



**Istituto Romano Di San Michele**  
**Piazzale Antonio Tosti n. 4**  
**00147 Roma**

**Bando di gara per la locazione ad uso abitativo**  
**di una unità immobiliare sita in Roma**  
**Via del Viminale n°3/b.**

(In esecuzione del Decreto n° 84.dell'11 luglio 2016)

**Ente appaltante:** Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma c.f. 80112430584 tel. 06/51.858.1 e-mail: [info@irsm.it](mailto:info@irsm.it) pec: [istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it](mailto:istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it)

**Sistema di gara:** Asta Pubblica

**Finalità del bando:** locazione di un immobile di proprietà dell'Ente

**Criterio di aggiudicazione:** aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone annuo posto a base di gara

**Ubicazione dell'immobile oggetto della locazione:** Roma – Via del Viminale n. 3/b

**Durata contrattuale:** anni 4 (quattro) rinnovabile per uguale periodo.

**Base d'asta del contratto di locazione:** € 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00) annui. Il canone offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima prevista dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT

**Visione ed estrazione di copie degli atti di gara:** sito internet [www.irsm.it](http://www.irsm.it) e presso l'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele, P.le A Tosti 4 Roma

**Termine ultimo di ricezione delle offerte:** ore 12,00 del giorno 09.09.2016. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando la modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione.

**Data apertura plichi:** il giorno 14.09.2016, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni

**Cauzione:** cauzione provvisoria di € 540,00 (euro cinquecentoquaranta/00) pari al 10% del canone di locazione annuo a base d'asta

**Organo competente per le procedure di ricorso:** Tribunale Amministrativo Regionale del Lazio.

**Spese di stipula del contratto:** a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

**(ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA)**

Si rende noto che il giorno 14.09.2016 alle ore 10,00, presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma, avrà luogo l'esperimento della procedura di gara per l'assegnazione in locazione di una unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, via del Viminale n. 3/b.

Come previsto dal vigente *“Regolamento per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Istituto Romano di San Michele”* si procederà all'aggiudicazione dell'unità immobiliare in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione annuo stabilito al successivo art. 4.

Non sono ammesse offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano la destinazione d'uso dell'immobile per usi non abitativi.

Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta valida pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, come stabilito dall'art. 4 del citato Regolamento per la locazione delle unità immobiliari di proprietà, si procederà, nella seduta di gara, mediante rilancio a rialzo dell'offerta riservato ai soli migliori offerenti. Nel caso in cui anche uno solo dei predetti offerenti non fosse presente, si procederà alla sospensione della seduta e alla riconvocazione degli offerenti al fine di espletare i rilanci. La mancata presenza degli offerenti alla seduta riconvocata varrà come

rinuncia ed alla conseguente aggiudicazione provvisoria in favore del concorrente che abbia effettuato il massimo rialzo sull' offerta originaria.

Le domande di partecipazione e le relative offerte economiche, come meglio precisato nei successivi articoli, dovranno pervenire tassativamente, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09.09.2016, al seguente indirizzo: ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n. 4 – 00147 Roma, e saranno esaminate in seduta pubblica, il giorno 14.09.2016 alle ore 10,00 da una Commissione Aggiudicatrice, composta da tre membri appositamente nominati dall'Ente.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti l'aggiudicazione della locazione dell'unità immobiliare si rinvia a quanto stabilito nello schema di contratto allegato e facente parte della documentazione di gara.

#### **(ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)**

L'unità immobiliare è identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 29 sub. 4 e particella 35 sub. 1, zona censuaria 1, categoria A/4 (abitazione ultrapolare), classe 4, vani 2, con superficie utile complessiva di mq. 18,00 circa, coperti sviluppati su due livelli (piano terra e piano primo), come meglio indicato nella planimetria catastale parte integrante della documentazione di gara allegata al presente bando.

Le superfici immobiliari oggetto della procedura rientrano nelle disposizioni di tutela conseguenti alla dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D.lgs. 29.10.1999, n. 490 e s.m.i., pervenuta all'Ente da parte del Ministero dei Beni, delle Attività Culturali e del Turismo in data 16/10/2000.

Le superfici risultano in mediocre stato manutentivo generale, necessitando di interventi di manutenzione straordinaria quali il rifacimento degli impianti elettrici, dei servizi igienici e della nuova installazione degli infissi interni ed esterni.

#### **(ART. 3 – OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE)**

La porzione immobiliare sarà concessa in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta. La consegna del bene avverrà contestualmente alla stipula del contratto di locazione.

Lo stato manutentivo dei locali sarà quello risultante alla data di consegna, senza che possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere.

Il conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di concessioni, licenze e autorizzazioni edilizie e/o amministrative occorrenti all'uso ovvero alla manutenzione dell'unità immobiliare, senza che l'aggiudicazione della procedura di gara costituisca impegno alcuno in tal senso da parte dell'Ente.

Il conduttore, per i motivi sopra esposti, non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di ristrutturazione, conservazione, manutenzione straordinaria e/o di adeguamenti igienico-sanitario eseguiti ai fini e nei limiti degli usi consentiti.

Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore, previa valutazione progettuale delle opere previste, che sarà effettuata dagli Uffici Amministrativi competenti dell'Ente.

E' obbligo del conduttore trasmettere all'Istituto, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dei lavori di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati.

#### **(ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE)**

Il contratto di locazione avrà la durata di anni 4, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile per uguale periodo. Alla prima scadenza contrattuale di 4 anni, l'Istituto proprietario potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 3 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

E' facoltà del conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'unità immobiliare dovrà essere restituita dal conduttore in buono stato di conservazione generale, libera da cose e persone.

#### **(ART. 5 – CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA)**

Il canone locativo posto a base d'asta, tenuto conto della quotazione immobiliare determinata dalla Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per il 2° semestre 2015 riferito ad immobili con destinazione d'uso residenziale ubicati nella zona centrale Viminale è stato quantificato in Euro 5.400,00 (euro cinquemilaquattrocento/00) annui oltre adeguamenti ISTAT periodici.

#### **(ART. 6 – MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE)**

Il pagamento del canone locativo dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi 5 giorni del mese, mediante accredito diretto sul c.c. bancario 000000007890 – Banca di Credito Cooperativo di Roma – Filiale Roma Agenzia 26 – Via Oceano Indiano 13/c –ABI 08327 CAB 03226 CIN B IBAN IT42B0832703226000000007890, salvo diversa disposizione da comunicare per scritto.

#### **(ART. 7 – SUBLOCAZIONE)**

E' fatto espresso divieto al conduttore di sublocare, o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata.

#### **(ART. 8 - ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE)**

Al conduttore è fatto obbligo di:

- costituire in favore dell'Ente, entro e non oltre 60 giorni dal momento in cui entra in possesso della porzione immobiliare, una fideiussione assicurativa, incondizionata ed escutibile a prima richiesta, di valore pari alla metà del canone annuale stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari alla durata della locazione a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.
- di mantenere l'immobile, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- di consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;

Sono inoltre ad esclusivo carico del conduttore:

- gli oneri accessori relativi, i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivati utenze autonome a cura e spese del conduttore;
- gli oneri, tutti nessuno escluso, concernenti le Tasse attualmente ed o in futuro gravanti sul detentore della porzione immobiliare.

#### **(ART. 9 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA PROCEDURA DI GARA)**

Alla procedura di gara possono partecipare sia persone fisiche che giuridiche purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

Persone giuridiche:

1. iscrizione al Registro delle Imprese;
2. non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
3. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, concordato preventivo, amministrazione controllata e che non siano in corso procedure per la dichiarazione di una delle predette situazioni;
4. non essere incorso nel divieto di concludere contratti con Pubbliche Amministrazioni.

I requisiti di cui ai punti 2,3 e 4 devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252, ovvero: tutti i soci in caso di società di persone, tutti i soci accomandatari in caso di società in accomandita semplice, tutti i rappresentanti legali in caso di società di capitali o altri tipi di società).

Persone fisiche:

1. di non aver a proprio carico sentenze definitive di condanna che determinino incapacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
2. di non essere interdetto, inabilitato o fallito e di non avere in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;

#### **(ART. 10 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE)**

I partecipanti alla procedura di gara dovranno far pervenire un plico, contenente l'offerta economica e la relativa documentazione amministrativa richiesta, a pena di esclusione, **entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 09.09.2016** al seguente indirizzo:

**Istituto Romano di San Michele – Ufficio Protocollo – Piazzale Antonio Tosti n°4 Cap. 00147 Roma.**

Il recapito del plico potrà essere eseguito a mano da persone incaricate ed in tal caso farà fede il timbro del dell'Ufficio Protocollo, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso. Il recapito del plico tramite mezzi diversi rimane ad esclusivo rischio del mittente, e qualora, per qualsiasi motivo esso non giungesse a destinazione nel termine perentorio ed improrogabile sopraindicato, si determinerebbe, indipendentemente dalla data di spedizione, l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

Il plico, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, con l'indicazione del mittente e della seguente dicitura: **“Domanda di partecipazione alla procedura di gara per la locazione dell'immobile sito in Roma, Via del Viminale n. 3/b”**, dovrà contenere n. 2 buste, ognuna delle quali analogamente sigillate e controfirmate, nonché contrassegnate rispettivamente con le seguenti diciture:

**Busta A – Documentazione Amministrativa**

**Busta B – Offerta Economica**

Le buste, a loro volta, dovranno contenere rispettivamente la seguente documentazione, redatta esclusivamente in lingua italiana:

**Busta A – Documentazione Amministrativa**, contenente, a pena di esclusione:

**A1)** istanza di partecipazione, secondo il modello allegato, debitamente sottoscritta dal richiedente, contenente le generalità complete del richiedente, il codice fiscale, il possesso dei requisiti richiesti nonché l'indicazione della sede legale della Società e/o la residenza della persona fisica richiedente;

**A2)** Schema di contratto, come da modello allegato, sottoscritto per accettazione in tutte le pagine;

**A3)** cauzione provvisoria di Euro 540,00 pari al 10% dell'importo del canone di locazione annuale posto a base di gara, da costituire in uno dei seguenti modi:

-assegno circolare non trasferibile;

-fidejussione bancaria “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c. con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta;

- fidejussione assicurativa “a prima richiesta” e recante rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c., rilasciata da Imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla Legge n. 348 del 10.06.1982c di cui all'elenco pubblicato sulla gazzetta Ufficiale n. 30 del 06.02.2003 compilato dall'ISVAP, con validità non inferiore a 180 giorni dalla data di scadenza della presentazione dell'offerta.

