



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

Legge 17/07/1890 n. 6972 – D.G.R. 02/11/2012 n. 527

00161 ROMA - Via Giuseppe Antonio Guattani, 17

ESTRATTO

DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 4 del mese di agosto dell'anno 2016 in seduta ordinaria come da convocazione n. 8 del 1 agosto 2016 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Ente nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul BUR n. 14 del 14 febbraio 2013, così composto:

| | | PRESENTE | ASSENTE |
|------------------------------|------------------------|-----------------|----------------|
| Giovanni DEL PRETE | Presidente | X | |
| Simone MASSIMILLA | Vice Presidente | | X |
| Mauro CATENACCI | Consigliere | X | |
| Antonino MOLINARO | Consigliere | X | |
| Massimiliano MONNANNI | Consigliere | X | |

con il seguente voto:

| | FAVOREVOLE | CONTRARIO | ASTENUTO |
|------------------------------|-------------------|------------------|-----------------|
| Giovanni DEL PRETE | X | | |
| Simone MASSIMILLA | = | = | = |
| Mauro CATENACCI | X | | |
| Antonino MOLINARO | X | | |
| Massimiliano MONNANNI | X | | |

Assistito, in qualità di segretario verbalizzante, dal Responsabile del Settore AA.GG., ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 20 DEL 4 AGOSTO 2016

AVVISO PUBBLICO DI DISPONIBILITA' IN LOCAZIONE DI UN CASALE E RELATIVI ANNESSI SITI IN ROMA ZONA DIVINO AMORE – CASTEL DI LEVA

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con D.G.R. 527 del 2 novembre 2012;

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00008 dell'8 febbraio 2013, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 14 del 14 febbraio 2013, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione designato con Ordinanza del Sindaco di Roma, n. 259 del 28 novembre 2012, formalmente insediatosi in data 18 febbraio 2013;



PREMESSO che l'Ente è proprietario, tra l'altro, di un complesso rurale sito in Roma Via Castel di Leva n. 406;

DATO ATTO che:

- il complesso di che trattasi è stato posto in locazione mediante appositi avvisi pubblici senza alcun esito, già con Deliberazioni n. 89 del 9 dicembre 2014, n. 19 del 19 febbraio 2015 e n. 24 del 2 aprile 2015;
- successivamente, preso atto delle insormontabili difficoltà a pervenire alla locazione di detto immobile, con Deliberazione n. 34 del 25 maggio 2015, è stata deliberata la messa in disponibilità del medesimo compendio al fine di adibirlo a sede di servizi socio-educativi-assistenziali, così come previsto dal Regolamento dell'Ente approvato con Deliberazione n. 30 del 7 maggio 2015;
- anche tale avviso non ha avuto alcun esito positivo per assenza di istanze di locazione;
- successivamente per il medesimo compendio è pervenuta una manifestazione di interesse da parte del competente Assessorato alle Politiche Sociali della Regione Lazio;
- con Deliberazione n. 1 del 14 gennaio 2016 si è pertanto provveduto alla presa d'atto di tale manifestazione di interesse formalizzata dalla Regione Lazio, la quale, con DGR del 22 dicembre 2015 n. 757, pubblicata sul BUR del 5 gennaio 2016, ha approvato il progetto *“Polo per l'Economia Sociale, welfare generativo e agricoltura sociale attraverso il recupero e il rilancio dell'area di Castel di Leva”*;

CONSIDERATO che a tale Deliberazione, la cui concreta attuazione dipendeva da successivi atti amministrativi, non è stata data puntuale esecuzione, talché a seguito di quanto comunicato all'Ente nel corso di apposita riunione svoltasi presso gli uffici regionali in data 31 maggio 2016 in ordine alla sopravvenuta carenza di interesse da parte dell'Assessorato regionale in questione, i competenti Uffici dell'Ente hanno formalmente comunicato alla Regione Lazio, con nota pec prot. n. 1532 del 14 giugno 2016, che *“a seguito del venir meno dell'interesse di codesta Amministrazione all'utilizzo del Casale e dei terreni di proprietà degli IRAS, atti alla realizzazione dell'istituendo Polo regionale dell'economia sociale si provvederà ad attivare gli adempimenti previsti dal Regolamento dell'Ente per la locazione di tale proprietà”*;

