



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

**DETERMINA DEL SEGRETARIO GENERALE n. 536 del 19 novembre 2019**

OGGETTO: Indizione procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente denominata pal. Ex Mensa sita all'interno del Comprensorio Istituzionale di P. le Antonio Tosti n. 4 Roma.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto  
Geom. Marco Grasselli

firma  addì 14.11.2019

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

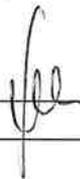
firma  addì 14.11.2019

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

non comporta impegno di spesa

da incamerare al cap. ...art. ... del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 e seguenti

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

firma  addì 18.11.2019



## Il Funzionario

VISTA la deliberazione di Giunta Regionale n.796 dell'11 dicembre 2018, con cui è stato disposto un nuovo commissariamento dell'IPAB Istituto Romano di San Michele;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00003 del 9 gennaio 2019 – pubblicato sul BURL n.4 del 10 gennaio 2019 - con il quale è stato nominato Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele il Dott. Vincenzo Gagliani Caputo per un periodo di 12 mesi decorrenti dalla data di pubblicazione sul BURL, *“nelle more delle procedure di approvazione del nuovo statuto, al fine di garantire il corretto e regolare svolgimento delle funzioni di competenza nonché l'ordinaria e straordinaria amministrazione dell'Ente”*;

PRESO ATTO dell'effettivo insediamento del Dott. Vincenzo Gagliani Caputo in data 14 gennaio 2019 nelle funzioni di Commissario Straordinario;

PRESO ATTO del Decreto del Commissario Straordinario n.57 del 14 marzo 2018 con il quale è stato affidato l'incarico triennale di Segretario Generale al Dott. Claudio Panella;

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 Piazzale 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 e nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività e correttezza oltre che di libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità di cui all'art. 4 del D. Lgs. 50/2016;

ATTESO che

-l'Ente è proprietario di una unità immobiliare denominata Palazzina Ex Mensa sita all'interno del Comprensorio Istituzionale di P. le Antonio Tosti n. 4 con accesso carrabile in Via Odescalchi 67/a;  
-tale superficie immobiliare è identificata al NCEU di Roma al Foglio 843 particella 147 sub 504 zona censuaria 4 categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 1 consistenza 2.140,00 mq. rendita € 14.257,30;

-l'immobile, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 05.03.2008, è attualmente concesso in uso ad una Società fino al prossimo 29 febbraio 2020, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;

-l'Istituto ha inviato all'attuale conduttore formale disdetta del rapporto locativo vigente nei termini ed ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;

CONSIDERATO che, dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, si rende necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione del cespite i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01.03.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dello stesso da parte dell'Ente a seguito di rilascio da parte dell'attuale affittuario;

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 € 269.640,00 (euro duecentosessantannovemilaseicentoquaranta/00) annui ovvero € 22.470,00 (euro ventiduemilaquattrocentosettanta/00) mensili oltre IVA se dovuta ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;



Istituto Romano di San Michele

- 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;
- il valore economico posto a base di gara, oggetto di offerte a rialzo da parte dei partecipanti alla procedura, risulta del 10% superiore al canone locativo corrisposto dall'attuale affittuario;

**TENUTO CONTO** che

- il valore locativo a base d'asta è stato determinato con perizia di stima redatta dagli Uffici interni agli atti dell'Ente sulla base delle quotazioni immobiliari emesse dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate per questa particolare tipologia di destinazione d'uso e per la zona di ubicazione dell'unità immobiliare di cui trattasi;
- la valutazione del canone di fitto ha tenuto conto, tra l'altro, degli oneri economici contrattualmente posti interamente a carico dell'aggiudicatario della procedura per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessarie nel corso del periodo locativo;

**ATTESO** che

- 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 dell'area locata;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta purché valida;
- l'immissione in possesso dei locali da parte dell'aggiudicatario della procedura di gara, successiva alla stipula del contratto di locazione, è prevista presumibilmente a decorrere dal 01.03.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente a seguito di rilascio da parte dell'odierno affittuario;

**PRESO ATTO** che, al fine di dare maggiore pubblicità alla procedura, il bando di gara sarà pubblicato sul sito Internet dell'Ente, sul BURL Regione Lazio nonché affisso all'Albo Pretorio dell'Istituto;

**RESO NOTO** che le offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione del cespite dovranno pervenire entro il termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio di indizione della gara;

**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;

**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 indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una unità immobiliare denominata Palazzina Ex Mensa sita all'interno del Comprensorio Istituzionale di P. le Antonio Tosti n. 4 e con accesso carrabile in Via Odescalchi 67/a ed identificata al NCEU di Roma al Foglio 843 particella 147 sub 504 zona censuaria 4 categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 1 consistenza 2.140,00 mq. rendita € 14.257,30 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 269.640,00 (euro duecentosessantannovemilaseicentoquaranta/00) annui ovvero € 22.470,00 (euro ventiduemilaquattrocentosettanta/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale



Istituto Romano di San Michele

nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

2) 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;

3) di prendere atto che l'immissione in possesso dei locali da parte dell'aggiudicatario della procedura di gara, successiva alla stipula del contratto di locazione, è prevista presumibilmente a decorrere dal 01.03.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente a seguito di rilascio da parte dell'odierno affittuario;

4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;

5) di stabilire un termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;

6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti 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 SEGRETARIO GENERALE

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 27 luglio 1978, n. 392 e successive modifiche ed integrazioni;

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

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con DGR n. 490/2019;

### DETERMINA

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

- 1) di indire una procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione di una unità immobiliare denominata Palazzina Ex Mensa sita all'interno del Comprensorio Istituzionale di P. le Antonio Tosti n. 4 e con accesso carrabile in Via Odescalchi 67/a ed identificata al NCEU di Roma al Foglio 843 particella 147 sub 504 zona censuaria 4 categoria catastale C/3 (laboratori per arti e mestieri) classe 1 consistenza 2.140,00 mq. rendita € 14.257,30 ad un importo locativo annuo a base d'asta di € 269.640,00 (euro duecentosessantanovemilaseicentoquaranta/00) annui ovvero € 22.470,00 (euro ventiduemilaquattrocentosettanta/00) mensili oltre adeguamenti ISTAT annuale nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni 6 rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 2) 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;
- 3) di prendere atto che l'immissione in possesso dei locali da parte dell'aggiudicatario della procedura di gara, successiva alla stipula del contratto di locazione, è prevista presumibilmente a decorrere dal 01.03.2020 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente a seguito di rilascio da parte dell'odierno affittuario;
- 4) di pubblicizzare il bando di gara sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul BURL Regione Lazio;
- 5) di stabilire un termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL Regione Lazio per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati alla locazione;
- 6) di nominare Il Geom. Marco Grasselli, in qualità di Funzionario dell'Ufficio Patrimonio, Responsabile del Procedimento;
- 7) di disporre con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, la nomina di una Commissione Aggiudicatrice a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.



IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dott. Claudio Panella)



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Determina n.538 del 19.11.2019

Si attesta che la Determina n.538 del 19.11.2019  
ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii. è stata pubblicata  
sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data 19.11.2019

Il Segretario Generale  
( Dott. Claudio Panella )