



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. 236 del 20 aprile 2020

OGGETTO: Procedura di gara mediante pubblico incanto per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via del Viminale n. 5/a.
Aggiudicazione in favore dell'Impresa Individuale Zhou Junwu ed approvazione stipula contratto di locazione.

Ufficio proponente: Ufficio Patrimonio Informatico CED-ITC

Estensore dell'atto
Geom. Marco Grasselli

firma

addì

20-04-2020

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

20-04-2020

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

☒ da incamerare al cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 e seguenti

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

firma

addì

20-04-2020



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

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n. 5/a, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 3, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, consistenza 61,00 mq., superficie lorda di circa 85 mq. e rendita catastale di € 5.639,19;
- l'unità immobiliare è sottoposta a tutela, stante la dichiarazione di interesse particolarmente importante ai sensi del D. Lgs. 29.10.1999, n. 490 e s.m.i., pervenuta all'Ente da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo in data 16/10/2000;

PRESO ATTO che

- le suddette superfici, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 30.05.2008 rep. 6208/2008 registrato all'Agenzia delle Entrate Roma 6 in data 18.06.2008 serie 3 n. 3662, sono attualmente concesse in uso all'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu fino al prossimo 31.05.2020, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;
- l'Istituto ha inviato all'attuale conduttore formale disdetta del rapporto locativo nei termini ed ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78 e dell'art. 3 del vigente contratto;
- il canone di locazione attualmente corrisposto dall'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu in favore dell'Istituto è di 46.179,26 annui pari ad € 3.848,27 mensili;

ATTESO che

- stante l'approssimarsi del termine del rapporto locativo di cui sopra, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità di cui al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia l'Istituto, con Determina n. 111 del 18.02.2020, ha indetto una procedura di gara mediante pubblico incanto per la nuova locazione delle superfici a decorrere dal 01.06.2020;
- con il medesimo atto è stato stabilito di procedere all'aggiudicazione della procedura di gara in favore dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone locativo annuo posto a base d'asta di € 50.797,19 (euro cinquantamilasettecentonovantasette/19) annui ovvero € 4.233,10 (euro quattromiladuecentotrentatré/10) mensili, oltre adeguamenti ISTAT annuali nella misura di legge ed una durata contrattuale di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- prima dell'avvio delle procedure di gara, è stata inoltrata al Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo formale richiesta di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57bis del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.;
- il Ministero, con nota pervenuta il 06.04.2020 prot. 2480, ha espresso parere favorevole alla locazione dell'unità immobiliare;



CONSIDERATO che

- con la Determina n. 111/2020 sopra richiamata è stato approvato il bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione da stipularsi con l'aggiudicatario della procedura;
- il bando di gara è stato pubblicizzato sul sito Internet dell'Ente, all'Albo Pretorio dell'Istituto e sul Bollettino Ufficiale Regione Lazio n. 17 del 27.02.2020;
- nei termini stabiliti dal bando è pervenuta una unica offerta, presentata dall'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu, attuale affittuaria delle superfici oggetto della procedura ed acquisita agli atti in data 06.04.2020 prot. n. 2460;

VISTO che

- a seguito dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 in atto nel territorio nazionale, con l'art. 103 del D.L. 17.03.2020 n. 18 come modificato dall'art. 37 del D.L. 08.04.2020 n. 23, è stata stabilita, per le P.A., la sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza fino alla data del 15 maggio 2020;
- tale riferimento legislativo, tuttavia, prevede che *"Le pubbliche amministrazioni adottano ogni misura organizzativa idonea ad assicurare comunque la ragionevole durata e la celere conclusione dei procedimenti, con priorità per quelli da considerare urgenti"*;
- il procedimento in parola rientra nella sopra citata priorità di urgenza, poiché è necessario e non procrastinabile completare, entro i termini stabiliti dal vigente rapporto locativo, l'iter amministrativo già avviato e propedeutico alla stipula del nuovo rapporto contrattuale per l'unità immobiliare in oggetto con conseguente incremento delle entrate derivanti dalla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà;
- per questi motivi, successivamente alla scadenza del termine stabilito per la presentazione delle offerte, con Determina n. 221 del 14.04.2020 l'Istituto ha nominato apposita commissione incaricata dell'espletamento delle operazioni di gara;
- con nota del 15.04.2020 prot. n. 2701 la commissione, al termine delle operazioni di gara svolte in pari data, ha trasmesso al Responsabile del Procedimento il verbale attestante l'espletamento delle attività affidate;
- dal verbale di gara risulta che l'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu ha presentato offerta conforme a quanto previsto nel bando di gara ed ha offerto per la nuova locazione delle superfici immobiliari il canone locativo di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) annuo pari ad € 4.250,00 (euro quattromiladuecentocinquanta/00) mensile;

