



**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. 518 del 29/07/2024**

<b>Oggetto:</b>	Indizione procedura di gara mediante asta pubblica per l'affidamento in concessione di valorizzazione dell'immobile di proprietà dell'Ente denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale 3.	
<b>Ufficio proponente:</b>	Patrimonio e Beni Storico Artistici	
<b>Estensore dell'atto:</b>	Geom. Marco Grasselli	
<p>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.</p> <p><b>Il Responsabile del Procedimento</b>            Geom. Marco Grasselli</p> <p style="text-align: right;">Roma, 26/07/2024</p>		
<p>Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio e Rendicontazione, con la firma del presente atto, attesta, per la sola eventuale disponibilità dei fondi, che il presente atto <b>non comporta impegno di spesa.</b></p> <p><b>Il Responsabile dell'Ufficio Bilancio e Rendicontazione</b>            Dott.ssa Roberta Valli</p> <p style="text-align: right;">Roma, 29/07/2024</p>		

## 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;

*RICHIAMATO 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";*

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 le Deliberazioni del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 30.03.2021 e n. 7 del 20.03.2024 con le quali è stato nominato, quale Direttore dell'ASP, il Dott. Fabio Liberati;

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. 37 del 29.12.2022;
- con deliberazione del CDA n. 50 del 13.07.2021 è stato approvato, ai sensi dell'art. 13 e seguenti del Regolamento Regionale n. 5/2020, l'inventario dei beni patrimoniali e la classificazione dei beni immobiliari appartenenti al patrimonio disponibile ed indisponibile aziendale;

ATTESO che

- l'Ente è proprietario di alcune unità immobiliari sita in Roma, Via del Viminale 3, identificate al NCEU di Roma al foglio 478, e precisamente:
  - 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 vani superficie catastale 27 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. particella 220 sub. 501 zona censuaria 1 categoria C/1 (commerciale) classe 10 consistenza 28 mq. superficie catastale 48 mq e rendita di € 3.506,74;
- in base all'inventario dei beni patrimoniali Aziendali tali unità immobiliari, tutte libere da cose e persone, sono classificate come patrimonio disponibile;
- le suddette superfici immobiliari 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);
- esse furono adibite nel 1705, durante i primi anni del pontificato di Clemente XI (1700-1721) a granaio pubblico della Capitale su progetto dell'architetto Carlo Fontana.
- tutte le unità immobiliari di cui sopra, benché di notevole valore storico/architettonico, si trovano in grave stato di fatiscenza e degrado;

#### CONSIDERATO che

- l'Ente ha da anni avviato e realizzato un organico piano di riqualificazione delle ulteriori proprietà immobiliari contigue site nel quadrante Piazza della Repubblica/Via Terme di Diocleziano/Via del Viminale, stipulando con soggetti privati specifici contratti di locazione e ponendo a carico del conduttore gli oneri di manutenzione e recupero conservativo delle superfici concesse in uso;
- è intenzione dell'Ente proseguire nel percorso di riqualificazione del patrimonio immobiliare ubicato nella predetta area, ottenendo nel contempo una rendita locativa dei beni riqualificati;
- secondo i principi e finalità espresse dalla normativa nazionale i beni immobili di proprietà pubblica possono essere concessi o locati a privati a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione per lo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
- il percorso di valorizzazione deve prevedere che la durata di una concessione sia commisurata all'equilibrio economico finanziario dell'attività che verrà svolta nell'immobile, in modo da garantire ai privati un ritorno economico al proprio investimento, e che la scelta del concessionario sia effettuata tramite procedure ad evidenza pubblica;

#### ATTESO CHE

- in ossequio ai principi di economicità, trasparenza, pubblicità ed imparzialità, al Regolamento interno ed alle norme di legge in materia, si rende opportuno, per quanto sopra evidenziato dare corso ad una procedura di gara per la concessione in uso a soggetto privato di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'immobile denominato "Torrione";
- nelle more dell'indizione della presente procedura, in data 16.04.2024 prot. n. 2383 è stata inoltrata al Ministero della Cultura apposita istanza di autorizzazione alla locazione ai sensi dell'art. 57 bis del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

- con nota del 06.06.2024 prot. n. 3538, il Ministero ha espresso parere favorevole alla locazione con specifiche prescrizioni da indicare nel nuovo contratto di locazione;

**RICHIAMATO** l'art. 59 del "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" il quale prevede che "L'ASP può concedere o locare a privati, a titolo oneroso, propri beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, in base all'art. 3-bis del d.l. n. 351/2001 conv. in L. n. 410/2001 ed all'art. 58 del d.l. n. 112/2008 conv. in L. n. 133/2008, ferme restando le disposizioni in tema di valorizzazione contenute nel d.lgs. n. 42/2004 e successive modifiche.";

