

**Allegato “B” alla Determinazione Direttoriale n. 136 del 13/10/2024**

**AVVISO D'ASTA PUBBLICA**

Per l'assegnazione in locazione di n. 6 immobili extra-residenziali, siti nei Comuni di:

- Palestrina – Via Mantova n.13 – 15 - 19
- Guidonia Montecelio - Via L.da Vinci n.17 – Via delle Magnolie 13
- Lariano – Via 28 Agosto n.5/7

**ART. 1: AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE**

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma, Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma (P.IVA 07756461005)

**ART. 2: OGGETTO**

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma, di seguito denominata ATER indice un'asta pubblica per l'assegnazione in locazione dei seguenti locali commerciali (cat.C/1), locali depositi (cat.C/2) da destinare ad uso diverso dall'abitazione:

➤ **Lotto n.1:**

- Locale sito nel Comune di Palestrina Via Mantova n.13 (Cod.Imm.074062 0004) destinazione cat. C/1 (locale commerciale) - sup.netta mq. 19,00  
**Importo a base d'asta € 130,00 mensili;**

➤ **Lotto n.2:**

- Locale sito nel Comune di Palestrina Via Mantova n.15 (Cod.Imm.074062 0005) destinazione cat. C/1 (locale commerciale) - sup. netta mq. 58,00  
**Importo a base d'asta € 350,00 mensili;**

➤ **Lotto n. 3:**

- Locale sito nel Comune di Palestrina Via Mantova 19 (Cod.Imm.074062 0002) destinazione cat. C/1 (locale commerciale) - sup. netta mq. 202,00  
**Importo a base d'asta € 700,00 mensili;**

➤ **Lotto n. 4:**

- Locale sito nel Comune di Guidonia M.–Via delle Magnolie 13 (Cod.Imm.047047 0002) destinazione cat. C/1 (locale commerciale) - sup. netta mq. 26,00  
**Importo a base d'asta € 300,00 mensili;**

➤ **Lotto n. 5:**

- Locale sito nel Comune di Guidonia M. – Via L. da Vinci n.17 (Cod.Imm.047015 0008) destinazione cat. C/2 (locale deposito) - sup. netta mq. 38,50  
**Importo a base d'asta € 200,00 mensili;**

➤ **Lotto n. 6:**

- Locale sito nel Comune di Lariano – Via 28 Agosto n.5/7 (Cod.Imm.115010 0002) destinazione cat. C/1 (locale commerciale) - sup. netta mq. 70,00  
**Importo a base d'asta € 400,00 mensili;**

### **ART. 3: CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

L'individuazione del conduttore avrà luogo a mezzo di asta pubblica, con l'osservanza delle disposizioni stabilite nel Regolamento della Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/05/1924 n. 827 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'aggiudicazione sarà definitiva ad unico incanto.

L'asta pubblica si terrà con il metodo delle offerte segrete in aumento da confrontarsi con il prezzo base indicato dall'ATER ai sensi dell' art. 73, lett. c) del R.D. n. 827/1924, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 76 del R.D. n. 827/1924.

### **ART. 4: MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

La domanda di partecipazione, redatta in lingua italiana e debitamente sottoscritta dovrà essere contenuta in un unico plico chiuso, sigillato con nastro adesivo e sottoscritto su almeno un lembo di chiusura, al fine di garantire la sicurezza contro eventuali manomissioni. Il plico dovrà recare all'esterno la seguente dicitura: **“Asta per l'aggiudicazione del locale Lotto n \_\_\_\_\_ sito nel Comune di \_\_\_\_\_”**

La domanda di partecipazione, debitamente sottoscritta dal concorrente e presentata secondo le modalità di seguito descritte, dovrà pervenire all'**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Roma – Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma - entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 18 aprile 2024.**

Ai fini della predetta scadenza faranno fede data ed ora apposte sul plico dall'Ufficio Protocollo generale dell'ATER.

L'ATER non si assume alcuna responsabilità, per la dispersione di comunicazioni, dipendente da inesatta indicazione del recapito da parte del richiedente, né per eventuali disguidi postali o telegrafici o comunque imputabili a fatto di terzi, a caso fortuito o forza maggiore, né per mancata restituzione dell'avviso di ricevimento della raccomandata contenente la domanda di partecipazione.

