



Istituto Romano di San Michele
 Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP)
 Piazzale Antonio Tosti, 4 - 00147 Roma
 tel. 06/51858205 - fax 06/5120986
 info@irmsm.it | istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

Determina Direttoriale n. 409 del 16/05/2025

Oggetto:	Indizione procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell’unità immobiliare di proprietà dell’Ente sita in Roma, Via della Colonna Antonina n. 27.		
Ufficio proponente:	Direzio		
Estensore dell'atto:	Geom. Marco Grasselli		
Il Responsabile del Procedimento sotto riportato, a seguito dell'istruttoria, con la sottoscrizione del presente atto attesta che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico.			
Il Responsabile del Procedimento Geom. Marco Grasselli		Roma, 15/05/2025	
L'Ufficio Bilancio e Rendicontazione, con la firma del presente atto, attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che il presente atto non comporta impegno di spesa.			
Dirigente Amministrativo Dott.ssa Roberta Valli		Roma, 16/05/2025	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 15/05/2025	

Il Direttore

VISTA la deliberazione della Regione Lazio n. 416 del 7 luglio 2020 - pubblicata sul BURL n.87 del 9 luglio 2020 - con la quale è stata disposta la fusione per incorporazione delle II.PP.AA.BB. Istituto Romano di San Michele e Opera Pia Nicola Calestrini e la contestuale trasformazione in Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele;

RICHIAMATI:

- il Decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 17 luglio 2020, avente ad oggetto la “Presenza d’atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 416 del 7 luglio 2020 - Fusione per incorporazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Istituto Romano di San Michele e l’Opera Pia n. 3231/2025 Nicola Calestrini, contestuale trasformazione nell’Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata Istituto Romano di San Michele con sede in Roma e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell’articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17”;
- la Determina Direttoriale n. 715 dell’08.11.2024, avente ad oggetto la “Presenza d’atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 863 del 31 ottobre 2024 - Fusione per incorporazione dell’Azienda pubblica di servizi alla persona I.R.ASP – Istituti Riuniti Azienda di Servizi alla Persona nell’Azienda pubblica di servizi alla persona Istituto Romano di San Michele, aventi entrambe sede in Roma Capitale e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell’articolo 15 bis del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17”;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020 - pubblicato sul BURL n.146 del 1° dicembre 2020 - con il quale è stato nominato, per la durata di n. 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione dello stesso atto, il Consiglio di Amministrazione dell’ASP Istituto Romano di San Michele, così come integrato da decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00090 del 26 aprile 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00115 del 31 maggio 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 3 novembre 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00069 del 27 maggio 2022, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00161 del 7 ottobre 2022 e dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00247 del 27 novembre 2023;

PRESO ATTO dell’insediamento del Consiglio di Amministrazione dell’ASP Istituto Romano di San Michele a seguito di prima riunione tenutasi in data 04.12.2020;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 19.09.2024 con la quale è stato nominato, quale Direttore dell’ASP, il Dr. Serafino Giuliani;

PREMESSO che

- le finalità statutarie dell’ASP sono quelle di organizzare ed erogare servizi di natura sociale, socio-assistenziale e socio-sanitaria, rivolti alla soddisfazione dei bisogni di benessere psico-fisico degli anziani e di soggetti con patologie assimilabili a quelle dell’età senile, nonché a persone adulte in stato di bisogno sociale e socio-sanitario e a favore di fasce di popolazione in condizioni di disagio socio-economico;
- per il perseguimento dei predetti scopi l’Istituto pone a reddito, mediante locazione a terzi, il proprio patrimonio immobiliare disponibile con le modalità previste dal “Regolamento per l’alienazione e per la definizione di altre modalità di utilizzo da parte di soggetti pubblici e privati dei beni immobili e terreni dell’ASP Istituto Romano di San Michele” approvato con Delibera del CDA n 2 del 17.01.2025;
- con delibera del CDA n. 50 del 13.07.2021 è stato approvato, ai sensi dell’art. 13 e seguenti del Regolamento Regionale n. 5/2020, l’inventario dei beni patrimoniali e la classificazione dei beni immobiliari appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile aziendale;

