

**Trattativa privata per la locazione di n. 3 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.**

Si rende noto che, per quanto attiene gli immobili di cui alle allegate schede tecniche n. 1, 2 e 3, non essendo pervenute offerte all'esito della terza procedura di evidenza pubblica, il CdA dell'Ente ha disposto, nella seduta del 27 ottobre 2023, in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021, la messa in disponibilità a trattativa privata di tali unità immobiliari.

La procedura prevede che l'immobile verrà locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%

## **1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Per la descrizione delle unità immobiliari si vedano le relative Schede di locazione in allegato.

Gli immobili potranno essere visionati, tramite sopralluogo, da prenotare nella fascia oraria 9:00 - 16:00 come di seguito:

- per l'unità immobiliari sita in Roma, via del Forte Braschi, 96 il referente è individuato nella persona del Sig. Toni Vitale ed i sopralluoghi potranno essere concordati, nelle fasce orarie suindicate, al recapito 329-2922533 o e-mail asp@istitutiriunitilazio.it;
- per le unità immobiliari site in Gaeta (LT) via Livorno, 17 il referente è individuato nella persona del Sig. Luigi Campobasso ed i sopralluoghi potranno essere concordati, nelle fasce orarie suindicate, al recapito 0771-460064 o e-mail asp@istitutiriunitilazio.it;

## **2. OBBLIGHI A CARICO DEL CONDUTTORE**

Le superfici immobiliari saranno concesse in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con le servitù attive e passive, apparenti e non, accessori, pertinenze, coerenze e diritti di qualsiasi sorta, prive della certificazione APE. È obbligo del conduttore l'adeguamento degli impianti idrici, elettrici, di riscaldamento, di climatizzazione ed eventualmente antincendio ove richiesto con tutte le dichiarazioni di conformità alla normativa vigente.

Lo stato manutentivo delle superfici immobiliari oggetto della procedura di gara sarà quello risultante alla data di formale consegna delle stesse in favore del conduttore, senza che da questi possano essere sollevate eccezioni e/o riserve di alcun genere. Il conduttore non potrà avanzare pretese a qualsiasi titolo per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto concordato in sede contrattuale. Gli eventuali interventi di ristrutturazione potranno essere effettuati interamente a cura e spese del conduttore, previa valutazione e formale approvazione del progetto da parte dell'Ente. Le modalità di rimborso delle spese sostenute, previa quantificazione economica degli interventi e a condizione che tali lavori determinino un miglioramento delle condizioni dell'immobile, saranno definite in sede contrattuale. Sono considerate opere di miglioramento i lavori che comportano un effettivo aumento di valore dell'immobile.

È obbligo del conduttore trasmettere all'Ente, entro il termine di 60 giorni dalla conclusione dell'esecuzione delle lavorazioni di cui sopra, le dichiarazioni di legge attestanti la conformità delle opere realizzate rispetto alle normative di riferimento, nonché la rendicontazione delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi effettuati.

Laddove non diversamente previsto è obbligo inderogabile del conduttore utilizzare le porzioni immobiliari concesse in locazione per esclusivo uso abitativo.

### **3. DURATA DELLA LOCAZIONE**

Il contratto di locazione abitativa avrà la durata di anni 4 (quattro) rinnovabile automaticamente per uguale periodo, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento, nel rispetto di quanto stabilito dagli articoli 1 e 3 della legge 27 luglio 1978, n. 392 e dell'articolo 2 della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Il contratto di locazione commerciale, prevedendo esplicitamente l'assoluto divieto di sublocazione, secondo quanto dall'art. 79 della Legge 392/1978 e dalle norme del Codice Civile, avrà la durata di anni 6, ed alla prima scadenza si intenderà tacitamente rinnovato per ulteriori anni 6, salvo disdetta anticipata per i motivi e nei termini di legge

In entrambi i casi il contratto di locazione non potrà essere rinnovato automaticamente dopo la seconda scadenza, ai sensi del comma 3 dell'art. 9 del Regolamento.

La stipula definitiva del contratto di locazione è subordinata alla consegna, a pena di immediata decadenza dell'aggiudicazione, di un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di locazione stabilito.

Alla scadenza del contratto, ove non rinnovato, l'immobile dovrà essere restituito in buono stato di conservazione generale, salvo la normale usura derivante dall'uso diligente, libero da cose e persone.

