

**Avviso di disponibilità per la locazione di n. 9 unità immobiliari ad uso abitativo o commerciale site in Roma e Gaeta (LT) ai sensi 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. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021.**

**Ente appaltante:** Azienda Pubblica di Servizi alla Persona Istituti Riuniti del Lazio, di seguito “Ente” o “ASP”.

**C.F.** 03111690594 – **email:** asp@istitutiriunitilazio.it

**pec:** asp@pec.istitutiriunitilazio.it

**Sede legale:** Via Annunziata, 21 – 04024 Gaeta (LT).

**Sistema di gara:** Procedura aperta.

**Forma d'appalto:** pubblico incanto con aggiudicazione all'offerta più alta.

**Finalità del bando:** locazione di superfici immobiliari, ad uso abitativo o commerciale di proprietà della ASP, come individuate nelle Schede di locazione in allegato al presente avviso.

**Procedura e criterio di aggiudicazione:** procedura aperta con aggiudicazione all'offerta più alta.

**Durata della locazione uso abitativo:** anni 4 (quattro) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 9 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. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021, di seguito “Regolamento”, nel rispetto della normativa vigente in materia.

**Durata della locazione uso commerciale:** anni 6 (sei) rinnovabile per uguale periodo, ai sensi dell'art. 9 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. 28 del 11 ottobre 2021 e Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 36 del 29.11.2021, di seguito “Regolamento”, nel rispetto della normativa vigente in materia.

**Canone locativo annuo di locazione a base d'asta:** si vedano le relative Schede di locazione in allegato al presente Avviso.

**Oneri accessori:** si vedano le relative Schede di locazione in allegato al presente Avviso.

**Cauzione:** si vedano le relative Schede di locazione in allegato al presente Avviso.

**Spese di stipula del contratto:** a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione delle spese di registrazione che saranno dovute nei modi previsti dalla vigente normativa in materia.

La documentazione è disponibile per visione e copia d'atti presso la sede dell'Ente e sul sito <http://www.istitutiriunitilazio.it>, nella sezione “Amministrazione trasparente – Bandi di gara e contratti – Avvisi Pubblici”.

**Termine ultimo di ricezione delle offerte:** ore 12:00 del giorno 07/07/2023. Le offerte dovranno essere redatte utilizzando modalità e modulistica allegata al presente Avviso, pena l'esclusione.

**Data apertura plichi:** il giorno 24/07/2023, alle ore 10.30, in seduta pubblica presso la sede dell'Ente in Roma, Circonvallazione Trionfale 23 V Piano Scala B, ad opera di Commissione composta da 3 membri e nominata con apposito provvedimento alla scadenza del termine ultimo di ricezione delle offerte

**Responsabile del Procedimento:** dott. Clemente Ruggiero

**Organo competente per le procedure di ricorso:** Tribunale amministrativo regionale del Lazio.

### **ART. 1 – OGGETTO DELLA GARA**

Si rende noto che la ASP Istituti Riuniti del Lazio bandisce una procedura di gara per l'assegnazione in locazione di unità immobiliari aventi destinazione d'uso abitativa o commerciale, site a Roma, in circonvallazione Trionfale n. 23 e in via di Forte Braschi n. 96, e a Gaeta (LT), via Livorno, 17 come individuate nelle Schede di locazione allegate al presente Avviso.

Si procederà all'aggiudicazione della locazione in base al criterio dell'offerta più alta tra quelle pervenute rispetto al canone di locazione individuato nelle relative Schede di locazione allegate al presente Avviso.

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.

Nel caso in cui più soggetti abbiano presentato le offerte più alte di pari importo per la medesima unità immobiliare, si procederà alla sospensione della seduta e alla fissazione di nuovo termine per i soli migliori offerenti, per l'invio di una nuova offerta superiore alla precedente, da effettuarsi con le stesse modalità indicate nel presente avviso. Il mancato invio della nuova offerta varrà come rinuncia e l'immobile verrà assegnato al migliore offerente non rinunciatario. In caso di assenza di ulteriori offerenti, l'Ente provvederà a dare inizio ad una nuova procedura di assegnazione.

