



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. 53 del 8 marzo 2018

OGGETTO: Indizione terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare sita nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente di P.le A. Tosti n. 4, denominata Ex Teatro

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma  addì 06-03-2018

Il responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di istruttoria, 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  addì 06-03-2018

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio con la firma del presente atto attesta che i costi di cui al presente atto sono da imputare sui seguenti capitoli e articoli di bilancio

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da imputare al cap. .. art. ... del bilancio del corrente esercizio finanziario 2018

Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio:
Dott.ssa Roberta Valli

firma  addì 06-03-2018

Parere

FAVOREVOLE ☒ NON FAVOREVOLE ☐ (Per le motivazioni riportate in allegato al presente atto)

p. Il Segretario Generale
Il Funzionario del Personale
Sig.ra Silvana Cianfarani

firma  addì 6.3.2018



Il Funzionario

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00200 del 7 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 dalla data di pubblicazione fino al 31 dicembre 2017 *“al fine di garantire l'ordinaria e straordinaria amministrazione”*;

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

VISTO il decreto n. 390 del 5.12.2017 di attribuzione delle funzioni sostitutive del Segretario Generale al Funzionario del Personale così come indicato dalla Direzione Generale Attività di Controllo e Coordinamento delle funzioni di vigilanza;

PRESO ATTO della deliberazione di Giunta Regionale n. 911 del 21.12.2017 di proroga del Commissariamento fino al 30.10.2018;

PRESO ATTO, altresì, del Decreto del Presidente della Regione Lazio n.T00049 del 5 febbraio 2018, pubblicato sul BURL n. 11 del 6 febbraio 2018, di nomina del Dott. Domenico Alessio in qualità di Commissario Straordinario dell'Istituto Romano di San Michele fino al 30 ottobre 2018;

PREMESSO che

- l'Ente è proprietario di una porzione immobiliare denominata Ex Teatro, di 900,00 mq. ed identificata al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3;
- dette superfici immobiliari costituiscono 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);
- la porzione immobiliare versa in un notevole stato di degrado manutentivo e privo di impianti funzionanti, risulta non utilizzata da circa dieci anni ed è stata soggetta ripetutamente ad occupazioni abusive temporanee;
- le superfici in esame rientrano nelle disposizioni di tutela di cui all'art. 12 comma 1 del D. Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali);

ATTESO che

- al fine di porre a reddito il cespite l'Istituto, con Decreto n. 199/2016, ha indetto un primo pubblico incanto per la locazione dell'immobile ad un importo locativo annuo a base d'asta di Euro 48.000,00 determinato come meglio di seguito precisato;
- il valore locativo a base d'asta è stato stimato, in base alle Quotazioni Immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio emesse per il 1° semestre 2016 riferite ad immobili con destinazione d'uso terziaria, in € 10,00/mq. /mese e quindi in € 108.000,00/annui;
- al canone locativo annuo, tenuto conto della durata contrattuale prevista in 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 € 720.000,00 desunti dai costi medi sostenuti per interventi di ristrutturazione analoghi effettuati recentemente nel Comprensorio Istituzionale;
- con Decreto n. 15/2017 la gara è stata dichiarata deserta poiché non sono pervenute offerte entro i termini stabiliti;



VISTO che

- successivamente l'Istituto, con Decreto n. 18/2017, ha indetto una seconda procedura di gara ad evidenza pubblica per la locazione del suddetto immobile con aggiudicazione all'offerta più alta tra quelle pervenute, applicando una riduzione del 10% al valore locativo stabilito in fase di indizione della prima procedura di gara, determinando quindi il valore del canone di fitto annuale a base d'asta in € 43.200,00 ed una durata locativa di anni 6+6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- con Decreto n.68/2017, l'Ente ha disposto l'aggiudicazione di tale procedura di gara in favore della Soc. Rapa Nui Beach Club s.r.l., unica partecipante, approvando la stipula del relativo contratto di locazione per la durata di sei anni rinnovabili al canone annuo di € 43.210,00 (euro quarantatremiladuecentodieci/00);
- a seguito della ricezione della formale rinuncia alla sottoscrizione del contratto di locazione di cui sopra l'Istituto, con Decreto n. 133/2017 ha revocato l'aggiudicazione della procedura di gara disposta con Decreto n. 68/2017, procedendo al contestuale incameramento a titolo di penale, come stabilito dal bando di gara, del deposito cauzionale provvisorio costituito dalla Soc. Rapa Nui Beach Club s.r.l.;

RITENUTO che

- in conformità ai principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità di cui all'art. 4 del D. Lgs. 50/2016 è opportuno e necessario esperire una terza procedura di gara ad evidenza pubblica per la locazione delle superfici immobiliari di cui in parola
- si ritiene di mantenere invariato, per la nuova procedura di gara, il valore locativo stabilito in fase di indizione della seconda procedura di gara;
- in conseguenza il canone locativo annuo posto a base d'asta per la nuova procedura di gara viene determinato in € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00), fatte salve le ulteriori obbligazioni previste carico dell'aggiudicatario negli atti di gara;

PRECISATO che

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente specificati negli atti 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;

RESO NOTO che il Bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio ed affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

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;

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 D.Lgs 04/05/2001 n. 207;



PROPONE

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle superfici immobiliari di proprietà dell'Ente denominate Ex Teatro, ubicate all'interno del comprensorio istituzionale di P.le A. Tosti n. 4 Roma, con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67, di superficie utile coperta complessiva di 900,00 mq., identificato al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) ed una durata locativa di anni 6 + 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- 2) 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;
- 3) individuare nella persona del Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, il Responsabile del Procedimento per gli adempimenti conseguenti all'indizione della presente procedura di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio e mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Istituto;
- 5) di nominare, con successivo atto da adottarsi successivamente alla scadenza dei termini stabiliti nel bando per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata come indicato in frontespizio;

PRESO ATTO che l'Ufficio proponente il presente provvedimento con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, sottoscrivendolo, attesta che lo stesso, a seguito dell'istruttoria effettuata dal Responsabile del Procedimento, 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 n.20/1994 e s.m.i. nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art.1, primo comma della legge n.241/1990 e s.m.i.;

VISTA la legge 17.7.1890 n.6972 e s.m.i.;

VISTO l'art. 21 del D. Lgs. 04.05.2001 n° 207;

VISTO lo Statuto dell'Ente;

DECRETA

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

- 1) di indire una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle superfici immobiliari di proprietà dell'Ente denominate Ex Teatro, ubicate all'interno del comprensorio istituzionale di P.le A. Tosti n. 4 Roma, con ingresso autonomo in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n.67, di superficie utile coperta complessiva di 900,00 mq., identificato al NCEU di Roma, insieme a maggior consistenza, al Foglio 843, particella 103 categoria B/3 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) ed una durata locativa di anni 6 + 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;
- 2) 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;
- 3) individuare nella persona del Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, il Responsabile del Procedimento per gli adempimenti conseguenti all'indizione della presente procedura di gara;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio e mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Istituto;
- 5) di nominare, con successivo atto da adottarsi successivamente alla scadenza dei termini stabiliti nel bando per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
(Dott. Domenico Alessio)