

**AVVISO DI ASTA PUBBLICA  
PER LA LOCAZIONE PLURIENNALE O TEMPORANEA DI DUE LOTTI DI TERRENO  
APPARTENENTI AL PATRIMONIO DISPONIBILE DI ASTRAL SPA SITI IN ROMA LOCALITA'  
CAPANNELLE VIA APPIA NUOVA 1245**

**PREMESSO CHE**

- Azienda Strade Lazio S.p.A. (ASTRAL S.p.A.), 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, all'interno del cui perimetro è ricompreso un terreno sito nel Comune di Roma-Località Capannelle Via Appia Nuova 1245 distinto in Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 976 particella 38 (quota parte);
- inoltre, all'interno del terreno insiste un manufatto della superficie di circa mq.40, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 976, particella 37 e al Catasto terreni del Comune di Roma (quale area di sedime), Sezione C, al foglio 976, particella 37, qualità Ente Urbano;
- ASTRAL S.p.A. con Determinazione dell'Amministratore Unico n.146 del 07/06/2019 ha redatto il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 24/06/2019;
- successivamente, le modifiche al citato Piano predisposte con Determinazioni dell'Amministratore Unico rispettivamente n. 169 del 10/06/2020 e n. 197 del 02/07/2020 sono state approvate dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del giorno 8/07/2020;
- da ultimo, l'Assemblea Ordinaria dei Soci riunitasi il giorno 28/06/2022, ha approvato l'aggiornamento del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari, sulla scorta della Determinazione dell'Amministratore Unico n. 266 del 13/06/2022;
- all'interno del Piano è stata descritta la situazione di fatto delle particelle 37 e 38, Foglio 976, situate nel Comune di Roma. In particolare, le particelle sono classificate come libere da occupazioni e rientrano tra i beni disponibili di ASTRAL S.p.A.;
- 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. 930 del 26/11/2024, intende assegnare in **locazione**, due Lotti di terreno siti in Roma Località Capannelle Via Appia Nuova 1245, distinti in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 976, particella 38 (quota parte), mediante l'avvio di una procedura di evidenza pubblica, finalizzata ad individuare, nel rispetto dei principi di concorrenza, di imparzialità, di non discriminazione, pubblicità, trasparenza e proporzionalità nonché del risultato, della fiducia, dell'accesso al mercato, i soggetti interessati all'assegnazione in locazione pluriennale o temporanea dei predetti beni immobili.

#### 1 - Soggetto Aggiudicatore

Azienda Strade Lazio -ASTRAL S.P.A.- Società per Azioni con Socio Unico Regione Lazio, in persona dell'Amministratore Unico Ing. Antonio Mallamo, con sede in Via del Pescaccio 96/98 - 00166 Roma- C.F. 07244131004

#### 2 - Immobili oggetto di Locazione

##### LOTTO N.1

Terreno ubicato in Roma-Località Capannelle Via Appia Nuova 1245, adiacente all'omonimo Ippodromo, censito in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 976 particella 38 quota parte, superficie di circa 12.910 mq.

Il lotto è completamente recintato lungo tutti i lati con rete metallica. È, inoltre, provvisto di un accesso carrabile su Via Appia Nuova.

##### LOTTO N. 2

Terreno ubicato in Roma-Località Capannelle Via Appia Nuova 1245, adiacente all'omonimo Ippodromo, censito in Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 976 particella 38 quota parte, superficie di circa mq. 1.550, al cui interno insiste un manufatto della superficie di circa mq 40, censito in Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 976, particella 37 e al Catasto Terreni del Comune di Roma (quale area di sedime), Sezione C, al foglio 976, particella 37, qualità Ente Urbano. Il manufatto pertinente al predetto Lotto, attualmente in stato di abbandono ed escluso dall'oggetto della presente Asta, potrà in via facoltativa essere utilizzato dall'aggiudicatario del terreno senza ulteriori oneri, previa autorizzazione di ASTRAL S.p.A. ed eventuale assenso da parte dei competenti organi all'esecuzione ed ultimazione degli interventi edili di manutenzione straordinaria, i cui costi saranno a carico dell'aggiudicatario, finalizzati alla messa a norma del predetto fabbricato nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia

Il lotto è completamente recintato lungo tutti i lati con rete metallica. È, inoltre, provvisto di un accesso carrabile su Appia Nuova.