### **4. CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA**

L'offerta prevede un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%

## **5. MODALITÀ DI PAGAMENTO CANONE DI LOCAZIONE**

Il pagamento del canone locativo in favore dell'Ente dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro il giorno 5 di ogni del mese, mediante bonifico sul c.c. bancario dell'Ente. Il canone locativo di aggiudicazione, a partire dal secondo anno di locazione sarà aggiornato annualmente nella misura massima consentita dalla legge, attualmente pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente

## **6. SUBLOCAZIONE**

È fatto assoluto divieto al conduttore di sublocare o comunque cedere a qualsiasi titolo, anche gratuitamente, in tutto o in parte, l'unità immobiliare locata. L'accertamento dell'eventuale sublocazione o cessione è considerato, tra gli altri, gravissimo inadempimento degli obblighi negoziali assunti e comporterà l'immediata risoluzione di diritto del contratto senza alcun intervento giudiziale mediante semplice comunicazione scritta.

Tale inadempimento, comporterà, ove prestata, l'immediata escussione della garanzia e l'incameramento del deposito cauzionale, fatta salva l'attivazione di azioni giudiziarie per l'accertamento dei danni subiti.

## **7. ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Al locatario, oltre a quanto sopra specificato, è fatto obbligo di:

- mantenere le superfici immobiliari, nel corso della locazione, in ottime condizioni di manutenzione e conservazione;
- consentire agli incaricati dell'Ente, nel corso del periodo locativo, di accedere ai locali per effettuare tutti i controlli che si rendessero necessari;
- provvedere interamente al pagamento delle spese relative agli oneri accessori nascenti dal contratto, concernenti il servizio di pulizia, il funzionamento e l'ordinaria manutenzione degli ascensori, lo spurgo di pozzi neri e latrine, la fornitura di altri servizi comuni nonché i servizi d'energia elettrica, acqua, gas e telefonici, per i quali dovranno essere attivate utenze autonome a cura e spese del conduttore.

## **8. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE**

Gli interessati dovranno far pervenire un plico, contenente la documentazione amministrativa (redatta secondo il modello A e corredata dei relativi allegati richiesti) e l'offerta economica (redatta secondo il modello B).

La Consegna potrà avvenire:

- **a mezzo PEC** al seguente indirizzo: **asp@pec.istitutiriunitilazio.it**. Faranno fede data ed ora di invio della Pec.
- **tramite consegna a mano.** Il recapito del plico potrà, altresì, essere eseguito a mano, da persone incaricate, presso la sede legale dell'Ente sita Via Annunziata, 21, – 04024 Gaeta (LT) nei giorni di **martedì e giovedì dalle ore 9:00 alle ore 13:00** oppure presso la sede operativa di Roma sita in via Francesco Severi 22/24 **nei giorni di lunedì, mercoledì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00**. In questo caso faranno fede la data e l'orario della ricezione del protocollo. Nel caso di offerte pervenute pari data e pari orario (in caso di attesa per apertura uffici), si procederà all'aggiudicazione all'offerta più alta. In caso di offerte di pari importo si procederà a nuova richiesta di offerta.

In caso di consegna a mano il plico dovrà pervenire debitamente chiuso, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: *“Trattativa privata per la locazione dell'unità immobiliare n. ... [inserire il n. dell'unità immobiliare di interesse]”* e dovrà contenere la domanda redatta secondo il modello “A - Documentazione Amministrativa” con i relativi allegati e la proposta economica secondo il modello “B - Offerta Economica”.

In entrambi i casi la documentazione, per risultare ammissibile, dovrà essere sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente o dal legale rappresentante ed accompagnata da copia fotostatica del documento d'identità del sottoscrittore.

Qualora l'istanza di locazione sia presentata da un soggetto giuridico, la domanda e le relative dichiarazioni dovranno essere sottoscritte dal legale rappresentante pro tempore, mentre la documentazione di cui al punto I del precedente comma dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di visura CCIAA, in caso di Società.

Non saranno ammesse le domande provenienti da soggetto che sia già conduttore di altro immobile di proprietà della ASP, anche con differente destinazione d'uso, ad esclusione di box, posti auto e cantine, ai sensi dell'articolo 8 del regolamento.

Non saranno altresì ammesse le domande provenienti da soggetto che abbia in corso con l'Ente alcuna lite o contenzioso.

