

AVVISO PUBBLICO FINALIZZATO ALLA LOCAZIONE PLURIENNALE O TEMPORANEA DI UN TERRENO APPARTENENTE AL PATRIMONIO DISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITO IN ROMA LOCALITÀ CAPANNELLE VIA APPIA NUOVA 1245, DISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 976, QUOTA PARTE DELLA PARTICELLA 38.

PREMESSO CHE

- Azienda Strade Lazio S.p.A. (ASTRAL S.p.A.), è stata costituita con legge regionale n. 12/2002 e ss.mm.ii, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio e svolge le funzioni ed i compiti amministrativi di cui all'art. 2 della Legge costitutiva in regime di concessione;
- con atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.A. del 28.07.2016, rep. n. 6503, racc. n. 2936, rogato per Notaio dott.ssa Sandra De Franchis, per come rettificato dallo stesso Notaio con atto del 28.09.2016, rep. n. 6749, racc. 3036 ed atto del 13.05.2021 rep. n. 15604, racc. 7629, sono stati trasferiti ad ASTRAL i beni non funzionali all'esercizio del trasporto pubblico regionale e, tra detti beni è ricompresa la particella 38 del Foglio 976, del Catasto Terreni del Comune di Roma;
- con Determinazioni dell'Amministratore Unico rispettivamente n. 169 del 10 giugno 2020, n. 197 del 02 luglio 2020 e n. 266 del 13 giugno 2022, è stato aggiornato il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari di ASTRAL S.p.A.";
- il Piano aggiornato è stato approvato dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 8 luglio 2020 (per quanto attiene alle prime due Determinazioni) e del 28 giugno 2022 (per quanto attiene alla terza Determinazione);
- all'interno del Piano è stata descritta la situazione di fatto della particella 38, Foglio 976, situata nel Comune di Roma. In particolare, la particella è classificata come libera da occupazioni e rientra tra i beni disponibili di ASTRAL S.p.A.;
- il terreno di cui trattasi, quota parte della Particella 38, Foglio 976, fa parte, pertanto, del patrimonio immobiliare pervenuto ad ASTRAL a seguito del suddetto atto di scissione;
- inoltre, ASTRAL, con Determinazione n. 366 del 2019 dell'Amministratore Unico ha approvato il "Regolamento per la Gestione e la Valorizzazione del Patrimonio Aziendale" (d'ora in avanti "Regolamento");
- suddetto Regolamento prevede:
 - ✓ Art. 23 - Affitti, locazioni e comodati di beni immobili disponibili;
 - ✓ Art. 30 - Utilizzo temporaneo di beni immobili di proprietà;

RENDE NOTO

che in esecuzione della Determinazione dell'Amministratore Unico n. 727 del 23/12/2022, intende assegnare in **locazione pluriennale** della durata di sei anni o, in subordine, in **locazione temporanea** della durata massima di sei mesi, il terreno sito in Roma Località Capannelle Via Appia Nuova 1245, distinto in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 976, particella 38 (quota parte), mediante l'avvio di una procedura, finalizzata ad individuare, nel rispetto dei principi di imparzialità, parità di trattamento, pubblicità e trasparenza, i soggetti interessati all'assegnazione in locazione pluriennale o temporanea del bene.

INVITA

pertanto, con il presente avviso, i soggetti interessati alla locazione pluriennale o alla locazione temporanea del terreno in epigrafe ad una procedura di evidenza pubblica per concedere in uso il terreno suddetto, mediante richiesta da presentare al protocollo di ASTRAL, entro e non oltre le ore **16:00** del giorno **30/01/2023**, specificando gli estremi catastali dell'area di cui trattasi. Si dovrà, inoltre, precisare se la richiesta è finalizzata

alla concessione di locazione pluriennale sessennale oppure di locazione transitoria e temporanea fino a sei mesi.

Il presente avviso è da intendersi, comunque, non vincolante per ASTRAL che può in qualsiasi momento sospendere o non dare ulteriore corso a tale procedura.

SOGGETTO AGGIUDICATORE

Azienda Strade Lazio S.p.A. -ASTRAL S.p.A.- Società per Azioni con Socio Unico Regione Lazio, in persona dell'Amministratore Unico Ing. Antonio Mallamo, con sede in Roma, via del Pescaccio 96/98 C.F. 07244131004

1) OGGETTO

Oggetto del presente avviso è la Locazione di un terreno di superficie pari a circa mq 14.460, sito in Roma Via Appia Nuova 1245 ed adiacente all'Ippodromo delle Capannelle, distinto in Catasto al foglio 976, quota parte della particella 38 (come da specifiche contenute nell'Allegato A- Estratto di Mappa).