**PRESO ATTO** che

- la concessione di valorizzazione del cd "Torrione" ha lo scopo di acquisire risorse economiche private da destinare al riuso funzionale dei locali da utilizzare, fermi restando i pareri vincolanti del Ministero della Cultura e di Roma Capitale per l'apertura ed esercizio di attività commerciali ovvero per attività turistico/ricettive;

- a causa delle condizioni di degrado e fatiscenza nel suo complesso dell'unità immobiliare, il rilevante investimento iniziale necessario per il recupero dello stesso e per l'avvio delle attività insediabili si rende opportuno ammettere un periodo di concessione fino a un limite massimo di 20 anni;

- il procedimento di valorizzazione deve consentire quindi una soluzione con la quale il proponente sia in grado, oltre che di compiere gli interventi di manutenzione/recupero dell'edificio, anche di avviare un'attività economica sostenibile economicamente e compatibile sia con la destinazione urbanistica dell'immobile che con il vincolo di interesse culturale su di esso gravante;

- per questi motivi, in base a quanto stabilito dal richiamato art. 59 comma 2 del Regolamento interno, ai fini del perseguimento della migliore soluzione di valorizzazione anche economica dell'immobile, i partecipanti alla procedura di assegnazione in concessione dei locali dovranno farsi carico e proporre quanto segue:

a) la progettazione dell'intervento edilizio e la sua esecuzione;

b) la quantificazione in termini di costo degli interventi proposti;

c) la destinazione d'uso prevista per le superfici concesse in uso;

d) la corresponsione di un canone annuo – al rialzo rispetto a un canone minimo annuale di € 12.000,00 (determinato con perizia di stima redatta dagli Uffici dell'Ente che ha tenuto conto della peculiarità ed unicità dell'immobile ed il suo stato manutentivo attuale) - e una durata contrattuale concessoria non superiore a 20 anni, ritenuta idonea a consentire l'ammortamento delle spese sostenute per la riqualificazione dell'immobile e per l'equilibrio economico dell'attività di gestione,

**RITENUTO** pertanto

- di indire una procedura a evidenza pubblica per l'assegnazione in concessione del sopra indicato immobile denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale 3;

- di approvare il relativo il bando di gara ed allegati parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di stabilire che il contraente verrà individuato sulla base della migliore offerta valida ritenuta economicamente conveniente, tenendo conto dei seguenti elementi:

- offerta economica: ovvero misura del canone annuo (al rialzo rispetto a un canone minimo annuale di € 12.000,00) che l'offerente si impegna a corrispondere per la durata della concessione proposta, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione delle attività previste nei locali;

- durata della concessione espressa in anni, da un minimo di anni sei ad un massimo di anni venti;

- qualità e opportunità della proposta progettuale e massimizzazione del valore finale del bene al termine della relativa rifunionalizzazione, secondo l'impegno economico derivante dal progetto presentato;

- di demandare ad una apposita commissione di gara la valutazione delle offerte tecnico economiche pervenute dagli offerenti in base ai criteri stabiliti dal bando di gara;

- di stabilire che la Commissione di gara non procederà all'aggiudicazione se nessuna offerta pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della gara;
- di stabilire che si procederà all'aggiudicazione della procedura anche in presenza di una sola offerta valida, pervenuta entro i termini e con le modalità previste dal bando di gara;
- di stabilire che la stipula definitiva del contratto con l'aggiudicatario della procedura 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 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 7 luglio 2020, n. 416;

*per quanto in premessa specificato, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento*

#### DETERMINA

- 1) di indire una procedura di gara mediante asta pubblica per l'assegnazione in regime di concessione di valorizzazione dell'immobile denominato "Torrione" sito in Roma, Via del Viminale n. 3 alle condizioni stabilite dagli atti di gara di cui al successivo punto 2;
- 2) di approvare il bando di gara ed allegati, il tutto parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) di individuare, in applicazione del modello organizzativo adottato dall'Ente in osservanza del principio di auto-organizzazione amministrativa di cui all'art. 7 del D.Lgs n. 36/2023, i seguenti responsabili di procedimento per le fasi di programmazione, progettazione, affidamento ed esecuzione: Geom. Marco Grasselli;
- 6) di demandare al RUP anche per mezzo degli Uffici competenti:
  - tutti gli adempimenti derivanti dalla presente determinazione;
  - gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del D.Lgs. n. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del D.Lgs. n. 36/2023;
- 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. Fabio Liberati

\*\*\*