



**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. 85 del 15 maggio 2018**

**OGGETTO:** 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 Roma, denominata Ex Teatro. Presa d'atto gara deserta.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio

Estensore dell'atto  
Geom. Marco Grasselli

firma [firma] addì 10-05-2018

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 [firma] addì 16-05-2018

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

firma [firma] addì 11-05-2018

Parere

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

Il Segretario Generale  
Claudio Panella

firma [firma] addì 14/05/18



## Il Funzionario

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00200 del 07.11.2017 –pubblicato sul BURL n. 91 del 14.11.2017 - 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 31.12.2017 *"al fine di garantire l'ordinaria e straordinaria amministrazione"*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Domenico Alessio in data 14.11.2017 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

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 05.02.2018 pubblicato sul BURL n. 11 del 06.02.2018 di nomina del Dott. Domenico Alessio, quale Commissario Straordinario dell'Istituto Romano di San Michele fino al 30.10.2018;

PRESO ATTO del Decreto del Commissario Straordinario n. 57 del 14.03.2018 con il quale è stato affidato l'incarico triennale di Segretario Generale al Dott. Claudio Panella;

### PREMESSO che

- l'Ente è proprietario di una porzione immobiliare denominata Ex Teatro, di mq. 900,00 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 e 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 fu 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 disposto la revoca dell'aggiudicazione della procedura di gara di cui al 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.;

**PRESO ATTO 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 l'Ente, con Decreto n. 53 del 08.03.2018, ha indetto una terza procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione delle superfici immobiliari in parola ad un importo locativo annuo a base d'asta, invariato rispetto al valore locativo stabilito in sede di indizione della seconda procedura di gara, di € 43.200,00 (euro quarantatremiladuecento/00) ed una durata locativa di anni 6 + 6 ai sensi dell'art. 28 Legge 392/78;

**CONSIDERATO che**

- con il suddetto Decreto n. 53/2018 è stato approvato il Bando di gara ed allegati nonché la bozza di contratto di locazione da stipularsi con l'aggiudicatario della procedura;
- l'indizione di questa ulteriore procedura di gara è stata pubblicizzata sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio n. 22 del 15.03.2018 e mediante affissione all'Albo Pretorio dell'Istituto;

**ATTESO che**

- il termine ultimo per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione immobiliare, come stabilito nel Bando di Gara, era previsto per le 12,00 del giorno 04.05.2018;
- nei termini previsti dal bando di gara non sono pervenute offerte, come reso noto dall'Ufficio Protocollo al Responsabile del Procedimento con nota del 04.05.2018 prot. n. 4107;
- per quanto sopra esposto, si rende in conseguenza necessario prendere atto delle risultanze negative del pubblico incanto e dichiarare deserta la procedura di gara;

**SU proposta e vista l'istruttoria del Responsabile del Procedimento;**

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

**VISTA la Legge 27 luglio 1978, n° 392 e s.m.i.;**

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

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



**PROPONE**

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

1) di dichiarare deserta la terza procedura di gara mediante pubblico incanto indetta con Decreto n. Decreto n. 53 del 08.03.2018 per la locazione dell'unità immobiliare sita nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente di P.le A. Tosti n. 4 Roma, denominata Ex Teatro, con ingresso in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n. 67, poiché non sono pervenute offerte entro il termine di scadenza previsti nel Bando di Gara;

2) di pubblicizzare sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente l'esito negativo della predetta procedura 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 dichiarare deserta la terza procedura di gara mediante pubblico incanto indetta con Decreto n. Decreto n. 53 del 08.03.2018 per la locazione dell'unità immobiliare sita nel Comprensorio Istituzionale dell'Ente di P.le A. Tosti n. 4 Roma, denominata Ex Teatro, con ingresso in Viale Carlo Tommaso Odescalchi, n. 67, poiché non sono pervenute offerte entro il termine di scadenza previsti nel Bando di Gara;

2) di pubblicizzare sul sito internet ed all'Albo Pretorio dell'Ente l'esito negativo della predetta procedura di gara.



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO  
(Dott. Domenico Alessio)



ISTITUTO ROMANO DI SAN MICHELE

## PUBBLICAZIONE

Decreto del Commissario Straordinario n.85 del 15.05.2018

Si attesta che il Decreto del Commissario Straordinario n.85 del 15.05.2018  
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 15.05.2018

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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Antenucci', written over the printed name.