L'area oggetto della locazione secondo il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato il 07/01/2020 Prot. 1532/20 dall'Ufficio competente del Comune di Roma Capitale ricade, con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole urbanistiche in:

1. Sistemi e regole:
 - per la maggior parte Sistema insediativo - Città storica - Edifici e complessi speciali: - Grandi attrezzature e impianti post-unitari / Sistema dei servizi e delle infrastrutture – Servizi – Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale (art. 24,36, 40, 83, 85 N.T.A.);
 - per la restante parte Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità - Strade art. 89, 90 N.T.A.).
2. Rete Ecologica:
Compreso nella Componente secondaria (B).

G1. Carta per la qualità:

- Ai sensi dell'art. 16 comma 1 delle N.T.A. sull'immobile risultano elementi di cui alla lettera d) edifici e complessi edilizi moderni: complessi specialistici di rilevante interesse urbano – attrezzature sportive: ippodromo delle Capannelle.
- Ai sensi del comma 2 sono altresì inseriti di diritto i beni culturali immobili e i beni paesaggistici tutelati ai sensi degli articoli 10, 136, lett. a), b), C9, e 142, comma 1, lett. m), del D. LGT n. 42 del 22 gennaio 2004.

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati consultabili, l'immobile risulta soggetto a:

- Mappe di vincolo – Limitazioni relative agli ostacoli ed ai pericoli per la Navigazione Aerea (art. 707 commi 1, 2, 3, 4 del Codice di Navigazione) dell'Aeroporto di Roma Ciampino "G.B. Pastine" prot. 0122581/ ENAC/Prot. del 19.11.2014.
- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato con DD.GG.RR. 556 e 1025/2007:
Tav. A: Nessuna indicazione.
Tav. B: Beni d'insieme: vaste località per zone di interesse archeologico.
- Piano Territoriale Paesistico Ambito 15/12 "Valle della Caffarella. Appia Antica e Acquedotti" approvato con D.C.R.L. 70/2010.

Vincolo archeologico/paesistico istituito con D.M. o Delibera Regionale rilevato;

- 1 Parco dell'Appia Antica e zone limitrofe D.M. 16/10/1998.
(per la certificazione di eventuale/ulteriore vincolo è necessario fare esclusivo riferimento alla Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio del Comune di Roma, quale organo periferico del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo).

2) DURATA DEL CONTRATTO

Nel caso di locazione pluriennale la durata è di sei anni mentre per le locazioni temporanee la durata è di sei mesi. Il termine di decorrenza della locazione, pluriennale o temporanea, coincide con la conclusione della procedura indetta con il presente Avviso ed in data successiva al 1 aprile 2023.

Alla prima scadenza contrattuale, rispettivamente di sei anni o di sei mesi, il contratto potrà essere rinnovato di altri 6 (sei) anni (6+6) per una durata massima di 12 (dodici) anni ovvero di altri 6 (sei) mesi per una durata massima di 12 (dodici) mesi, previa richiesta motivata da formularsi entro e non oltre il trentesimo giorno antecedente al termine di scadenza contrattualmente previsto. Non è ammessa la rinnovazione tacita del contratto.

Alla scadenza del termine il terreno utilizzato dovrà essere restituito dietro semplice richiesta nello stato in cui è stato consegnato, senza bisogno di disdetta, che si intende già data ed accettata con la sottoscrizione del contratto di locazione.

3) CANONE E ONERI ACCESSORI

Il canone, posto a base di gara, della locazione è determinato con riferimento al valore di mercato dell'immobile e comunque in base a quanto stabilito dal Regolamento Aziendale per la gestione e la valorizzazione del Patrimonio (1) ed è fissato:

- Per la locazione pluriennale in € 51.000,00 annui (euro cinquantunomila/00) oltre IVA ed oneri nella misura di legge;
- Per la locazione temporanea in un minimo di € 248,00 al giorno (euro duecentoquarantotto/00) oltre IVA ed oneri nella misura di legge (fino a 5 giorni di locazione); per periodi superiori a 5 giorni, il prezzo è ricavato secondo la seguente formula: $y = 137,8 \times \text{durata in giorni} + 110,2$ e comunque non inferiore a € 4.244,00 mensili (euro quattromiladuecentoquarantaquattro/00), da corrispondersi entro il 10 di ogni mese, oltre IVA ed oneri nella misura di legge.

