

DETERMINAZIONE N. 043 DEL 05 MAGGIO 2026

APPROVAZIONE AVVISO DI ASTA PUBBLICA PER LA MESSA IN LOCAZIONE DI N. 1 UNITÀ IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE DI PROPRIETÀ DELL'ENTE SITA 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 proprietario dell'unità immobiliare sita nel Comune di Alatri, Via Cesare Battisti n. 18, censita al N.C.E.U. al foglio 105, particella 560, sub 2, categoria C/1;

PREMESSO che l'immobile presenta una superficie catastale pari a mq 47 e una superficie lorda complessiva di circa mq 108 e che le superfici sopra indicate sono desunte da documentazione catastale e tecnica e hanno valore meramente descrittivo;

PREMESSO che l'unità immobiliare risulta attualmente concessa in locazione ad attività commerciale, con contratto in scadenza;

PREMESSO che la disponibilità dell'immobile per il nuovo rapporto locativo decorrerà dalla cessazione del contratto in essere, fatta salva ogni eventuale proroga o rinnovo previsto dalla normativa vigente;

PREMESSO che l'attuale configurazione funzionale dell'immobile comprende elementi, finiture e dotazioni installate dall'attuale o da precedente conduttore, tra cui, a titolo esemplificativo, vetrina, serranda e impianti interni;

PREMESSO che tali elementi potrebbero non costituire dotazioni patrimoniali dell'Ente e potrebbero essere rimossi o modificati dal conduttore avente titolo, ove consentito dal contratto in essere e dalla normativa applicabile;

PREMESSO che l'immobile sarà concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della consegna, senza garanzia circa la permanenza delle dotazioni eventualmente installate da precedenti conduttori;

PREMESSO che l'Ente non assume alcuna responsabilità in ordine ad eventuali ritardi nella riconsegna dell'immobile da parte dell'attuale conduttore;

CONSIDERATO che ai sensi del Regolamento Regionale n. 5/2020, il canone di locazione deve essere determinato sulla base dei valori di mercato rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);

CONSIDERATO che per la zona centrale del Comune di Alatri (fascia B1), i valori OMI per immobili commerciali risultano compresi tra € 11,60/mq e € 16,80/mq mensili;

CONSIDERATO che il vigente regolamento dell'Ente prevede la possibilità di procedere alla locazione degli immobili mediante avviso pubblico, assumendo quale base di riferimento i valori OMI;

RITENUTO di procedere alla messa in locazione dell'immobile sopra indicato mediante procedura ad evidenza pubblica;

RITENUTO di determinare il canone a base d'asta tenendo conto dei valori minimi OMI e della superficie catastale disponibile agli atti;

RITENUTO altresì di considerare lo stato di occupazione dell'immobile, l'incertezza sui tempi di effettiva riconsegna e la circostanza che alcune dotazioni funzionali presenti nel locale potrebbero non costituire beni di proprietà dell'Ente;

RITENUTO di precisare che:

- la locazione avverrà a corpo e non a misura;
- eventuali difformità tra dati catastali, planimetrici e stato dei luoghi non daranno luogo a revisione del canone;

DATO ATTO che il canone mensile a base d'asta viene determinato come segue:

Comune	Indirizzo	Canone mensile a base d'asta
Alatri	Via Cesare Battisti, 18	€ 650,00

VISTA la bozza di Avviso pubblico predisposta dagli uffici competenti, allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

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 Responsabile Unico del Procedimento la Dott.ssa Manuela Mizzone;
2. di approvare la messa in locazione dell'unità immobiliare sita in Alatri, Via Cesare Battisti n. 18, mediante procedura ad evidenza pubblica e di fissare il canone mensile a base d'asta in € 650,00;
3. di stabilire che l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più elevata rispetto al canone posto a base d'asta;
4. di approvare l'Avviso pubblico allegato al presente atto sotto la lettera "A";

5. di stabilire che:
- la locazione decorrerà dalla effettiva disponibilità dell'immobile;
 - l'immobile sarà consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento della riconsegna da parte dell'attuale conduttore;
 - eventuali ritardi nella riconsegna da parte dell'attuale conduttore non daranno diritto a indennizzi o riduzioni del canone;
 - l'Ente non garantisce la permanenza di vetrina, serranda, impianti interni o altre dotazioni eventualmente installate da precedenti conduttori, salvo quanto risulterà dal verbale di riconsegna;
 - restano ferme le disposizioni di legge in materia di locazioni commerciali;
6. di fissare il termine per la presentazione delle offerte alle ore 12:00 del giorno 18 maggio 2026;
7. di demandare agli uffici competenti l'esecuzione del presente provvedimento;
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. 043 delle determinazioni dell'anno 2026.

Direttore Generale
F.to dott.ssa Manuela Mizzoni