



Istituto Romano di San Michele
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
00147 ROMA - Piazzale Antonio Tosti n. 4

PROCEDURA DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER LA LOCAZIONE DELL'UNITÀ
IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DELL'AZIENDA
SITA IN ROMA, VIA MICHELANGELO CAETANI n. 9.

VERBALE DI GARA

Il giorno 22.05.2026 alle ore 12,00 presso la sede dell'ASP, Sala Riunioni - Pal. Uffici, si è riunita la Commissione di gara nominata con Determina n. 261/2026 ai fini della 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 di cui alla procedura di gara indetta con Determina Direttoriale n. 142 del 13 marzo 2026.

La Commissione di gara è così composta:

- Presidente: Geom. Marco Grasselli;
- Componente interno Sig. Fabrizio Santoprete;
- Componente interno e segretario verbalizzante: Sig.ra Maria Rosaria Ciani;

La Commissione prende atto che

- tutti i componenti hanno sottoscritto i modelli di dichiarazione di assenza di incompatibilità che si allegano al presente verbale;
- per la Società Red Spirit S.r.l. è presente l'Avv.to Mastronardi Stefano (si allega delega e documento d'identità);
- non sono presenti ulteriori rappresentanti delle Società che hanno presentato offerta.

Si procede quindi all'avvio delle operazioni di gara.

La Commissione dà atto che nei termini stabiliti dal bando di gara, come da comunicazione dell'Ufficio Protocollo nota prot. n. 4341 del 15.05.2026, sono pervenute le seguenti tre offerte:

- Società Premium Private Suite S.r.l. (prot. n. 4215/2026);
- Società Red Spirit S.r.l. (prot. n. 4330/2026);
- Società M.C.B. S.r.l. (prot. n. 4333/2026)

La Commissione rileva preliminarmente che la Società Premium Private Suite S.r.l. ha fatto pervenire n. 2 buste singole, (denominate Documentazione Amministrativa e Offerta Economica) omettendo di inserire le stesse in un unico terzo plico; precisato ciò la Commissione, in base alle previsioni contenute nel Bando di Gara ritiene che tale carenza formale non sia elemento sufficiente all'esclusione dalla partecipazione alla gara in quanto non pregiudica la segretezza dell'offerta.

La Commissione procede quindi ad identificare numericamente i plichi pervenuti dalle Società concorrenti in base all'ordine di ricezione delle stesse ed all'apertura della documentazione amministrativa.

La Commissione procede all'assegnazione del n. 1 alle buste presentate dalla Società Premium Private Suite S.r.l., A "Documentazione Amministrativa" e B "Offerta economica".

La Commissione procede quindi all'apertura della busta "A" "Documentazione Amministrativa".



Istituto Romano di San Michele

A seguito delle verifiche svolte, la Commissione accerta che la documentazione amministrativa e la cauzione provvisoria di € 984,00 costituita mediante assegno circolare non trasferibile n. 6411174250-00 emesso dalla Banca Sella il 08.05.2026 è conforme a quanto previsto nel Bando di Gara, e quindi ammette l'offerente identificato con il n. 1 alla fase di gara successiva.

La Commissione procede quindi all'apertura del plico identificato con il n. 2 contenente le buste A "documentazione amministrativa" e B "Offerta economica" presentate dalla Red Spirit S.r.l.

La Commissione procede quindi all'apertura della busta "A" "Documentazione Amministrativa".

A seguito delle verifiche svolte, la Commissione accerta che la documentazione amministrativa e la cauzione provvisoria di € 984,00 costituita mediante assegno circolare non trasferibile n. 4086747003 emesso dalla Banca Iccrea il 15.05.2026 è conforme a quanto previsto nel Bando di Gara, e quindi ammette l'offerente identificato con il n. 2 alla fase di gara successiva.

La Commissione procede quindi all'apertura del plico identificato con il n. 3 contenente le buste A "Documentazione Amministrativa" e B "Offerta economica" presentate dalla M.C.B. S.r.l..

La Commissione procede quindi all'apertura della busta "A" "Documentazione Amministrativa".

A seguito delle verifiche svolte, la Commissione accerta che la documentazione amministrativa e la cauzione provvisoria di € 984,00 costituita mediante assegno circolare non trasferibile n. 4086898263-06 emesso dalla Banca Iccrea il 15.05.2026 è conforme a quanto previsto nel Bando di Gara, e quindi ammette l'offerente identificato con il n. 3 alla fase di gara successiva.

Si procede quindi all'apertura della busta B "Offerta Economica" contenente l'offerta presentata dall'offerente identificato con il n. 1, Società Premium Private Suite S.r.l.

L'offerta economica pervenuta risulta conforme a quanto stabilito dal bando di gara.

Dalla lettura dell'offerta risulta che l'offerente identificato con il n. 1, Società Premium Private Suite S.r.l., offre un canone locativo iniziale annuo di € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00) superiore al valore a base d'asta di € 49.200,00 annui, non rilevandosi discordanze tra i valori espressi in cifra e quelli espressi in lettere.