In caso di locazione pluriennale:

- Il primo canone di locazione semestrale pro quota dovrà essere corrisposto ad ASTRAL cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione pluriennale, mediante bonifico bancario sul seguente IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL presso BPER Banca Agenzia n. 32;
- tutti i restanti canoni dovranno essere corrisposti ad ASTRAL in due rate semestrali, da versarsi anticipatamente entro il dieci del mese di gennaio e del mese di luglio di ciascun anno, mediante bonifico bancario sul conto indicato al punto precedente.
- a partire dal terzo anno il canone contrattuale verrà indicizzato mediante adeguamento ISTAT previsto per legge solamente se positivo;

In caso di locazione temporanea:

- Il primo canone mensile ovvero l'intero importo in caso di giorni o frazioni inferiori al mese, dovrà essere corrisposto ad ASTRAL cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione temporanea; mentre per i successivi il pagamento andrà effettuato entro il giorno 10 di ogni mese, mediante bonifico bancario sul seguente IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL presso BPER Banca Agenzia n. 32.

Oltre al canone di locazione è convenuto che saranno a totale carico del conduttore i seguenti oneri accessori:

- Tutte le spese, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, di registrazione, trascrizione, imposte e tasse vigenti e quant'altro dovuto, a qualsiasi titolo, derivante e conseguente alla stipula dell'atto, relativi alla presente procedura;
- Polizza di Assicurazione a copertura della responsabilità civile per i danni verso terzi (RCT) valida per il periodo di vigenza contrattuale;
- Pulizia dell'area, iniziale e finale;
- Ordinaria manutenzione (sfalcio erba, recinzioni etc.);
- Vigilanza sull'intera area;
- **Il conduttore dovrà provvedere, prima della firma del contratto, al deposito di una cauzione pari al 10 % dell'intero importo contrattuale ovvero una mensilità per le locazioni temporanee inferiori al mese, a garanzia degli obblighi che saranno stabiliti dal contratto di locazione, mediante bonifico bancario al seguente IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL S.p.A. ed operante presso BPER Agenzia 32.**
- Ogni altra spesa e/o onere connesso all'uso pluriennale/temporaneo.

In presenza di normative Nazionali e/o Regionali di restrizione alla libera circolazione per cause legate alla pandemia da COVID19, ASTRAL potrà valutare, caso per caso, la riduzione del canone.

4) SOPRALLUOGO

I partecipanti alla procedura di evidenza pubblica dovranno dichiarare nell'apposito modello predisposto (Cfr. Allegato C Dichiarazione Unica) di conoscere lo stato del terreno per il quale presenteranno offerta economica. L'obbligo di sopralluogo è strumentale ad una completa conoscenza dello stato dei luoghi, in modo da formulare, con maggiore precisione, l'offerta economica. La mancata effettuazione del sopralluogo è causa di esclusione dalla presente procedura.

All'esito del predetto sopralluogo, Astral S.p.A. rilascia apposita attestazione di avvenuto sopralluogo, utilizzando il modello Allegato E). Il presente documento sarà redatto in duplice originale; un esemplare verrà acquisito dall'Ufficio Patrimonio ed un esemplare verrà consegnato al partecipante al momento dell'effettuazione del sopralluogo; entrambi gli esemplari dovranno essere firmati dal R.U.P. o da un suo incaricato. L'attestazione di avvenuto sopralluogo dovrà, altresì, essere inserita all'interno della documentazione amministrativa di cui alla Busta A). La relativa richiesta a firma del titolare, di un rappresentante legale o di un procuratore autorizzato deve pervenire ad uno dei seguenti indirizzi di posta elettronica: protocolloastral@pec.astralspa.it o renato.fontana@astralspa.it almeno dodici giorni lavorativi antecedenti alla scadenza per la presentazione dell'offerta, indicando il nominativo e i dati anagrafici e la qualifica della/e persona/e incaricata/e di effettuare il sopralluogo (N.B.: sono ammesse al massimo due unità per ciascun operatore economico che avrà a disposizione un solo appuntamento). Alla data ed all'ora fissata dovranno presentarsi i soggetti muniti della delega e del documento di identità in fotocopia del delegante (che deve essere uno dei soggetti titolari a presentare la richiesta). Verrà acquisita la delega e identificato il delegato. La data, l'ora e la durata della visita di sopralluogo obbligatorio saranno stabilite dall'Area Patrimonio di Astral, cui gli offerenti dovranno attenersi.