(Cfr. Allegato A-Planimetria).

NOTE: GLI IMMOBILI SONO LIBERI.

### 3 - Durata del Contratto

Nel caso di locazione pluriennale la durata è di sei anni mentre per le locazioni temporanee la durata è fino a sei mesi, con decorrenza dal mese di marzo dell'anno 2025.

Il Lotto di terreno n.1 è concesso in locazione pluriennale ovvero locazione temporanea.

Il Lotto di terreno n.2 è esclusivamente concesso in locazione pluriennale.

Alla prima scadenza contrattuale, il contratto potrà essere rinnovato di altri 6 (sei) anni (6+6) per una durata massima di 12 (dodici) anni ovvero fino ad ulteriori 6 (sei) mesi per una durata massima di 12 (dodici) mesi. Il rinnovo potrà essere concesso previa richiesta motivata da comunicarsi mediante raccomandata con avviso di ricevimento o PEC 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.

### 4 - Procedura di gara

Asta pubblica ai sensi del Regio Decreto 18 novembre 1923, n. 2440 recante "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato", del relativo Regolamento attuativo di cui al Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 e del vigente regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di ASTRAL S.p.A.

### 5 - Canone di Locazione a base di gara ed oneri accessori

**Il canone posto a base di gara** della locazione è determinato con riferimento al valore di mercato degli immobili, desunto dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento 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 del Lotto N.1 in euro 54.000,00 annui** (cinquantaquattromila/00), oltre I.V.A. ed oneri nella misura di legge;

- **Per la locazione temporanea del Lotto N.1 in un minimo di euro 270,00 al giorno** (duecentosettanta/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:  $y = 147,61 \times durata \text{ in giorni} + 122,39$**  e comunque **non inferiore a euro 4.500,00 mensili** (quattromilacinquecento/00) oltre IVA ed oneri nella misura di legge;

- **Per la locazione pluriennale del Lotto N.2 in euro 6.500,00 annui** (seimilacinquecento/00), oltre I.V.A. ed oneri nella misura di legge;

In caso di locazione pluriennale:

- Il primo canone di locazione semestrale dovrà essere corrisposto ad ASTRAL cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto di locazione pluriennale, mediante bonifico bancario sul

seguinte IBAN: IT87D0538705154000036511131 intestato ad ASTRAL S.p.A. presso BPER Banca Agenzia n. 32;

- tutti i restanti canoni dovranno essere corrisposti ad ASTRAL S.p.A. 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 1° gennaio 2026, 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 S.p.A. 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 S.p.A. 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 del contratto, relativi alla presente procedura;
- Polizza di Assicurazione a copertura della responsabilità civile derivante dai 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, a completamento di quanto già versato, a titolo di cauzione provvisoria in sede di offerta:**

- **al pagamento di un ulteriore importo, sino al raggiungimento del 10% dell'intero importo contrattuale, a titolo di cauzione definitiva, per le locazioni pluriennali;**
- **al pagamento di un ulteriore importo, sino al raggiungimento di una mensilità per le locazioni temporanee con durata superiore al mese;**
- **al pagamento di un ulteriore importo corrispondente al valore contrattuale, per le locazioni temporanee inferiori al mese,**

**a garanzia degli obblighi che saranno stabiliti dal contratto di locazione, mediante bonifico bancario da effettuarsi 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 o temporaneo.

## 6 – Sopralluogo

I partecipanti alla procedura di evidenza pubblica dovranno dichiarare nell'apposito modello predisposto (Cfr. All. C Dichiarazione Unica persone fisiche e giuridiche) 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 ai seguenti indirizzi di posta elettronica: [protocolloastral@pec.astralspa.it](mailto:protocolloastral@pec.astralspa.it) e [renato.fontana@astralspa.it](mailto:renato.fontana@astralspa.it) entro il **31/12/2024**, indicando il nominativo ed 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 fissate dovranno presentarsi i soggetti muniti della delega e del documento di identità in fotocopia del delegante (che deve essere uno dei soggetti titolati 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 S.p.A., cui gli offerenti dovranno attenersi.

## 7- 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. 2 del presente Avviso, così come lo stato del terreno difforme da quello indicato 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.

