



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. 517 del 16/10/2026

Oggetto:	Indizione procedura di gara per l’affidamento in concessione a privati delle unità immobiliari site in Roma Via del Viminale n. 3 (cd. Torrione).		
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, 15/10/2026	
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, 16/10/2026	
Il Direttore Dott. Serafino Giuliani		Roma, 16/10/2026	

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 n. 3231/2025 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”;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00199 del 26 novembre 2020 - pubblicato sul BURL n.146 del 1° dicembre 2020 - con il quale è stato nominato, per la durata di n. 5 (cinque) anni decorrenti dalla data di approvazione dello stesso atto, il Consiglio di Amministrazione dell’ASP Istituto Romano di San Michele, così come integrato da decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00090 del 26 aprile 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00115 del 31 maggio 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00205 del 3 novembre 2021, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00069 del 27 maggio 2022, dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00161 del 7 ottobre 2022 e dal decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00247 del 27 novembre 2023;

PRESO ATTO dell’insediamento del Consiglio di Amministrazione dell’ASP Istituto Romano di San Michele a seguito di prima riunione tenutasi in data 04.12.2020;

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;

TENUTO CONTO che,

- l’Azienda è proprietaria di alcune unità immobiliari site in Roma, Via del Viminale 3, interne al cd. “Torreione”, aventi destinazione d’uso catastali A/4 (abitazioni di tipo popolare) e C/2 (magazzini, cantine ecc.) identificate al Catasto Fabbricati di Roma come di seguito precisato:
 - foglio 481 part. 29 sub. 502 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 1,5 vani superficie catastale 31 mq. rendita € 360,23;
 - foglio 481 part. 29 sub. 503 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq. superficie catastale 22 mq. rendita € 279,82;
 - foglio 481 part. 29 sub. 504 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 18 mq. superficie catastale 25 mq. rendita € 279,82;
 - foglio 481 part. 29 sub. 505 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 5 mq. superficie catastale 6 mq. rendita € 90,64;
 - foglio 481 part. 29 sub. 506 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 15 mq. superficie catastale 19 mq. rendita € 233,18;

- foglio 481 part. 29 sub. 507 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 31 mq. rendita € 600,38;
 - foglio 481 part. 29 sub. 508 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 2,5 vani superficie catastale 32 mq. rendita € 600,38;
 - foglio 481 part. 29 sub. 509 zona censuaria 1 categoria catastale C/2 consistenza 27 mq. superficie catastale 34 mq. rendita € 419,72;
 - foglio 481 part. 29 sub. 6 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 3 vani superficie catastale 78 mq. rendita € 720,46;
 - foglio 481 part. 29 sub. 7 zona censuaria 1 categoria catastale A/4 consistenza 6,5 vani superficie catastale 134 mq. rendita € 1.560,99;
- l'intero compendio risulta in pessimo stato di conservazione e necessita, ai fini dell'effettiva utilizzazione, di rilevanti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sia nelle singole unità immobiliari che nelle aree di uso comune (tetto, terrazzi, prospetti esterni, vano scala ecc.);
- in base all'inventario dei beni patrimoniali Aziendali le unità immobiliari facenti parte del compendio, tutte libere da cose e persone, sono classificate come patrimonio disponibile;

CONSIDERATO che l'Azienda concede in locazione e/o concessione a terzi il proprio patrimonio immobiliare 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 Deliberazione del CDA n. 2 del 17.01.2025;

ATTESO che

- le unità immobiliari in parola sono sottoposte a tutela diretta, da parte del Ministero della Cultura, con D.M. del 30.05.1950 (vincolo architettonico) e con D.M. del 06.09.2000 (vincolo archeologico) agli atti dell'Azienda;
- ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i., in data 16.04.2024 con nota prot. n. 2383 è stata inoltrata al Ministero della Cultura formale istanza di autorizzazione alla locazione dei suddetti beni immobiliari;
- con nota del 06.06.2024 prot. n. 3538 il Ministero della Cultura ha espresso parere favorevole, con specifiche prescrizioni per la tutela dei beni;

