



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. 417 del 29/07/2026

Oggetto:	Procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione dell’unità immobiliare di proprietà dell’Ente sita in Roma, Via Michelangelo Caetani n. 9. Approvazione stipula contratto di locazione in favore della Società Relais Torre Argentina S.r.l..		
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, 29/07/2026	
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.			
Il Dirigente Amministrativo Dott.ssa Roberta Valli		Roma, 29/07/2026	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 29/07/2026	

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 “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 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 “Presa 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

- con Determina Direttoriale n. 142/2026 l’Ente ha indetto 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;
- a tale procedura di gara è stata data adeguata pubblicità sul sito Internet e sull’Albo Pretorio dell’Istituto, sul BURL Regione Lazio n. 23/2026 e sull’Albo Pretorio di Roma Capitale;
- il termine ultimo per la presentazione delle offerte da parte dei partecipanti alla procedura è stato stabilito per le ore 12,00 del giorno 15.05.2026;
- nei termini previsti dal bando di gara, sono pervenute tre offerte presentate dalle Società Premium Private Suites S.r.l., Società Red Spirit S.r.l. e Società MCB s.r.l.;

ATTESO che, come previsto nel bando di gara,

- con Determina Direttoriale n. 261/2026, è stata nominata apposita commissione incaricata dell’espletamento delle operazioni di gara;
- in data 22.05.2026 la commissione ha proceduto all’apertura delle offerte pervenute e ha trasmesso il relativo verbale di gara da cui, a seguito dell’esclusione dell’offerta presentata dalla Società M.C.B. S.r.l., è risultata la seguente graduatoria;
 - 1) Società Premium Private Suite S.r.l. avendo offerto il canone locativo iniziale annuo pari ad € 65.000,00 (euro sessantacinquemila/00);
 - 2) Società Red Spirit S.r.l. avendo offerto il canone locativo iniziale annuo pari ad € 61.860,00 (euro sessantunomilaottocentosessanta/00);
- con Determina Direttoriale n. 360/2026 è stata disposta l’esclusione dalla procedura di gara, oltre alla Società M.C.B. S.r.l., anche della Società Premium Private Suite S.r.l. per violazione della *lex specialis* stabilita nel bando

di gara rideterminando la graduatoria per l'assegnazione in locazione della predetta unità immobiliare, individuando quale aggiudicatario della procedura la Società Red Spirit S.r.l. avendo offerto il canone locativo iniziale annuo pari ad € 61.860,00;

ATTESO che, con il medesimo atto è stato stabilito di approvare con successiva Determina Direttoriale, la sottoscrizione del relativo contratto di locazione con l'aggiudicatario al termine delle seguenti attività amministrative:

- a) verifiche dei requisiti dichiarati dalla Società Red Spirit S.r.l. in sede di partecipazione alla procedura di gara;
- b) verifica dell'eventuale esercizio, ai sensi dell'art. 15 del bando di gara, del diritto di prelazione da parte dell'attuale conduttore delle medesime superfici immobiliari, Società Relais Torre Argentina S.r.l.;
- c) in caso di mancato esercizio di tale prelazione, a seguito della corresponsione da parte della Società Red Spirit S.r.l. in favore dell'Ente della somma dovuta al precedente conduttore dell'unità immobiliare a titolo di indennità di avviamento commerciale di cui all'art. 8 comma 1 del bando di gara;

PRESO ATTO che

- in data 02.07.2026 con PEC prot. n. 5873/2026 è stata inviata alla Società Relais Torre Argentina S.r.l., ai sensi dell'art. 15 del bando di gara, formale comunicazione al fine di consentire alla medesima dell'eventuale esercizio, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della nota, del diritto di prelazione alla locazione ex art. 40 Legge 392/78 alle condizioni economiche proposte dalla Società Red Spirit S.r.l. in sede di partecipazione alla procedura, ovvero ad un canone locativo iniziale annuo di € 61.860,00 pari ad € 5.155,00 mensili, ed alle ulteriori condizioni contenute negli atti di gara;

- con PEC del 21.07.2026 prot. n. 6469/2026 la Società Relais Torre Argentina S.r.l. ha reso noto di voler esercitare tale facoltà alle condizioni, tutte nessuna esclusa, indicate nella nota prot. n. 5873/2026 sopra richiamata;

RITENUTO, per i suddetti motivi, ed ai sensi dell'art. 15 del bando di gara e dell'art. 40 della Legge 392/78, di approvare la stipula con la Società Relais Torre Argentina S.r.l., di un contratto di locazione relativo all'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 al canone locativo iniziale annuo di € 61.860,00 (euro sessantunomilaottocentosessanta/00) ovvero € 5.155,00 (euro cinquemilacentocinquantacinque/00) mensili e decorrenza economica e giuridica a partire dal giorno 01.09.2026 e per una durata contrattuale di anni sei rinnovabili per ulteriori sei anni;

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 prendere atto della volontà della Società Relais Torre Argentina S.r.l. di voler esercitare il diritto di prelazione ex art. 40 Legge 392/78, in relazione alla procedura di gara indetta con Determina Direttoriale n. 142/2026, alle condizioni economiche proposte dalla Società Red Spirit S.r.l., ovvero ad canone locativo iniziale annuo di € 61.860,00 ovvero € 5.155,00 mensili, ed alle ulteriori condizioni, tutte nessuna esclusa, contenute negli atti di gara;

- 2) di procedere, in conseguenza, alla stipula con la Società Relais Torre Argentina S.r.l. con sede legale in Roma Via Michele di Lando n. 10, di un contratto di locazione relativo all'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 al canone locativo iniziale annuo di € 61.860,00 (euro sessantunomilaottocentosessanta/00) ovvero € 5.155,00 (euro cinquemilacentocinquantacinque/00) mensili e decorrenza economica e giuridica a partire dal giorno 01.09.2026 e per una durata contrattuale di anni sei rinnovabili per ulteriori sei anni;
- 3) di disporre che il presente provvedimento venga comunicato a mezzo PEC alla Società Red Spirit S.r.l..

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Marco Grasselli

Il Direttore
Dott. Serafino Giuliani
