

## AVVISO PUBBLICO

### **MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER L'ASSEGNAZIONE TEMPORANEA IN AFFITTO DI UN TERRENO DI PROPRIETA' DI ASTRAL SPA SITO IN ROMA, LOCALITA' CAPANNELLE, DISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 976, QUOTA PARTE DELLA PARTICELLA 38 (CIG Z823038354)**

#### **ASTRAL S.p.A.**

#### PREMESSO CHE:

- ASTRAL S.p.A. (Astral), è stata costituita con legge regionale n. 12/2002 e ss.mm.ii. ed è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio e svolge le funzioni e 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, sono stati trasferiti ad Astral i beni non funzionali all'esercizio del trasporto pubblico regionale;
- il terreno sito nel Comune di Roma, località Capannelle, distinto in Catasto al foglio 976 e quota parte della particella 38, fa parte del patrimonio immobiliare pervenuto ad Astral a seguito del suddetto atto di scissione;
- Astral con Determinazione n. 366 del 2019 dell'Amministratore Unico ha approvato il "Regolamento per la Gestione del Patrimonio aziendale", d'ora in avanti Regolamento;
- suddetto Regolamento (art. 30) prevede la possibilità di concedere in locazione temporanea, affitto o in comodato d'uso oneroso i beni immobili e i terreni facenti parte del patrimonio disponibile dell'ASTRAL S.p.A., secondo quanto previsto dal codice civile e dalla normativa speciale vigente in materia, ovvero in presenza di specifiche esigenze legate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Azienda.

#### RENDE NOTO

che in esecuzione della Determinazione dell'Amministratore Unico n 4 del 13/01/2021 intende assegnare in locazione temporanea per un massimo di sei mesi, prorogabile su richiesta fino ad un massimo di altri sei mesi, a partire dal mese di marzo 2021, il terreno sito in Roma in via Appia nuova 1245, distinto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 976, particella 38, mediante l'avvio di una manifestazione di interesse, finalizzata ad individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, i soggetti interessati all'assegnazione in locazione temporanea del bene.

#### INVITA

I soggetti interessati all'affitto del terreno in questione a manifestare il proprio interesse entro 30 giorni dalla pubblicazione sul sito di Astral del presente avviso, mediante richiesta da presentare al protocollo di Astral, specificando gli estremi catastali dell'area di proprio interesse.

Eventuali manifestazioni di interesse che dovessero pervenire oltre la suddetta data potranno essere prese in considerazione, qualora non siano pervenute manifestazioni di interesse per lo stesso periodo richiesto e previa verifica, da parte di Astral S.p.A., della disponibilità del terreno.

Astral si riserva la facoltà di procedere a trattativa diretta per la locazione in affitto del predetto immobile anche in presenza di una sola manifestazione di interesse.

Il presente avviso è da intendersi come mero invito a manifestare interesse e, come tale, non vincolante per Astral che può in qualsiasi momento sospendere o non dare ulteriore corso a tale procedura.

## ART.1 - OGGETTO

Oggetto del presente avviso è la locazione di un terreno di circa mq 14.460, sito in Roma ed adiacente all'Ippodromo delle Capannelle, distinto in Catasto al foglio 976, quota parte della particella 38. Il terreno viene affittato a corpo e non a misura, per cui ogni eccesso o difetto rispetto alla superficie sopra indicata non comporterà alcuna variazione del canone e delle altre condizioni del contratto, dovendosi intendere tale appezzamento come conosciuto ed accettato nel suo complesso dal locatario.

## ART.2 - PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

In caso di più manifestazioni di interesse, si procederà ad assegnazione nei confronti del soggetto che avrà presentato l'offerta che risulterà più conveniente per Astral in termini di durata/prezzo offerto, al fine di massimizzare l'introito per l'Azienda nell'annualità 2021.

In presenza di più offerte della stessa entità, l'affidamento avverrà mediante una graduatoria determinata dalla sola data di ricezione via posta elettronica certificata delle manifestazioni di interesse.

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.

## Art. 3 DURATA E CARATTERISTICHE DELL'AFFITTO

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

È concessa la facoltà di utilizzare o cedere in forma gratuita l'uso per gli stessi scopi indistintamente, per ragioni tecniche ed organizzative, anche ad altra azienda di famiglia e/o del gruppo senza possibilità, però, di cessione/sublocazione ad altri. La violazione del presente patto produce l'automatica risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. In tal caso tale società dovrà presentare prima dell'uso dell'area idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi a garanzia di Astral spa, fermo il deposito cauzionale presentato dal conduttore a garanzia dei danni eventualmente arrecati all'immobile anche da detta ultima società.

