

DETERMINAZIONE N. 014 DEL 13 MARZO 2024
APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 2 UNITÀ
IMMOBILIARI AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITE IN AMASENO (FR) – VIA
UMBERTO I N. 12

Il Direttore Generale

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, che ha disciplinato il riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), con sede legale nel territorio del Lazio, prevedendone la trasformazione in aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, svolgenti attività di prevalente interesse pubblico;
- il Regolamento Regionale del Lazio 9 agosto 2019, n. 17, che ha disciplinato i procedimenti di trasformazione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) in Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP) ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, nonché dei procedimenti di fusione e di estinzione delle IPAB;
- il Regolamento Regionale del Lazio 15 gennaio 2020, n. 5 di 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);
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 settembre 2020, n. 650;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262;
- lo Statuto dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone";

VISTO il vigente Regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 036 del 18 ottobre 2023;

PREMESSO CHE:

- L'Ente è attualmente proprietario dei seguenti immobili:

N.	Comune	Indirizzo	Categoria catastale	mq Fabbricato
1	Amaseno	Via Umberto I n. 12	C1	50
2	Amaseno	Via Umberto I n. 12	C1	58

- i citati immobili sono libero da persone e/o cose alla data di scadenza dell'Avviso di cui al presente provvedimento, disponibile per la messa a reddito mediante le procedure di asta pubblica previste dal vigente Regolamento per la disciplina delle locazioni dell'Ente;

PRESO ATTO:

- che in esecuzione del Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020 e s.m.i. ed in particolare dell'art. 18 comma 3, si rende necessario determinare il canone di locazione a base d'asta per la procedura di che trattasi, tenendo conto dei valori di mercato del bene desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- che in esecuzione del regolamento per la disciplina e la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente si rende necessario indire un avviso di locazione;
- che gli immobili oggetto della procedura di asta pubblica siti in Amaseno, zona centro storico, sono in dettaglio i seguenti:
 - a) Via Umberto I, 12, unità immobiliare di mq. 50 distinto al catasto fabbricati al foglio 16, particella 218, sub 5, categoria C1;

b) Via Umberto I, 12, unità immobiliare di mq. 58 distinto al catasto fabbricati al foglio 16, particella 218 sub 6, categoria C1;

- che l'indice OMI riferito al I semestre 2023 per la zona B1 fascia centrale per la vendita di un immobile commerciale nel comune di Amaseno è pari ad euro 690 min e 1050 max a mq. e che il valore della locazione per Amaseno (che non risulta contemplato nell'OMI e che quindi dobbiamo ricavare) dovrà essere calcolato sulla base dei dati relativi ad i comuni limitrofi;
- che l'indice OMI dei comuni confinanti (Castro dei Volsci, Vallecorsa, Villa Santo Stefano) ed insistenti sulla provincia di Frosinone non è disponibile;

CONSIDERATO che ai sensi del vigente regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare è previsto che l'Ente possa bandire un avviso per la locazione degli immobili il cui canone deve essere determinato tenendo conto del valore di mercato del bene con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato mobiliare (OMI);

RITENUTO di quantificare, in esecuzione dell'art. 7 comma 1, del regolamento per la disciplina e gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente, il prezzo della locazione a base d'asta per gli immobili di che trattasi come segue:

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Canone mensile a base d'asta
1	Amaseno	Via Umberto I n. 12	50	Buono	350,00
2	Amaseno	Via Umberto I n. 12	58	Buono	406,00

VISTA la bozza di avviso di locazione, redatta dagli Uffici dell'Ente in conformità del richiamato Regolamento per la disciplina della gestione del Patrimonio Immobiliare dell'Ente, approvato con Deliberazione n. 036 del 18 ottobre 2023, nonché del richiamato Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020, allegata al presente Provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale;

RITENUTO pertanto di poter approvare l'avviso per la locazione di n. 2 unità immobiliari di proprietà dell'Ente, come in narrativa argomentato, stabilendo in conformità alla richiamata normativa, di assegnare l'unità immobiliare di cui al presente provvedimento, ai partecipanti che avranno presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta;

VISTO il Decreto Legislativo del 4 maggio 2001 n. 207;

VISTO il R.R. 21/2019;

per i motivi esposti in narrativa

DETERMINA

1. di nominare ai sensi della normativa vigente Responsabile Unico del Procedimento Amministrativo la Dott.ssa Manuela Mizzone, dipendente dell'Ente;
2. di fissare la base d'asta dei cespiti oggetto del presente provvedimento, secondo parametri in narrativa argomentati come segue:

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Canone mensile a base d'asta
1	Amaseno	Via Umberto I n. 12	50	Buono	350,00
2	Amaseno	Via Umberto I n. 12	58	Buono	406,00

3. di stabilire, in conformità alla normativa in narrativa richiamata, di assegnare le unità immobiliari di cui al presente provvedimento ai partecipanti che avranno presentato l'offerta valida più alta e migliorativa rispetto al fissato canone mensile a base d'asta;
4. di approvare ed indire l'Avviso pubblico per la disponibilità in locazione delle summenzionate unità immobiliari di proprietà dell'Ente, allegato al presente provvedimento sotto la lettera "A" a formarne parte integrante e sostanziale;

5. di fissare la scadenza per la presentazione delle offerte nelle ore 12:00 del giorno 15 aprile 2024;
6. di demandare ai competenti uffici dell'Ente l'adozione di tutti gli atti necessari alla esecuzione della presente Determinazione
7. di pubblicare la presente Determinazione per estratto sul BUR della Regione Lazio;
8. il presente provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ASP Frosinone, nella sezione Amministrazione trasparente in conformità al decreto legislativo 33 del 2013.