DATO ATTO che dalla data del 14 giugno 2016 ad oggi non sono intervenute successive comunicazioni da parte della Direzione regionale competente in materia e che pertanto risulta



vieppiù e definitivamente confermato il sopravvenuto disinteresse da parte dell'Assessorato regionale a dare seguito a quanto definito nella citata DGR 757/2015 in ordine alla stipula di un contratto di locazione per il compendio immobiliare in parola;

RIBADITO che:

- è espresso obbligo statutario, oltre che preoccupazione costante dell'Ente, assicurare ogni opportuna e necessaria valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, quale fondamentale e pressoché esclusiva fonte di reperimento delle risorse finanziarie necessarie al perseguimento e all'attuazione concreta delle finalità statutarie, anche allo scopo di evitare l'insorgere di qualsivoglia potenziale danno erariale;
- nonostante siano state espletate più volte e con ogni opportuna pubblicizzazione le procedure di messa in locazione del compendio immobiliare in questione, a causa della ben nota e persistente situazione di crisi del mercato immobiliare, le stesse non hanno dato alcun esito, talché perdura tuttora una situazione di inutilizzo del medesimo;
- anche i tentativi di valorizzazione del compendio ad uso sociale non hanno dato luogo ad alcun esito positivo, come dimostrato dalla mancata presentazione di istanze di locazione in risposta all'avviso approvato con Deliberazione n. 34/2015;
- infine ad analogo esito negativo è pervenuto il tentativo di prevedere l'utilizzo a fini sociali dell'immobile in questione, nell'ambito del costituendo Polo regionale dell'economia sociale di cui alla DGR 757/2015;
- tale situazione, indipendente dalla volontà dell'Ente, comporta da un lato un crescente rischio di occupazione abusiva, cui si unisce dall'altro un potenziale degrado delle strutture, con conseguenti futuri oneri finanziari in capo all'Ente proprietario per eventuali interventi manutentivi, a fronte dell'assenza di qualsivoglia rendita locativa e degli oneri comunque previsti dalla normativa vigente per imposte e tasse;
- si rende quindi necessario provvedere ad un ulteriore tentativo di messa a reddito del compendio di che trattasi;

CONSIDERATO altresì che in attuazione di quanto previsto dal "*Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale*", adottato con Deliberazione n. 8 del 18 marzo 2013, occorre a tal fine procedere all'indizione di un avviso pubblico di disponibilità di immobile in locazione;



RITENUTO alla luce dei numerosi esiti negativi di locazione di cui agli avvisi citati in narrativa, di individuare quale parametro di riferimento per il valore locativo del compendio il canone minimo delle stime O.M.I.;

RITENUTO altresì di fissare quale termine ultimo per la presentazione delle domande di locazione le ore 12.00 del giorno 26 settembre 2016, al fine di provvedere alla eventuale stipula dei relativi contratti di locazione entro il mese di ottobre 2016;

VISTO l'allegato schema di avviso predisposto dal competente Ufficio, che allegato sotto la lettera "A" costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

SU PROPOSTA del Responsabile del Settore AA.GG.;

SENTITO il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore AA.GG. dell'Ente ai sensi della normativa vigente;

VISTA la Legge 17 luglio 1890, n. 6972;

per i motivi esposti in narrativa ed all'unanimità

DELIBERA

1. di approvare lo schema dell'avviso di disponibilità di cui all'allegato "A" alla presente Deliberazione;
2. di stabilire che la scadenza per la presentazione delle domande da parte dei soggetti aventi titolo è fissata per le ore 12.00 di lunedì 26 settembre 2016;
3. di pubblicare la presente deliberazione sull'Albo pretorio on line di Roma Capitale, nonché sul BUR Lazio e sul sito istituzionale dell'Ente, dandone ove possibile ulteriore e massima visibilità anche su periodici di settore;
4. di individuare quale RUP del Procedimento la Sig.ra Valentina Bonaldi.