Il plico potrà essere inviato a mezzo raccomandata postale con avviso di ricevimento, o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate; potrà essere altresì consegnato a mano da un incaricato del concorrente - soltanto in quest'ultimo caso verrà rilasciata apposita ricevuta con l'indicazione dell'ora e della data di consegna - nelle giornate non festive dal lunedì al venerdì, dalle ore 9,00 alle ore 12,30, ed il martedì e giovedì anche dalle ore 15,00 alle 16,00 fino al termine di scadenza sopra indicato.

L'invio del plico contenente l'offerta e la documentazione è a totale ed esclusivo rischio dei mittenti, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'ATER ove per disguidi postali o di altra natura, il plico non pervenga entro il previsto termine perentorio di scadenza all'indirizzo di destinazione.

Si sottolinea che verranno escluse, ed i relativi plichi non aperti, le domande pervenute oltre il termine di scadenza fissato, ancorché le stesse siano state consegnate per l'inoltro al servizio postale in tempo utile.

**Oltre detto termine non sarà accettata alcuna offerta, anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente e non sarà consentita in sede d'asta la presentazione di altre offerte, neppure quelle a miglioramento dell'offerta più vantaggiosa ottenuta.**

I plichi devono contenere al loro interno **due buste**, a loro volta sigillate con nastro adesivo e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, e recanti l'intestazione del **mittente** e la dicitura, rispettivamente:

**A – DOCUMENTAZIONE**

**B – OFFERTA**

A) Nella **BUSTA A “DOCUMENTAZIONE”** devono essere contenuti, pena di esclusione dall'asta, i seguenti documenti:

**A1)** Domanda di partecipazione debitamente sottoscritta dal concorrente e sulla quale dovrà essere applicata una marca da bollo da € 16,00 dalla quale dovranno risultare:

1. cognome, nome, codice fiscale e data di nascita del concorrente;
2. denominazione o ragione sociale (*nel caso di società*) del concorrente;
2. residenza e domicilio se diverso dalla residenza del concorrente;
3. l'attività che si intende esercitare nel locale.
4. dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 oppure, per i concorrenti non residenti in Italia, documentazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza, e sottoscritta dal concorrente con la quale si dichiara:
  - a) di avere la capacità a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
  - b) di non essere stato dichiarato interdetto, inabilitato o fallito, né di avere procedimenti in corso per interdizione, inabilitazione o fallimento;
  - c) di non aver contenzioso con l'A.T.E.R. della Provincia di Roma e, se assegnatario di altro locale o di alloggio di E.R.P. di non essere moroso;
  - d) (*se si esercita attività di impresa in forma individuale o associata*) di essere iscritto alla C.C.I.A.A. (indicare altresì C.F. e P.I.);
  - e) di essere iscritto all'Albo Professionale (se trattasi di professionisti);
  - f) di essere iscritto presso l'Ufficio del Registro delle Imprese indicando altresì nominativo di coloro che hanno la rappresentanza legale (se trattasi di società).

**A2)** L'attestazione di presa visione, rilasciata al momento del sopralluogo eseguito con il Responsabile della Sezione Locali ed Aree dell'ATER, previo appuntamento telefonico e/o via mail, nella quale si dichiara di aver preso visione di tutti gli atti concernenti la consistenza e lo stato del locale, in caso di aggiudicazione di accettarlo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, di aver piena conoscenza della destinazione urbanistica dello stesso.

**A3)** Copia di un valido documento di identità del concorrente.

**A4) Deposito Cauzionale**, reso mediante assegno circolare, intestato all'A.T.E.R. della Provincia di Roma di importo pari a tre volte il prezzo offerto in sede di gara, l'ATER procederà all'incasso solo in caso di aggiudicazione del lotto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario rifiuti di sottoscrivere il contratto di locazione, il deposito cauzionale verrà incamerato dall'ATER a titolo di penale.

**A5)** Copia del presente avviso firmato in ogni pagina dalla medesima persona che ha sottoscritto la domanda, in segno di presa conoscenza ed accettazione di tutti i patti e condizioni in esso contenuti.

**A6)** Fac-simile del contratto di locazione firmato in ogni pagina dalla medesima persona che ha sottoscritto la domanda, in segno di presa conoscenza ed accettazione di tutti i patti e condizioni in esso contenuti.

Le modalità di presentazione sopra indicate sono previste a pena di esclusione. In caso di domande incomplete o irregolari il concorrente sarà escluso dall'asta pubblica.

