



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. 861 del 26/09/2025

Oggetto:	Indizione seconda procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Piazza delle Repubblica 40-41/Via delle Terme di Diocleziano n. 38-39.	
Ufficio proponente:	Direzione	
Estensore dell'atto:	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>Il Responsabile del Procedimento Geom. Marco Grasselli Roma, 25/09/2025</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 non comporta impegno di spesa.</p> <p>Dirigente Amministrativo Dott.ssa Roberta Valli Roma, 26/09/2025</p>		
<p>Il Direttore Dott. Serafino Giuliani Roma, 26/09/2025</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 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. 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 una unità immobiliare sita in Roma, Piazza delle Repubblica 40-41/Via delle Terme di Diocleziano n. 38-39, identificata al NCEU di Roma al foglio 481, particella 18 sub 525, particella 23 sub. 502 e

particella 24 sub. 507 zona censuaria 1 categoria C/1 (commerciale) classe 6 consistenza catastale 883 mq superficie catastale 1154 mq. e rendita di € 60.424,17;

- l'unità immobiliare è rientrata nella piena disponibilità dell'Azienda il 31.12.2024, a seguito della naturale scadenza di precedente rapporto locativo;
- in base all'inventario dei beni patrimoniali Aziendali il cespite è classificato come patrimonio disponibile e ad oggi le superfici immobiliari, aventi destinazione d'uso commerciale, risultano libere e non utilizzate;
- l'unità immobiliare è sottoposta a tutela diretta, da parte del Ministero della Cultura, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico) la quale, con nota prot. n. 4963 del 31.07.2024, ha autorizzato la locazione con specifiche prescrizioni da indicare nel nuovo contratto;

CONSIDERATO che

- al fine di porre a reddito il cespite l'Istituto, con Determina Direttoriale n. 568 del 05.09.2024, ha indetto una procedura di gara mediante asta pubblica per la nuova locazione dell'unità immobiliare stabilendo un canone locativo annuo a base d'asta di € 456.000,00 (euro quattrocentocinquantaseimila/00) annui ovvero € 38.000,00 (euro trentottomila/00) mensili ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni;
- con il medesimo atto è stato approvato il relativo bando di gara ed allegati comprensivi dello schema di contratto di locazione;
- all'indizione di tale procedura di gara è stata data adeguata pubblicità sul sito Internet e sull'Albo Pretorio dell'Istituto, sul BURL Regione Lazio n. 74/2024 e sull'Albo Pretorio di Roma Capitale;

VISTO che

- il termine ultimo per la presentazione delle offerte da parte dei soggetti interessati a partecipare a detta procedura, come indicato nel Bando di Gara, era stabilito per le 12,00 del giorno 11.11.2024;
- nei termini previsti nel bando di gara non sono pervenute offerte;
- pertanto, con Determina Direttoriale n. 724 del 13.11.2024, la procedura di gara è stata dichiarata deserta;
- con il medesimo atto sono state rinviate a successive determinazioni le attività finalizzate alla nuova collocazione a reddito del cespite nei termini stabiliti 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";

CONSIDERATO che

- successivamente alla scadenza di tale procedura sono pervenute richieste da parte di alcuni soggetti privati interessati ad acquisire in locazione tale cespite unitamente a porzioni immobiliari adiacenti;
- le trattative avviate tra le parti a seguito della ricezione di tali richieste non hanno prodotto alcun concreto risultato;

PRESO ATTO

- della necessità di porre in locazione tale unità immobiliare al fine di garantire una corrispondente entrata economica;
- in caso di esito negativo di una procedura di gara per la locazione di beni immobili e fondi rustici rientranti tra i beni cd. disponibili l'art. 45 comma 3 del Regolamento interno stabilisce che *"Qualora la gara vada deserta è facoltà dell'Azienda procedere a procedura negoziata con un solo soggetto - trattativa privata diretta nei casi riconducibili a quelli previsti dal precedente art. 22. È altresì facoltà dell'ASP disporre una nuova asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al dieci per cento (10%) dell'importo originario e comunque nei limiti dei valori minimi locativi stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari emessa dall'Agenzia delle Entrate."*;
- l'art. 45 comma 4 del Regolamento prevede inoltre che *"In tale caso dovranno essere mantenute invariate tutte le condizioni disposte per il primo esperimento della procedura ad esclusione del prezzo a base d'asta."*;

PRESO ATTO che

- ai sensi delle predetti riferimenti normativi si ritiene opportuno e necessario procedere, per la locazione del bene, all'indizione di una seconda 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 € 410.400,00 (euro quattrocentodiecimilaquattrocento/00) annui ovvero € 34.200,00 (euro trentaquattromiladuecento/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 01.01.2026;

- il valore locativo a base d'asta, ai sensi dell'art. 45 comma 3 del Regolamento, è stato rideterminato applicando una riduzione del 10% sul valore locativo annuo stabilito nella prima procedura di gara approvata con Determina Direttoriale n. 568/2024;

- i criteri e le modalità di espletamento della procedura di gara, invariati rispetto alle condizioni disposte per il primo esperimento della procedura, 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 sarà effettuata nei termini e 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 7 luglio 2020, n. 416;

per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

DETERMINA

1) di indire una seconda procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Azienda sita in Roma, Piazza delle Repubblica 40-41/Via delle Terme di Diocleziano n. 38-39, identificata al NCEU di Roma al foglio 481, particella 18 sub 525, particella 23 sub. 502 e particella 24 sub. 507 zona censuaria 1 categoria C/1 (commerciale) classe 6 consistenza catastale 883 mq superficie catastale 1154 mq. e rendita di € 60.424,17 ad un canone locativo annuo a base d'asta di € 410.400,00 (euro quattrocentodiecimilaquattrocento/00) annui ovvero € 34.200,00 (euro trentaquattromiladuecento/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) la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura di gara, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire presumibilmente dal 01.01.2026, sarà effettuata nei termini e con le modalità stabilite nel bando di gara;
- 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
