



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. 467 del 09/09/2026

Oggetto:	Indizione procedura di gara mediante asta pubblica per la locazione del compendio immobiliare di proprietà dell’Ente sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406.		
Ufficio proponente:	Direzioe		
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, 03/09/2026	
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, 09/09/2026	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 04/09/2026	

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 un compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma come segue:
 - foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84 piano T-1;
 - foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T;
 - foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T;
 - foglio 992 – particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 – piano T.
- fa parte di tale compendio un’area pertinenziale di mq. 3.200,00;
- in base all’inventario dei beni patrimoniali Aziendali gli immobili facenti parte del compendio sono classificati come patrimonio disponibile;

- a seguito dell'intervenuta risoluzione anticipata di un contratto sottoscritto in data 31.10.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Roma 1 in data 17.10.2022, Serie 3T n. 18999, codice identificativo TJP16T018999000TK, il compendio risulta attualmente concesso in uso temporaneo ad una Cooperativa Sociale la quale svolge attività socio-educative-assistenziali in favore di minori;

CONSIDERATO che, in conformità ai principi del risultato, della legalità, trasparenza e concorrenza di cui all'art. 1 del D. Lgs. 36/2023, nonché ai sensi dell'art. 42 e seguenti del Regolamento interno approvato con delibera del CDA n. 2/2025, si rende necessario esperire una procedura di gara ad evidenza pubblica per la nuova locazione del compendio, prevedendo una decorrenza giuridica ed economica del nuovo rapporto contrattuale a partire dal prossimo 01.01.2027 e comunque dalla data di effettivo rilascio delle aree da parte dell'attuale utilizzatore;

PRESO ATTO che

- per quanto sopra esposto 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 € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annui oltre IVA se dovuta, ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge, per una durata contrattuale di anni sei, con decorrenza presunta dal giorno 01.01.2027, rinnovabili per ulteriori sei anni;
- il valore locativo posto a base d'asta è stato determinato con perizia estimativa redatta dall'Ufficio Patrimonio agli atti con prot. n. 7396/2026;
- 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 e sostanziale;

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 mutamenti all'attuale destinazione d'uso del Compendio oggetto della procedura;
- si procederà all'aggiudicazione della procedura di gara 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 il soggetto aggiudicatario sarà effettuata nei termini e 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 del compendio immobiliare sito in Roma, Via Castel di Leva n. 406, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio 992 particella 73 subalterno 502 categoria catastale A/2 classe 6 consistenza 10 vani superficie catastale 208 mq. rendita catastale € 1.626,84 piano T-1, foglio 992 particella 104 categoria catastale C/2 classe 5 consistenza 97 mq. superficie catastale 100 mq. rendita catastale € 210,40 piano T, foglio 992 particella 105 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 220 mq. superficie catastale 242 mq. rendita catastale € 409,03 piano T, foglio 992 particella 106 categoria catastale C/2 classe 4 consistenza 26 mq. superficie catastale 33 mq. rendita catastale € 48,34 piano T, oltre area pertinenziale di mq. 3.200,00, ad un canone locativo annuo a base d'asta di € 3.700,00 (euro tremilasettecento/00) mensili ovvero € 44.400,00 (euro quarantaquattromilaquattrocento/00) annui oltre IVA se dovuta, ed adeguamenti ISTAT annuali nella misura massima di legge, per una durata contrattuale di anni sei, con decorrenza presunta dal giorno 01.01.2027 rinnovabili per 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 nominare il Geom. Marco Grasselli, Funzionario dell'Ufficio Patrimonio dell'Ente, in qualità di Responsabile Unico del Procedimento;
- 4) di stabilire che la stipula definitiva del contratto di locazione con l'aggiudicatario della procedura sarà effettuata nei termini e con le modalità indicate nel bando di gara;
- 5) 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;
- 6) di dare ulteriore pubblicità dell'indizione della procedura mediante pubblicazione del bando sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e all'Albo Pretorio di Roma Capitale;
- 7) 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