**B)** Nella **BUSTA B “OFFERTA”** deve essere contenuta la dichiarazione di Offerta, redatta sull'apposito modulo “B”, contenente l'indicazione del prezzo complessivo offerto in aumento, a titolo di locazione, espresso in cifre e lettere e l'assegno del deposito cauzionale.

In caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, sarà ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per l'ATER.

L'offerente dovrà indicare le proprie generalità e debitamente sottoscrivere l'offerta con firma leggibile e per esteso; in caso di offerta proveniente da società, la stessa dovrà essere sottoscritta dal suo legale rappresentante.

Non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con riferimento ad altra offerta propria o altrui.

#### **ART. 5: CANONE DI LOCAZIONE E CARATTERISTICHE DEL LOCALE**

I canoni di locazione sono determinati, per tutte le unità immobiliari presenti nella Provincia di Roma, con diretto riferimento alle quotazioni di mercato pubblicate dagli istituti specializzati in materia (Borsa Immobiliare, Agenzia del Territorio, O.M.I. ecc.), € mq/mese desunti dal mercato di zona, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie di ogni singola unità immobiliare nonché dello stato manutentivo degli immobili considerati.

I canoni di locazione posti a base d'asta sono i seguenti:

Lotto n.	Ubicazione	M.Q. netti	Canone base mensile	Servizi igienici	Dest. Cat.	Stato Manutentivo	classe energetica	Indice prestazione energetica EP gl.nren	Indice prestazione energetica EP gl.nren	Prestazione invernale involucro	Prestazione estivo involucro
1	Palestrina Via Mantova n.13	19	€ 130,00	si	C/1	degradato	F	313,70	13,60	bassa	alta
2	Palestrina Via Mantova n.15	58	€ 350,00	si	C/1	degradato	F	313,70	13,60	bassa	alta
3	Palestrina Via Mantova n.19	202	€ 700,00	si	C/1	degradato	F	313,70	13,60	bassa	alta
4	Guidonia M. Via delle Magnolie n.13	26	€ 300,00	si	C/1	Buono	F	313,70	13,60	bassa	alta
5	Guidonia M. Via L.da Vinci n.17	38.50	€ 250,00	si	C/2	normale	F	313,70	13,60	bassa	alta
6	Lariano Via 28 Agosto n.5/7	70,00	€ 400,00	Si	C/1	normale	F	313,70	13,60	bassa	alta

Per tutti i lotti dovrà essere mantenuta l'attuale destinazione d'uso del bene, non dovrà essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, incompatibili con le destinazioni urbanistiche vigenti e, comunque tali da recare pregiudizio alla sua conservazione.

#### **ART. 6: PARTECIPAZIONE CONGIUNTA**

Nel caso in cui i diversi soggetti intendano partecipare congiuntamente all'asta, gli stessi saranno solidamente obbligati.

In tal caso tutti i soggetti dovranno singolarmente possedere i requisiti richiesti per la partecipazione alla gara.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti che partecipano congiuntamente a pena di esclusione.

I soggetti offerenti dovranno, inoltre, indicare nella dichiarazione sostitutiva il nominativo del rappresentante e del mandatario, che sarà unico nei confronti dell'ATER per tutto quello che riguarda la gara ed i rapporti conseguenti.

#### **ART. 7: SVOLGIMENTO DELL'ASTA ED AGGIUDICAZIONE**

L'asta sarà presieduta dal Direttore Generale dell'ATER o da un suo delegato, assistito da una Commissione nominata ai sensi dell'art. 13 dello Statuto dell'Azienda.

**L'asta si svolgerà presso la sede di Via Ruggero di Lauria, 28 – 00192 Roma – l' 24 aprile 2024 alle ore 11,00.**

I concorrenti possono assistere allo spoglio delle buste, purché muniti di un valido documento di riconoscimento, in caso di società potranno assistere i rappresentanti legali oppure le persone munite di delega.

La Commissione, espletata la verifica della conformità della documentazione presentata da ciascun concorrente, procede all'apertura della busta contenente l'offerta.

L'aggiudicazione, una volta accertata la regolarità della documentazione richiesta, sarà disposta in favore di colui il quale avrà presentato l'offerta più vantaggiosa per l'ATER ed il cui importo offerto sia comunque migliore del canone base fissato nel presente avviso.

