



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE
Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Legge 17.7.1890 n. 6972 – R.D. 7.6.1928 n. 1353
00147 ROMA - Piazzale Antonio Tosti n. 4
tel. 06/51858205 – fax 06/5120986

DECRETO DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 26 del 21/5/ 2019

OGGETTO: Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 29.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

18-04-2019

Il responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

19-04-2019

Il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria con la firma del presente atto attesta che i costi di cui al presente atto sono da imputare sui seguenti capitoli e articoli di bilancio



non comporta impegno di spesa

da imputare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2019

Il Responsabile dell'Ufficio Ragioneria:
Dott.ssa Roberta Valli

firma

addì

18-04-2019

Parere

FAVOREVOLE NON FAVOREVOLE (Per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

Il Segretario Generale
Claudio Panella

firma

addì

20/05/2019



Il Funzionario

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n.796 dell'11 dicembre 2018, con cui è stato disposto un nuovo commissariamento dell'IPAB Istituto Romano di San Michele;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00003 del 9 gennaio 2019 – pubblicato sul BURL n.4 del 10 gennaio 2019 - con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Vincenzo Gagliani Caputo per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL, *“nelle more delle procedure di approvazione del nuovo statuto, al fine di garantire il corretto e regolare svolgimento delle funzioni di competenza nonché l'ordinaria e straordinaria amministrazione dell'Ente”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Vincenzo Gagliani Caputo in data 14 gennaio 2019 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

PRESO ATTO del Decreto del Commissario Straordinario n.57 del 14 marzo 2018 con il quale è stato affidato l'incarico triennale di Segretario Generale al Dott. Claudio Panella;

PREMESSO che

- gli scopi statutari dell'Ente prevedono l'espletamento di attività socio-assistenziali in favore degli anziani ospiti presso le strutture di accoglienza attivate all'interno del Comprensorio Istituzionale di Piazzale A. Tosti;
- per il perseguimento dei predetti scopi l'Istituto pone a reddito, mediante locazione a terzi, il proprio patrimonio immobiliare disponibile con le modalità previste dal “Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà” adottato con delibera n. 125 del 05 aprile 2013 e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza oltre che di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità di cui all'art. 4 del D. Lgs. 50/2016;

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 29 avente destinazione d'uso commerciale;
- tale superficie immobiliare è identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 13, consistenza 28,00 mq. catastali e superficie lorda di 55 mq con rendita pari ad € 3.506,74;
- la superficie immobiliare è sottoposta a tutela da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 22.01.2004 n. 42 e ss.mm.ii., parte seconda con D.M. del 28.12.2016 rep. n. 97;
- i locali, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 01.10.2007, è attualmente concesso in uso a Società privata fino al prossimo 30 settembre 2019, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;
- l'Istituto ha inviato all'attuale conduttore formale disdetta del rapporto locativo vigente nei termini ed ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;

CONSIDERATO che, dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione del cespite i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01 ottobre 2019 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dello stesso da parte dell'Ente;

PRESO ATTO che

- per i suddetti motivi si ritiene necessario procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta tra quelle pervenute sulla base



del canone locativo a base d'asta di € 40.260,00 (euro quarantamiladuecentosessanta/00) annui ovvero € 3.355,00 (euro tremilatrecentocinquantacinque/00) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente precisati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;
- il valore economico posto a base di gara, oggetto di offerte a rialzo da parte dei partecipanti alla procedura, risulta del 20% superiore rispetto al canone locativo corrisposto dall'attuale affittuario;

TENUTO CONTO che

- il valore locativo a base d'asta è stato determinato con perizia di stima redatta dagli Uffici interni agli atti dell'Ente sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per questa particolare tipologia di destinazione d'uso e per la zona di ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi;
- la valutazione del canone di fitto ha tenuto conto degli oneri economici, contrattualmente posti interamente a carico dell'aggiudicatario della procedura, per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessarie nel corso del periodo locativo;

ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale di gara le offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta, offerte condizionate e/o che prevedano mutamenti all'attuale destinazione d'uso dell'area locata;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta purché valida;
- la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, la cui decorrenza economica e giuridica è prevista dal 01 ottobre 2019 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso dell'area da parte del precedente affittuario, è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;

RESO NOTO che le offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione del cespite dovranno pervenire entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio di indizione della gara;

PRESO ATTO che, al fine di dare maggiore pubblicità alla procedura, il bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio nonché affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

SU proposta e vista l'istruttoria dell'Ufficio Patrimonio, Informatico CED ITC;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

PROPONE

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di unità immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 29 avente destinazione d'uso commerciale identificato al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale),



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

Classe 13, consistenza catastale di 28,00 mq. e superficie lorda di 55 mq di rendita pari ad € 3.506,74, con importo locativo annuo a base d'asta di € 40.260,00 (euro quarantamiladuecentosessanta/00) annui ovvero € 3.355,00 (euro tremilatrecentocinquantacinque/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01 ottobre 2019 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata come indicato in frontespizio;

PRESO ATTO che l'Ufficio proponente il presente provvedimento con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della legge n.20/1994 e s.m.i. nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma della legge n.241/1990 e s.m.i.;

VISTA la Legge 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e successive modificazioni;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 4 maggio 2001 n. 207;

DECRETA

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di unità immobiliare sita in Roma, Via Colonna Antonina n. 29 avente destinazione d'uso commerciale identificato al NCEU del Comune di Roma al foglio 478, particella 220, Sub. 2, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 13, consistenza catastale di 28,00 mq. e superficie lorda di 55 mq di rendita pari ad € 3.506,74, con importo locativo annuo a base d'asta di € 40.260,00 (euro quarantamiladuecentosessanta/00) annui ovvero € 3.355,00 (euro tremilatrecentocinquantacinque/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;
- 3) di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;
- 4) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01 ottobre 2019 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;
- 5) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 6) di stabilire un termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

7) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Vincenzo Gagliardi Caputo)