



ISTITUTI RIUNITI AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA

D.G.R. Lazio 11 febbraio 2020 n. 38
00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

DETERMINAZIONE N. 18 DEL 28/04/2023

OGGETTO: APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO, COMPLETA DI BOX AUTO, DI PROPRIETA' DELL'ENTE

IL DIRETTORE F.F.

VISTO lo Statuto dell'Azienda approvato con D.G.R. 11 febbraio 2020, n. 38 e s.m.i;

VISTA la Deliberazione 13 gennaio 2023, n. 1 e s.m.i., con cui si è proceduto alla nomina della dott.ssa Cristina Capraro quale Direttore f.f. dell'I.R.ASP, nelle more della nomina e dell'insediamento del Direttore;

VISTO il regolamento regionale 15 gennaio 2020, n. 5, avente ad oggetto "Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP)";

VISTO il vigente Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 15 febbraio 2021, n. 12;

PREMESSO:

- che l'Ente è proprietario, tra l'altro, del villino quadrifamiliare, sito a Roma in Via Mario Menichini, denominato edificio "B", ubicato all'interno del complesso "Consorzio Case e Campi", proveniente dall'ex Istituto Pubblico di Assistenza e Beneficenza – I.P.A.B. - "Conservatorio di Santa Caterina della Rosa";
- che tale bene è annoverato nel patrimonio disponibile dell'I.R.ASP, per la immediata messa a reddito mediante le procedure di asta pubblica, previste dal vigente Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con la sopracitata Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 12/2021;



- che il villino quadrifamiliare di Via Mario Menichini, edificio “B”, è composto da quattro appartamenti con annesse pertinenze;
- che si è resa disponibile alla locazione una unità immobiliare facente parte del sopracitato villino quadrifamiliare, sita in Via Mario Menichini n. 50 – int. 3, come da cessazione del contratto di locazione, registrata presso l’Agenzia delle Entrate con n. 2183 in data 03 aprile 2023;
- che, in esecuzione del regolamento regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 ed in particolare dell’art.18, comma 3, si è reso necessario determinare il canone di locazione a base d’asta per la procedura di cui trattasi, tenendo conto dei valori di mercato del bene, desunti dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.);
- che l’immobile oggetto della procedura di asta pubblica sito in Roma, zona “La Giustiniana”, è in dettaglio il seguente:
 - Unità immobiliare: Via Mario Menichini, 50 - int. 3 - ed. “B” - distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 205 - Part. 1604 - Sub 53, 57, Cat A/2, Classe 7, mq. 111;
 - Box: Via Mario Menichini, 52 - int. 3 - distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 205 - Part. 1604 - Sub 49 – Cat. C/6, Classe 14, mq. 21;
- che l’indice O.M.I. riferito al II semestre anno 2022 per la zona “La Giustiniana”, cod. E24, riporta, con riferimento alle abitazioni civili, il valore minimo per la locazione residenziale di € 8,00 al mq. ed il valore massimo di € 11,5 al mq.;
- che lo stesso indice O.M.I., per la locazione del box, riporta il valore minimo di € 4,5 al mq. ed il valore massimo di € 6,5 al mq.;
- che, sulla base dell’istruttoria svolta dagli Uffici dell’Ente, tenuto conto dello stato manutentivo, dei valori di mercato, il prezzo della locazione a base d’asta per l’immobile di cui trattasi è stato fissato in € 9,75/mq e per il box auto di pertinenza in € 5,5/mq;

ATTESA la necessità di provvedere, in adempimento del Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell’Ente, ad indire una procedura di evidenza pubblica per la locazione dell’unità immobiliare in questione, con annesso box auto, quantificando, in esecuzione dell’art. 5, comma 1 del sopracitato Regolamento, il prezzo della locazione a base d’asta secondo la seguente tabella:



| UNITÀ IMMOB./BOX | INDIRIZZO | SUPERFICIE CATASTALE | STATO MANUTENTIVO | PIANO | CANONE MENSILE A BASE D'ASTA |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| Unità immobiliare | Via Mario Menichini n. 50 - int. 3 | 111 mq. incluse aree scoperte | Buono | S1 - T - 1 - 2 | € 1.198,00 |
| Box auto | Via Mario Menichini n. 52 - int. 3 | 21 mq. | Buono | S1 | |

VISTA la bozza di avviso di locazione, allegata al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale, redatta dai competenti Uffici dell'Ente, in conformità del richiamato Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 15 febbraio 2021, n. 12, nonché del richiamato regolamento regionale 15 gennaio 2020, n. 5;

RITENUTO di procedere all'approvazione dell'Avviso per la locazione di n. 1 unità immobiliare di proprietà dell'Ente, completa di box auto di pertinenza, fissando la relativa base d'asta come sopra riportato;

