



AAZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R.899 del 3 dicembre 2019

DETERMINAZIONE N. 213 DEL 02 SETTEMBRE 2026

APPROVAZIONE AVVISO DI DISPONIBILITÀ PER LA MESSA IN LOCAZIONE A TRATTATIVA PRIVATA DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE/MAGAZZINO E DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO DI PROPRIETÀ DELL'ENTE – PROCEDURA DI CUI ALL'ARTICOLO 5 COMMA 9 LETT. A) DEL REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE. NOMINA COMMISSIONE UNITA' IMMOBILIARE VIA DELLE COPPELLE 21 INT 3

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

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 09 settembre 2020;

PREMESSO CHE:

- L'Ente è proprietario, di un patrimonio immobiliare nel territorio di Roma Capitale, destinato alla valorizzazione e alla messa a reddito;
- Tra tali immobili, risultano attualmente liberi da persone e cose, nonché nella piena disponibilità dell'Ente, n. 3 (tre) unità immobiliari aventi destinazione commerciale e abitativa, disponibili 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;
- È interesse primario dell'Amministrazione ottimizzare la gestione del proprio patrimonio garantendone la conservazione, la redditività e la trasparenza nell'assegnazione;
- 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);
- le schede identificative e catastali delle unità immobiliari di seguito descritte:
 - a) Lotto 1 (uso abitativo) immobile sito in Roma – Via delle Coppelle, 21 piano 3 int. 3 mq 115 distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 485 – Part. 171 – Sub 4 – Cat. A/2 - Classe 4 – rendita catastale € 3.040,64 – canone mensile base d'asta: **€ 1.352,40 (annuo € 16.228,80)**;



- b) Lotto 2 (uso commerciale/magazzino) immobile sito in Roma – Via del Babuino 32/A – piano rialzato int. A identificato al catasto fabbricati di Roma al Foglio 469 – Part. 155 – Sub 502 – Cat. A/2 – Classe 4 – rendita catastale € 608,13 – canone mensile base d’asta: **€ 313,95 (annuo € 3.767,40)**;
- c) Lotto 3 (uso commerciale/magazzino) immobile sito in Roma – Vicolo dei Modelli, 55 – piano terra identificato al catasto fabbricati di Roma al Foglio 478 – Part. 342 – Sub 501 – Cat. C/2 – Classe 3 – rendita catastale € 536,44 – canone mensile base d’asta: **€ 813,96 (annuo € 9.767,52)**;
- 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 dei cespiti, il prezzo della locazione a base d’asta per gli immobili di che trattasi è stato fissato come segue:
 - a) Euro 16,80 /mq per l’immobile sito in Via delle Coppelle 21 – Int. 3;
 - b) Euro 19.50/mq per l’immobile di Via del Babuino 32/A – Int. A;
 - c) Euro 22.80/mq per l’immobile di Vicolo dei Modelli 55 – piano terra;
 - È intendimento di questo Ente locare tali unità immobiliari siti in diverse zone di Roma come specificato in precedenza;
 - Per ciascuna unità immobiliari sono state attivate tre distinte procedure di evidenza pubblica tutte concluse con esito **deserto**, come da prospetto riepilogativo di seguito riportato;

Lotto/Immobile	I° avviso	II° avviso	III° terzo avviso
Lotto 1/Via delle Coppelle 21	D. D. 101 del 09/04/26	D. D. 152 del 13/05/26	D. D. 176 del 16/06/26
Lotto 2/Via del Babuino 32/A	D. D. 100 del 09/04/26	D. D. 150 del 13/05/26	D. D. 175 del 16/06/26
Lotto 3/Vicolo dei Modelli 55	D. D. 45 del 27/02/26	D. D. 151 del 13/05/26	D. D. 177 del 16/06/26

DATO ATTO che i relativi verbali di gara deserta, sono conservati agli atti di ufficio, attestano l’assenza di offerte per tutti i lotti sopra menzionati;

RITENUTO pertanto sussistere il presupposto legale previsto dall’ articolo 5 del vigente regolamento della gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente per procedere all’assegnazione dei medesimi beni tramite trattativa privata;

RICHIAMATO l’art. 5 comma 9 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente recante: *“In caso di mancata presentazione di offerte in esito alla terza e ultima procedura di evidenza pubblica entro e non oltre i 30 giorni immediatamente successivi, l’Ente, previa deliberazione del Consiglio di Amministrazione può alternativamente disporre:*

- a) *la messa in disponibilità, per una durata temporale non superiore a 90 giorni consecutivi e previa una nuova valutazione da parte dell’ufficio competente circa l’entità del canone nell’ambito dei valori desunti dall’osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell’unità immobiliare a trattativa privata, mediante pubblicazione nell’apposita sezione del proprio sito istituzionale; in tal caso l’immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all’Ente un’offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell’atto di avvio della procedura di cui al comma 1, ribassato al massimo del 30%. Anche in questo caso la busta dell’offerta dovrà contenere, a pena di inammissibilità, assegno circolare non trasferibile intestato all’ASP, di importo pari al canone mensile offerto;*



