



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

ESTRATTO DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
PROPOSTA DI DELIBERAZIONE N. 2 DEL 17 GENNAIO 2025

Oggetto: Gestione patrimonio immobiliare e terreni. Adeguamento regolamento interno.

Proponente: Direttore

Firma _____ addì 17/01/2025

Estensore dell'atto: geom. Marco Grasselli

Firma _____ addì 17/01/2025

Il Responsabile del procedimento sotto riportato, a seguito di 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

Firma _____ addì 17/01/2025

Il Responsabile dell'Ufficio Rendicontazione e Bilancio con la firma del presente atto attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che i costi di cui al presente atto trovano copertura nel budget economico di previsione

☒ non comporta impegno di spesa

☐ da imputare al conto _____ del bilancio di esercizio 20__

Il Responsabile dell'Ufficio Rendicontazione e Bilancio: Dott.ssa Roberta Valli

Firma _____ addì 17/01/2025

Parere favorevole del Direttore in ordine alla legittimità del presente atto
Dott. Serafino Giuliani

Firma _____ addì 17/01/2025



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

ESTRATTO DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 17 gennaio 2025 si riunisce, come da convocazione prot. n. 234/2025, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP – Istituto Romano di San Michele – D.G.R. 416 del 7 luglio 2020 pubblicata sul BURL n. 87 del 9 luglio 2020, nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020, successivamente integrato dal decreto del Presidente Regione Lazio 26 aprile 2021 n.T00090, 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, così attualmente composto:

		PRESENTE	ASSENTE
LIBANORI Giovanni	PRESIDENTE	X	
FORNARI Luca	CONSIGLIERE	X	
GALIMI Massimo	CONSIGLIERE	X	
LOMBARDI Assunta	CONSIGLIERE	X	
MANCINELLI Valentino	CONSIGLIERE	X	

assistito ai sensi dell'art. 17, c. 2, lett. m) dello Statuto, dal Direttore, Dott. Serafino Giuliani, nella funzione di Segretario del Consiglio.

Il CdA con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
LIBANORI Giovanni	X		
FORNARI Luca	X		
GALIMI Massimo	X		
LOMBARDI Assunta	X		
MANCINELLI Valentino	X		

ha adottato la seguente



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

DELIBERAZIONE N. 2 DEL 17 GENNAIO 2025

avente oggetto: Gestione patrimonio immobiliare e terreni. Adeguamento regolamento interno.

PREMESSO che:

- con la deliberazione della Regione Lazio n. 416 del 7 luglio 2020, 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, nonché la proroga dell'incarico del Commissario Straordinario dell'IPAB Istituto Romano di San Michele fino alla nomina dei nuovi organi della suddetta ASP;
- con Decreto del Commissario Straordinario n. 12 del 17 luglio 2020, avente ad oggetto la *"Presa 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 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"* è stata recepita la predetta deliberazione regionale;
- con Deliberazione del C.d.A. n. 15 del 13.03.2021 è stata ratificata l'Ordinanza Presidenziale n. 2 del 25.02.2021 relativa alla D.G.R. n. 485 del 28 luglio 2020 con la quale, ai sensi dell'articolo 14 del regolamento regionale 9 agosto 2019 n.17, è stata dichiarata estinta l'"Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Fondazione del Nobile Alessandro Bonizi" con sede in Tolfa, individuando contestualmente l'ASP Istituto Romano di San Michele quale destinatario delle risorse patrimoniali e finanziarie, nonché successore a titolo universale in tutti i rapporti giuridici pendenti;
- con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020, così come integrato dal decreto del Presidente Regione Lazio 26 aprile 2021 n. T00090, 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, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP – Istituto Romano di San Michele, risulta composto da:
 - Giovanni Libanori – Presidente
 - Luca Fornari – Consigliere
 - Massimo Galimi - Consigliere
 - Assunta Lombardi – Consigliere
 - Valentino Mancinelli – Consigliere.



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

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;

CONSIDERATO che il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 19 settembre 2024, ha nominato, con Deliberazione n. 17/2024, il Dott. Serafino Giuliani quale Direttore dell'Azienda;

PRESO ATTO che con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 863 del 31 ottobre 2024, la Regione Lazio ha proceduto a dichiarare la 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 entrambi sede in Roma Capitale, in forza della quale l'ASP assume la denominazione di "ASP Istituto Romano di San Michele", e ad approvare il 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;

PRESO ATTO altresì che la Deliberazione della Giunta Regionale n. 863 del 31 ottobre 2024 ha disposto che "al fine di assicurare continuità all'azione amministrativa, il Consiglio di Amministrazione dell'ASP incorporante resta in carica sino alla naturale scadenza";