L'asta sarà dichiarata deserta nel caso non sia pervenuta nessuna offerta valida.

Si procederà, invece, all'aggiudicazione anche nel caso in cui sia pervenuta una sola offerta, sempre che l'importo sia superiore a quello base stabilito dall' Azienda (art. 65 R.D. N. 827/1924).

Quanto disposto in seduta pubblica ha valore ufficiale di notifica – ad ogni effetto di legge – per tutti gli interessati.

L'aggiudicazione provvisoria, mentre è immediatamente impegnativa - a tutti gli effetti - per il concorrente dichiarato provvisoriamente aggiudicatario, sarà impegnativa per l'Azienda solo dopo l'approvazione definitiva delle risultanze da parte del proprio Organo competente.

#### **ART. 8: OFFERTE UGUALI**

In caso di parità di offerta su un immobile da parte di più concorrenti, ai sensi dell'art.77 del R.D.n.827 del 23.05.24, si procederà nella medesima seduta ad una licitazione tra essi soli, con offerta migliorativa in busta chiusa.

E' pertanto onere di ciascun offerente che voglia partecipare alla licitazione di cui sopra essere presente (legale rappresentante o procuratore speciale) all'apertura dei plichi contenenti le offerte segrete.

In tale evenienza, dovrà essere consegnata al Presidente della Commissione di gara idonea documentazione che attesti che la persona fisica presente è legittimata a formulare le eventuali offerte a rialzo in sede di gara in nome e per conto della ditta offerente e quindi ad impegnare la medesima in caso di aggiudicazione.

In assenza dell'offerente, del legale rappresentante o del procuratore, il concorrente non sarà ammesso alla licitazione.

Ove nessuno dei concorrenti che abbiano la stessa offerta sia presente, ovvero i presenti non vogliono migliorare l'offerta, l'aggiudicatario verrà scelto mediante sorteggio.

#### **ART. 9: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il locale dovrà essere occupato personalmente dall'aggiudicatario nei termini fissati dall'ATER, tramite apposito verbale di consegna al quale seguirà la stipula del relativo contratto di locazione.

In caso di mancata stipula nel termine prescritto, l'ATER procederà all'incameramento dell'assegno circolare indicato all'**art. 4 lett. A4**) del presente avviso.

L'Azienda si riserva la facoltà di assegnare l'immobile al concorrente che segue nella graduatoria.

L'aggiudicazione non comporterà, comunque, nessun obbligo per l'ATER in caso di impossibilità alla consegna dell'immobile all'aggiudicatario per sopravvenuti impedimenti, ivi comprese eventuali occupazioni senza titolo o non liberi.

I lavori manutentivi che dovessero rendersi necessari per rendere fruibile il locale dovranno essere eseguiti direttamente a cura e spese dei richiedenti assegnatari, senza alcun rimborso, e preventivamente autorizzati dall'A.T.E.R. della Provincia di Roma.

#### **ART. 10: SPESE**

Le spese contrattuali saranno a carico dell'aggiudicatario, ad eccezione della imposta di registro che, per legge, è a carico delle parti in pari misura.

L'aggiudicatario/a è tenuto, altresì, a rimborsare eventualmente la quota parte, relativa al lotto aggiudicato, delle spese sostenute dall'Azienda per pubblicità.

#### **ART. 11: RESTITUZIONE ASSEGNI**

Ultimata l'asta, gli assegni circolari indicati all'**art. 4 lett. A4)** del presente avviso saranno immediatamente restituiti agli offerenti non aggiudicatari presenti, mentre sarà spedito tramite raccomandata A/R, in caso di assenza, all'indirizzo indicato dal concorrente.

#### **ART. 12: CONDIZIONI CONTRATTUALI**

Il locale verrà consegnato nello stato in cui si trova ed il suo utilizzo essere sempre compatibile con le disposizioni urbanistiche vigenti.

Sono a carico del conduttore i lavori di rifacimento e messa a norma degli impianti, nonché l'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi sugli immobili.

Resta, altresì, a carico del conduttore la fornitura di servizi vari (Energia elettrica, acqua) e relativi allacci.

Qualsiasi variazione al locale dovrà essere apportata dal conduttore esclusivamente a sue spese e previa autorizzazione dell'ATER.