Il deposito cauzionale provvisorio richiesto, copre il rischio del mancato perfezionamento del contratto di locazione con l'aggiudicatario provvisorio per fatto o atto imputabile allo stesso e sarà restituito ai non aggiudicatari entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione, ad esclusione del 2° classificato in graduatoria al quale verrà restituito non prima della data di stipula del contratto con l'aggiudicatario;

Le dichiarazioni sostitutive sopra indicate dovranno essere sottoscritte dall'offerente o dal legale rappresentante in caso di società ed accompagnate da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

**Busta B – Offerta Economica**

L'offerta economica redatta secondo il modello allegato “OFFERTA ECONOMICA”, dovrà indicare il canone iniziale che il concorrente s'impegna annualmente a versare all'Istituto; l'offerta dovrà essere redatta in lingua italiana ed espressa in cifre ed in lettere senza abrasioni o correzioni di sorta: in caso di discordanza tra i valori in cifra e quelli in lettere sarà considerato valido il prezzo più vantaggioso per l'Amministrazione. L'offerta economica dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore. Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al prezzo posto a base d'asta.

**(ART. 11 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA)**

Oltre al mancato rispetto di quanto previsto dagli articoli 9 e 10 del presente bando saranno motivo di inammissibilità delle domande le seguenti irregolarità:

- mancanza della firma a sottoscrizione delle istanze di partecipazione o di una o più dichiarazioni;
- mancanza della fotocopia di un documento di identità personale.

**(ART. 12 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE)**

La graduatoria dei soggetti partecipanti alla procedura di gara, avverrà sulla base del criterio “del prezzo più alto” e sarà approvata con atto deliberativo dell'Ente pubblicato sul sito web <http://www.irsm.it>. Il risultato delle procedure di gara sarà altresì comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 giorni dalla data di pubblicazione del sopra menzionato atto deliberativo.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria ed il deposito cauzionale sarà incamerato dall'Ente ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile. In tale evenienza l'Istituto procederà alla sottoscrizione del contratto di locazione con il partecipante alla presente procedura di gara che abbia presentato la seconda migliore offerta.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi presso gli Uffici dell'Ente entro 30 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione per la stipula del contratto di locazione, cui all'allegato schema contrattuale. Entro e non oltre 60 giorni dalla stipula del contratto di locazione, il conduttore dovrà costituire in favore dell'Ente una fideiussione assicurativa di valore pari alla metà del canone annuale stabilito per il primo anno di locazione e di durata pari all'intero periodo locativo, a garanzia di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

**(ART. 13 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO)**

Il Responsabile del Procedimento è il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio. Ogni eventuale ulteriore informazione e richiesta di appuntamenti per visionare l'unità immobiliare potrà essere richiesta rivolgendosi all'Ufficio Patrimonio dell'Istituto Romano di San Michele – Piazzale Antonio Tosti – 00100 Roma, nelle seguenti giornate: dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle ore 13.00 ai seguenti recapiti telefonici 06/51858.203 – 06/51.858.219 – 06/51.858.226 e/o a mezzo mail al seguente indirizzo: [uff.patrimonio@irsm.it](mailto:uff.patrimonio@irsm.it).

**(ART. 14 – TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI)**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30.06.2003, n. 196 “Codice in materia di protezione dei dati personali”, si informa che i dati forniti dai partecipanti alla procedura di gara saranno trattati dall'Ente esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto di locazione. Con la partecipazione alle procedure di gara nelle forme prescritte dal presente bando, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

**(ART. 15 – ACCESSO AGLI ATTI)**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione.

**(ART. 16 – INFORMAZIONI GENERALI SUL BANDO)**

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile.

Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, mancanti di cauzione o accompagnate da cauzione di importo insufficiente. Non si darà corso all'apertura di plichi che non risultino pervenuti nei modi e nei tempi come sopra meglio specificati. Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare.

Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, la veridicità di quanto dichiarato dai concorrenti in sede di partecipazione alla procedura di gara.

Il presente bando e allegati sono reperibili presso l'Ufficio Patrimonio dell'Ente e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.irsm.it> alla sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

**(ART. 17 – ALLEGATI)**

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- “Planimetria catastale immobile”
- “Documentazione Fotografica stato attuale”
- “Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni”
- “Mod. Offerta Economica”
- “Schema contratto di locazione”

II COMMISSARIO STRAORDINARIO  
Dott. Riccardo Casilli