PRESO ATTO che

- l'art. 1 del bando di gara prevedeva espressamente che *"Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando"*;
- l'offerta pervenuta risulta conforme a quanto stabilito dagli atti di gara e superiore al valore locativo posto a base d'asta;
- l'offerta pervenuta consente all'Ente, a partire dal 01.06.2020, di incrementare di oltre il 10 % l'introito derivante dalla locazione delle superfici oggetto della procedura di gara;

RITENUTO, per i motivi sopra esposti

- di approvare i lavori della commissione nominata con Determina n. 221/2020 ed in conseguenza di aggiudicare la procedura di gara in favore dell'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu, con sede in Roma, Via del Viminale 5/a;
- di approvare la stipula con la suddetta Società del relativo contratto di locazione stabilendo la decorrenza economica e giuridica a partire dal giorno 01.06.2020;

ATTESTATO con assunzione di unilaterale responsabilità amministrativa tecnica, che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata dal responsabile del procedimento, nella



Istituto Romano di San Michele

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.;

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

PROPONE

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

1) di aggiudicare in favore dell'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu, con sede in Roma, Via del Viminale 5/a la procedura di gara mediante pubblico incanto indetta con Determina n. 111 del 18.02.2020;

2) in conseguenza, di stipulare con l'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu un contratto per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n. 5/a, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 3, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, consistenza 61,00 mq., superficie lorda di circa 85 mq. e rendita catastale di € 5.639,19 ad un importo locativo annuo di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) annuo pari ad € 4.250,00 (euro quattromiladuecentocinquanta/00) mensile, oltre adeguamenti ISTAT annuali, con decorrenza 01.06.2020 e per una durata contrattuale di anni sei rinnovabili per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;

3) di prevedere l'incameramento della corrispondente entrata al Cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 ed annualità successive.

Il Funzionario dell'Ufficio Patrimonio
Geom. Marco Grasselli



IL SEGRETARIO GENERALE

LETTA la proposta del presente provvedimento presentata dal Responsabile del Procedimento in frontespizio indicato;

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, prima comma della legge n. 241/1990 e s.m.i.;

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

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 aggiudicare in favore dell'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu, con sede in Roma, Via del Viminale 5/a la procedura di gara mediante pubblico incanto indetta con Determina n. 111 del 18.02.2020;
- 2) in conseguenza, di stipulare con l'Impresa individuale del Sig. Zhou Junwu un contratto per la locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via del Viminale n. 5/a, identificata al NCEU del Comune di Roma al foglio 481, particella 35, Sub. 3, Categoria C/1 (Commerciale), Classe 8, consistenza 61,00 mq., superficie lorda di circa 85 mq. e rendita catastale di € 5.639,19 ad un importo locativo annuo di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) annuo pari ad € 4.250,00 (euro quattromiladuecentocinquanta/00) mensile, oltre adeguamenti ISTAT annuali, con decorrenza 01.06.2020 e per una durata contrattuale di anni sei rinnovabili per ulteriori sei anni ai sensi dell'art. 27 della Legge 392/78;
- 3) di prevedere l'incameramento della corrispondente entrata al Cap. 1 art. 1 del bilancio dell'esercizio finanziario 2020 ed annualità successive.



Istituto Romano di
San Michele

Il Segretario Generale
(Dott. Claudio Panella)



Istituto Romano di San Michele

PUBBLICAZIONE

Determina n. 236 del 20.04.2020

Si attesta che la Determina n. 236 del 20.04.2020
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 20.04.2020

Il Segretario Generale
(Dott. Claudio Panella)