



**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. 706 del 04/08/2025**

<b>Oggetto:</b>	Approvazione avviso pubblico di manifestazione di interesse alla locazione di terreni ed unità immobiliari di proprietà dell'Ente siti in Roma, Via Castel di Leva n. 416.	
<b>Ufficio proponente:</b>	Direzione	
<b>Estensore dell'atto:</b>	Geom. Marco Grasselli	
<p>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.</p> <p><b>Il Responsabile del Procedimento</b>          f.to Geom. Marco Grasselli</p> <p style="text-align: right;">Roma, 01/08/2025</p>		
<p>L'Ufficio Bilancio e Rendicontazione, con la firma del presente atto, attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che il presente atto <b>non comporta impegno di spesa.</b></p> <p><b>Dirigente Amministrativo</b>          f.to Dott.ssa Roberta Valli</p> <p style="text-align: right;">Roma, 04/08/2025</p>		
<p><b>Il Direttore</b>          f.to Dott. Serafino Giuliani</p> <p style="text-align: right;">Roma, 04/08/2025</p>		

## 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 delibera del CDA n. 17 del 23.05.2025 è stato approvato, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Regolamento Regionale n. 5/2020, l'aggiornamento dell'inventario dei beni patrimoniali e la classificazione dei beni immobiliari appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile aziendale;

### ATTESO che

- l'Ente è proprietario di alcuni terreni ed annesse unità immobiliari, siti in Roma, Via Castel di Leva n. 416, censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Roma:  
Catasto Fabbricati:

- o Foglio 992 particella 95 sub. 2 zona censuaria 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 5 vani superficie catastale 113 mq e rendita di € 697,22;
- o Foglio 992 particella 95 sub. 3 zona censuaria 6 categoria A/2 classe 5 consistenza 6 vani superficie catastale 120 mq e rendita di € 836,66;
- o Foglio 992 particella 96 sub. 1 zona censuaria 6 categoria C/3 classe 1 consistenza 317 mq. superficie catastale 391 mq e rendita di € 1.178,76;
- o Foglio 992 particella 97 sub. 1 zona censuaria 6 categoria C/2 classe 7 consistenza 110 mq. superficie catastale 109 mq e rendita di € 327,82.
- o Catasto Terreni:
  - o Foglio 992 particella 1320 porz. A qualità/classe orto irriguo superficie are 99 ca 54 reddito dominicale 344,43 reddito agrario 136,23;
  - o Foglio 992 particella 1320 porz. B qualità/classe seminativo irriguo 3 superficie are 99 ca 15 reddito dominicale 156,35 reddito agrario 55,32;
  - o Foglio 992 particella 1322 qualità/classe frutteto irriguo U superficie Ha 1 are 01 ca 36 deduzione A6 reddito dominicale 288,65 reddito agrario 130,87;
- tali cespiti, pervenuti all'Ente a seguito della recente fusione per incorporazione dell'Azienda pubblica di servizi alla persona I.R.ASP, risultano classificati nell'inventario dei beni patrimoniali Aziendali, come patrimonio disponibile;
- attualmente, le unità immobiliari e i terreni sono oggetto di due distinti contratti di locazione, stipulati dall'ex IRASP con --- omissis... ---, ed aventi rispettivamente scadenza il 30.11.2027 ed il 31.12.2027;
- i canoni locativi corrisposti dall'affittuario ad oggi sono pari ad € 25.276,55 annui
- il conduttore, previa autorizzazione a suo tempo rilasciata dall'ex IRASP ed al termine di una Conferenza di Servizi condotta ai sensi dell'ex art. 14, e s.m.i. Legge n. 241/1990, ha recentemente ottenuto da Roma Capitale l'autorizzazione allo svolgimento, nelle predette aree e unità immobiliari, di attività multifunzionali/agrituristiche;
- tale provvedimento (cd. PAMA) è stato condizionato all'esecuzione delle opere nel rispetto dei pareri e prescrizioni espressi in sede di Conferenza dei Servizi;
- data la rilevanza economica degli interventi necessari alla realizzazione del PAMA l'attuale conduttore delle aree in oggetto, con nota prot. n. 3866/2025, in base ad alcune previsioni contenute nei contratti locativi vigenti, ha inoltrato formale richiesta di rinnovo dei predetti contratti;
- a seguito del riscontro negativo da parte dell'Azienda di cui alla nota prot. n. 4106/2025 l'affittuario ha avviato una procedura di mediazione, tutt'ora in corso, preliminare, in caso di mancato accordo, ad una causa legale presso il Tribunale Civile di Roma;

#### CONSIDERATO che

- nel corso della procedura di mediazione, è pervenuta all'Ente da parte dell'affittuario, una proposta transattiva che prevede la volontà del medesimo di prendere in locazione il compendio immobiliare con un unico contratto di durata pari ad anni 15, ad un canone annuo di euro 49.000,00 (diconsi quarantanovemila/00) impegnandosi a rinunciare a qualsiasi pretesa legata al mancato rinnovo dei contratti vigenti;
- la proposta economica pervenuta rientra nei parametri economici di riferimento ovvero la Banca dati dell'Agenzia delle Entrate 2° semestre 2024 e Valori Agricoli Medi (VAM) Città Metropolitana di Roma validi per l'anno 2025;

RITENUTO opportuno e necessario per quanto sopra esposto, nel rispetto dei principi di trasparenza, di parità di trattamento e di non discriminazione, di verificare l'interesse di altri operatori economici interessati alla locazione dei medesimi beni mediante pubblicazione di avviso pubblico allegato al presente atto, anche al fine di acquisire ulteriori elementi di valutazione della proposta transattiva pervenuta dall'attuale affittuario;

#### PRESO ATTO che

- l'avviso pubblico sarà pubblicato per trenta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, sul sito web Aziendale, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- all'avviso pubblico sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione 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 approvare l'Avviso Pubblico di Manifestazione di Interesse e il Modello Allegato A, allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale, finalizzato a verificare l'esistenza di soggetti che abbiano interesse ad acquisire in locazione terreni ed unità immobiliari di proprietà dell'Ente siti in Roma, Via Castel di Leva n. 416 come meglio indicati in narrativa;
- 2) di pubblicizzare l'Avviso Pubblico sul sito web Aziendale per trenta giorni consecutivi dalla data di adozione del presente atto, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti;
- 3) all'Avviso Pubblico sarà data ulteriore pubblicità mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale.

**Il Responsabile del Procedimento**  
f.to Geom. Marco Grasselli

**Il Direttore**  
f.to Dott. Serafino Giuliani

## ATTESTAZIONE DI COPIA CONFORME

Copia conforme all'originale informatico, firmato digitalmente, realizzata ai sensi dell'art. 23 bis del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, della **Determina Direttoriale n. 706 del 04/08/2025**. Gli originali del presente atto sono conservati negli archivi informatici dell'Ente.

**Il Direttore**  
f.to Dott. Serafino Giuliani

\*\*\*

## ATTESTAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la **Determina Direttoriale n. 706 del 04/08/2025**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L. 18.06.2009 n. 69 e ss.mm.ii., è stata pubblicata sul sito istituzionale dell'Istituto Romano di San Michele in data **04/08/2025**.

**Il Direttore**  
f.to Dott. Serafino Giuliani