Non vi sarà luogo ad azione per lesione né a diminuzione di canone, per qualunque materiale errore nella descrizione dei beni da assegnare in locazione o nella determinazione del canone posto a base d'asta, nella indicazione della superficie, dei confini, numeri di mappa e coerenza, sebbene eccedente la tolleranza stabilita dalla legge, dovendo intendersi come espressamente dichiarato dall'Aggiudicatario di ben conoscere il bene da locare nel suo complesso e in tutte le sue parti.

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 in locazione da ASTRAL S.p.A., 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 S.p.A. 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.

Sarà previsto dal contratto il recesso unilaterale in caso di richiesta della proprietaria ASTRAL S.p.A. per finalità pubbliche così come la facoltà di revoca in capo ad ASTRAL S.p.A. 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.

## **8- 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 S.p.A. 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.

## **9 – 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 persone fisiche e giuridiche).

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 S.p.A. 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.

## 10- Modalità e termini presentazione offerta

Tutta la documentazione è visibile e scaricabile sul sito di ASTRAL S.p.A. [www.astralspa.it](http://www.astralspa.it) sezione Avvisi.

Per partecipare alla gara i soggetti interessati dovranno presentare un plico (busta) chiuso, idoneamente sigillato e firmato sui lembi di chiusura, a pena di esclusione, contenente l'offerta e la relativa documentazione, che dovrà pervenire, a mano o per posta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento o mediante corrieri privati o agenzie di recapito debitamente autorizzate, **entro le ore 16:00 del giorno 03/02/2025** al Protocollo di ASTRAL S.p.A. -Via del Pescaccio 96/98 – 00166 Roma e dovrà recare sul frontespizio la seguente dicitura: **“NON APRIRE- OFFERTA per locazione ad ASTA PUBBLICA del Lotto/i n..... V.le Appia Nuova 1245 Roma”** ed il nominativo, indirizzo, numero di telefono del mittente. Sulla busta esterna dovrà, inoltre, essere indicato chiaramente se la domanda di partecipazione riguarda l'ipotesi di **“Locazione pluriennale”** o di **“Locazione temporanea”**.

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.

Si avverte espressamente che si farà luogo all'esclusione dalla gara dei concorrenti che non abbiano fatto pervenire l'offerta nel luogo e nel termine ivi indicati ovvero per i quali manchi o risulti incompleta o irregolare la documentazione richiesta. Il recapito del plico è a totale ed esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsivoglia responsabilità di ASTRAL S.p.A., qualora l'offerta non giunga a destinazione in tempo utile, valendo per la gara il solo termine fissato per il recapito del plico. A tal fine faranno fede l'ora e la data apposte sul timbro di ricezione.

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.

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 dalla gara.

**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”** dovrà contenere:

- Domanda di partecipazione alla procedura di evidenza pubblica, su cui deve essere apposta una marca da bollo da euro 16,00 (sedici/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.
- La dichiarazione dei requisiti per la partecipazione al presente Avviso resa dal concorrente o dal legale rappresentante dell'impresa ai sensi del D.P.R. n.445/2000, redatta in carta libera conformemente al modello predisposto (Cfr. Allegato C-

Dichiarazione Unica presone fisiche e giuridiche) corredata da fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità.

- Ricevuta del bonifico eseguito comprovante l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria di importo pari a:

- euro 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00) per la locazione pluriennale del Lotto n.1

- euro 900,00 (novecento/00) per la locazione temporanea del Lotto n.1

- euro 1.300,00 (milletrecento/00) per la locazione pluriennale del Lotto n.2.

Per partecipare all'asta, a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di locazione inerente al/ai lotto/i di cui trattasi, è richiesto un deposito cauzionale infruttifero da prestarsi mediante bonifico bancario o postale sul seguente cc IBAN IT87D0538705154000036511131 intestato a ASTRAL S.p.A., acceso presso BPER Banca Agenzia n. 32, per l'importo di cauzione fissato per il presente bando e con causale: "Deposito cauzionale per ASTA PUBBLICA Locazione Lotto/i n.....Via Appia Nuova 1245 Roma". La somma versata a titolo di deposito cauzionale provvisorio verrà comunque introitata da ASTRAL S.p.A. in caso di mancata sottoscrizione del contratto di locazione per fatto dell'aggiudicatario inadempiente rispetto agli obblighi assunti con la partecipazione alla presente procedura.