## **9. CAUSE DI ESCLUSIONE**

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto previsto al punto succitato determinerà l'inammissibilità della richiesta rendendo l'immobile disponibile per eventuali ulteriori istanze pervenute successivamente.

## **10. AGGIUDICAZIONE E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE**

La procedura, ai sensi dell'art. 5, comma 9, lett. a) del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio, prevede che l'immobile venga locato a colui che, per primo, farà pervenire all'Ente un'offerta in forma libera con

le modalità di cui al bando per un canone minimo comunque non inferiore a quello fissato nell'atto di avvio della prima procedura di locazione, ribassato al massimo del 30%.

Verificato il rispetto di cui alle modalità di presentazione l'aggiudicatario ovvero il primo a far pervenire un'offerta, sarà contattato formalmente dagli uffici dell'Ente per la stipula del contratto di locazione di cui all'allegato schema contrattuale

In caso di rinuncia si procederà a contattare il secondo offerente nell'ordine di arrivo delle richieste. Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti l'aggiudicazione degli immobili, si rinvia a quanto stabilito nello schema di contratto predisposto, allegato al presente, al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

## **11. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

La ASP Istituti Riuniti del Lazio, in qualità di Titolare del trattamento, è tenuta a fornire ogni informazione riguardante l'utilizzo dei dati personali in proprio possesso. I dati in possesso della ASP sono raccolti dai concorrenti della presente procedura e vengono trattati nel rispetto degli obblighi di correttezza, liceità e trasparenza imposti dall'art. 13 del Regolamento generale sulla protezione dei dati UE 2016/679, tutelando la riservatezza e i diritti fondamentali degli interessati.

Il trattamento dei dati è finalizzato allo svolgimento della presente procedura nonché all'adempimento di eventuali obblighi previsti dalla normativa vigente o di richieste della pubblica autorità. Il conferimento dei dati è necessario allo svolgimento della procedura di cui l'interessato è parte e il loro eventuale rifiuto pregiudicherebbe la sua attuazione. I dati dei partecipanti alla procedura potrebbero essere comunicati, con esclusione dei dati sensibili, ad altri partecipanti che esercitino il proprio diritto di accesso agli atti, in conformità alla normativa vigente in materia. Ai controinteressati sarà in ogni caso garantito il diritto di opposizione alla comunicazione dei dati personali. Il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali e/o informatici con logiche di organizzazione ed elaborazione strettamente correlate alle finalità stesse e comunque in modo da garantire la sicurezza, l'integrità e la riservatezza dei dati stessi.

Gli interessati hanno il diritto di ottenere dall'Ente, nei casi previsti, l'accesso ai dati personali e la rettifica, l'integrazione, la cancellazione degli stessi, la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento (artt. 15 e ss. del GDPR).

## **12. INFORMAZIONI GENERALI**

Il recapito dei plichi rimane ad esclusivo rischio del mittente ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non sono ammesse offerte tramite telegramma, fax o e-mail, condizionate, espresse in modo indeterminato o con riferimento ad offerta propria o di altri, o non conformi a quanto stabilito dalla procedura. Non si procederà ad aggiudicazione in favore di terzi da nominare. Successivamente all'aggiudicazione, l'Amministrazione si riserva di accertare d'ufficio, ai sensi dell'art. 43 del D.P.R. n. 445/2000, quanto dichiarato dai concorrenti alla procedura di gara.

Il presente documento e i relativi allegati sono reperibili gli uffici della ASP Istituti Riuniti del Lazio e scaricabili dal sito istituzionale al seguente indirizzo: <http://www.istitutiriunitilazio.it>, nella sezione “Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti – Avvisi pubblici”

### **13. DISPOSIZIONI FINALI**

L’Ente, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, annullare o revocare la presente procedura.

### **ALLEGATI**

Al presente bando sono allegati, per formarne parte integrante, le seguenti documentazioni:

- Allegato 1: schede tecniche unità immobiliari n.1, n. 2 e n. 3;
- Allegato 2 - Modello “A - Documentazione amministrativa”;
- Allegato 3 - Modello “B - Offerta economica”;
- Allegato 4 - Schema contratto di locazione abitativa;
- Allegato 5 - Schema contratto diverso da uso abitativo

**ASP Istituti Riuniti del Lazio**

Il Direttore

Dott. Clemente Ruggiero

