



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. 16 del 2 febbraio 2017

OGGETTO: Indizione terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente P.le A. Tosti n. 4, denominato Ex Gerontocomio.

Il Commissario Straordinario
f.to Dott. Riccardo Casilli

UFFICIO PROPONENTE: Ufficio Patrimonio Informativo CED ed ITC

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli data 01.02.2017

Estensore dell'atto: Geom. Marco Grasselli

Visto per l'istruttoria dell'atto

Firma: f.to Geom. Marco Grasselli data 01.02.2017

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 01.02.2017



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

PREMESSO che

- l'Ente è proprietario di un immobile di 2910,00 mq. denominato Ex Gerontocomio ed ubicato all'interno del comprensorio istituzionale con entrata in Via Carlo Tommaso Odescalchi n°67/a ed identificato al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al foglio 843, particella 148, categoria B/3;
- detto immobile costituisce parte del patrimonio disponibile dell'Ente le cui rendite locative sono destinate al raggiungimento degli scopi statuari che prevedono l'espletamento di attività socio-sanitarie-assistenziali in favore degli anziani ospiti delle proprie strutture di accoglienza (Casa di Riposo ed RSA);
- l'immobile risulta libero e non utilizzato da sette anni a seguito del rilascio delle superfici immobiliari da parte della ASL RM/C al termine di un pregresso rapporto contrattuale locativo (31.12.2009), versa in un notevole stato di degrado manutentivo e privo di impianti funzionanti;
- al fine di porre a reddito il cespite l'Istituto, con delibera n. 362/2015 ha indetto un primo pubblico incanto per la locazione dell'immobile ad un importo locativo annuo a base d'asta di Euro 150.000,00 determinato con le seguenti modalità;
- il valore locativo è stato stimato, in base alle Quotazioni Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio emesse per il 1° semestre 2015 riferite ad immobili con destinazione d'uso terziaria, in € 11,00/mq. /mese e quindi in €396.000,00/annui;
- al canone locativo annuo, tenuto conto della durata contrattuale di anni sei più sei, è stata applicata una decurtazione proporzionale dei cospicui oneri posti interamente a carico dell'affittuario per opere di manutenzione straordinaria e frazionamento catastale indispensabili per l'utilizzazione effettiva del cespite, quantificati dal Responsabile del Procedimento in € 3.000.000,00 in base ai costi medi sostenuti per interventi di ristrutturazione analoghi effettuati nell'ultimo decennio su immobili siti nel Comprensorio istituzionale;
- con delibera n. 27/2016 la gara è stata dichiarata deserta poiché non sono pervenute offerte entro i termini stabiliti;

ATTESO che

- con Decreto n. 171/2016 l'Ente, preso atto che tale procedura non rientra nel campo di applicazione del D. Lgs. 50/2016 (art. 17 comma 1) ma in conformità ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità di cui all'art. 4 del citato D. Lgs., ha indetto una seconda procedura di gara ad evidenza pubblica mantenendo invariati i criteri di aggiudicazione della gara precedente ad eccezione del canone locativo a base d'asta, ribassato del 20%, e quindi stabilendo un canone annuale a base d'asta di € 120.000,00, facoltà prevista dal Regolamento dell'Ente per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari di proprietà;
- anche tale procedura di gara è stata dichiarata deserta con Decreto n. 04/2017 poiché non sono pervenute offerte entro i termini stabiliti;

CONSIDERATO che, successivamente alla conclusione della predetta procedura sono pervenute manifestazioni di interesse alla locazione da parte di soggetti privati i quali, hanno evidenziato che la durata locativa stabilita nel bando di gara, di anni sei più sei, non consente un sostenibile ammortamento del cospicuo investimento economico posto a carico dell'aggiudicatario della procedura di gara;



RITENUTO che

- le norme di legge in materia locativa, in particolare l'art. 27 della legge 392 del 27 luglio 1978, consente di accogliere le osservazioni pervenute, ritenute fondate anche in funzione del tempo necessario all'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile previsti a carico del conduttore, di cui si ipotizza una durata non inferiore a 18 mesi;
- per quanto sopra esposto, al fine di porre definitivamente a reddito l'unità immobiliare si ritiene opportuno e necessario procedere all'indizione di una terza procedura di gara mediante pubblico incanto mantenendo invariato, rispetto alla seconda procedura di gara, il canone di fitto a base d'asta di € 120.000,00 e stabilendo una durata locativa di anni 9, stabilita ai sensi dell'art. 1572 c.c., rinnovata di anni 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;

ATTESO che-

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura sono dettagliatamente specificati negli atti di gara allegati, parte integrante del presente atto;
- non saranno ammesse alla procedura di gara offerte economiche locative inferiori al prezzo posto a base d'asta ed offerte che prevedano la destinazione d'uso dell'immobile per usi non compatibili con le attività sanitarie e socio-assistenziali esercitate all'interno del Comprensorio Istituzionale dell'Ente;

PRESO ATTO che il Bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio ed 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 luglio 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 agosto 2015;

Visti i poteri del Presidente di cui all'art. 7 dello Statuto dell'Ente;

DECRETA:

- 1) le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente decreto;
- 2) di indire una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'immobile di proprietà dell'Ente sito nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente P.le A. Tosti n. 4, denominato Ex Gerontocomio con entrata in Via Carlo Tommaso Odescalchi n. 67/a di superficie utile coperta complessiva di mq. 2.910 sviluppati su quattro piani fuori terra ed uno parzialmente interrato, identificato al catasto fabbricati di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 148 categoria B/3, con importo locativo annuo a base d'asta di Euro 120.000,00 (euro centoventimila/00) e una durata locativa di anni 9, stabilita ai sensi dell'art. 1572 c.c., rinnovata di anni 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- 3) di approvare il relativo Bando di gara ed allegati nonché la bozza di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente Decreto;



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

- 4) di incaricare il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio in qualità di Responsabile del Procedimento;
- 5) di pubblicizzare il pubblico incanto sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio ed affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;
- 6) di nominare, con successivo atto, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara;
- 7) di trasmettere il presente decreto ed allegati alla competente Direzione Regionale Attività di Controllo e Coordinamento delle Funzioni di Vigilanza Area Rapporti con le Istituzioni di Assistenza e Beneficenza della Regione Lazio per l'esame di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 429 del 04/08/2015.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott. Riccardo Casilli

Copia conforme all'originale pubblicata all'Albo dell'Ente nella giornata del 2 febbraio 2017.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
f.to Dott. Riccardo Casilli