Non sarà accettata altra forma di costituzione della cauzione. La presentazione di cauzione con modalità difformi da quella sopra indicata costituisce di per sé causa di esclusione dalla gara.

Detto versamento sarà restituito ai non aggiudicatari, previa autorizzazione rilasciata dal RUP, entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, mentre l'aggiudicatario dovrà, nel termine di cinque giorni, antecedenti alla data stabilita per la stipula del contratto, prestare una cauzione definitiva (ad integrazione dell'importo già versato a titolo di deposito cauzionale provvisorio, in sede di offerta) valida per tutta la durata del contratto, nelle forme previste per legge a garanzia delle obbligazioni contrattuali per un ammontare corrispondente agli importi stabiliti dal precedente art.5. La cauzione definitiva potrà essere prestata mediante bonifico bancario/postale 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 S.p.A. La somma versata a titolo di deposito cauzionale definitivo verrà comunque introitata da ASTRAL S.p.A. in caso di inadempimento dell'aggiudicatario ovvero qualora lo stesso non ottemperasse, entro il termine fissato, al versamento del canone concessorio a titolo di penale.

- Attestazione di avvenuto sopralluogo (Cfr. Allegato E- Attestazione di avvenuto sopralluogo).

**2. Busta B** - chiusa e controfirmata sui lembi di chiusura e recante sul frontespizio la dicitura "**OFFERTA ECONOMICA**", redatta come da modello appositamente predisposto (Cfr. allegato D- Offerta Economica), datata, sottoscritta dall'offerente ed accompagnata da copia fotostatica di un valido documento di identità del sottoscrittore.



L'offerta economica consiste nell'indicazione del canone a corpo offerto per la locazione del Lotto n.1 o del Lotto n.2 ovvero dei Lotti nn.1 e 2, riportato in cifre e in lettere. Nel caso in cui l'offerta sia presentata per entrambi i Lotti nn.1 e 2, dovranno essere indicati i rispettivi importi offerti distintamente per ciascun lotto, rispetto ai valori dei canoni posti a base d'asta per ciascuno di essi. Non saranno prese in considerazione offerte al ribasso o alla pari. Le offerte non dovranno recare, a pena di nullità, cancellazioni, aggiunte o correzioni. In caso di discordanza prevale il valore indicato in lettere.

- Nel caso di locazione pluriennale del Lotto n. 1 si dovrà indicare una percentuale di rialzo (in cifre e in lettere) rispetto al valore del canone posto a base di gara di euro 54.000,00 annui (cinquantaquattromila/00) oltre IVA e Oneri nella misura di legge;

- Nel caso di locazione temporanea del Lotto n.1 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 ossia in un minimo di Euro 270,00 al giorno (duecentosettanta/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:  $y = 147,61 \times durata \text{ in giorni} + 122,39$  e comunque non inferiore ad Euro 4.500,00 mensili (quattromilacinquecento/00) oltre IVA ed oneri nella misura di legge;

- Nel caso di locazione pluriennale del Lotto N.2 si dovrà indicare una percentuale di rialzo (in cifre e in lettere) rispetto al valore del canone posto a base di gara di Euro 6.500,00 annui (seimilacinquecento/00), oltre I.V.A. ed oneri nella misura di legge.

#### **11- 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 **18/02/2025 alle ore 11:00**, presso la sede di ASTRAL S.p.A., 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 medesima seduta ovvero in una seduta successiva, la cui data verrà comunicata sul sito internet di ASTRAL S.p.A., si procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B contenente l'OFFERTA ECONOMICA, dei concorrenti non esclusi.

## 12- Criterio di aggiudicazione

La procedura si terrà con il metodo delle 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

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 S.p.A. in termini di durata/prezzo offerto, al fine di massimizzare l'introito per l'Azienda nell'annualità 2024 ovvero nei dodici mesi che possono ricomprendere anche una frazione dell'anno 2024; sarà possibile l'assegnazione a due o più aggiudicatari perché su periodi temporali differenti, non in contrasto temporalmente tra di loro ed in subordine all'eventuale richiesta di proroga della locazione temporanea antecedente e di importo superiore.