Nel caso un soggetto abbia presentato le offerte più alte per più unità immobiliari, l'Ente aggiudicherà al soggetto l'unità immobiliare per la quale l'offerta economica risulta in assoluto più alta.

Le domande e le offerte economiche saranno esaminate e valutate in seduta pubblica, presso la sede dell'Ente, ad opera di Commissione composta da 3 membri e nominata con apposito provvedimento alla scadenza del termine ultimo di ricezione delle offerte, il giorno 07/07/2023 alle ore 13.00.

Relativamente ai rapporti contrattuali susseguenti la definitiva aggiudicazione della presente procedura, si rinvia a quanto stabilito nello schema di contratto predisposto, facente parte della documentazione di gara, al quale potranno essere apportate modifiche e/o integrazioni condivise tra le parti ma che non ne alterino il contenuto sostanziale.

### **ART. 2 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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

I partecipanti possono prendere visione dell'immobile tramite sopralluogo, da prenotare nella fascia oraria 9:00 - 16:00 come di seguito:

- per le unità immobiliari site Roma, Circonvallazione Trionfale, n. 23, e 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 Annunziata, 5 e 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;

Un incaricato dell'Ente sarà a disposizione per consentire il sopralluogo al termine del quale sarà rilasciata attestazione di sopralluogo obbligatoria da inserire nel plico della presentazione della domanda

### **ART. 3 – 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.

### **ART. 4 – 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 con l'aggiudicatario della procedura di gara è subordinata alla consegna, a pena di immediata decadenza dell'aggiudicazione, di un deposito cauzionale pari a due mensilità del canone di aggiudicazione nonché, ove previsto, alla corresponsione delle ulteriori somme di cui al successivo art. 8.

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.

#### **ART. 5 – CANONE LOCATIVO A BASE D'ASTA**

Il canone locativo annuo posto a base d'asta è individuato nelle Schede di locazione allegate al presente Avviso e parametrato alle quotazioni dell'Osservatorio mercato Immobiliare (OMI) vigenti. Nel caso in cui l'offerente intenda adibire l'unità immobiliare di proprio interesse, ad attività commerciali secondo la vigente normativa in materia, lo stesso dovrà obbligatoriamente dichiararlo nella domanda di locazione. In questo caso, ove il richiedente risulti assegnatario, il relativo canone di aggiudicazione sarà automaticamente maggiorato del 10% già in sede di eventuale stipula del contratto di locazione, ferme restando le necessarie autorizzazioni di legge, per l'esercizio delle summenzionate attività, da ottenersi a cure e spese dell'assegnatario stesso, senza responsabilità alcuna della proprietà.

#### **ART. 6 – 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.

#### **ART. 7 – 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.

## **ART. 8 – ULTERIORI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

All'aggiudicatario della procedura di gara, 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.

## **ART. 9 – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

I partecipanti alla procedura di gara 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) richiesta, a pena di esclusione, entro e non oltre le ore 13.00 del giorno 07/07/2023 tramite:

- **raccomandata A/R** al seguente indirizzo: ASP Istituti Riuniti del Lazio, Via Annunziata, 21, – 04024 Gaeta (LT). Farà fede la data di invio attestata sulla ricevuta della raccomandata emessa dall'Ufficio Postale;
- **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**. Farà fede la data di consegna del plico attestata dal timbro dell'Ufficio Protocollo dell'ente, con l'indicazione della data e ora di arrivo del plico stesso.

Il plico dovrà pervenire debitamente chiuso, con l'indicazione del mittente e la seguente dicitura: *“Domanda di partecipazione all'Avviso 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”.

Il recapito del plico tramite mezzi diversi determina l'automatica esclusione dalla gara della relativa offerta, senza l'obbligo dell'Amministrazione di respingerla all'atto della tardiva ricezione.

