



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. 142 del 13/03/2026

Oggetto:	Indizione procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell'unità immobiliare di proprietà dell'Ente sita in Roma, Via Michelangelo Caetani n. 9.		
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, 12/03/2026	
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, 13/03/2026	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 13/03/2026	

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 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”;

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, Via Michelangelo Caetani n. 9, identificata al NCEU di Roma al foglio 491, particella 130 sub 502, zona censuaria 1 categoria A/2 classe 4 consistenza 10 vani superficie catastale 288 mq e rendita di € 4.054,19;
- in base all’inventario dei beni patrimoniali Aziendali il cespite è classificato come patrimonio disponibile;
- per gli effetti di un contratto di locazione stipulato in data 04.04.2018, i locali sono attualmente concessi in uso a Società privata fino al prossimo 31.03.2026 ed adibiti all’esercizio di attività ricettive extra-alberghiere in forma imprenditoriale;
- l’Istituto ha inviato all’attuale Società conduttrice formale disdetta del rapporto locativo nei termini di legge;
- le suddette superfici immobiliari sono sottoposte a tutela, da parte del Ministero della Cultura, con D.M. del 16.04.1956 ex legge 1089/1939;

CONSIDERATO che

- dato l'approssimarsi della scadenza dell'attuale rapporto locativo, in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità ed ai sensi del 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 dell'unità immobiliare, i cui effetti giuridici ed economici sono previsti a partire dalla data di effettiva disponibilità del cespite da parte dell'Ente;
- a tale scopo, in data 03.09.2025 prot. n. 7199/2025 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 16.10.2025 prot. n. 8575/2025 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 € 49.200,00 (euro quarantanovemiladuecento/00) annui ovvero € 4.100,00 (euro quattromilacento/00) mensili oltre IVA se dovuta, ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge ed una durata contrattuale, data la destinazione d'uso prevista di attività ricettive extra-alberghiere in forma imprenditoriale, di anni sei rinnovabili di ulteriori sei anni con decorrenza presunta dal giorno 01.07.2026;
- 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, le offerte condizionate o che prevedano usi diversi da quelli sopra indicati;
- 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 d'asta;
- 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 giorno 01.07.2026 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 sita in Roma, Via Michelangelo Caetani n. 9, identificata al NCEU di Roma al foglio 491, particella 130 sub 502, zona censuaria 1 categoria A/2 classe 4 consistenza 10 vani superficie catastale 288 mq e rendita di € 4.054,19 ad un canone locativo annuo a base d'asta di € 49.200,00 (euro quarantanovemiladuecento/00) annui ovvero € 4.100,00 (euro quattromilacento/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 giorno 01.07.2026 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;
- 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