Saranno carico al conduttore gli oneri e la responsabilità per adeguare il locale all'uso cui verrà destinato, alle prescrizioni del regolamento di igiene e delle leggi sanitarie e di ogni altra disposizione di legge o di regolamento, con esonero per l'Azienda da ogni responsabilità al riguardo.

I miglioramenti di ogni genere introdotti dal conduttore resteranno, al termine della locazione, di proprietà dell'Amministrazione, senza che questi possa pretendere indennizzi o rimborsi di sorta.

##### **a) Durata della locazione:**

La locazione avrà la durata di anni sei (6) alla scadenza dei quali verrà automaticamente rinnovato per ulteriori sei (6) anni, con decorrenza dalla data di stipula del contratto di locazione, e sarà soggetta comunque alle disposizioni di cui al capo II, artt. 27 e seguenti della L. 392/78 ed alle nuove norme eventualmente emanate in materia in corso di rapporto.

##### **b) Pagamento del canone di locazione:**

Il canone di locazione dovrà essere corrisposto mensilmente con bonifico bancario/ RID.

In applicazione del Decreto Legge n. 223 del 04/07/2006 il canone di locazione è esente da I.V.A..

Il canone sarà soggetto ad incremento annuale in misura pari al 75% delle variazioni, verificatasi nell'anno precedente, dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

#### **ART. 13: NORMA FINALE**

La partecipazione all'asta si intende quale accettazione piena ed incondizionata di tutte le clausole contenute nel presente avviso.

E' fatta salva la facoltà dell'ATER di procedere alla revoca dell'asta e/o dell'aggiudicazione in qualunque momento per fatti o valutazioni di opportunità sopravvenuti.

Per quanto non previsto nelle norme sopraindicate, avranno valore a tutti gli effetti le disposizioni contenute nel regolamento approvato con R.D. 23.5.1924, n. 827 e successive modificazioni.

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente procedura.

L'Azienda esaminerà le offerte libere che verranno presentate da eventuali richiedenti, entro e non oltre 60 giorni dalla data di aggiudicazione dell'asta, relative ai lotti non aggiudicati riservandosi di non procedere ad alcuna assegnazione qualora tali offerte non siano ritenute congrue al proprio insindacabile giudizio.

#### **ART. 14: ALTRE INFORMAZIONI**

Ai sensi dell'art 5 Legge n.241/90 il Responsabile Unico del Procedimento è il dott. Alessandro Sforna.

Per informazioni a riguardo e attestazione di presa visione degli immobili, gli interessati potranno rivolgersi al Servizio Gestione Immobili e Patrimonio – Sezione Locali ed Aree – Piazza dei Navigatori n. 15 – Roma concordando l'appuntamento tramite mail a:

[gestione@aterprovinciadiroma.it](mailto:gestione@aterprovinciadiroma.it) / [a.sforna@aterprovinciadiroma.it](mailto:a.sforna@aterprovinciadiroma.it) / [aterprovinciadiroma@pec.ancitel.it](mailto:aterprovinciadiroma@pec.ancitel.it)

tel. 06/398632446 oppure segreteria 06/398632431 (dal lunedì al venerdì dalle ore 9,00 alle ore 13,00)

**Trattamento dei dati personali:** Ai sensi del Regolamento Europeo n.679/2016 (G.D.P.R.) si fa presente che i dati personali forniti saranno raccolti presso l'ATER della Provincia di Roma per le finalità inerenti la gestione delle procedure previste della legislazione vigente per l'attività contrattuale e la scelta del contraente. Il trattamento dei dati personali (registrazione, organizzazione, conservazione) svolto con strumenti informatici e/o cartacei idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi, potrà avvenire sia per finalità correlate alla scelta del contraente ed all'instaurazione del rapporto contrattuale, che per finalità inerenti alla gestione del rapporto medesimo. A tal fine, si invitano tutti, prima di fornire i propri dati personale e/o sensibili a prendere visione dell'informativa sulla privacy e della politica sul trattamento dei dati personali di ATER della Provincia di Roma al seguente link://[www.aterprovinciadiroma.it/azienda/gdpr-privacy.php](http://www.aterprovinciadiroma.it/azienda/gdpr-privacy.php).

La comunicazione dei dati conferiti a soggetti pubblici o privati sarà effettuata nei soli casi e con le modalità di cui al Regolamento Europeo n.679/2016 (G.D.P.R.)

IL DIRETTORE GENERALE

Avv. Remo Pisani