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di una unità immobiliare sita in Roma, Via della Colonna Antonina n. 27, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 478, particella 220 sub. 1 zona censuaria 1 categoria C/1 (commerciale) classe 13 consistenza 52 mq. superficie catastale 65 mq e rendita di € 10.245,47;
- in base all'inventario dei beni patrimoniali Aziendali il cespite è classificato come patrimonio disponibile;
- le suddette superfici immobiliari sono sottoposte a tutela, ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 42/2004 con D.M. n. 97 del 28.12.2016, da parte del Ministero della Cultura;
- i locali, per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 05.12.2013, sono attualmente concessi in uso a Società privata fino al prossimo 30.11.2025, data di scadenza del secondo sessennio di locazione;
- l'Istituto, con nota del 06.11.2024 prot. n. 7015, ha inviato all'attuale conduttore formale disdetta del rapporto locativo nei termini ed ai sensi dell'art. 28 della Legge 392/78;

CONSIDERATO che

- dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, ed in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende opportuno e necessario dare corso ad una procedura di gara per la nuova locazione del cespite i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire, presumibilmente, dal 01.12.2024 ovvero dalla data di effettiva disponibilità del cespite da parte dell'Ente;
- a tale scopo, in data 13.01.2025 prot. n. 306 è stata inoltrata al Ministero della Cultura apposita istanza di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;
- con nota del 03.02.2025 prot. n. 1001 il Ministero ha espresso parere favorevole alla locazione con specifiche prescrizioni da indicare nel nuovo contratto di locazione;

PRESO ATTO che

- per quanto sopra si ritiene di procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione in favore dell'offerta più alta tra quelle che perverranno, sulla base del canone locativo a base d'asta di € 58.800,00 (euro cinquantottomilaottocento/00) annui ovvero € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00) mensili oltre IVA se dovuta, ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni con decorrenza presunta dal giorno 01.12.2024;
- il valore locativo a base d'asta è stato determinato con perizia di stima redatta dagli Uffici dell'Ente;
- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara sono dettagliatamente indicati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;

ATTESO che

- saranno escluse dalla graduatoria finale di gara le offerte economiche locative inferiori al prezzo a base d'asta ed offerte condizionate;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura anche in presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal bando di gara, purché la medesima sia almeno pari al prezzo posto a base di gara;
- la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, la cui decorrenza economica e giuridica è prevista come detto, presumibilmente, dal 01.12.2024 e comunque a partire dalla data di effettiva ripresa in possesso dei locali da parte del precedente affittuario, sarà effettuata con le modalità stabilite nel bando di gara;

PRESO ATTO che

- il bando di gara sarà pubblicato per sessanta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, sul sito web Aziendale, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- dell'indizione della procedura sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale;

RITENUTO di nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;

ATTESTATO che il presente provvedimento a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza è totalmente legittimo, utile e proficuo per il servizio pubblico ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 1 della Legge 20/1994 e successive modifiche nonché alla stregua dei criteri di economicità e di efficacia di cui all'art. 1, primo comma, della Legge 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTA la Legge Regionale 22 febbraio 2019, n. 2;

VISTO lo Statuto dell'Ente approvato con Deliberazione della Regione Lazio del 31 ottobre 2024, n. 863;
per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

DETERMINA

- 1) di indire una procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Azienda sita in Roma, Via della Colonna Antonina n. 27, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 478, particella 220 sub. 1 zona censuaria 1 categoria C/1 (commerciale) classe 13 consistenza 52 mq. superficie catastale 65 mq e rendita di € 10.245,47 ad un canone locativo annuo a base d'asta di € 58.800,00 (euro cinquantottomilaottocento/00) annui ovvero € 4.900,00 (euro quattromilanovecento/00) mensili oltre IVA se dovuta ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni;
- 2) di approvare il bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) di prendere atto che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dal 01.12.2024 ovvero dalla data di effettiva disponibilità dei locali da parte dell'Ente, è subordinata all'esercizio del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle superfici immobiliari, ai sensi dell'art. 40 della Legge 392/78;
- 4) di pubblicizzare il bando integrale di gara sul sito web Aziendale per sessanta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- 5) dell'indizione della procedura sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale;
- 6) di nominare con successivo atto, da adottarsi successivamente la scadenza dei termini previsti per la ricezione delle offerte, un'apposita Commissione nominata dall'Azienda ai sensi dell'art. 49 del Regolamento interno, a cui sarà demandato l'espletamento delle operazioni di gara.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Grasselli

Il Direttore
Dott. Serafino Giuliani