## 13-Aggiudicazione

La Commissione procederà 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).

ASTRAL S.p.A. comunicherà mediante lettera raccomandata A/R o PEC all'indirizzo indicato nella domanda gli esiti della procedura al soggetto/soggetti risultati migliori offerenti. L'esito della seduta di gara e la graduatoria saranno pubblicati sul sito internet di ASTRAL per 30 giorni consecutivi successivi all'aggiudicazione.

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 (cinque) giorni dalla ricezione della comunicazione trasmessa da ASTRAL S.p.A. 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. L'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che avrà presentato la migliore offerta economica in aumento sull'importo posto a base di gara. Nel caso in cui nessuno di coloro che abbia presentato offerte uguali, voglia migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si darà luogo ad aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida. Non saranno ammesse offerte al ribasso. È ammessa l'aggiudicazione di più Lotti al/alla medesimo/a concorrente.

L'aggiudicazione diventa 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. Nell'ipotesi in cui la locazione non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto della graduatoria, verrà aggiudicata nei termini sopradetti scorrendo la graduatoria.

#### **14 - Periodo durante il quale l'offerente è vincolato alla propria offerta**

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 210 (duecentodieci) giorni consecutivi a decorrere dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

#### **15- 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 entro il termine di 60 (sessanta) gg dall'aggiudicazione definitiva. 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.

ASTRAL S.p.A. 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 S.p.A. 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, sottoscrivendo idonea assicurazione con primaria Compagnia come indicato ai precedenti Artt. 5 e 7) del presente Avviso.

Per procedere alla stipula del contratto di locazione, il RUP provvederà a convocare presso la sede di ASTRAL S.p.A. 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 in favore del concorrente che segue in graduatoria.

## 16- Risoluzione del Contratto

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

## 17- Altre specifiche

La partecipazione comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente Avviso. Le condizioni contenute nel presente Avviso saranno applicate anche a successive ed eventuali manifestazioni d'interesse che dovessero pervenire dopo l'espletamento della presente Asta e fino all'indizione di una nuova procedura di assegnazione.

## 18 - Trattamento dei dati

Il trattamento dei dati è effettuato nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di protezione dei dati personali.

L'informativa completa sul trattamento dei dati personali, ex art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679, è presente sul sito [www.astralspa.it](http://www.astralspa.it) nella sezione "Privacy".

## 19 – Avvertenze Generali e Quesiti

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 S.p.A. 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. ai seguenti indirizzi di posta elettronica: [protocolloastral@pec.astralspa.it](mailto:protocolloastral@pec.astralspa.it), [renato.fontana@astralspa.it](mailto:renato.fontana@astralspa.it) entro il giorno **20/01/2025** riportando l'oggetto della gara e la dicitura "Richiesta di chiarimenti".

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.

Si precisa che ASTRAL S.p.A. potrà, in ogni momento della procedura, sospendere e/o non dare ulteriore corso agli atti del procedimento, all'aggiudicazione ed alla stipula del contratto, senza che gli offerenti e/o gli aggiudicatari possano avanzare alcuna pretesa nei confronti dell'Azienda, ivi compresa quella per l'eventuale mancato guadagno e/o per i costi sostenuti per la presentazione dell'offerta.

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.

## 20 – Pubblicità

Il presente avviso viene pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito internet di ASTRAL.

## 21 - Foro competente e norme applicabili

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario è competente il Foro di Roma. Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso si fa riferimento al R.D. n. 2240/1923, al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. n. 827/1924, al Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio di ASTRAL S.p.A. nonché alla normativa vigente in materia.

## 22 - Allegati

Si allegano al presente Avviso, costituendone parte integrante e sostanziale:

Allegati: A - Planimetria;

B - Domanda di partecipazione;

C - Dichiarazione Unica persone fisiche e giuridiche;

D - Offerta Economica;

E - Attestazione di avvenuto sopralluogo.

## Area Patrimonio

Il Dirigente

Dott. Renato Fontana

## Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Infomobilità e Metrebus

Il Direttore

Dott.ssa Serenella Ferrantini

**Per ASTRAL S.p.A.**

L'Amministratore Unico

Ing. Antonio Mallamo

Documento acquisito al protocollo di ASTRAL S.p.A. al n. 0035006 in data 06/12/2024

- (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.