



# COMUNE DI MONTASOLA

## PROVINCIA DI RIETI

P.zza S. Pietro, 1 - 02040 Montasola (RI) - Tel. 0746/675177 - Cod. Fisc.: 00111190575  
mail: [affarigenerali@comune.montasola.ri.it](mailto:affarigenerali@comune.montasola.ri.it) - pec: [segreteria.montasola.ri@legalmail.it](mailto:segreteria.montasola.ri@legalmail.it)

### AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE SITO IN ROMA, VIA DEL MORO 7, PIANO 1°, INT. 1

#### IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

**VISTA** la Deliberazione di G.C. n. 33 del 03.05.2025, immediatamente eseguibile, con la quale, al fine di ottenere un'efficiente utilizzazione del proprio patrimonio, l'Amministrazione comunale intende procedere alla concessione in locazione dell'unità immobiliare sita in Roma, via del Moro 7, piano primo, int. 1, con un'aggiudicazione al soggetto che avrà presentato la migliore offerta economica secondo le modalità ed i criteri del presente avviso;

**VISTA** la Determinazione Ufficio Tecnico n. 49 del 07.05.2025 di indizione della gara e di approvazione del presente avviso pubblico;

#### RENDE NOTO

- che è indetta una procedura ad evidenza pubblica per la locazione ad uso residenziale dell'immobile di proprietà comunale sito in Roma, via del Moro, piano primo, int. 1;
- che la presente procedura ad evidenza pubblica non rientra, ai sensi dell'art 56, comma 1, lettera e), del D. Lgs. n. 36/2023, nell'ambito di applicazione del Codice dei Contratti pubblici, trattandosi di atto avente ad oggetto la locazione dei beni immobili appartenente al patrimonio comunale disponibile, fatte salve le disposizioni del citato decreto richiamate nel presente avviso, in quanto non incompatibili con la presente procedura. La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto;
- che il Comune di Montasola, nell'ottica di attuare una politica di rilancio e valorizzare del proprio patrimonio immobiliare disponibile, nel rispetto del principio di redditività e del principio di fruttuosità dei beni pubblici, intende avviare una procedura ad evidenza pubblica per la locazione commerciale dell'immobile di proprietà comunale, sito in Roma, via del Moro, piano primo, int. 1, identificato al catasto urbano di Roma al foglio 497, particella 186, sub 5.

#### 1. SOGGETTO CONCEDENTE

L'Ente concedente è il Comune di Montasola, con sede in piazza S. Pietro 1, C.F. 00111190575, posta elettronica certificata: [segreteria.montasola.ri@legalmail.it](mailto:segreteria.montasola.ri@legalmail.it).

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Ir. Andrea Bianchi, Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Montasola.

#### 2. DESCRIZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

**Identificazione:** immobile ad uso residenziale, sito in Roma, via del Moro 7, piano primo int. 1;

**Dati catastali:** N.C.E.U./Roma, Foglio 497, part. 186, sub 5, zona censuaria 2, cat. A/2, classe 4, vani 2, superficie catastale totale mq 42, totale escluse aree scoperte mq 42, rendita € 692,05;

**Superficie netta coperta da locare:** mq 42;

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto del presente avviso non è sottoposto a tutela ai sensi dell'art. 10, comma 1, e dell'art. 12, comma 1, del D. Lgs n. 42/2004 e. s.m.i., pertanto l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere non è subordinata a preventiva acquisizione dell'autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di zona.

L'immobile è posto al primo piano del condominio con ingresso da via del Moro 7. Un portone dotato di citofono dà accesso al fabbricato. Scale condominiali e ascensore consentono di arrivare al primo piano, così come a tutti gli altri piani, compreso l'ultimo piano presso il quale sono posizionati i contatori dell'acqua, mentre quelli della fornitura elettrica sono collocati nel piano interrato.

