



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@irms.it | istitutoromanosanmichele@pcert.postecert.it

Determina Direttoriale n. 923 del 16/10/2025

Oggetto:	Procedura per l'affidamento in concessione del compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21, denominato ex Calestrini. Approvazione avviso pubblico.		
Ufficio proponente:	Direzione		
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, 15/10/2025	
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, 16/10/2025	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 16/10/2025	

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

- l’Azienda è proprietaria di un compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21;
- in precedenza tale compendio era di proprietà dell’ex IPAB Opera Pia Nicola Calestrini ed utilizzato da tale Ente per lo svolgimento di attività socio-assistenziali e, nello specifico, per l’esercizio dell’attività di Casa di Riposo in favore di anziane;
- con Deliberazione n. 416 del 7 luglio 2020 la Giunta Regionale del Lazio ha disposto la fusione per incorporazione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Istituto Romano di San Michele e l’Opera Pia Nicola Calestrini, con contestuale trasformazione nell’Azienda di Servizi alla Persona (ASP) Istituto Romano di San Michele;
- a seguito di tale fusione l’IRSM, acquisita la proprietà del compendio e preso atto dello stato di grave degrado sia dei locali che delle aree esterne, ha disposto l’immediato trasferimento delle ospiti ivi residenti presso la Casa di Riposo di P.le A. Tosti;
- da agosto 2020 tal compendio non viene utilizzato data la relevantissima onerosità degli investimenti necessari alla riqualificazione delle superfici immobiliari e delle aree di pertinenza;

VISTO che

- il compendio è stato edificato su un terreno donato da un privato nel 1954 all'allora Opera Pia Ospizio Nicola Calestrini per lo svolgimento delle proprie attività assistenziali;
- date le condizioni stabilite nell'atto di donazione il compendio può essere adibito esclusivamente ad attività di carattere socio-sanitario-assistenziale;
- per tali motivi, ai sensi dell'art. 5 comma 1 del Regolamento interno, detti cespiti sono stati classificati, nell'inventario dei beni immobili e terreni dell'Azienda, nella categoria dei beni indisponibili;

ATTESO che

- è pervenuta all'Ente da parte di una Società privata una proposta di acquisizione in concessione del compendio immobiliare, da destinare a struttura residenziale per anziani;
- la proposta, corredata da un prospetto di sintesi relativo alla versione preliminare del business plan, un computo metrico dei lavori di ristrutturazione previsti e le planimetrie del progetto preliminare di massima, nei suoi aspetti principali prevede quanto segue:

Finalità dell'interesse

realizzazione e gestione di una struttura residenziale assistenziale (casa di riposo) per anziani, conforme alle normative sanitarie, edilizie e di sicurezza vigenti, in coerenza con il suo passato utilizzo;

Progetto di riqualificazione con investimento di circa € 1.800.000 finalizzato alla

ristrutturazione totale dell'immobile interna ed esterna, utilizzando soluzioni tecniche e materiali in grado di riqualificarlo totalmente ed in maniera duratura, anche in ottica di efficientamento energetico;

utilizzo di tecnologie innovative, in particolare per assicurare un continuo monitoraggio degli ospiti (telemedicina, dispositivi medici indossabili, ecc.);

domotica e videosorveglianza, per assicurare la massima sicurezza degli ambienti;

utilizzo di materiali, impianti e forniture in linea con i più alti standard del settore;

riqualificazione degli spazi esterni per poter attivare servizi specifici, in generale per gli ospiti della struttura ma anche dedicati a malati di determinate patologie (es. Alzheimer);

predisposizione di spazi comuni per la socialità degli ospiti, il vitto e la disponibilità di ulteriori servizi (da definire, es. fisioterapia, ginnastica, visite specialistiche, analisi, ecc.);

Condizioni contrattuali proposte

Durata del contratto: 30 anni.

Primi 14 anni: pagamento delle sole imposte sull'immobile, mediante versamento di un canone annuale di € 10.000, oltre adeguamento ISTAT.