RITENUTO altresì di stabilire di assegnare l'immobile di cui al presente provvedimento, in conformità alla richiamata normativa, al partecipante che avrà presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al canone mensile fissato a base d'asta;

VISTO il D.lgs. n. 207/2001;

VISTA la D.G.R. Lazio n. 38/2020;

VISTO il R. R. n. 17/2019;

VISTO il R. R. n. 21/2019;

VISTO il R. R. n. 5/2020;

tutto ciò premesso:

DETERMINA

1. di approvare ed indire l'Avviso di asta pubblica per la messa in locazione di n. 1 unità immobiliare di proprietà dell'Ente, ad esclusivo uso abitativo, completa di box auto di



pertinenza, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale;

2. di fissare la base d'asta del cespite oggetto del presente provvedimento, secondo i parametri in narrativa argomentati, come segue:

| UNITÀ IMMOB./BOX | INDIRIZZO | SUPERFICIE CATASTALE | STATO MANUTENTIVO | PIANO | CANONE MENSILE A BASE D'ASTA |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| Unità immobiliare | Via Mario Menichini n. 50 - int. 3 | 111 mq. incluse aree scoperte | Buono | S1 - T - 1 - 2 | € 1.198,00 |
| Box auto | Via Mario Menichini n. 52 -int. 3 | 21 mq. | Buono | S1 | |

3. di stabilire, in conformità alla normativa in narrativa richiamata, di assegnare l'immobile di cui trattasi al partecipante che avrà presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al canone mensile fissato a base d'asta;
4. di fissare la scadenza per la presentazione delle offerte il giorno 31 maggio 2023;
5. di nominare, ai sensi della normativa vigente, Responsabile Unico del Procedimento Amministrativo la dott.ssa Valentina Bartuli, dipendente dell'Ente;
6. di pubblicare la presente Determinazione sul portale dell'Ente, nonché sul B.U.R. della Regione Lazio;
7. di demandare ai competenti Uffici dell'Ente di provvedere all'adozione di tutti gli atti inerenti e conseguenti alla presente Determinazione.

IL DIRETTORE F.F.
Cristina Capraro



Publicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del 28/04/2023.

IL DIRETTORE F.F.
Cristina Capraro





Allegato "A" alla Determinazione n. 18 del 28/04/2023

AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITA' IMMOBILIARE AD ESCLUSIVO USO ABITATIVO, COMPLETA DI BOX AUTO, DI PROPRIETA' DELL'ENTE

In attuazione di quanto previsto dalle vigenti disposizioni di Legge e dal Regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, al fine di assicurare la massima trasparenza, si informa che è disponibile per locazione ad esclusivo uso abitativo, un appartamento, completo di box auto, cantina e soffitta, ubicato in Roma - zona "La Giustiniana" - facente parte di un villino quadrifamiliare denominato edificio "B", che comprende totale n. 4 appartamenti, sito all'interno del complesso denominato "Consorzio Case e Campi", di seguito descritto:

| UNITA' IMMOB./BOX | INDIRIZZO | SUPERFICIE CATASTALE | STATO MANUTENTIVO | PIANO | CANONE MENSILE A BASE D'ASTA |
|-------------------|------------------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|------------------------------|
| Unità immobiliare | Via Mario Menichini n. 50 - int. 3 | 111 mq. incluse aree scoperte | Buono | S1 - T - 1 - 2 | € 1.198,00 |
| Box auto | Via Mario Menichini n. 52 - int. 3 | 21 mq. | Buono | S1 | |

L'immobile attualmente libero da persone e parzialmente arredato, è riportato nel catasto del Comune di Roma come segue:

- Unità immobiliare: Via Mario Menichini, 50 - int. 3 - Piano S1 - T - 1 - 2 - mq. 111 - distinta al catasto fabbricati di Roma al Foglio 205 - Part. 1604 - Sub 53-57 - Cat A/2 - Classe 7;

- Box: Via Mario Menichini, 52 - int. 3 - Piano S1 - mq. 21 - distinto al catasto fabbricati di Roma al Foglio 205 - Part. 1604 - Sub 49 - Classe 6.

In allegato al presente Avviso:

- planimetria dell'unità immobiliare;



- planimetria del box auto;
- visura dell'unità immobiliare;
- visura del box auto.

L'immobile viene offerto nello stato di fatto e diritto in cui si trova e saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale dello stesso, inclusa la eventuale ristrutturazione e l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento e raffreddamento, ove richiesto dalla normativa vigente.

Tutti gli eventuali lavori ed oneri connessi all'adeguamento funzionale dell'immobile dovranno essere realizzati a cure e spese del conduttore, che assumerà, per tutta la durata della eventuale locazione, a proprio completo carico, ogni onere afferente sia all'ordinaria che alla straordinaria manutenzione dell'immobile medesimo e dei relativi impianti. L'eventuale aggiudicatario dovrà altresì garantire la corresponsione dell'intero canone di locazione anche durante l'esecuzione di tali eventuali lavori di adeguamento. L'eventuale aggiudicatario non avrà alcun diritto a rimborsi, abbuoni o diminuzioni rispetto al canone offerto in sede di partecipazione alla presente procedura, indipendentemente dall'ammontare degli eventuali lavori di ordinaria e/o straordinaria manutenzione da effettuarsi che, seppur autorizzati dalla proprietà, saranno ad esclusivo carico, cure e spese del conduttore.

