



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. 307 del 13 ottobre 2017

OGGETTO: Indizione 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.

Il Commissario Straordinario
f.to Avv. Elisabetta Maria Rita Longo

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Patrimonio Informativo CED ed ITC

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli data 06.10.2017

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli data 06.10.2017

Il Responsabile del Procedimento: Geom. Marco Grasselli

Visto per presa visione dell'Ufficio Ragioneria

Il Funzionario Dott.ssa Roberta Valli

Firma: f.to Dott.ssa Roberta Valli data 06.10.2017



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che la Giunta Regionale con deliberazione n. 359 del 20 giugno 2017 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 53 – Supplemento n. 2 del 4 luglio 2017 ha disposto il Commissariamento dell'Istituto Romano di San Michele fino al 31 dicembre 2017;

PRESO ATTO del decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00151 del 18 agosto 2017 di nomina dell'Avv. Elisabetta Maria Rita Longo nelle funzioni di Commissario Straordinario fino al 30 settembre 2017 con il compito di:

- a) garantire il corretto e regolare svolgimento delle funzioni di competenza dell'IPAB Istituto Romano di San Michele, di cui all'articolo 1 dello Statuto vigente, secondo modelli organizzativi e gestionali che assicurino adeguata economicità, efficacia ed efficienza;
- b) garantire lo svolgimento dell'ordinaria e straordinaria amministrazione dell'Ente;

PRESO ATTO, altresì, dell'effettivo insediamento dell'Avv. Elisabetta Maria Rita Longo nelle funzioni di Commissario Straordinario in data 12 settembre 2017 come da Decreto n. 255/2017;

PREMESSO che

- gli scopi statuari 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 P.le 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, ed in conformità a quanto stabilito dalla Regione Lazio con Deliberazione di Giunta n. 429 del 04/08/2015;

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di alcune superfici immobiliari site in Roma aventi destinazione d'uso alberghiera, con accessi in Piazza della Repubblica 43 e Via delle Terme di Diocleziano 33 per una superficie 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;
- tali superfici 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 dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali in data 16/10/2000;

PRESO ATTO che

- le suddette superfici, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 07.06.1999, sono attualmente concesse in uso a Società privata fino al prossimo 31 dicembre 2017, data di scadenza del secondo novennio di locazione;
- l'Istituto ha inviato all'attuale conduttore, nei termini ed ai sensi dell'art. 29 della Legge 392/78, formale disdetta del rapporto locativo vigente;
- i locali ospitano una struttura alberghiera di alto livello, classificata cinque stelle, la cui attività ricettiva viene esercitata sia sulla proprietà immobiliare dell'Istituto, sia in ulteriori porzioni immobiliari adiacenti di proprietà di terzi ed attualmente tra esse collegate ed interdipendenti.



-nelle superfici immobiliari di proprietà dell'Istituto sono presenti n. 118 camere per n. 236 posti letto e sono prive di reception, hall e sale congressi/conferenze, collocate attualmente nelle aree immobiliari limitrofe;

CONSIDERATO che

-le superfici immobiliari di cui in parola rappresentano il più importante cespite di proprietà in termini di pregio e di potenziale fonte di redditività e sono state oggetto, negli anni 2000/2002, di consistenti opere di riqualificazione generale;

- dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità di cui al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione delle superfici immobiliari i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01 gennaio 2018 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali a seguito della loro ripresa in possesso al termine del vigente rapporto locativo;

- a tale scopo, in data 30.05.2017 prot. n. 4379 è stata inoltrata al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo apposita richiesta di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

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 € 2.582.080,96 (euro duemilionicinquecentottantaduezeroottanta/96) annui ovvero € 215.173,41 (euro duecentoquindicimilacentosettantatre/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;

- 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;

TENUTO CONTO che

-il valore locativo a base d'asta, in assenza di specifiche quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio per questa particolare tipologia di destinazione d'uso, è stato determinato in base a perizia di stima redatta dagli Uffici interni ed agli atti dell'Ente;

-la valutazione del canone locativo ha tenuto conto dei rilevanti interventi, contrattualmente posti interamente a carico dell'aggiudicatario della procedura, che saranno necessari per rendere autonoma e separata la porzione immobiliare oggetto della locazione dalle ulteriori superfici ad oggi accorpate, nonché degli obbligatorie conseguenti adeguamenti distributivi e tecnologici che dovranno essere effettuati per il mantenimento dei requisiti tecnici e strutturali stabiliti dalle norme di riferimento per l'esercizio dell'attività alberghiera di alto livello;

- 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 delle superfici;

- 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 gennaio 2018 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso delle superfici immobiliari da parte del precedente affittuario, è subordinata al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004, ed all'esercizio



del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;

ATTESO che si ritiene di stabilire un termine di 30 giorni dalla data di indizione della gara per la presentazione delle offerte da parte dei potenziali soggetti interessati alla locazione, tenuto conto della necessità di espletare, al termine della procedura di gara ed entro la data di cessazione dell'attuale rapporto locativo, tutti gli adempimenti di legge di cui all'art. 40 della Legge 392/78;

RITENUTO di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;

PRESO ATTO che, al fine di dare maggiore pubblicità alla procedura, il bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sulla G.U.R.I., 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;

VISTA la D.G.R. n. 429 del 04.08.2015;

DECRETA:

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente decreto;
- 2) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle unità immobiliari site in Roma aventi destinazione d'uso alberghiera, con accessi in Piazza della Repubblica 43 e Via delle Terme di Diocleziano 33 per una superficie di mq. 11.210,00, identificata 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, con importo locativo annuo a base d'asta di € 2.582.080,96 (euro duemilionicinquecentottantaduezeroottanta/96) annui ovvero € 215.173,41 (euro duecentoquindicimilacentosettantatre/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;
- 3) 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;
- 4) 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 gennaio 2018 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata
 - al rilascio della relativa autorizzazione alla locazione da parte del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004;
 - all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

5) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto, sul BURL Regione Lazio e sulla G.U.R.I.;

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

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Avv. Elisabetta Maria Rita Longo

Copia conforme all'originale pubblicata all'Albo dell'Ente nella giornata del 13 ottobre 2017.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Avv. Elisabetta Maria Rita Longo