervenute n. 2 domande di partecipazione all'avviso di che trattasi;
- Società "A casa di Alice S.r.l." con sede legale in Via Matteini, 35- 00163 Roma C.F.:12951621007 prot. 1158
- Signore Gianmarco Iorio Gnisci nato a Roma il 15/11/1991 – Residente in Via Luigi de Marchi, 79 Roma C.F. RGNGMR91S15H501N prot. 1157
- che con Determinazione n. 85 del 7 Aprile 2026 è stata nominata la Commissione per l'esame delle istanze pervenute in risposta all'Avviso di cui alla citata D.D. n. 44/2026,

**VISTO** il verbale della Commissione dalla quale si evince che si è proceduto all'apertura dei plichi in data 8 Aprile 2026 acquisiti al protocollo dell'Ente al n. 1304 in data 9/4/2026 presentati dai sopradetti nominativi, in relazione all'avviso pubblico del 27/02/2026 per la concessione in locazione dell'unità immobiliare di che trattasi e che tra le offerte pervenute, risulta la migliore quella della Società "A casa di Alice S.r.l." come si evince dal seguente prospetto comparativo:

- Società "A Casa di Alice S.r.l." € 2.875,00 mensili € 34.500,00 annue oltre oneri condominiali
- Signore Gianmarco Iorio Gnisci € 1.565,99 mensili € 19.871,88 annue oltre oneri condominiali

**CONSIDERATO** che l'offerta presentata dalla società "A casa di Alice S.r.l." con sede legale in Via Matteini,35-00163 Roma C.F. 12951621007, è risultata la migliore in base alle risultanze del bando;

**CHE** la suddetta società ha manifestato in sede di offerta, l'intenzione di adibire l'immobile ad attività di affittacamere – extralberghiera, richiedendo apposita autorizzazione come previsto dal bando;

**CONSIDERATO** che la documentazione allegata alla domanda è corrispondente a quanto previsto dall'avviso;

**CONSIDERATO** che le operazioni di gara si sono svolte nel rispetto delle normative vigenti e sono pertanto regolari;

**CHE** con nota prot. 1405 del 14/04/2026, facendo seguito alle risultanze della predetta Commissione si è proceduto a comunicare l'assegnazione provvisoria dell'unità immobiliare di che trattasi alla Società "A casa di Alice S.r.l.";

**CHE** con nota del 24/4/2026 la società "A casa di Alice s.r.l.". ha confermato e accettato di prendere in locazione l'unità immobiliare in questione;



**PRESO ATTO** altresì delle positive verifiche effettuate dagli Uffici dell'Ente in ordine alla capacità finanziaria del soggetto risultante assegnatario provvisorio dell'unità immobiliare di cui trattasi, come previsto dal regolamento della gestione immobiliare dell'Ente Art. 6;

**RITENUTO** di poter procedere alla definitiva assegnazione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, Vicolo dei Modelli, 54 piano I-II-III al canone mensile di Euro 3.162,50 anno € 37.950,00 in aumento rispetto alla base d'asta fissata dal citato avviso di locazione, comprensivo della maggiorazione del 10% per attività extralberghiera;

**VISTI** lo Statuto, i regolamenti interni e la normativa vigente in materia di locazioni e attività extralberghiere.

per quanto in premesse:

#### **DETERMINA**

1. Di aggiudicare in via definitiva la locazione dell'immobile sito in Roma Vicolo dei Modelli, 54 piano I- III, cielo - terra di Mq 81 distinto al catasto urbano di Roma al Foglio 478 – Part. 342 – Sub 502 – Cat A/2 - Classe 4; rendita catastale € 1.216,26; alla Società “A casa di Alice S.r.l.” con sede legale in Via Matteini,35- 00163 Roma C.F. 12951621007. Per un canone mensile di € 3.162,50 annuo € 37.950,00 con decorrenza dalla sottoscrizione del contratto;
2. Di dare atto che l'immobile è concesso in locazione ad uso abitativo, come previsto dal bando e dalla destinazione urbanistica;
3. Di autorizzare su espressa richiesta dell'offerente in sede di gara, lo svolgimento dell'attività di affittacamere all'interno dell'immobile, subordinatamente al rispetto integrale della normativa nazionale e regionale di settore, l'ottenimento di SCIA/autorizzazioni comunali e l'assenza di pregiudizio per la quiete e il decoro dello stabile;
4. Di stabilire che l'autorizzazione di cui al punto 3 non modifica la destinazione d'uso abitativa dell'immobile ai fini catastali e urbanistici e potrà essere revocata in caso di violazioni o inadempimenti della stessa;
5. Di stabilire che la durata della locazione, secondo le vigenti norme, è di anni 4 + 4 a far data 01/05/2026;
6. Di introitare per quanto di competenza i relativi canoni di locazione al Cap. 405.01.009 del Bilancio economico di Previsione per il triennio 2026-2028;
7. Di dare mandato agli Uffici dell'Ente di porre in essere gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 126 delle determinazioni dell'anno **2026**.



**IL DIRETTORE GENERALE**  
Luigi Bussi