



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. 376 del 27 novembre 2017

OGGETTO: Procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Ente site in Roma, Piazza della Repubblica 43/Via delle Terme di Diocleziano 33. Aggiudicazione in favore della Società Ingrid Hotels S.p.A. ed approvazione stipula contratto di locazione.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Dott. Domenico Alessio

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Patrimonio Informativo CED ed ITC

Firma

data 23-11-2017

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria effettuata, 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: Geom. Marco Grasselli

data 23-11-2017

Nulla-osta dell'Ufficio di Ragioneria sull'incameramento delle somme nei rispettivi capitoli ed articoli di bilancio dell'esercizio finanziario 2018.

Il Funzionario Dott.ssa Roberta Valli

Firma: Dott.ssa Roberta Valli

data 23.11.2017



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00200 del 07 novembre 2017– pubblicato sul BURL n. 91 del 14 novembre 2017– con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Domenico Alessio fino al 31 dicembre 2017 *“al fine di garantire l'ordinaria e straordinaria amministrazione”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Domenico Alessio nelle funzioni di Commissario Straordinario a far data dal 14 novembre 2017;

PREMESSO che

- l'Ente è proprietario di alcune porzioni immobiliari site in Roma ed aventi destinazione d'uso alberghiera con accessi in Piazza della Repubblica 43 e Via delle Terme di Diocleziano 33 per una superficie complessiva di mq. 11.210,00;
- le superfici immobiliari sono identificate al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18 Sub. 526, particella 23 Sub. 503 e particella 24 Sub. 508 zona censuaria 1 Categoria D/2 (Alberghi), rendita € 713.622,00 e sono sottoposte a tutela diretta da parte da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo di cui al D.M. del 30.05.1950 e D.M. del 06.09.2000;
- dette superfici costituiscono parte del patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente le cui rendite locative sono destinate al perseguimento degli scopi statuari che prevedono l'espletamento di attività socio-sanitarie-assistenziali in favore degli anziani ospiti delle proprie strutture di accoglienza;

PRESO ATTO che

- le suddette superfici, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 07 giugno 1999, sono attualmente concesse in uso alla Società Ingrid Hotels S.p.A. (già Boscolo Hotels S.p.A.) fino al prossimo 31 dicembre 2017, data di scadenza del secondo novennio di locazione;
- il canone di locazione attualmente corrisposto dalla predetta Società in favore dell'Istituto è di € 997.738,37 annui pari ad € 83.144,86 mensili;
- i locali ospitano una struttura alberghiera di alto livello, classificata cinque stelle, la cui attività ricettiva viene esercitata dal locatario sia sulla proprietà immobiliare dell'Istituto, sia in ulteriori porzioni immobiliari adiacenti, di proprietà di terzi, attualmente tra esse collegate ed interdipendenti;
- nelle porzioni immobiliari di proprietà dell'Istituto sono state realizzate n. 118 camere per n. 236 posti letto e sono prive di reception, hall e sale congressi/conferenze, le quali sono collocate nelle superfici immobiliari limitrofe;

ATTESO che, stante l'approssimarsi del termine del rapporto locativo di cui sopra, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità di cui al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia l'Istituto, con Decreto n. 307 del 13 ottobre 2017, ha indetto una procedura di gara mediante pubblico incanto per la nuova locazione delle superfici immobiliari in parola a decorrere dal 01 gennaio 2018, con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone locativo annuo posto a base d'asta di € 2.582.080,96 annui ovvero € 215.173,41 mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura di legge ed una durata contrattuale di anni 9 rinnovabili di ulteriori nove anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;



CONSIDERATO che

- con il medesimo Decreto n. 307/2017 è stato approvato il bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione da stipularsi con l'aggiudicatario della procedura;
- il bando di gara è stato pubblicizzato sul sito Internet dell'Ente ed all'Albo Pretorio dell'Istituto dal giorno 13 ottobre 2017, sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 83 del 17 ottobre 2017 e sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 122 del 20 ottobre 2017;
- in data 16 e 24 ottobre 2017, prot. n. 8094 e prot. n. 8350, sono state acquisite agli atti dell'Ente ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., le autorizzazioni alla nuova locazione immobiliare espresse dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo
- successivamente alla scadenza del termine stabilito dal bando per la presentazione delle offerte, con Decreto n. 372 del 17 novembre 2017 l'Istituto ha nominato apposita commissione incaricata dell'espletamento delle operazioni di gara;