L'appartamento oggetto del presente avviso è così disposto:

- un atrio di ingresso di circa mq 3,50, dal quale si accede alla zona giorno attraverso un'ampia apertura non dotata di porta;
- una zona giorno composta da soggiorno-pranzo-angolo cottura di circa mq 14,80, dalla quale si accede alla zona notte e al bagno; nella zona giorno è presente una finestra completa di infisso in alluminio a taglio termico con vetro camera e persiana esterna in alluminio a lamella fissa. In questo ambiente sono presenti attrezzature in dotazione quali: un divano letto a tre posti dim. cm 200x100 ca. completo di rete e materasso, un tavolino dim. cm 55x55, un tavolo pranzo dim. cm 90x90 apribile, n. 4 sedie, un angolo cottura composto da un lavello in acciaio ad una vasca, un piano cottura a 4 fuochi ad induzione, una cappa filtrante ad incasso, un frigorifero da 212 litri ad incasso, basi e pensili vari;
- una zona notte di circa mq 7,00, dalla quale si accede alla cabina armadio; nella zona notte sono presenti attrezzature in dotazione quali: un letto matrimoniale con cassettoni, completo di due materassi singoli di tipo memory, due cuscini ergonomici, un comodino con due cassetti e una mensola a muro;
- una cabina armadio di circa mq 2,30, nella quale sono presenti attrezzature in dotazione quali: due comodini con due cassetti;
- un bagno di circa mq 4,80, nel quale è presente una finestra completa di infisso in alluminio a taglio termico con vetro camera e persiana esterna in alluminio a lamella fissa. Nel bagno sono presenti attrezzature in dotazione quali: una base lavabo con due cassettoni completa di lavabo in ceramica e miscelatore cromato, un vaso completo di sedile, un bidet completo di miscelatore cromato, un piatto doccia completo di miscelatore cromato, asta saliscendi e porta doccia in cristallo, n. 2 barre portasciugamani, un appendi accappatoio, uno scaldacqua elettrico da 50 litri posto all'interno di un soppalco.

Ogni altro arredo installato nell'immobile, al termine della locazione, dovrà essere rimosso, ripristinando lo stato che i locali presentavano al momento della consegna.

L'appartamento è dotato, inoltre, di un impianto di climatizzazione a pompa di calore da 3,1 kW posto sotto la finestra della zona giorno e da uno scaldasalviette elettrico da 300/500 W posto nel bagno. I sopradetti locali hanno tutti un'altezza pari a m 3,25.

L'immobile è immediatamente disponibile. Ogni opera edile o impiantistica interferente e/o allacciata agli impianti esistenti dovrà essere autorizzata dal Servizio Tecnico del Comune di Montasola con proprio atto.

### **3. CONDIZIONI GENERALI DELLA LOCAZIONE**

La locazione dell'immobile è disciplinata dalla normativa vigente in materia di locazione di immobili urbani (Legge n. 392/1978).

In ottemperanza ai principi di libera concorrenza e trasparenza, alla scadenza del rinnovo del contratto di locazione l'immobile in esame sarà oggetto di nuova assegnazione mediante asta pubblica. In tale occasione non sarà dovuta al locatario uscente l'indennità di avviamento prevista dall'art. 34 della Legge n. 392/1978.

Il bene sarà assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, mediante contratto di locazione, come di seguito specificato.

La locazione dell'unità immobiliare, trasferendo al Conduttore la disponibilità della cosa locata, comporta l'obbligo di custodia del bene in capo al Conduttore stesso e la responsabilità a suo carico, ex art. 2051 del Codice Civile.

### **4. MODALITÀ DELLA LOCAZIONE**

L'immobile di cui al presente avviso potrà essere concesso in locazione secondo due modalità:

1. **con uso abitazione** (con partecipazione di persone fisiche), con durata di anni 4 (quattro), e si intenderà rinnovata per altri quattro anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore disdetta del contratto motivata ai sensi dell'art. 3, comma 1, della Legge n. 431/1998.

#### **Importo del canone annuo minimo a base d'asta**

L'importo annuo a base d'asta è quantificato in euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00), pari al più probabile canone di locazione, determinato nella relazione di stima elaborata dal personale tecnico dell'Ente. Il canone sarà aggiornato di diritto e senza necessità di comunicazione scritta da parte del Locatore, in misura pari al 75% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Non sono ammesse offerte al ribasso.