5) CONDIZIONI CONTRATTUALI

Il suddetto terreno verrà concesso a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto di superficie rispetto a quella indicata nell'Art. 1 del presente Avviso, così come la qualità del terreno difforme da quella indicata catastalmente nel presente avviso, non comporterà variazione del canone e/o delle restanti condizioni contrattuali.

L'eventuale e possibile diverso stato dei terreni rispetto alla classificazione catastale non darà diritto al locatario a riduzione di canone o altre indennità.

Il terreno, inoltre, sarà consegnato nelle condizioni in cui si trova, di cui il concorrente è tenuto a prendere preventiva visione e conoscenza, con le inerenti servitù passive ed attive, se ed in quanto esistenti o aventi ragione legale di esistere.

Ai sensi dell'art. 23 del Regolamento è fatto divieto al locatario di subaffittare il terreno concesso da ASTRAL, in tutto o in parte, pena la risoluzione del contratto in danno del locatario e l'impossibilità per lo stesso di ottenere in locazione l'area oggetto del presente avviso.

Il locatario si obbliga, inoltre, a non far sorgere alcuna servitù attiva o passiva sul terreno oggetto del contratto ed è custode del bene in uso, ai sensi dell'art. 2051 e ss.mm.ii. del Codice civile, esonerando, espressamente, ASTRAL da ogni responsabilità per danni a persone, animali e a cose anche di terzi.

A tal fine il locatario all'atto della stipula del contratto di locazione dovrà essere dotato di polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile derivante da danni causati a persone, cose e animali stipulata con solida e primaria Compagnia di Assicurazioni avente un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00 (euro unmilione cinquecentomila/00) per danni a cose, persone e animali.

Il partecipante alla gara si impegna e si obbliga, in caso di affidamento, ad utilizzare il terreno secondo la sua destinazione, nel rispetto delle normative locali e nazionali vigenti in materia ed alle condizioni contrattuali.

Il mancato pagamento in tutto od in parte anche di una sola rata del corrispettivo entro i termini previsti, costituisce il locatario in mora, con la conseguente facoltà di revoca della concessione in locazione da parte del locatore.

In aggiunta al deposito cauzionale provvisorio di cui al successivo Art. 7) del presente Avviso, che verrà svincolato, per i non aggiudicatari, entro trenta giorni dall'esito dell'aggiudicazione definitiva, mentre per l'aggiudicatario assumerà, al momento dell'aggiudicazione, forma e titolo di caparra, l'aggiudicatario dovrà inoltre, prima della stipula del contratto, prestare una cauzione definitiva (detratto l'importo già versato del deposito cauzionale provvisorio) valida per tutta la durata del contratto, nelle forme previste per legge a garanzia delle obbligazioni contrattuali per l'importo corrispondente al 10% dell'intero importo contrattuale. La cauzione definitiva potrà essere prestata mediante deposito bancario o fidejussione che dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile e ss.mm.ii., nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta di ASTRAL.

Sarà previsto dal contratto il recesso unilaterale in caso di richiesta della proprietaria ASTRAL per finalità pubbliche così come la facoltà di revoca in capo ad ASTRAL della locazione in caso di gravi violazioni delle disposizioni contrattuali, senza che il locatario possa avanzare alcuna pretesa di indennizzo/risarcimento ovvero di restituzione del canone corrisposto od anche compensi di qualsivoglia natura, come meglio verrà precisato nel contratto di locazione.

Non è consentito al locatario modificare lo stato dei luoghi o apportare migliorie, salvo espressa autorizzazione da parte del locatore, pena la risoluzione di diritto del contratto con conseguente obbligo di ripristino. In nessun caso, tali opere faranno nascere in favore del locatario il diritto ad alcuna indennità.

Si rappresenta che l'immobile in oggetto comprende un manufatto non utilizzabile di mq 40 identificato al NCU del Comune di Roma al Foglio 976, Particella 37.