Il Presidente f.to Giovanni Del Prete

Il Consigliere f.to Mauro Catenacci

Il Consigliere f.to Antonino Molinaro

Il Consigliere f.to Massimiliano Monnanni



Il Segretario Verbalizzante
f.to Valentina Bonaldi

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza all'Albo dell'Ente nella giornata del
05 agosto 2016

Il Funzionario
f.to Valentina Bonaldi



ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE ROMA CAPITALE

Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza

DGR 2 novembre 2012 n. 527

Allegato "A"

AVVISO DI DISPONIBILITA' IN LOCAZIONE DI UN CASALE E RELATIVI ANNESSI SITI IN ROMA – VIA CASTEL DI LEVA N. 406 – DESTINATI AD USO DIVERSO

In attuazione di quanto previsto dall'articolo 8 del "*Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà degli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale Roma Capitale*", adottato con Deliberazione n. 8 del 18 marzo 2013, si informa che è disponibile per la locazione ad uso diverso, il seguente complesso immobiliare sito in Roma:

Lotto 1 - Via Castel di Leva n. 406 - Canone annuo a base d'asta € 36.000,00

Complesso composto da un casale principale su due piani di circa mq 450, oltre annessi (ex stalla ed ex fienile) per ulteriori mq 745 circa e terreno di pertinenza di circa mq 2.200 identificati al Foglio 992 p. 73 sub 4 e 5

Il complesso risulta in discrete condizioni di manutenzione ed è accatastato in cat. A/4

Si rende noto

- Che tale complesso ricade nell'ambito dell'Agro Romano – Aree Agricole ed è normato dall'art. 74 delle N.T.A.;
- Che la zona dove ricade il terreno è sottoposto a vincoli paesaggistici ed archeologici;
- Che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili graveranno sul conduttore;
- Che eventuali opere di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente approvate dall'Ente e che ogni ulteriore modifica non potrà essere apportata se non preventivamente autorizzata per iscritto dall'Ente medesimo;
- Che la durata del contratto di locazione sarà di anni nove, rinnovabili per uguale periodo;
- Che la decorrenza giuridica ed economica della locazione decorrerà ad ogni effetto dal giorno della sottoscrizione del contratto che dovrà inderogabilmente avvenire entro e non oltre venti giorni dalla comunicazione, a mezzo raccomandata AR o altro mezzo equipollente, con cui l'Ente comunicherà all'aggiudicatario l'avvenuta liberazione degli immobili;



MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

L'asta per la locazione del lotto sopra descritto verrà esperita ad unico e definitivo incanto a norma del combinato disposto degli art. 73, lettera "c", e 76, primo e secondo comma del R.D. 23.05.1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base d'asta riportato nel presente avviso.

All'aggiudicazione si procederà anche nel caso di partecipazione all'incanto di un solo concorrente. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la miglior offerta complessiva.

Nell'ulteriore caso di offerte uguali si procederà ad una gara tra coloro che avranno presentato la medesima offerta.

Ove nessuno dei pari offerenti sia presente, ovvero i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà mediante estrazione a sorte dell'aggiudicatario fra coloro che hanno presentato offerte di pari importo.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ED INVIO DELLE OFFERTE

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno far pervenire agli Istituti Riuniti di Assistenza Sociale "Roma Capitale" – Via Giuseppe Antonio Guattani, 17 – 00161 Roma, con qualsiasi mezzo, entro le ore 12.00 del giorno 26 settembre 2016 la loro offerta, debitamente sottoscritta, che dovrà essere chiusa in busta, firmata sui lembi di chiusura contenente la dicitura all'esterno "OFFERTA PER LA LOCAZIONE DEL COMPLESSO AGRICOLO SITO IN VIA CASTEL DI LEVA N. 406".