Sottoscrivendo il contratto il Conduttore si impegna a non destinare l'immobile oggetto del contratto ad usi diversi da quelli stabiliti se non previo esplicito consenso del Locatore. E' vietata la sublocazione. Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto dal Conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

2. **con uso commerciale** (con partecipazione di persone fisiche e persone giuridiche), con durata di anni 6 (sei), e si intenderà rinnovata per altri sei anni, salvo sopravvenuta disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata, ai sensi dell'art. 28 della Legge n. 392/1978.

**Importo del canone annuo minimo a base d'asta**

L'importo annuo a base d'asta è quantificato per i sei anni della locazione secondo le seguenti modalità:

- 1° anno: euro 10.200,00 (diecimiladuecento/00);
- 2° anno: euro 10.800,00 (diecimilaottocento/00);
- 3° anno: euro 11.400,00 (undicimilaquattrocento/00);
- 4° anno: euro 12.000,00 (dodicimila/00);
- 5° anno: euro 13.200,00 (tredicimiladuecento/00);
- 6° anno: euro 14.400,00 (quattordicimilaquattrocento/00);

Il pagamento del canone dovrà essere corrisposto dal Conduttore in rate mensili anticipate da pagarsi entro il giorno 5 di ogni mese.

**5. ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO**

Sono a carico del Conduttore:

1. pagamento del canone di locazione e degli eventuali oneri accessori secondo le modalità previste dal contratto; il pagamento del canone locativo, così come determinato al termine della procedura di gara, dovrà avvenire con rate mensili uguali e anticipate, entro i primi cinque giorni del mese, mediante bonifico sulla tesoreria comunale;
2. oneri fiscali e tributari: il pagamento di tutte le imposte, tasse e tributi derivanti dalla gestione del locale; le spese di bollo per la formalizzazione del contratto di locazione saranno a carico del Conduttore; il Locatore provvederà alla registrazione del contratto e al pagamento dell'imposta di registro, che nella misura di legge, prevista pari al 50% del totale, dovrà essere rimborsata dal Conduttore. Resta parimenti a carico del Conduttore ogni altra spesa per allacci e/o volture delle utenze, ivi compresa ogni eventuale spesa per incremento delle forniture, a servizio dell'immobile ovvero tasse ed imposte correlate previste per legge a carico del conduttore;
3. manutenzione ordinaria del locale, degli impianti in esso presenti, garantendo la piena funzionalità e sicurezza dello stesso e delle aree esterne;
4. utenze e consumi: il pagamento delle spese relative alle utenze (energia elettrica, acqua, gas, connessione internet, ecc.);

Il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che possano derivargli nell'esercizio della locazione anche conseguenti a fatti di terzi.

È fatto divieto al conduttore di destinare l'immobile ad uso diverso da quello concordato in sede di contratto di locazione.

Per quanto non espressamente previsto si fa rinvio alle norme in materia del Codice Civile ed alla legislazione speciale in materia.

**6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara tutti coloro che sono interessati, con l'esclusione di coloro che siano interdetti, inabilitati o che abbiano subito una procedura di fallimento o nei confronti dei quali siano in corso procedure di interdizione, di inabilitazione o di fallimento o abbiano presentato richiesta di concordato.

Non è ammessa la partecipazione degli operatori economici quando sussistono:

- una o più cause di esclusione tra quelle elencate dall'art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del D. Lgs. n. 165/2001 o quando gli operatori siano incorsi in ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- le cause di divieto, decadenza o di sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6 settembre 2011, n. 159.

Non sono ammessi a partecipare, inoltre, alla stessa gara le società e ditte individuali il cui legale rappresentante, socio accomandatario e accomandante, amministratore con poteri di rappresentanza o intestarlo di ditta individuale, sia contemporaneamente presente in altre delle suddette società o ditte o partecipi quale persona fisica.

Il Comune di Montasola, in qualità di Locatore, effettuerà controlli e verifiche sulla veridicità delle autocertificazioni prodotte prima della stipulazione del contratto.

Resta inteso che la non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipula del contratto per fatto imputabile all'aggiudicatario, fatte salve comunque le responsabilità penali che discendono dalle dichiarazioni mendaci.