6) CONSEGNA E RICONSEGNA DEL TERRENO

Il terreno verrà consegnato all'aggiudicatario con verbale sottoscritto dalle parti, nelle condizioni in cui si trova e, nelle stesse condizioni, dovrà essere restituito alla conclusione del contratto.

Alla scadenza del contratto il fondo dovrà essere riconsegnato ad ASTRAL senza alcun preavviso, libero e sgombero da persone e cose, senza che al locatario sia dovuto alcun indennizzo o compenso, di nessun genere ed a qualsiasi titolo.

7) REQUISITI DEI PARTECIPANTI E CONDIZIONI PER PARTECIPARE ALL'ASTA

Possono partecipare alla procedura tutti i soggetti che ne abbiano interesse e siano in possesso dei requisiti richiesti alla data di pubblicazione del bando, con particolare riferimento ai requisiti previsti dalla legge per contrarre con la Pubblica Amministrazione, come da modello di autodichiarazione allegato al presente Avviso (Cfr. Allegato C Dichiarazione Unica).

La mancanza anche di uno solamente dei requisiti soggettivi previsti dalla legge comporta l'esclusione dalla gara.

La locazione del terreno è, inoltre, preclusa a coloro i quali risultano morosi o verso i quali ASTRAL abbia in essere controversie di qualunque natura. Al fine della preclusione all'affidamento, rileva, anche in questo caso, la sussistenza delle condizioni ostative alla data indicata quale termine di presentazione delle domande.

La locazione del terreno, oggetto del presente avviso, sarà aggiudicata previo esperimento di asta pubblica, mediante offerte segrete da confrontarsi con il canone annuale posto a base di gara, in caso di locazione pluriennale e, in caso di locazione temporanea, mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (Vedi Articolo 9 del presente Avviso).

La gestione del contratto sarà regolata dalle norme contenute nel presente avviso e nel contratto che ne deriverà, oltre che da quelle del Codice civile attinenti alle locazioni.

8) MODALITA' E TERMINI PRESENTAZIONE OFFERTA

Il plico dovrà contenere la documentazione amministrativa (Busta A) e l'offerta economica (Busta B) e **dovrà pervenire all'ufficio protocollo di ASTRAL S.p.A., con sede in via del Pescaccio 96/98 - 00166 Roma, sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante sul frontespizio la scritta: "Offerta per terreno sito in Via Appia Nuova 1245 Località Capannelle (RM) Foglio 976, quota parte Part 38. Non aprire"** a mezzo raccomandata postale o tramite consegna a mano, entro e non oltre le ore **16:00** del giorno **30/01/2023** a pena di esclusione dalla procedura.

L'orario di apertura del Protocollo è: dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00; e dalle ore 14:30 alle ore 16:00.

A tal fine faranno fede l'ora e la data apposte sul timbro di ricezione.

Si precisa che per sigillatura deve intendersi una chiusura ermetica recante un qualsiasi segno o impronta apposto su materiale plastico come striscia incollata, tale da rendere chiusi il plico e le buste e tesi ad attestare l'autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l'integrità e la non manomissione del plico e delle buste. Si precisa altresì che la mancata separazione dell'offerta economica da quella amministrativa, ovvero, l'inserimento di elementi concernenti il prezzo nella Busta A costituiranno causa di esclusione.

Il recapito del plico rimane a esclusivo rischio dell'interessato, ove per qualsiasi motivo lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Non sarà accettata altra offerta se non pervenuta in tempo utile, anche se sostitutiva o aggiuntiva dell'offerta e non sarà consentita in sede di gara la presentazione di altre offerte se non specificatamente richieste.

Sulla busta esterna dovrà, inoltre, essere indicato chiaramente se la domanda di partecipazione riguarda l'ipotesi di "**Locazione pluriennale**" o di "**Locazione temporanea**".

Il plico dovrà contenere due buste, a loro volta chiuse e sigillate:

1. **Busta A** – chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura: "**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA per terreno sito in Roma (RM) Via Appia Nuova 1245 loc. Capannelle, Foglio 976, Particella 38 quota parte**".