In entrambi i casi la documentazione 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 1 del precedente comma dovrà essere riferita al soggetto giuridico richiedente, prevedendosi altresì la presentazione di: 1) una dichiarazione di referenza sottoscritta da un istituto bancario; 2) copia conforme dello Statuto; 3) visura CCIAA, in caso di Società.

Non saranno ammesse offerte economiche uguali o inferiori al prezzo posto a base d'asta e/o condizionate e/o che prevedano mutamenti rispetto all'attuale destinazione d'uso.

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.

#### **ART. 10 - CAUSE DI ESCLUSIONE DALLA GRADUATORIA**

Il mancato puntuale ed integrale rispetto di quanto previsto dal presente avviso, in particolare delle disposizioni dell'articolo 9, sarà motivo di inammissibilità delle domande così come la mancanza della firma a sottoscrizione dell'istanza di partecipazione, l'omissione di una o più dichiarazioni e la mancata allegazione della fotocopia di un documento di identità personale del sottoscrittore in corso di validità.

#### **ART. 11 – APPROVAZIONE DELLA GRADUATORIA E PROCEDURE AMMINISTRATIVE SUCCESSIVE**

La graduatoria dei soggetti partecipanti alla procedura di gara avverrà sulla base del criterio “del prezzo più alto” e sarà approvata con apposita Determinazione dell'Ente. Il risultato della procedura di gara sarà altresì comunicato tramite posta elettronica certificata ovvero tramite raccomandata A/R ai partecipanti entro 15 giorni dalla data di adozione del sopra menzionato atto.

Al termine di tali adempimenti, l'aggiudicatario della procedura di gara dovrà presentarsi presso gli Uffici dell'Ente entro 10 giorni dalla ricezione della comunicazione di aggiudicazione definitiva per la stipula del contratto di locazione, di cui all'allegato schema contrattuale. Farà fede la ricevuta di avvenuta consegna della posta elettronica certificata ovvero della raccomandata A/R. L'aggiudicatario che rinunci formalmente all'assegnazione in locazione dell'immobile sarà automaticamente escluso dalla graduatoria; in tal caso subentrerà il partecipante che occupa la posizione immediatamente successiva nella medesima.

#### **ART. 12 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Il Responsabile del Procedimento è il dott. Clemente Ruggiero, Direttore Generale dell'Ente.

#### **ART. 13 – 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).

#### **ART. 14 – ACCESSO AGLI ATTI**

Il diritto di accesso agli atti della presente procedura di gara è differito, in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione, fermo restando quanto disposto dall'art. 53, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016 e dagli articoli 22 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241.

#### **ART. 15 – 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 dal presente Avviso. 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 Avviso e i relativi allegati sono reperibili negli 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"

Sarà possibile formulare all'Ente, solo per iscritto tramite PEC all'indirizzo [asp@pec.istitutiriunitilazio.it](mailto:asp@pec.istitutiriunitilazio.it), i quesiti in merito alla procedura di gara fino a 10 (dieci) giorni prima della data stabilita per la ricezione delle offerte ossia fino al 30/09/2022 incluso.

#### **ART. 16 – DISPOSIZIONI FINALI**

L'Ente, a proprio insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, annullare o revocare la presente procedura di gara senza obbligo alcuno di procedere all'aggiudicazione e provvedendo alla

semplice restituzione delle garanzie fideiussorie pervenute. La ASP si riserva altresì il diritto di procedere all'aggiudicazione della procedura di gara, anche in presenza di una sola offerta valida.

#### **ART. 17 – ALLEGATI**

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

- Allegato 1: unità immobiliari ordinarie di cui all'art. 4 del Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ente;
- 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

#### **ALLEGATO 1 - Unità immobiliari ordinarie di cui all'art. 4 del regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare della ASP Istituti Riuniti del Lazio**

- Scheda di locazione unità immobiliare n. 1
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 2
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 3
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 4
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 5
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 6
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 7
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 8
- Scheda di locazione unità immobiliare n. 9