L'accesso agli atti da parte degli interessati e dei contro-interessati è disciplinato dalla Legge n. 241/90. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 a cui si rinvia espressamente e che sono esercitabili con le modalità della Legge n. 241/90.

## 7. DEPOSITO CAUZIONALE

L'aggiudicatario, al fine di assicurare al Locatore l'assoluta integrità ed il buono stato dell'immobile nel corso del rapporto locatizio e fino al momento della riconsegna, verserà, contestualmente alla stipula del contratto di locazione, una somma pari a due mensilità, quale deposito cauzionale, non imputabile in conto canoni e produttivo di interessi legali. Esso sarà restituito al termine della locazione, previa verifica dello stato dell'immobile concesso in locazione e dell'osservanza di ogni obbligazione contrattuale.

## 8. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

I soggetti interessati dovranno far pervenire, entro e non oltre le ore **12.00** del **24.05.2025** (farà fede il timbro postale) la propria domanda, debitamente sottoscritta a pena di esclusione ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, in busta chiusa, recante la dicitura:

**Locazione dell'immobile comunale sito in Roma, via del Moro 7, interno 1. CONTIENE OFFERTA ECONOMICA - NON APRIRE**

utilizzando esclusivamente il modulo (Allegato A) del presente avviso, da inviarsi soltanto con le seguenti modalità:

- a mezzo raccomandata A/R;
- consegna a mano al seguente indirizzo: Piazza S. Pietro 1, 02040 Montasola (RI), indirizzato a "Comune di Montasola, Ufficio Protocollo.

Il plico deve recare il nominativo e l'indirizzo del concorrente completo del numero di telefono e dell'indirizzo di posta elettronica certificata.

Il Comune di Montasola non avrà alcuna responsabilità conseguente il mancato o ritardato recapito o consegna del plico, qualunque sia la causa che lo abbia determinato. Faranno fede la data e l'ora apposte sul plico dall'addetto alla ricezione del Comune di Montasola.

Non verranno prese in considerazione le domande pervenute oltre i termini di scadenza sopraindicati.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, la documentazione appresso indicata:

1. **Una busta sigillata (BUSTA A) contenente la seguente DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:**

- domanda di partecipazione al Bando formulata esclusivamente sull'apposito modello (Allegato A) debitamente sottoscritta e contenente le dichiarazioni ed impegni nello stesso contenuti;
- fotocopia del documento di identità personale in corso di validità del sottoscrittore;
- attestazione di avvenuto sopralluogo da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'Ufficio Tecnico, previo appuntamento da richiedere al seguente indirizzo mail: [tecnico@comune.montasola.ri.it](mailto:tecnico@comune.montasola.ri.it);

2. **Una busta sigillata (BUSTA B) contenente l'OFFERTA ECONOMICA**, formulata esclusivamente sul modello (Allegato B) allegato al presente avviso. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, sarà ritenuta valida quella più vantaggiosa per l'Amministrazione ai sensi dell'art.72 del R.D. n. 827/24.

L'offerta dovrà essere in aumento o almeno pari all'importo fissato a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in diminuzione.

**LA MANCANZA DELLA SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA COMPORTERÀ LA NULLITÀ DELLA STESSA.**

L'Amministrazione Comunale si riserva, in caso di aggiudicazione, di verificare i requisiti dichiarati mediante acquisizione d'ufficio dei certificati attestanti possesso di stati, fatti, atti e qualità dei soggetti dichiaranti; in caso di dichiarazioni mendaci, il soggetto decade dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi alla data, che sarà fissata dall'Amministrazione, per la stipulazione del contratto; in mancanza di presentazione nei termini stabiliti, salvo i casi di gravi impedimenti motivati e comprovati, si procederà all'incameramento della cauzione provvisoria prestata ai fini della partecipazione alla gara, fatte salve altre azioni in danno.

## 9. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'apertura delle offerte pervenute, prevista per il **27.05.2025**, avrà luogo presso l'Ufficio Tecnico sito in Piazza S. Pietro 1, in Montasola.

**L'aggiudicazione sarà disposta a favore del soggetto che ha presentato la migliore offerta in aumento rispetto al prezzo base.** L'offerta dovrà essere datata e sottoscritta con firma leggibile e per esteso dall'offerente e/o legale rappresentante.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

Nel caso in cui più concorrenti presentino uguali offerte, l'Ente provvederà ai sensi dell'art. 77 del R.D. n.

