



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. 360 del 01/07/2026

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 graduatoria di gara ed adempimenti conseguenti.		
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, 30/06/2026	
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 Facente Funzione dell'Ufficio Bilancio e Rendicontazione Istruttore Direttivo Contabile Rag. Laura Perticarà		Roma, 01/07/2026	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 30/06/2026	

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

- 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;

VISTO che in data 22.05.2026 la commissione di gara ha proceduto, in seduta pubblica presso la sede dell’ASP, Sala Riunioni - Pal. Uffici, all’apertura delle offerte pervenute;

ACQUISITO agli atti con prot. n. 4560/2026 il verbale redatto dalla commissione di gara da cui, a seguito dell’esclusione dell’offerta presentata dalla Società M.C.B. S.r.l. per avere presentato offerta inferiore al valore economico posto a base d’asta, risultava la seguente graduatoria di gara;

- 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);

PRESO ATTO che a seguito della conclusione delle attività svolte dalla commissione di gara, il RUP, con propria relazione istruttoria acquisita agli atti con prot. n. 5778/2026 ha proposto l'esclusione dell'offerta presentata dalla Società Premium Private Suite S.r.l. (pervenuta in due distinte buste singole) per violazione della *lex specialis* di cui agli artt. 11 e 13 del bando di gara;

RITENUTO, per quanto sopra esposto,

- di approvare l'esclusione dalla procedura di gara delle offerte presentate dalle Società M.C.B. S.r.l. e Società Premium Private Suite S.r.l.;
- preso atto di quanto stabilito nell'art. 1 del bando di gara e precisamente "*Si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara anche in presenza di una sola offerta, purché valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal presente bando, purché la medesima sia almeno pari al prezzo a base d'asta.*", di rideterminare la graduatoria di gara individuando quale aggiudicatario provvisorio della procedura la Società Red Spirit S.r.l. avendo offerto il canone locativo iniziale annuo pari ad € 61.860,00;

PRESO ATTO che la sottoscrizione del contratto di locazione sarà approvata con successiva determina direttoriale all'esito

- delle verifiche amministrative dei requisiti dichiarati dalla Società Red Spirit S.r.l. in sede di partecipazione alla procedura di gara;
- 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;
- 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;

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 disporre, per le motivazioni in narrativa, l'esclusione dalla procedura di gara delle Società M.C.B. S.r.l. e Società Premium Private Suite S.r.l. per violazione della *lex specialis* stabilita nel bando di gara;
- 2) di rideterminare la graduatoria di gara per l'assegnazione in locazione di una unità immobiliare sita in Roma, Via Michelangelo Caetani n. 9, individuando quale aggiudicatario della procedura la Società Red Spirit S.r.l. avendo offerto il canone locativo iniziale annuo pari ad € 61.860,00;
- 3) di approvare con successiva determina direttoriale, la sottoscrizione del relativo contratto di locazione al termine delle seguenti attività amministrative:
 - verifiche dei requisiti dichiarati dalla Società Red Spirit S.r.l. in sede di partecipazione alla procedura di gara;
 - 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;
 - 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;

- 4) di disporre che il presente provvedimento venga comunicato a mezzo PEC ai concorrenti esclusi, alla Società Red Spirit S.r.l. e all'attuale conduttore dell'unità immobiliare sita in Roma, Via Michelangelo Caetani n. 9 ai fini dell'eventuale esercizio del diritto di prelazione alla nuova locazione alle medesime condizioni economiche offerte dalla Società Red Spirit S.r.l., ai sensi dell'art. 15 del bando di gara.

Il Responsabile del Procedimento

Geom. Marco Grasselli

Il Direttore

Dott. Serafino Giuliani