Nella busta A, il concorrente dovrà inserire:

- a) Domanda di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica, su cui deve essere apposta una marca da bollo da euro 16,00, debitamente sottoscritta con firma leggibile e accompagnata dalla copia di un documento di riconoscimento in corso di validità (cfr. Allegato B Domanda di Partecipazione);

L'istanza, pena l'inammissibilità, dovrà contenere la descrizione delle attività che si intendono effettuare, le modalità di svolgimento ed i soggetti coinvolti o da coinvolgere nell'iniziativa.

b) La dichiarazione dei requisiti per la partecipazione al presente avviso, come da Allegato (cfr. Allegato C Dichiarazione Unica);

c) Attestazione del versamento, di una cauzione provvisoria, effettuato mediante bonifico bancario (IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL S.p.A. ed operante presso BPER Agenzia 32) di euro 425,00 (euro quattrocentoventicinque/00) nell'ipotesi di locazione temporanea ovvero di euro 5.100,00 (euro cinquemilacento/00) nell'ipotesi di locazione pluriennale, che verrà restituito, ai non aggiudicatari, entro trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva, mediante bonifico bancario;

d) Attestazione di avvenuto sopralluogo.

2. Busta B - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura:
“OFFERTA ECONOMICA per terreno sito in Roma (RM), Via Appia Nuova 1245 Loc. Capannelle, Foglio 976, Particella 38 quota parte”.

Nella Busta B il concorrente deve inserire:

- a) L'offerta economica, compilando l'apposito modello predisposto (cfr. Allegato D Offerta Economica):
- nel caso di locazione pluriennale si dovrà indicare una percentuale di rialzo (in cifre e in lettere) rispetto al valore posto a base di gara di € 51.000,00 (euro cinquantunomila/00) oltre IVA e Oneri nella misura di legge;
 - nel caso di locazione temporanea si dovrà indicare il periodo temporale di locazione indicandone la data di inizio (dal __/__/__) e di fine (al __/__/__) della locazione richiesta e l'importo totale che si offre che deve essere superiore a quanto risultante dai criteri posti a base di gara.

In caso di discordanza prevale il valore indicato in lettere.

La stessa deve essere datata e firmata dal titolare e/o dal legale rappresentante

Eventuali richieste di partecipazione alla gara che pervengano oltre la suddetta data di partecipazione non verranno prese in considerazione.

9) MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI GARA

La commissione di gara svolge le operazioni di gara per quanto concerne la verifica della documentazione amministrativa e le offerte economiche. Il giorno 02/02/2023 alle ore 11:00, presso la sede di ASTRAL, una Commissione, appositamente nominata successivamente alla scadenza dei termini di presentazione delle domande di partecipazione, procederà, in seduta pubblica, al controllo dei plichi, accertando il rispetto delle modalità di presentazione e dei termini previsti e a constatarne l'integrità. Quindi, nella medesima seduta la commissione procederà a:

- Verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente Avviso;
- Attivare, qualora necessario, la procedura di soccorso istruttorio:
La mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale delle dichiarazioni sostitutive, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, potranno essere sanate attraverso il soccorso istruttorio. Costituiscono irregolarità essenziali, non sanabili, le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa e irregolarità che attengono a dichiarazioni inerenti alle cause tassative di esclusione previste nell'Avviso Pubblico e nella Legge. Ai fini della sanatoria, di cui al presente punto, si assegnerà al concorrente un termine non superiore a dieci giorni, naturali e consecutivi, perché siano rese, integrate o regolarizzate, le dichiarazioni necessarie. In caso di inutile decorso del termine, senza che siano state prodotte, in modo completo, le integrazioni richieste, il soggetto aggiudicatore procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura.
- Redigere apposito verbale delle attività svolte

L'esito dell'esame verrà comunicato dal RUP, via PEC o mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ai partecipanti.

Una volta effettuato il controllo della documentazione amministrativa, nella seduta successiva, che verrà sempre comunicata sul sito internet di ASTRAL, si procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B OFFERTA ECONOMICA, dei concorrenti non esclusi.

La Commissione procederà, infine alla redazione dell'apposito verbale di gara dal quale risulterà la graduatoria finale delle offerte presentate perché vengano assunte le necessarie determinazioni.

10) CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di più offerte, si darà la precedenza alle offerte di carattere pluriennale e ove quest'ultime non pervenissero si procederà con le richieste di locazione temporanea. Nel caso di richieste pluriennali si procederà all'assegnazione nei confronti di chi avrà offerto la percentuale di rialzo maggiore rispetto al canone base annuale indicato. Nel caso residuale delle locazioni temporanee si procederà ad assegnazione nei confronti del soggetto/i che avrà/avranno presentato l'offerta che risulterà come combinazione economicamente più conveniente per ASTRAL in termini di durata/prezzo offerto, al fine di massimizzare l'introito per l'Azienda nell'annualità 2023 ovvero nei dodici mesi che possono ricomprendere anche una frazione dell'anno 2024; sarà possibile l'assegnazione a due o più aggiudicatari purchè su periodi temporali differenti, non in contrasto temporalmente tra di loro ed in subordine all'eventuale richiesta di proroga della locazione temporanea antecedente se di importo superiore.

In presenza di più offerte della stessa entità, sia nel caso di locazione pluriennale che temporanea, la gara continuerà, mediante la richiesta, ai possibili aggiudicandi, di formulare per iscritto, in busta chiusa e sigillata, una seconda offerta migliorativa entro 5 giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa da Astral via PEC o mediante raccomandata con avviso di ricevimento, anticipata via posta elettronica ordinaria, contenente l'esito del verbale di gara della seduta e così via in caso di ulteriore parità.

La procedura si terrà con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi col prezzo base indicato nel presente avviso. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento sull'importo posto a base di gara, aggiudicazione che diventerà efficace solo all'esito delle verifiche positive da parte di ASTRAL S.p.A. circa il possesso dei requisiti. Nel caso in cui la verifica del possesso dei requisiti non dia esito positivo, si procederà alla conseguente, eventuale, nuova proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che segue in graduatoria.

Non saranno ammesse offerte al ribasso.

Si darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Nel caso in cui nessuno di coloro che abbia presentato offerte uguali, voglia migliorare l'offerta, si procederà ad estrazione a sorte.

Eventuali diritti di prelazione, se esistenti, saranno esercitabili solamente da coloro che parteciperanno alla presente procedura; detta facoltà dovrà essere espressamente indicata nella richiesta di partecipazione alla gara.

La commissione procederà, infine, alla redazione di apposito verbale di gara dal quale risulterà la graduatoria finale delle offerte presentate perché vengano assunte le necessarie determinazioni. Alle sedute pubbliche potranno assistere coloro che hanno presentato domanda di partecipazione al bando, per il tramite dei legali rappresentanti degli stessi o loro delegati, muniti quest'ultimi di apposita delega alla partecipazione alla seduta (non più di due persone per ogni singolo concorrente).

L'ASTRAL comunicherà mediante lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo indicato nella domanda gli esiti della procedura al soggetto/soggetti risultati migliori offerenti.

11) STIPULA DEL CONTRATTO

Con la partecipazione all'asta il concorrente accetta tutte le condizioni previste dal presente Avviso pubblico e si impegna formalmente alla sottoscrizione del contratto di locazione.

ASTRAL si riserva la facoltà insindacabile di non procedere alla stipula del contratto di locazione senza che i concorrenti possano rappresentare alcuna pretesa al riguardo.

Allo stesso modo, ASTRAL potrà, qualora ciò fosse ritenuto indispensabile a scopi di pubblica utilità, revocare la locazione pluriennale dandone un preavviso di sei mesi al locatario, il quale non potrà addurre pretese di alcun tipo comprese quelle economiche e senza che ciò faccia nascere in capo al locatario alcun diritto di risarcimento e/o indennizzo. Nel caso di locazione temporanea il termine di preavviso è pari ad un terzo della durata contrattuale.

Il locatario, per tutta la durata del contratto, solleva la Società da ogni responsabilità derivante da eventuali danni a persone o cose che dovessero verificarsi sul terreno oggetto dello stesso, prestando idonea garanzia assicurativa come indicato ai precedenti Artt. 3 e 4) del presente Avviso.

Per procedere alla stipula del contratto di locazione temporanea, il Rup provvederà a convocare presso la sede di ASTRAL l'aggiudicatario. Qualora questi non si presenti alla convocazione senza giustificate e documentate motivazioni, lo stesso verrà dichiarato decaduto dall'assegnazione ed ASTRAL S.p.A. potrà assegnare l'immobile oggetto della procedura ad ulteriori interessati.

Nel caso di stipula del contratto concernente la locazione pluriennale si rinvia a quanto specificato nell'allegato C).

12) RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inosservanza da parte del locatario degli obblighi previsti dal contratto, quest'ultimo si intenderà risolto di diritto e ASTRAL procederà ad incamerare la cauzione.