827/24, e pertanto si richiederà agli interessati presenti alla seduta pubblica, per una sola volta, un'offerta migliorativa. Nell'ipotesi che l'uguaglianza delle offerte permanga, si procederà con sorteggio pubblico. Oltre il termine previsto per la presentazione delle offerte, non sarà ritenuta valida alcuna altra offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di un'offerta precedente.

## 10. RESPONSABILITÀ DELLE PARTI

Il Conduttore assume la qualità di custode dell'immobile, ai sensi dell'art. 2051 c.c., tenendo perciò sollevato ed indenne il Locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

Il Conduttore assume ogni responsabilità in relazione all'immobile, per danni alle persone o alle cose cagionati da fatto od omissione del Conduttore medesimo o dei suoi dipendenti o di imprese appaltatrici, tenendo perciò sollevato ed indenne il Locatario da qualsiasi pretesa al riguardo.

## 11 SOPRALLUOGO

Da effettuare obbligatoriamente, dalla quale risulti che il concorrente ha effettuato la visita dei luoghi oggetto di locazione; ai fini dell'effettuazione del prescritto sopralluogo i concorrenti dovranno necessariamente presentarsi presso l'Ufficio Tecnico, previo appuntamento da richiedere al seguente indirizzo mail: [tecnico@comune.montasola.ri.it](mailto:tecnico@comune.montasola.ri.it).

## 12. DISPOSIZIONI FINALI

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di prorogare i termini, modificare, sospendere, revocare in qualsiasi momento con provvedimento motivato il presente avviso.

Qualora la presente procedura si concluda negativamente l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di promuovere, valutare e/o attivare procedure alternative finalizzate alla gestione ed utilizzo della struttura in argomento.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per colpa dell'aggiudicatario, e salvo diversi accordi con l'Amministrazione, lo stesso verrà dichiarato decaduto e diverrà aggiudicatario l'offerente, che fra gli altri avrà presentato l'offerta più alta.

## 13. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Tutti i dati personali trasmessi dai richiedenti con la domanda di partecipazione al presente avviso, ai sensi della vigente normativa in materia di privacy, sono trattati esclusivamente per le finalità di gestione della presente procedura e degli eventuali procedimenti connessi.

In particolare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i., i dati personali conferiti saranno trattati, anche con strumenti informatici, per le finalità e le modalità previste dal presente procedimento e per lo svolgimento dell'eventuale successivo rapporto contrattuale.

Ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e del Regolamento U.E n. 679/2016, si informa che:

- a. il trattamento dei dati personali dei candidati è finalizzato unicamente all'individuazione di un operatore economico per l'eventuale successivo affidamento in locazione dell'immobile;
- b. il trattamento sarà effettuato dal personale degli uffici competenti nei limiti necessari a perseguire le sopra citate finalità, con modalità e strumenti idonei a garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati;
- c. i dati potranno essere comunicati o portati a conoscenza dei Responsabili o incaricati o di dipendenti coinvolti a vario titolo nell'iter della pratica.

## 14. PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso è pubblicato unitamente alla domanda ed agli allegati nella sezione Avvisi sul sito internet: <https://comune.montasola.ri.it/>.

Il Responsabile del Procedimento è l'Ing. Ir. Andrea Bianchi: [tecnico@comune.montasola.ri.it](mailto:tecnico@comune.montasola.ri.it).

## 15. ALLEGATI

Sono allegati al presente avviso i sottoelencati documenti:

- Allegato A - Modello domanda di partecipazione e dichiarazioni;
- Allegato B - Modello offerta economica;
- Estratti di mappa, planimetrie e visure catastali.

### Il Responsabile del Servizio Tecnico

Ing. Ir. Andrea Bianchi

Firma autografa sostituita da indicazione a mezzo  
stampa ai sensi dell'art. 3, co. 2, del D. Lgs. 12.02.1993, n. 39  
Nota: ai sensi dell'art. 6, co. 2, L. n. 412/91 non seguirà  
trasmissione dell'originale con firma autografa