La Determinazione assume il n. 014 delle determinazioni dell'anno 2024.

Direttore Generale
F.to dott.ssa Manuela Mizzoni

AVVISO DI DISPONIBILITÀ DI LOCAZIONE

DI N. 2 UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DELL'ASP FROSINONE SITA IN AMASENO VIA UMBERTO I N. 12

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 sono disponibili, per locazione ad uso commerciale, le seguenti unità immobiliari di seguito descritte site in Amaseno (FR), centro storico:

N.	Comune	Indirizzo	mq lordi	Stato manutentivo	Canone mensile a base d'asta
1	Amaseno	Via Umberto I n. 12	50	Buono	350,00
2	Amaseno	Via Umberto I n. 12	58	Buono	406,00

Gli immobili sono riportati nel catasto come segue:

- Amaseno – Via Umberto I n. 12, unità immobiliare di mq. 50 distinto al catasto fabbricati al foglio 16, particella 218, sub 5, categoria C1;
- Amaseno – Via Umberto I n. 12, unità immobiliare di mq. 58 distinto al catasto fabbricati al foglio 16, particella 218, sub 6, categoria C1;

Gli immobili vengono offerti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano e saranno a carico dell'eventuale assegnatario tutti gli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria atti all'adeguamento funzionale degli stessi. L'Ente non concederà alcun abbuono o diminuzione 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.

La durata della locazione viene stabilita in anni 6+6 ai sensi di Legge per gli immobili ad uso commerciale.

L'offerta di locazione dovrà perentoriamente pervenire entro e non oltre le ore **12:00** del giorno **15/04/2024**, in busta chiusa e sigillata recante sull'esterno la dicitura *“Offerta di Locazione riferita all'immobile 1 sito in Amaseno alla Via Umberto I n. 12 non aprire”* per il primo immobile e *“Offerta di Locazione riferita all'immobile 2 sito in Amaseno alla via Umberto I n. 12 non aprire”* per il secondo l'immobile a mezzo raccomandata A/R indirizzata a “ASP Frosinone, Viale Mazzini n. 133 - 03100 Frosinone”, oppure a mezzo consegna a mano al medesimo indirizzo, nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 15:00 alle ore 18:00.

L'Ente, consentendo la consegna diretta presso i propri uffici, non assume alcuna responsabilità per il caso di ritardi nel recapito, ovvero per l'omessa consegna dei plichi da parte dei vettori prescelti dai concorrenti. Pertanto, l'Ente, non procederà autonomamente al ritiro delle domande depositate presso i magazzini dei vettori stessi perché pervenute fuori orario di apertura dei propri uffici, ritenendo non ammissibile ai fini della partecipazione al presente bando il solo tagliando di avviso lasciato dal corriere e/o postino.

Nel caso in cui l'offerente intenda adibire l'unità immobiliare di proprio interesse, a servizi extralberghieri 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. Si precisa che l'Ente NON rilascerà autorizzazione

per l'esercizio di attività extralberghiere ad assegnatari che non abbiano preventivamente dichiarato tale volontà in sede di presentazione di offerta.

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 e 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 e 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 resa ai sensi del DPR 445/2000 (art. 46, 47 e 76) di consenso al trattamento dei dati personali che saranno utilizzati dall'Ente in relazione alla procedura dell'avviso di disponibilità;
- 6) 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.aspfrosinone.it sezione "Amministrazione Trasparente";
- 7) 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;
- 8) fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità;
- 9) fotocopia dell'ultima dichiarazione dei redditi attestante la capacità di assolvere al pagamento del canone di locazione;
- 10) assegno circolare non trasferibile all'ordine dell'ASP Frosinone del valore corrispondente al canone mensile offerto, a titolo di deposito cauzionale provvisorio;
- 11) 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 del l'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 CCIAA 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 9) di cui sopra;
- copia del bilancio di previsione dell'esercizio in corso.

I sopralluoghi potranno essere richiesti contattando gli Uffici dell'Ente al numero 0775 851255/256 ovvero tramite e-mail all'indirizzo info@aspfrosinone.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 **15/04/2024** alle ore **15:00**.

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. L'Ente si riserva, per intervenute modifiche, di non individuare alcun soggetto cui aggiudicare gli immobili.

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 Manuela Mizzone recapito telefonico 0775851255/256, e-mail: info@aspfrosinone.it, pec: aspfrosinone@pec.it.

Direttore Generale
dott.ssa Manuela Mizzone