Dal 15° al 30° anno: canone annuale di € 141.600;

ATTESO che

- la proposta pervenuta rappresenta un'importante opportunità di valorizzazione e riqualificazione di tali cespiti;
- l'ipotesi di utilizzo indicata dal proponente è conforme alle attività che possono essere svolte nel compendio rispetto ai vincoli d'uso previsti nell'atto di donazione di cui sopra;
- il canone annuale della concessione proposto dall'offerente, comprensivo dei costi di riqualificazione del compendio immobiliare, risulta corrispondente ai valori locativi più recenti (2° semestre 2024) stabiliti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per la zona ove è collocato il Compendio;

PRESO ATTO che

- con Delibera del CDA n. 22 del 17.09.2025 è stato dato mandato alla Direzione di procedere, con le modalità stabilite dall'art. 28 e seguenti del Regolamento dell'Ente, ad assicurare adeguata pubblicità alla proposta pervenuta dalla Società proponente al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti;
- con la medesima Delibera CDA n. 22 del 17.09.2025 è stato stabilito di procedere, in caso di mancata ricezione di proposte alternative, ad adottare gli atti necessari per la sottoscrizione del relativo contratto di concessione con la Società proponente;

RICHIAMATE le previsioni normative previste nel vigente “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” e precisamente:

- a) art. 27 comma 2 *“I beni del patrimonio indisponibile, ivi compresi aree e terreni, possono essere oggetto esclusivamente di concessioni in uso temporaneo, purché sia garantita la continuità della funzione istituzionale e non derivi ad essa alcun pregiudizio.”;*
- b) art. 27 comma 3 *“Le concessioni in uso di cui al comma 2 sono rilasciate, previa approvazione dell’organo di amministrazione, con apposito atto del Direttore dell’ASP nel quale sono indicati la durata del rapporto, l’ammontare del canone concessorio, la cauzione, l’uso per il quale la concessione è disposta e le condizioni per la buona conservazione del bene e per l’esercizio delle attività per cui l’uso è assentito. L’entità dei canoni concessori è determinata, sulla base di una perizia, tenuto conto dei valori di mercato del bene, determinato in base ai valori desunti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate, nonché dell’uso per il quale la concessione è disposta”;*
- c) art 27 comma 4 *“Alla scadenza della concessione le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio delle ASP, fatta salva, in ogni caso, la facoltà della ASP di richiedere la riduzione in pristino del bene dato in concessione.”*
- d) art. 28 comma 1 *“L’ASP può procedere alla concessione a soggetti privati di beni del proprio patrimonio indisponibile attuando i principi di pubblicità, trasparenza, divieto di discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità.”;*
- e) art. 28 comma 2 *“La procedura di concessione è, di norma, resa nota con un avviso, pubblicato sul sito internet dell’ASP per almeno sessanta giorni e, quando il bene da concedere abbia notevole rilievo economico, nella apposita sezione dedicata alla trasparenza ed alla pubblicità degli atti dell’azienda, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull’Albo Pretorio del Comune presso il quale insistono i beni oggetto della procedura.”;*
- f) art. 28 comma 3 *“L’avviso di cui al comma 2 contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l’attribuzione dei punteggi per l’affidamento in concessione del bene, che possono consistere: a) nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d’asta; b) nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche.”;*
- g) art. 28 comma 4 *“La procedura di concessione del bene del patrimonio indisponibile può essere attivata anche su istanza di parte presentata spontaneamente da un soggetto interessato: in tal caso all’istanza deve essere assicurata adeguata pubblicità, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l’eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti”;*

ATTESO che in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende necessario dare seguito alla Delibera del CDA n. 22 del 17.09.2025;

RITENUTO pertanto

- di approvare l’allegato Avviso pubblico parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di demandare ad una apposita commissione la valutazione delle offerte tecnico/economiche pervenute dagli offerenti in base ai criteri stabiliti nell’Avviso pubblico;

PRESO ATTO che

- l’avviso pubblico 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 dare attuazione alla Delibera del CDA n. 22 del 17.09.2025 con la quale è stato disposto di procedere, con le modalità stabilite dall'art. 28 e seguenti del Regolamento dell'Ente, ad assicurare adeguata pubblicità alla proposta pervenuta da Società privata interessata ad acquisire in concessione il compendio immobiliare sito in Roma, Via Roggiano Gravina n. 21, al fine di consentire la presentazione di osservazioni da parte di altri soggetti interessati e l'eventuale riconduzione ad una procedura di confronto tra proposte concorrenti;
- 2) di approvare, a tale fine, l'Avviso pubblico che si allega al presente atto per formarne parte integrante e sostanziale;
- 3) di pubblicizzare l'Avviso pubblico 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;
- 4) 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;
- 5) di dare atto che il Responsabile Unico del Procedimento è individuato nel Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente;
- 6) di demandare ad una apposita commissione, da nominare con atto successivo alla scadenza dei termini previsti per la ricezione delle proposte, la valutazione delle offerte tecnico/economiche pervenute dagli offerenti in base ai criteri stabiliti nell'Avviso pubblico.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Grasselli

Il Direttore
Dott. Serafino Giuliani