L'immobile viene offerto per l'esclusivo uso abitativo, escludendo qualsiasi diverso utilizzo ivi incluso l'esercizio di attività alberghiere ed extralberghiere e servizi collegati per i quali sin da ora la proprietà non concederà autorizzazione alcuna.

La durata della locazione viene stabilita in anni 4+4.

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire entro e non oltre il giorno 31 maggio 2023, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura *“Offerta di locazione riferita*



all'immobile sito in via Menichini 50 int. 3 – ed. B - NON APRIRE, a mezzo raccomandata A/R indirizzata a I.R.ASP - Via G. A. Guattani n. 17 - 00161 Roma.

L'Ente non assume alcuna responsabilità per il caso di ritardi nel recapito e/o per l'omessa consegna dei plichi.

La busta sigillata su ogni lembo di chiusura a pena di esclusione, salvo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di soccorso istruttorio, dovrà contenere:

1. Domanda di locazione sottoscritta in originale;
2. Offerta economica sottoscritta in originale dall'offerente con l'indicazione del canone di locazione mensile offerto in aumento rispetto al canone a base d'asta indicato nell'Avviso;
3. Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di non aver in corso e di non aver subito negli ultimi 5 anni procedure di recupero crediti per canoni ed oneri locatizi e di sfratto per morosità;
4. Dichiarazione dell'offerente resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di aver preso visione dell'immobile e di accettarlo nello stato di diritto in cui si trova attualmente e di trovarlo idoneo al proprio uso;
5. Dichiarazione di Stato di Famiglia resa ai sensi della normativa vigente;
6. Dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47, 76) di consenso al trattamento dei dati personali che saranno utilizzati dall'Ente in relazione alla procedura dell'Avviso di disponibilità;



7. Dichiarazione di accettazione incondizionata del vigente regolamento per la disciplina della gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, disponibile per la consultazione sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.iraspi.it;
8. Copia dell'attestazione rilasciata dall'Ente dalla quale si evince che l'offerente ha esperito l'eventuale accesso alla documentazione tecnica e amministrativa dell'unità immobiliare (ex l. 241/90) ed ha proceduto al necessario sopralluogo;
9. Fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità;
10. Fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi attestante la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione;
11. Assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'I.R.ASP - Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona - del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio;
12. Dichiarazione di impegno dell'Offerente a sostituire, su richiesta dell'Ente, tale assegno con altro di pari valore nel caso in cui la procedura di assegnazione si protragga per oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di emissione dell'Assegno circolare allegato all'istanza di partecipazione.

Qualora l'istanza sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal Legale rappresentante dello stesso, unitamente alla seguente documentazione:

- Idonea referenza bancaria sottoscritta da almeno un istituto bancario;
- Visura CCIA non anteriore a tre mesi;
- Copia conforme dello Statuto e/o atto costitutivo;
- Copia dell'ultimo bilancio consuntivo approvato, in sostituzione della documentazione richiesta al punto 10) di cui sopra;
- Copia del bilancio di previsione dell'esercizio in corso.



I sopralluoghi potranno essere richiesti contattando gli Uffici dell'Ente nella persona del Dott. Ivan Paulet al numero 06.44234230, ovvero tramite email all'indirizzo info@irasp.it, salvo diverse disposizioni normative urgenti in materia di pubblica sicurezza ed emergenza sanitaria.

Una Commissione, costituita da tre membri nominata con apposito provvedimento dell'Ente, procederà all'apertura delle buste, il giorno 05 giugno 2023 alle ore 12:00.

L'Ente non prenderà in considerazione le offerte pervenute oltre il termine fissato e quelle che siano risultate non conformi a quanto stabilito nel presente avviso.

Risulterà locatario dell'immobile chi avrà presentato la miglior offerta migliorativa rispetto al canone di locazione a base d'asta sopra indicato.

L'aggiudicazione avverrà anche in caso di una sola offerta utile e valida.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo, l'Ente procederà alla sospensione della seduta ed alla fissazione di nuovo termine per i soli migliori offerenti per l'invio di nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le medesime modalità indicate nel bando con cui si è dato inizio alla procedura. Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà assegnato al miglior offerente non rinunciatario.

Responsabile Unico del Procedimento: Dott.ssa Valentina Bartuli recapito telefonico 06/44234230.
Email patrimonio@irasp.it Pec irasp@pec.it

Il Direttore f.f.
F.to Cristina Capraro