

DETERMINAZIONE N. 017 DEL 26 FEBBRAIO 2026

APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 7 UNITÀ IMMOBILIARI DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITE IN ALATRI (FR)

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'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata "ASP Frosinone" è un ente pubblico non economico senza finalità di lucro, dotato di autonomia statutaria, regolamentare, patrimoniale, finanziaria, contabile, gestionale e tecnica, che informa la propria organizzazione ai principi di efficacia, economicità, efficienza e trasparenza, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, è sottoposta alla vigilanza della Regione e opera con criteri imprenditoriali;

PREMESSO che l'Ente è attualmente proprietario dei seguenti immobili:

Rif. interno	Comune	Indirizzo	C.Cat.	mq
1	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 136-138	C1	34
3	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 142-144	C1	40
5	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 150	C1	45
8	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 137	C1	48
11	Alatri	Via Cesare Battisti, 16	C1	22 (40)
15	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	A4	3,5 vani - 65 mq
19	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	A3	3,5 vani (50,08)

PREMESSO che i citati immobili sono liberi da persone e/o cose alla data di scadenza dell'avviso di cui al presente provvedimento, disponibili 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 dei beni desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);

PRESO ATTO che in esecuzione del regolamento per la disciplina e la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente si rende necessario indire apposito avviso di locazione;

PRESO ATTO che gli immobili oggetto della procedura di asta pubblica siti in Alatri, zona centro storico, sono in dettaglio i seguenti:

a) Rif. 1 - Alatri – Corso Vittorio Emanuele n. 136-138

Unità immobiliare ad uso commerciale (cat. C/1), posta al piano terra, della superficie di circa 34 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 23, sub 1-2, classe 7.

b) Rif. 3 - Alatri – Corso Vittorio Emanuele n. 142-144

Unità immobiliare ad uso commerciale (cat. C/1), posta al piano terra, della superficie di circa 40 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 23, sub 4, classe 6.

c) Rif. 5 - Alatri – Corso Vittorio Emanuele n. 150

Unità immobiliare ad uso commerciale (cat. C/1), posta al piano terra, della superficie di circa 45 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 23, sub 6, classe 6.

d) Rif. 8 - Alatri – Corso Vittorio Emanuele n. 137

Unità immobiliare ad uso commerciale (cat. C/1), sviluppata tra piano terra e primo piano, per una superficie complessiva di circa 48 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 763, sub 8, classe 7.

e) Rif. 11 - Alatri – Via Cesare Battisti n. 16

Unità immobiliare ad uso commerciale (cat. C/1), posta al piano terra, con superficie catastale di mq 22 (superficie commerciale indicata mq 40). Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 560, sub 1, classe 7.

f) Rif. 15 - Alatri – Largo G. Graziosi n. 4 – Piano primo

Unità immobiliare ad uso abitativo (cat. A/4), composta da 3,5 vani per una superficie di circa 65 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 560, sub 6, classe 3.

g) Rif. 19 - Alatri – Largo G. Graziosi n. 4 – Piano terzo

Unità immobiliare ad uso abitativo (cat. A/3), composta da 3,5 vani per una superficie di circa 50,08 mq. Censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 560, sub 10, classe 2.

PREMESSO che l'indice OMI riferito al I semestre 2025 per la zona B1 fascia centrale riporta il valore minimo per la locazione commerciale di Euro 11,60 al mq ed il valore massimo di Euro 16,80 al mq, mentre per la locazione residenziale di Euro 3,3 al mq ed il valore massimo di Euro 4,8 al mq;

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 immobiliare (OMI);

CONSIDERATO che per gli immobili contraddistinti dai rif. interni 1, 3, 5 e 8, sono già state avviate in passato procedure di asta pubblica per la locazione e che le stesse non hanno avuto esito positivo;

CONSIDERATO che ai sensi del vigente regolamento per la gestione, utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare è previsto che l'Ente possa bandire un nuovo avviso prevedendo un ribasso del canone del 10% e che pertanto con riferimento a questi immobili si procederà alla determinazione del canone applicando un ribasso del 10% sul valore minimo OMI di riferimento;

CONSIDERATO che in un caso il prezzo andato a base d'asta e rimasto deserto è inferiore al valore minimo OMI ridotto del 10% e che pertanto viene confermato il precedente canone posto a base d'asta per l'immobile *de quo* (rif. 8);

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:

Rif. interno	Comune	Indirizzo	mq	Stato manutentivo	Canone mensile a base d'asta
1	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 136-138	34	Normale	354,96
3	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 142-144	40	Normale	417,60
5	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 150	45	Normale	469,80
8	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 137	48	Normale	432,00
11	Alatri	Via Cesare Battisti, 16	22 (40)	Normale	255,20
15	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	3,5 vani - 65 mq	Normale	214,50
19	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	3,5 vani (50,08)	Normale	165,26

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. 7 unità immobiliari di proprietà dell'Ente, come in narrativa argomentato, stabilendo in conformità alla richiamata normativa, 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;

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

VISTO il R.R. 21/2019;

DETERMINA

per quanto in premessa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto

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

Rif. interno	Comune	Indirizzo	mq	Stato manutentivo	Canone mensile a base d'asta
1	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 136-138	34	Normale	354,96
3	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 142-144	40	Normale	417,60
5	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 150	45	Normale	469,80
8	Alatri	Corso Vittorio Emanuele, 137	48	Normale	432,00
11	Alatri	Via Cesare Battisti, 16	22 (40)	Normale	255,20
15	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	3,5 vani - 65 mq	Normale	214,50
19	Alatri	Largo. G. Graziosi, 4	3,5 vani (50,08)	Normale	165,26

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 10:00 del giorno 25 marzo 2026;
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. che 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. 017 delle determinazioni dell'anno 2026.

Direttore Generale
F.to dott.ssa Manuela Mizzoni