DATO ATTO che con la Determinazione del Direttore dell'ASP IRSM n. 715 dell'8 novembre 2024 si è preso atto della Deliberazione della Giunta Regionale n. 863 del 31 ottobre 2024;

CONSIDERATO che

- con nota acquisita agli atti con prot. n. 8020 del 5 dicembre 2024 la Società Terme & Spa Italia S.r.l., con sede in Roma, via A. Nibby n. 11, ha presentato all'Ente una proposta per la concessione, a titolo oneroso, di un compendio immobiliare sito in Roma nell'area di Via Terme di Diocleziano/Via del Viminale denominato "Casa del Passeggero" ai fini della sua riqualificazione
- la Proposta prevede che, a fronte della possibilità di gestire il compendio per un periodo congruo, la Società proponente si faccia carico della riqualificazione del suddetto immobile e della corresponsione di un canone di locazione mensile;
- la proposta sostanzia dunque un'ipotesi di partenariato pubblico privato avente ad oggetto la riqualificazione e riconversione del suddetto compendio mediante interventi recupero, restauro e ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso finalizzata allo svolgimento di attività volte al miglioramento del benessere fisico attraverso trattamenti estetici e terapeutici;
- la riqualificazione del Compendio c.d. "Casa del Passeggero" è di particolare interesse per l'Istituto;

ATTESO che è stata rilevata la mancanza, 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



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

terreni dell'ASP Istituto Roma di San Michele", di disposizioni che consentano la cooperazione con i soggetti privati attraverso forme di partenariato pubblico privato (PPP), in distonia con la vigente normativa nazionale e comunitaria in materia di contratti pubblici,

RITENUTO di dover integrare il testo del vigente regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare e terreni, già approvato con deliberazione C.d.A. n. 37 del 29 dicembre 2022 inserendo dopo l'art. 59, il seguente:

Art. 59 bis (Concessioni e locazioni di valorizzazione ad iniziativa privata)

1. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'ASP di cui al precedente art. 59, comma 1, possono avvenire anche su proposta privata mediante lo strumento della finanza di progetto di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023. A tal fine, i privati interessati possono presentare proposte per la concessione o la locazione del bene secondo una delle seguenti modalità:

- a) mediante protocollazione della proposta direttamente presso la sede dell'ASP;
- b) mediante servizio postale, attraverso spedizione di raccomandata con avviso di ricevimento;
- c) mediante posta elettronica certificata.

2. Le proposte di cui al comma 1, conformemente a quanto prescritto dall'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023, devono necessariamente contenere:

- a) un progetto di fattibilità che descriva le soluzioni progettuali individuate ai fini della valorizzazione del bene;
- b) il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile concesso o locato e della connessa gestione, prevedendosi eventualmente anche la corresponsione di un canone di locazione annuo. Il piano economico-finanziario comprende l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
- c) un documento che specifichi le caratteristiche dell'intervento di valorizzazione e della gestione;
- d) la bozza di convenzione o di contratto che dovrà essere sottoscritto al fine di perfezionare il rapporto concessorio o locatizio.

3. L'ASP procede, entro quindici giorni, alla verifica della documentazione allegata alla proposta e, laddove la reputi incompleta, richiede le necessarie integrazioni. In presenza di tutta la documentazione, si procederà all'avvio del procedimento, mentre, permanendo le carenze documentali, la proposta sarà archiviata.

4. L'ASP, verificata la completezza della documentazione di cui al comma 3, valuta, entro novanta giorni dalla presentazione della proposta, la fattibilità della medesima, invitando se necessario il promotore ad apportare al progetto tecnico le modifiche necessarie per la sua approvazione. Se il promotore non apporta le modifiche richieste, come eventualmente rimodulate sulla base di soluzioni alternative suggerite dallo stesso promotore per recepire le indicazioni dell'ASP, la proposta è respinta. L'ASP conclude la procedura di valutazione con Deliberazione del C.d.A., trasmessa al proponente.

5. Il progetto di fattibilità approvato è posto dall'ASP a base di gara, con le forme di pubblicità di cui al precedente art. 46. Alla procedura di gara possono partecipare i soggetti che detengono i requisiti di cui al precedente art. 48. Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo.

6. Per lo svolgimento della procedura trovano applicazione le disposizioni previste dall'art. 49.

7. Il bando predisposto dall'Azienda disciplina i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:

- a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;



Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

- b) la durata dell'affidamento;
- c) il canone e i termini di pagamento;
- d) le modalità di svolgimento della gara;
- e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- f) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara;
- h) l'eventuale riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico - finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;
- i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub concedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Azienda;
- l) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- m) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- n) ogni altro elemento ritenuto necessario.

