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

Bando di gara per la locazione ad uso non abitativo dell'immobile sito all'interno del comprensorio Istituzionale di P.le A. Tosti n. 4 con ingresso autonomo da Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67 Roma denominato Teatro

(In esecuzione del Decreto n° 199 del 28 novembre 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 pec: istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it
Sistema di gara: Procedura aperta
Forma d'appalto: pubblico incanto con aggiudicazione all'offerta più alta
Finalità del bando: locazione di un immobile di proprietà dell'Ente
Procedura e criterio di aggiudicazione: procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta
Ubicazione e denominazione dell'immobile oggetto della locazione: P.le A. Tosti n. 4 Roma con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67 Palazzina Teatro.
Durata: anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi della Legge 392/1978 e s.m.i..
Base d'asta del contratto di locazione: € 48.000,00 (euro quarantottomila/00) annui. Il canone offerto in sede di gara, dal secondo anno di locazione, sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla Legge, attualmente pari al 75% dell'indice ISTAT
Visione ed estrazione di copie degli atti di gara: sito internet 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 30 gennaio 2017 Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente bando, pena l'esclusione
Data apertura plichi: il giorno 02 febbraio 2017, in seduta pubblica presso la Sede dell'Istituto Romano di San Michele, Piazzale Antonio Tosti n°4 Roma, Pal. Uffici Sala Riunioni
Cauzione provvisoria: € 4.800,00 (euro quattromilaottocento/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 02 febbraio 2017 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 porzione immobiliare di proprietà dell'Ente con ingresso in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n. 67, denominata Teatro e sita all'interno del Comprensorio Istituzionale
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 della procedura di gara in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione stabilito al successivo art. 5.
Non sono ammesse offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano la destinazione d'uso effettiva dell'immobile per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente.
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 le ore 12,00 del giorno 30 gennaio 2017 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 02 febbraio 2017 alle ore 12,00 da una Commissione di Gara, composta da tre membri e nominata dall'Ente con apposito atto deliberativo.
Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti l'aggiudicazione della porzione immobiliare, si rinvia a quanto stabilito nello schema contrattuale predisposto, e facente parte della documentazione di gara, al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

(ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE)

La porzione immobiliare in oggetto è identificata al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 834, particella 103, categoria B/3 (prigioni e riformatori), insieme a maggior consistenza, con superficie utile complessiva di mq. 900,00 coperti, di cui mq. 840,00 seminterrato e mq. 75,00 fuori terra, oltre ad aree esterna e rampa d'accesso per mq. 182,00 come meglio indicato nelle planimetrie esplicative parte integrante della documentazione di gara allegata al presente bando.
Le superfici sono state utilizzate, in precedenza, ad uso teatro/cinema per attività ludiche/culturali degli ospiti delle strutture socio-assistenziali dell'Ente.
Le spese di manutenzione straordinaria delle superfici e delle aree di pertinenza esterna, di frazionamento catastale e di sgombero dalle suppellettili presenti all'interno dei locali, poste interamente a carico dell'aggiudicatario, sono state quantificate in via presuntiva in euro 720.000,00 (euro settecentoventimila/00).
La valutazione economica degli interventi di cui sopra, a parziale deroga di quanto stabilito dall'art. 5 del Regolamento per la locazione delle unità immobiliari di proprietà, è stata effettuata considerando un'incidenza di costo forfettaria di € 800,00/mq poiché il consistente stato di degrado delle superfici immobiliari, oggetto in questi ultimi anni di temporanee occupazioni abusive e non utilizzato da oltre 10 anni, e stante l'impossibilità di predeterminarne gli interventi strutturali e tecnologici necessari all'uso effettivo previsto dal conduttore nonché i tempi e costi necessari per il frazionamento immobiliare, non consentono di poter redigere un computo metrico estimativo maggiormente dettagliato.

(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 non appena stipulato il contratto di locazione.
Lo stato manutentivo della stessa sarà quella risultante alla data di consegna dell'immobile, 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, amministrative e/o di pubblica sicurezza occorrenti all'uso 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 adeguamento tecnico, igienico sanitario eseguiti ai fini e nei limiti degli usi consentiti.
Tali interventi saranno effettuati a cura e spese del conduttore dell'immobile, previa valutazione progettualee formale approvazione 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 6, con decorrenza dalla data di stipula dell'atto, rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 28 della Legge 27 luglio 1978 n. 392. Alla prima scadenza contrattuale di sei anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi di cui all'art. 29 della citata legge con le modalità e i termini ivi previsti.