L'offerta dovrà altresì contenere:

- a) l'esatta denominazione dell'offerente, la sede sociale ed il relativo numero di codice fiscale e/o partita IVA nonché l'indicazione del nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante;
- b) certificato della CCIAA, ovvero statuto dell'Organismo proponente;
- c) l'indicazione in cifre ed in lettere del canone annuo offerto rispetto al prezzo a base d'asta;
- d) la dichiarazione di accettazione integrale delle condizioni specificate nel presente avviso e negli atti ad esso richiamati;
- e) dettagliata descrizione del progetto che si intende realizzare ed uso cui si intendono adibire gli immobili;



- f) l'accollo di tutte le spese per l'ordinaria e straordinaria manutenzione dell'immobile stesso per tutta la durata della locazione;
- g) le possibili garanzie o le credenziali che l'interessato potrà eventualmente offrire in caso di sua aggiudicazione al fine di dimostrare la sua capacità a sopportare le anticipazioni e i costi della locazione, ivi compresi i canoni da corrispondere all'Ente.

Le offerte verranno aperte il giorno 26 settembre 2016 a partire dalle ore 13.00 presso la sede dell'Ente in Roma, Via Giuseppe Antonio Guattani, 17. In caso di offerte uguali, successivamente all'esame delle stesse, si procederà ad una gara tra le migliori due offerte presentate. Ai fini della eventuale ulteriore gara verranno prese in considerazione le migliori due offerte per le quali siano altresì presenti presso gli Uffici dell'Ente, all'atto dell'apertura delle buste, i relativi offerenti.

Entro cinque giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà comunque produrre - a garanzia dell'impegno a sottoscrivere il contratto che avrà dalla successiva sottoscrizione del medesimo contratto, secondo i modi e i termini in precedenza indicati - la cauzione definitiva pari al 50% del canone annuo di locazione offerto. La mancata costituzione della garanzia entro il termine stabilito determinerà la revoca dell'aggiudicazione.

Per quanto non previsto nel presente avviso e, comunque, per la futura gestione del rapporto locatizio si rimanda a quanto stabilito nel citato "*Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà*", disponibile sul sito web dell'Ente all'indirizzo www.ipabromacapitale.it.

L'Ente si riserva, in caso di inadempimento conseguente e/o connesso all'aggiudicazione, la facoltà di revocare l'aggiudicazione medesima, eventualmente trasferendola in capo al secondo concorrente che segua nella graduatoria.

Tutte le spese, i diritti di segreteria, imposte e tasse inerenti e conseguenti alla presente gara saranno a carico dell'aggiudicatario.

INFORMAZIONI

Gli immobili, pertanto, verranno locati nello stato di fatto e di diritto in cui sono posseduti dall'Amministrazione con esonero da ogni responsabilità a norma dell'art. 1579 del C.C..

Per ogni controversia fra le parti sarà competente il Foro di Roma.

Il responsabile unico del procedimento è il funzionario del Settore Affari Generali Sig.ra Valentina Bonaldi, reperibile ai seguenti recapiti tel. 06/ 44234230, 06/6785883.



Eventuali altre informazioni potranno essere acquisite per iscritto a mezzo email all'indirizzo info@ipabromacapitale.it-

La planimetria degli immobili oggetto dell'offerta di locazione è visionabile sul sito www.ipabromacapitale.it unitamente al presente bando a decorrere dal 5 agosto 2016.

IL PRESIDENTE
(f.to Giovanni Del Prete)



Allegato “B”

**AVVISO DI DISPONIBILITA' IN LOCAZIONE DI UN CASALE E RELATIVI ANNESSI
SITI IN ROMA – VIA CASTEL DI LEVA N. 406 – DESTINATI AD USO DIVERSO**

Gli ISTITUTI RIUNITI DI ASSISTENZA SOCIALE “ROMA CAPITALE”,

**Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza, informano che è disponibile per la
locazione un casale rurale di proprietà dell’Ente.**

Le domande dovranno essere presentate entro le ore 12.00 del giorno 26 settembre 2016. Il testo integrale dell’Avviso Pubblico è disponibile sul sito web dell’Ente all’indirizzo www.ipabromacapitale.it