8. I concorrenti, compreso il promotore, in possesso dei requisiti previsti dal bando, presentano un'offerta contenente il Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, la specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione, e le varianti migliorative al progetto di fattibilità posto a base di gara, secondo i criteri previsti nel bando.

9. L'ASP, all'esito dell'esame delle offerte che sono pervenute nei termini indicati nel bando, redige una graduatoria e nomina aggiudicatario il soggetto che ha presentato la migliore offerta, dandone comunicazione ai soggetti interessati.

10. Se il promotore non risulta aggiudicatario, può esercitare, entro quindici giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione, il diritto di prelazione e divenire aggiudicatario se dichiara di impegnarsi ad adempiere alle obbligazioni contrattuali alle medesime condizioni offerte dall'aggiudicatario. Se il promotore non risulta aggiudicatario e non esercita la prelazione ha diritto al pagamento, a carico dell'aggiudicatario, dell'importo delle spese per la predisposizione della proposta, comprensive anche dei diritti sulle opere dell'ingegno. L'importo complessivo delle spese rimborsabili non può superare il 2,5 per cento del valore dell'investimento, come desumibile dal progetto tecnico posto a base di gara. Se il promotore esercita la prelazione, l'originario aggiudicatario ha diritto al pagamento, a carico del promotore, dell'importo delle spese documentate ed effettivamente sostenute per la predisposizione dell'offerta nei limiti di cui al terzo periodo.

11. La stipulazione del contratto deve avere luogo entro i trenta giorni decorrenti dalla comunicazione dell'aggiudicazione di cui al comma 9, salvo diverso termine previsto dal bando ovvero in ipotesi di differimento espressamente concordata con l'aggiudicatario. Si applica, per quanto compatibile l'art. 50.

12. Se la stipula del contratto non avviene nel termine di cui al comma 11 per fatto dell'ASP, l'aggiudicatario può sciogliersi da ogni vincolo mediante atto notificato con le modalità di cui al comma 1. In tale ipotesi, all'aggiudicatario non spetta alcun indennizzo.

13. La mancata stipula del contratto nel termine fissato dal comma 11 per fatto dell'aggiudicatario può costituire motivo di revoca dell'aggiudicazione.

14. Il contratto di cui al comma 11 è risolutivamente condizionato al mancato ottenimento dei necessari titoli edilizi, atti di assenso o nulla osta comunque denominati per la realizzazione dell'intervento di valorizzazione dell'immobile. In tale ipotesi nessun rimborso, indennità o risarcimento è dovuto all'aggiudicatario in conseguenza della risoluzione del contratto.

15. Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere all'Azienda a far data dalla stipula del contratto e per tutta la durata del rapporto, è determinato sulla base del Piano Economico Finanziario (PEF),



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

garantendo la conservazione dell'equilibrio economico finanziario, intendendosi per tale la contemporanea presenza delle condizioni di convenienza economica e sostenibilità finanziaria.

16. Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità dell'azienda con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ASP sin dalla sua realizzazione.

17. Alle concessioni e locazioni di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dal presente regolamento per le concessioni e le locazioni di beni di proprietà dell'Azienda".

RITENUTO di modificare il *"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 Roma di San Michele"* approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 37 del 29 dicembre 2022, attraverso l'inserimento del sopra riportato art. "59-bis";

VISTA la legge regionale n.2/2019;

VISTO lo Statuto aziendale approvato con D.G.R. n. 863/2024;

Tutto ciò premesso

DELIBERA

1. di considerare parte integrante e sostanziale del presente provvedimento quanto espresso in premessa;
2. di approvare il *"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"* allegato al presente atto, che ne costituisce parte integrante e sostanziale, annullando e sostituendo il testo già approvato con Deliberazione C.d.A. n. 37 del 29 dicembre 2022;
3. di comunicare la presente Deliberazione alla competente Direzione Regionale;
4. di disporre la pubblicazione della presente Deliberazione, secondo quanto stabilito dal D.Lgs 33/2013 e s.m.i. sul sito istituzionale dell'ASP IRSM – Sezione Amministrazione Trasparente.

Roma, lì 17 gennaio 2025.

Il Presidente

Giovanni Libanori _____

Il Consigliere

Dott. Luca Fornari _____





Istituto Romano di San Michele

Azienda Pubblica di Servizi alla Persona

00147 ROMA – Piazzale Antonio Tosti n.4

Il Consigliere

Dott. Massimo Galimi _____

Il Consigliere

Dott.ssa Assunta Lombardi_____

Il Consigliere

Dott. Valentino Mancinelli_____

Il Direttore

Dott. Serafino Giuliani _____