Alla scadenza del contratto la porzione immobiliare dovrà essere restituita in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'attività svolta, 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 espressa dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il 1° semestre 2016 e riferita ad unità immobiliari con destinazione terziaria, tenuto conto dell'onere economico posto a carico dell'aggiudicatario per l'esecuzione dei lavori di cui al precedente art. 1, è stato quantificato in Euro 48.000,00 (euro quarantottomila/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'immobile locato, fatto salvo quanto stabilito dall'art. 36 della legge 392/78.

(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 bancaria o 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.
- consegnare all'Ente, al momento della stipula del contratto di locazione, una polizza assicurativa rilasciata da primaria compagnia, a garanzia di danni all'immobile locato e/o ad unità immobiliari attigue. Tale polizza deve coprire i danni da incendio ed eventi speciali, prevedendo una partita di polizza per il rischio locativo per un valore di un milione di euro ed una partita ricorso per danni da incendio per due milioni di euro, ed i danni provocati a terzi nell'espletamento dell'attività con massimali non inferiori ad un milione di euro sia per la sezione RCT che per la sezione RCO.
- di effettuare i lavori di manutenzione straordinaria entro e non oltre due anni dalla stipula del contratto di locazione, salvo accertati e comprovati impedimenti di carattere autorizzativo da parte degli organi preposti (Roma Capitale, VVFF, Soprintendenza ecc.);
- di mantenere l'unità immobiliare, 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;
- di richiedere ed ottenere il frazionamento catastale dell'unità immobiliare;

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 concernenti la Tassa sui Rifiuti Solidi Urbani.

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

Alla procedura di gara sono ammessi a partecipare gli operatori economici di cui all'art. 45 del D. Lgs. 50/2016 purché in possesso, alla data di presentazione della domanda, dei seguenti requisiti:

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 ai sensi dell'art. 9 comma 2 della L. 231/01.
I requisiti di cui ai punti 1,2,3 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).

(ART. 10 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE)

Gli operatori economici 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 30 gennaio 2017 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 Odescalchi 67 Pal. Teatro",** 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, nonchè l'indicazione della sede legale dell'operatore economico;
A2) dichiarazione resa ai sensi del DPR n. 445/2000 attestante il possesso dei requisiti di cui all'art. 9 del presente bando; tali requisiti devono essere posseduti e quindi dichiarati dal legale rappresentante dell'operatore economico e da tutti i soggetti (amministratori, soci) individuati dall'art. 2, comma 3, del D.P.R. 3 giugno 1998, n.252**.**
A3) garanzia pari al 10% dell'importo del canone di locazione annuale posto a base d'asta (Euro 4.800,00) sotto forma di cauzione o di fidejussione a scelta del concorrente.
La cauzione può essere costituita mediante assegno circolare non trasferibile.
La fidejussione, a scelta del concorrente, può essere costituita in forma di:
-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 dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente 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; 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 dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dal legale rappresentante dell'operatore economico offerente 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.
- mancanza di indicazione dell'utilizzazione prevista dell'immobile.

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

La graduatoria degli operatori economici partecipanti alla procedura di gara, avverrà sulla base del criterio "del prezzo più alto" e sarà approvata con apposito Decreto dell'Ente pubblicato sul sito web http://www.irsm.it. al termine delle verifiche sulla correttezza dello svolgimento delle operazioni di gara.

Il risultato delle procedure di gara sarà altresì comunicato formalmente ai concorrenti entro 15 giorni dalla data di pubblicazione del sopra menzionato Decreto di aggiudicazione.

L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione della porzione immobiliare sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

L'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso i competenti 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 bancaria, 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 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 Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

Ogni eventuale richiesta di informazioni e/o di appuntamenti per visionare la porzione immobiliare potrà essere inoltrata 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.

(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, fermo restando quanto disposto dall'art. 53, comma c, del D.Lgs. 50/2016.

(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 dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti 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. nella sezione AMMINISTRAZIONE TRASPARENTE – Bandi di gara e contratti.

(ART. 17 – ALLEGATI)

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

- "Planimetria immobile "
- "Modello Istanza di partecipazione e dichiarazioni"
- "Mod. Offerta Economica"
- "Schema contratto di locazione"

Istituto Romano di San Michele
Il COMMISSARIO STRAORDINARIO
Dott. Riccardo Casilli