VISTO che

- nei tempi stabiliti dal bando di gara è pervenuta una unica offerta, acquisita agli atti dell'Ente in data 15 novembre 2017 prot. n. 8986, presentata dalla Società Ingrid Hotels S.p.A., attuale affittuaria delle superfici immobiliari oggetto della procedura;
- con nota prot. 9101 del 21 novembre 2017 la commissione nominata dall'Ente, al termine delle operazioni di gara svolte in data 20 novembre 2017, ha trasmesso al Responsabile del Procedimento apposito verbale attestante il puntuale espletamento delle attività affidate;
- dal verbale di gara risulta che la Società Ingrid Hotels S.p.A. ha presentato offerta conforme a quanto prescritto nel bando di gara ed ha offerto per la nuova locazione delle superfici immobiliari il canone locativo di € 2.583.080,96 (duemilionicinquecentoottantatremilazeroottanta/96)/annui pari ad € 215.256,75 (euroduecentoquindicimiladuecentocinquantasei/75)/mensili;

PRESO ATTO che

- l'art. 1 del bando di gara prevedeva espressamente che *"Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando"*;
- l'offerta pervenuta risulta conforme a quanto stabilito dagli atti di gara e superiore al valore locativo posto a base d'asta;
- nonostante le onerose obbligazioni previste nel bando di gara a carico del nuovo conduttore delle unità immobiliari, l'offerta pervenuta consente all'Ente di incrementare notevolmente, a partire dal 01 gennaio 2018, l'introito derivante dalla locazione delle superfici oggetto della procedura di gara;

RITENUTO, per i motivi sopra esposti

- di approvare i lavori della commissione nominata con Decreto n. 372/2017 ed in conseguenza di aggiudicare in favore della Società Ingrid Hotels S.p.A., con sede in Milano, Via Victor Hugo n. 2, la procedura di gara indetta con Decreto n. 307/2017;
- di approvare, in conseguenza, la stipula con la suddetta Società del relativo contratto di locazione con decorrenza 01 gennaio 2018;

ATTESTATO che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata, 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 20/1994 e successive modifiche nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della Legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHEL E

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

VISTO il Regolamento interno per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà;

VISTA la Legge 27.07.1978 n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la legge 17.07.1890 n. 6972 e s.m.i.;

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

DECRETA

per quanto nelle premesse specificato, parte integrante del presente atto

- 1) di aggiudicare in favore della Società Ingrid Hotels S.p.A., con sede in Milano, Via Victor Hugo n. 2, la procedura di gara mediante pubblico incanto indetta con Decreto n. 307 del 13 ottobre 2017;
- 2) di stipulare in conseguenza con la Società Ingrid Hotels S.p.A., un contratto per la locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Ente site in Roma, Piazza della Repubblica 43/Via delle Terme di Diocleziano 33 identificate al catasto fabbricati del Comune di Roma al foglio 481, particella 18 Sub. 526, particella 23 Sub. 503 e particella 24 Sub. 508 zona censuaria 1 Categoria D/2 (Alberghi), rendita € 713.622,00 ad un importo locativo annuo di € 2.583.080,96 (duemilionicinquecentoottantatremilazeroottanta/96)/annui pari ad € 215.256,75 (euroduecentoquindicimiladuecentocinquantasei/75)/mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali, con decorrenza 01 gennaio 2018 e per una durata contrattuale di anni nove rinnovabili per ulteriori nove anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78
- 3) di prevedere l'incameramento della corrispondente entrata al cap.1- art.1 - del bilancio dell'esercizio finanziario 2018.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Domenico Alessio)



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

Decreto del Commissario Straordinario n. 376 del 27.11.2017

Si attesta che il decreto n. 376 del 2.11.2017
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2017 n. 69 e ss.mm.ii. è stato pubblicato
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 27.11.2017

L'Istruttore Direttivo Amministrativo
(Dott.ssa Antonietta Antenucci)