## Art. 4 CANONE E ONERI ACCESSORI

Il canone 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 in un minimo di € 248 al giorno oltre IVA (fino a 5 giorni di locazione); per periodi superiori a 5 giorni, il prezzo è ricavato secondo la seguente formula:  $y = 137,8 \times durata \text{ in giorni} + 110,2$  e comunque non inferiore a € 4.244 mensili, da corrisondersi anticipatamente.

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

- Costi registrazione e bolli del presente contratto ed eventuale IVA ed oneri;
- Assicurazione contro terzi (RCT) valida per il periodo 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 % del canone di aggiudicazione, a garanzia degli obblighi che saranno stabiliti dal contratto di affitto, mediante bonifico bancario al seguente IBAN: IT IT87D0538705154000036511131 intestato ad Astral SpA ed operante presso BPER Agenzia 32.
- Ogni altra spesa e/o onere connesso all'uso temporaneo.

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

#### Art. 5 NORME PER LA PARTECIPAZIONE ED ESCLUSIONE

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti interessati in possesso dei requisiti di ordine generale disciplinati dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.

La concessione in affitto del terreno è 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 la sussistenza delle condizioni ostative alla data indicata quale termine di presentazione delle domande.

#### Art. 6 CONDIZIONI DEL FONDO

Il terreno 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. È vietata la erezione sul terreno di ogni costruzione, anche a carattere provvisorio, senza la preventiva autorizzazione da parte di Astral, pena la risoluzione di diritto del contratto. Il locatario si impegna a non far sorgere alcuna servitù attiva o passiva sul terreno oggetto del contratto.

Il concessionario dovrà salvaguardare, come previsto dalle leggi vigenti, il terreno assegnato.

#### Art.7 RICONSEGNA

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

#### Art.10 UTILIZZO DEL TERRENO

Il terreno oggetto di concessione può essere utilizzato solo ed esclusivamente e temporaneamente per i fini indicati nella manifestazione di interesse.

#### Art.11 RESPONSABILITA'

L'affittuario è custode del fondo assegnato e, ai sensi dell'art. 2051 del codice civile, esonera, espressamente, Astral da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose anche di terzi.

#### Art.12 MIGLIORIE

Non è consentito al concessionario l'effettuazione, nel terreno oggetto di concessione, di opere e migliorie senza la preventiva autorizzazione da parte del concedente. In caso di migliorie, effettuate senza autorizzazione scritta, il concessionario è obbligato a rimuovere a proprie spese tutte le opere con ripristino dei luoghi. Per le migliorie apportate con la preventiva autorizzazione il locatario in qualsiasi caso non ha diritto ad alcun compenso da parte di Astral.

#### Art.13 STIPULA DEL CONTRATTO

Il Rup provvederà a convocare presso la sede di Astral l'affidatario per la stipula del contratto di affitto. Le spese di registrazione e tutte le altre spese inerenti e conseguenti al contratto sono a carico del locatario.

Qualora l'affidatario non si presenti alla convocazione senza giustificate e documentate motivazioni, lo stesso verrà dichiarato decaduto dall'affidamento ed Astral potrà assegnare il terreno oggetto di concessione ad ulteriori interessati.

#### Art.14 CONSEGNA DEL TERRENO

Il terreno verrà consegnato all'affittuario con regolare verbale sottoscritto dalle parti, nelle condizioni in cui si trova e, allo scadere del contratto, l'affittuario dovrà restituirlo nel medesimo stato.

#### Art.17 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inosservanza, da parte del concessionario degli obblighi previsti nel contratto, Astral procederà all'incasso della cauzione ed il contratto si riterrà risolto.

#### Art. 19 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.

#### Art. 20 INFORMAZIONI

Il presente avviso e la relativa documentazione sono disponibili sul sito istituzionale della Società all'indirizzo [www.astralspa.it](http://www.astralspa.it). Per tutte le informazioni è possibile rivolgersi ad Astral SpA, Ufficio Patrimonio, contattando i seguenti numeri: 06 51687566 o scrivendo all'indirizzo di posta elettronica [renato.fontana@astralspa.it](mailto:renato.fontana@astralspa.it). Il responsabile del procedimento è il dott. Renato Fontana.

Roma 15/01/2020

IL DIRIGENTE PATRIMONIO

*Dott. Renato Fontana*

IL DIRETTORE GENERALE

*Dott. Daniele Lucci*

L'AMMINISTRATORE UNICO

*Ing. Antonio Mallamo*

Documento acquisito al protocollo di Astral S.p.A al n. 1207 del 18/01/2021

(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.