VISTO che

- la Società 2MDF S.r.l. con sede in Roma, Via della Casetta Mattei n. 206, con nota prot. n. 5633/2026 e successiva integrazione prot. n. 7313/2026, ha presentato all'Ente una proposta di acquisizione in concessione dell'intero compendio immobiliare di cui sopra, da destinare all'esercizio di una attività turistico-ricettiva in forma imprenditoriale previa riqualificazione dei predetti locali;
- la proposta, corredata tra l'altro da un Piano Economico Finanziario, un progetto preliminare, un computo metrico estimativo degli interventi previsti e di una bozza di contratto di concessione, nei suoi aspetti principali prevede quanto segue:
 - Durata della concessione: anni 30
 - Canone concessorio proposto per i 30 anni di concessione di € 2.250.000,00, pari ad € 75.000,00 annui, da decurtare dell'investimento economico sostenuto dal soggetto proponente;
 - Investimento complessivo previsto per la riqualificazione del compendio immobiliare: € 1.335.831,80;
 - Canone concessorio offerto per l'intera durata della concessione, decurtato dell'investimento quantificato in € 1.335.831,80: € 915.000,00;
 - Corresponsione annuale dell'importo complessivo di € 915.000,00 secondo le seguenti modalità:
 - dal 1° al 2° anno di concessione: Euro 10.000,00 annui (diecimila/00), per complessivi Euro 20.000,00;
 - dal 3° al 10° anno di concessione: Euro 20.000,00 annui (ventimila/00), per complessivi Euro 160.000,00;
 - dall'11° al 15° anno di concessione: Euro 30.000,00 annui (trentamila/00), per complessivi Euro 150.000,00;
 - dal 16° al 29° anno di concessione: Euro 38.500,00 annui (trentottomilacinquecento/00), per complessivi Euro 539.000,00;

- per il 30° anno di concessione: Euro 46.000,00 (quarantaseimila/00);
- Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria durante il periodo concessorio: a carico del proponente;

VISTO che il CDA Aziendale con delibera n. 29 del 24.09.2026 ha stabilito di

- prendere atto della manifestazione di interesse pervenuta dalla Società 2MDF S.r.l., rilevando che le finalità dell'istanza risultano coerenti con l'interesse dell'ASP di procedere alla riqualificazione e valorizzazione di parte del proprio patrimonio immobiliare;
- al fine di dare adeguata evidenza pubblica alla proposta pervenuta, il CDA Aziendale ha quindi dato mandato al Direttore di avviare una procedura di gara ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dagli artt. 59 e 59 bis del regolamento interno di riferimento mediante pubblicazione di apposito bando sul sito web aziendale, sul BURL Regionale e sull'Albo Pretorio di Roma Capitale per almeno 60 giorni per consentire ad eventuali interessati e allo stesso proponente di avanzare ulteriori proposte alternative o complementari a quella ricevuta;

PRESO ATTO che

- per quanto sopra enunciato si ritiene di procedere all'indizione di una procedura di gara ad evidenza pubblica con aggiudicazione della concessione d'uso del compendio immobiliare sito in Roma, Via del Viminale 3, in favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto tra qualità e prezzo;
- i requisiti di partecipazione, i criteri di valutazione delle offerte e le modalità di espletamento della procedura sono dettagliatamente indicati negli atti di gara allegati al presente atto, che ne formano parte integrante;

ATTESO che la stipula definitiva del contratto di concessione con l'aggiudicatario della procedura di gara 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 integrale sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'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 per l'affidamento in concessione a privati delle unità immobiliari site in Roma Via del Viminale n. 3 (cd. Torrione) per le finalità di cui in narrativa;
- 2) di approvare pertanto il bando di gara ed allegati, parte integrate e sostanziale del presente provvedimento, così come di seguito elencati:
 - Bando di gara
 - Visure e planimetrie catastali unità immobiliari;
 - Foto dello stato dei locali oggetto della procedura;

- Caratteristiche intervento proposto dalla Soc. 2MDF S.r.l.;
- Elaborati progetto 2MDF S.r.l.;
- Computo metrico estimativo degli interventi proposti dalla Soc. 2MDF S.r.l.;
- Autorizzazione alla locazione Ministero della Cultura;
- Modello domanda di partecipazione alla procedura;
- Modello Dichiarazione sostitutiva di certificazione;
- Modello Piano Economico-Finanziario (PEF);
- Modello offerta economico-temporale;
- Schema contratto di concessione;

3) di pubblicizzare il bando 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 di gara sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sull'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