13) ALTRE SPECIFICHE

Per quant'altro non sia specificatamente contenuto nelle presenti norme, si fa riferimento alle disposizioni vigenti in materia. La partecipazione comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente avviso.

14) TRATTAMENTO DEI DATI

I dati raccolti sono trattati e conservati ai sensi del Regolamento UE n. 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali nonché alla libera circolazione di tali dati, del Decreto Legislativo 30 giugno 2003, n.196 recante il "Codice in materia di protezione dei dati personali" e ss. mm. e ii., del decreto della Presidenza del Consiglio dei ministri n. 148/21 e dei relativi atti di attuazione nonché come esplicitato nei documenti: "Informativa per procedure affidamento" ed "Informativa per i contratti", contenuti nella Sezione "**Privacy**" del sito Internet di questa Società.

15) AVVERTENZE GENERALI E QUESITI

Il presente avviso viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito internet di ASTRAL. Per quanto non previsto nelle norme sopra indicate si rinvia alle disposizioni vigenti in materia.

Il Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) è il Dott. Renato Fontana- Dirigente Area Patrimonio di ASTRAL S.p.A. Via del Pescaccio, 96/98 -00166 Roma Tel 06.51687566.

Premesso che non rientra fra gli obblighi di ASTRAL fornire consulenza giuridica ai concorrenti o, ancor meno, suggerire ipotesi sulle forme di partecipazione all'Asta pubblica, tuttavia, è possibile ottenere chiarimenti mediante la proposizione di quesiti scritti da inoltrare al R.U.P. all'indirizzo PEC di ASTRAL S.p.A.: protocolloastral@pec.astralspa.it.

I quesiti dovranno essere inoltrati a questa Società, almeno dieci giorni prima, naturali e consecutivi, della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, riportando il nominativo del R.U.P., l'oggetto e la dicitura "Richiesta di chiarimenti urgenti".

Non saranno, pertanto, fornite risposte ai quesiti pervenuti successivamente al termine indicato.

Le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali, ulteriori, informazioni, in merito alla presente procedura saranno pubblicate sul sito internet di ASTRAL S.p.A., almeno quattro giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

Il presente Avviso non vincola in alcun modo ASTRAL, potendo la stessa procedere ad annullarlo o renderlo privo di effetti e non procedere, quindi, all'affidamento senza che i partecipanti alla gara possano vantare alcun diritto in merito.

Ogni violazione al presente Avviso, da parte dei partecipanti, potrà essere valutata ai fini dell'esclusione dalla procedura o dell'inammissibilità della richiesta di partecipazione.

16) FORO COMPETENTE IN CASO DI CONTROVERSIE.

Per tutte le controversie che dovessero insorgere fra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario, aventi ad oggetto il contratto di locazione, è competente il Foro di Roma.

Allegati (disponibili sul sito www.astralspa.it):

- A – Estratto di mappa catastale del terreno, oggetto di locazione;
- B - Domanda di partecipazione;
- C - Dichiarazione Unica;
- D - Offerta Economica;
- E - Attestazione di avvenuto sopralluogo.

Area Patrimonio

Il Dirigente Dott. Renato Fontana

Per Astral S.p.A.

L'Amministratore Unico
Ing. Antonio Mallamo

Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Infomobilità e Metrebus

Il Direttore

Dott.ssa Serenella Ferrantini

Documento acquisito al protocollo di ASTRAL S.p.A al n. 33969 in data 23/12/2022

- (1) L'importo complessivo del canone di utilizzazione temporanea è calcolato mediante interpolazione lineare fra i seguenti fattori ponderali: a) l'importo annuo (360 giorni) delle locazioni di attività commerciali, desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento ovvero, in difetto, il valore determinato ai sensi dell'articolo 24 del Regolamento; b) l'importo minimo unitario (un giorno) pari al cinque per mille dell'importo di cui al punto a). Se la durata dell'utilizzazione è inferiore o uguale a cinque giorni il canone giornaliero è pari a quanto previsto dalla precedente lettera sub b). Per durate maggiori a cinque giorni, l'importo complessivo del canone cresce in misura lineare rispetto ai fattori di interpolazione di cui alle lettere a) e b).

Se l'utilizzazione temporanea è disposta in favore di enti pubblici il canone determinato ai sensi del presente comma è ridotto del cinquanta per cento.