Si procede quindi all'apertura della busta B "Offerta Economica" contenente l'offerta presentata dall'offerente identificato con il n. 2, Società Red Spirit S.r.l.

L'offerta economica pervenuta risulta conforme a quanto stabilito dal bando di gara.

Dalla lettura dell'offerta risulta che l'offerente identificato con il n. 2, Società Red Spirit S.r.l. ha proposto un canone locativo iniziale annuo di € 61.860,00 (euro sessantunomilaottocentosessanta/00) superiore al valore a base d'asta di € 49.200,00 annui, non rilevandosi discordanze tra i valori espressi in cifra e quelli espressi in lettere.

Si procede quindi all'apertura della busta B "Offerta economica" contenente l'offerta presentata dall'offerente identificato con il n. 3, Società M.C.B. S.r.l..

L'offerta economica pervenuta risulta conforme a quanto stabilito dal bando di gara.

Dalla lettura dell'offerta risulta che l'offerente identificato con il n. 3, Società M.C.B. S.r.l. ha proposto un canone locativo iniziale annuo di € 5.245,90 (euro cinquemiladuecentoquarantacinque/90) sia nei valori espressi in cifre che nei valori espressi in lettere. Pertanto ai sensi dell'art. 11 del bando di gara tale offerta non può essere ammessa in quanto inferiore al prezzo a base d'asta.

La Commissione procede quindi alla formazione della relativa graduatoria come di seguito indicato:



Istituto Romano di San Michele

- 1) Società Premium Private Suite S.r.l. (offerta n. 1) canone locativo iniziale annuo offerto pari ad € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00);
- 2) Società Red Spirit S.r.l. (offerta n. 2) canone locativo iniziale annuo offerto pari ad € 61.860,00 (euro sessantunomilaottocentosessanta/00).

La Commissione procede quindi a dichiarare provvisoriamente aggiudicatario la Società Premium Private Suite S.r.l. (offerta n. 1) la quale ha offerto un canone locativo iniziale annuo di € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00).

Il delegato della Red Spirit S.r.l. avvocato Stefano Mastronardi, quale concorrente della presente procedura eccepisce formalmente l'irregolarità e l'inammissibilità dell'offerta presentata dal concorrente della Società Premium Private Suite S.r.l. atteso che la documentazione di quest'ultimo è stata trasmessa in palese violazione di quanto disposto dall'art.11 del Bando di gara, il quale prevede l'obbligo di presentare un unico plico contenente al suo interno n.2 distinte buste. Diversamente il concorrente in questione ha frazionato l'invio presentando documentazione in n.2 plichi esterni e separati. Per tali motivi il sottoscritto invita il Rup a dare immediata applicazione all'art.13 del Bando disponendo l'esclusione del concorrente dalla procedura. Al termine delle operazioni di gara, concluse alle ore 12,55 viene redatto il presente verbale che è letto, confermato e sottoscritto dai componenti la Commissione.

Roma, lì 22 maggio 2026

La Commissione di Gara

Geom. Marco Grasselli – Presidente

Sig.ra Fabrizio Santoprete – Componente

Sig.ra Maria Rosaria Ciani – Componente e segretario verbalizzante

✓

202

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025. Il documento è stato redatto in base ai dati raccolti durante l'anno e ha lo scopo di fornire una panoramica delle attività svolte e dei risultati ottenuti. Il documento è diviso in tre parti: la prima parte descrive le attività svolte, la seconda parte descrive i risultati ottenuti e la terza parte descrive le conclusioni e le prospettive future.

La prima parte del documento descrive le attività svolte durante l'anno 2025. Le attività sono state suddivise in tre categorie: attività di base, attività di sviluppo e attività di ricerca. Le attività di base consistono nella gestione delle attività quotidiane, nella manutenzione delle attrezzature e nella gestione delle risorse umane. Le attività di sviluppo consistono nella formazione del personale, nella ricerca di nuove tecnologie e nella sperimentazione di nuovi metodi di lavoro. Le attività di ricerca consistono nella sperimentazione di nuovi materiali, nella ricerca di nuove applicazioni e nella collaborazione con le università e i centri di ricerca.

La seconda parte del documento descrive i risultati ottenuti durante l'anno 2025. I risultati sono stati suddivisi in tre categorie: risultati di base, risultati di sviluppo e risultati di ricerca. I risultati di base consistono nella gestione delle attività quotidiane, nella manutenzione delle attrezzature e nella gestione delle risorse umane. I risultati di sviluppo consistono nella formazione del personale, nella ricerca di nuove tecnologie e nella sperimentazione di nuovi metodi di lavoro. I risultati di ricerca consistono nella sperimentazione di nuovi materiali, nella ricerca di nuove applicazioni e nella collaborazione con le università e i centri di ricerca.

La terza parte del documento descrive le conclusioni e le prospettive future. Le conclusioni sono state tratte dai risultati ottenuti durante l'anno 2025 e le prospettive future sono state definite in base alle conclusioni e alle esigenze del settore.

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025.

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025.

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025.

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025.

Il presente documento è stato redatto in data 22/05/2026 e ha per oggetto la descrizione delle attività svolte durante l'anno 2025.