- b) *il conferimento dell'unità immobiliare, previa valutazione congiunta da parte dell'ufficio competente e dell'Area Sociale, nel patrimonio indisponibile dell'Ente per la realizzazione di attività coerenti con le finalità statutarie;*
- c) *la riserva dell'unità immobiliare, ai sensi dell'articolo 22, comma 135, della l.r. 27 febbraio 2020, n. 1, per far fronte a specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa sulla base di accordi stipulati con la Regione e con altri enti eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, purché sia comunque assicurato comunque il perseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.*
- d) *l'attivazione di una nuova procedura ai sensi dei commi 1,2,3,4,5,6,7 del presente articolo previa realizzazione da parte dell'Ente degli interventi di manutenzione ed adeguamento che il competente ufficio dell'Ente ritenga eventualmente necessari per restituire redditività all'unità immobiliare."*

PRESO ATTO che il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nella seduta del 28 luglio 2026, ha determinato di procedere con l'indizione di un avviso di disponibilità per la locazione a trattativa privata degli immobili di che trattasi, ai sensi dell'art. 5 comma 9 lett. a) del citato regolamento dell'Azienda, delegando il Direttore Generale all'adozione di tutti gli atti inerenti e conseguenti;

ATTESA la necessità di provvedere, in adempimento del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente e tenuto conto di quanto deciso dal Consiglio di Amministrazione nella richiamata seduta consiliare, ad indire una nuova procedura di evidenza pubblica per la locazione a trattativa privata delle unità immobiliari in questione, quantificando, così come prescritto dalla lettera a) dell'art. 5 comma 9 del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, il nuovo valore minimo del canone di locazione mensile in quello originario di cui alle citate D.D. n. 101/2026 – D.D. n.100/2026 – D.D.n.45/2026 ribassato nella misura prevista del 30% secondo la seguente tabella:

Indirizzo	Mq lordi	Stato Manutentivo	Piano	Canone mensile Minimo
Via delle Coppelle 21 – Int. 3	Mq.115	Mediocre	III	€ 1.352,40
Via del Babuino, 32/A – Int. A	Mq. 23	Buono	I	€ 313,95
Vicolo dei Modelli, 55 p.t.	Mq. 51	Buono	T/S1	€ 813,96

CHE con Determinazione n. 207 del 05 agosto 2026 per le motivazioni ivi esplicitate che si intendono integralmente richiamate nel presente provvedimento è stato approvato l'Avviso di disponibilità a trattativa privata per la locazione delle summenzionate unità immobiliari di proprietà dell'Ente, fissando quale termine ultimo per la presentazione di eventuali offerte nelle ore 12:00 del 04 novembre 2026;

CHE in data 13 agosto 2026 prot.3563 è pervenuta 1 offerta di locazione relativa all'unità immobiliare di Via delle Coppelle 21 int 3 ;

RITENUTO necessario procedere, al fine di valutare l'offerta di locazione sopracitata in risposta all'avviso di disponibilità a trattativa privata di cui trattasi, alla nomina della Commissione Giudicatrice ai sensi dell'art. 5 del Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, che prevede tra l'altro che di norma le commissioni siano presiedute dal Direttore Generale;

RITENUTO pertanto di poter procedere alla nomina della Commissione Giudicatrice interna di cui al presente Provvedimento, senza oneri per l'Amministrazione e nella seguente composizione:

- Dott. Luigi Bussi Direttore Generale dell'Ente in qualità di Presidente, in forza di quanto previsto dall'art. 23, Comma 1 Lett. n) del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi nonché ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- Arch Laura Meloni , dipendente dell'Ente in qualità di componente;
- Dott.ssa Greta Sofia Farinelli dipendente dell'Ente in qualità di componente e segretario verbalizzante;

[Determinazione n. 213/2026](#)



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. per quanto in narrativa argomentato di procedere alla nomina della Commissione Giudicatrice interna per la valutazione dell'offerta di locazione pervenuta in data 13 agosto 2026 prot.3563 relativa all'unità immobiliare di Via delle Coppelle 21 int 3 in risposta all'Avviso di cui alla D.D. n.207/2026, senza oneri per l'Amministrazione e nella seguente composizione:
 - Dott. Luigi Bussi Direttore Generale dell'Ente in qualità di Presidente, in forza di quanto previsto dall'art. 23, Comma 1 Lett. n) del Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi nonché ai sensi dell'art. 5 comma 3 del Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
 - Arch Laura Meloni dipendente dell'Ente in qualità di componente;
 - Dott. ssa Greta Sofia Farinelli dipendente dell'Ente in qualità di componente e segretario verbalizzante;
2. di dare atto che la presente Determinazione Dirigenziale non comporta oneri per l'Amministrazione;
3. di demandare ai competenti uffici dell'Ente l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione.

La Determinazione assume il n. 213 delle determinazioni dell'anno **2026**.

IL DIRETTORE GENERALE

Luigi Bussi