

REGIONE LAZIO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5DELIBERAZIONE DIRETTORE GENERALE N° 000085 DEL 16 GEN. 2024

STRUTTURA PROPONENTE: UOC TECNICA - U.O.S. PATRIMONIO

OGGETTO: Valorizzazione e dismissione dei Terreni ex Pio Istituto S. Spirito tramite aste notarili pubbliche. Presa d'atto dell'Aggiudicazione definitiva di n. 3 lotti e dell'avvenuta stipula degli Atti di Compravendita.

PARERE DEL DIRETTORE AMMINISTRATIVO

Dott. Filippo Coiro

 Favorevole

Non favorevole (vedi motivazioni allegate)

Avviso

data 16 GEN. 2024

PARERE DEL DIRETTORE SANITARIO f.f.

Dott. Franco Cortellesa

 Favorevole

Non favorevole (vedi motivazioni allegate)

data 16 GEN. 2024

Atto trasmesso al Collegio Sindacale

 Senza osservazioni

Con osservazioni (vedi allegato)

Il Presidente _____

data _____

Il Dirigente addetto al controllo del budget, con la sottoscrizione del presente atto, attesta che lo stesso non comporta scostamenti sfavorevoli rispetto al budget economico.

Voce del conto economico su cui si imputa la spesa: _____

Registrazione n. _____ del _____

29-12-2023

Il Dir. UOC Bilancio e Contabilità ad Interim (Dott. Fabio Filippi) _____

Il Dirigente e/o il responsabile del procedimento proponente, con la sottoscrizione del presente atto a seguito dell'istruttoria effettuata attesta che l'atto è legittimo nella forma e nella sostanza ed è utile per il servizio pubblico

Il Responsabile U.O.S. Patrimonio
Dott.ssa Enza De FilippisIl Direttore f.f. UOC Tecnica
Ing. Ferdinando FeroneEnza De Filippis
Ferdinando Ferone

La presente deliberazione è costituita da n. 6 pagine e da n. 0 allegato composto da un totale di n. 0 pagine

PROPOSTA

Il Direttore f.f. UOC Tecnica ed il Responsabile UOS Patrimonio relazionano al Direttore Generale quanto segue e sottopone il seguente schema di deliberazione:

RICHIAMATA

la Deliberazione n. 933 del 19/07/2019, parzialmente modificata con Deliberazione n. 1126 del 10/09/2019, con la quale è stato adottato l'Atto Aziendale pubblicato sul B.U.R.L. n.84 del 17/10/2019 e la deliberazione n. 993 del 07/06/2022 con la quale sono state proposte modifiche all'Atto Aziendale approvate con determina regionale G07864 del 16/06/2022 e pubblicate sul B.U.R.L. n. 56, suppl. I, del 05/07/2022;

PREMESSO

che l'art. 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n.4, relativo alla valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, come modificato dall'articolo I, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011 n. 12 "Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013-", ha stabilito che *"la Giunta regionale, tramite apposito regolamento di attuazione e integrazione, [...] disciplina i criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare"*;

che in attuazione di quest'ultima disposizione normativa, la Giunta regionale ha adottato il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 recante *"Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo I, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013) recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale."*;

che i beni immobili denominati "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito", ricadendo nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio, già di proprietà degli enti ospedalieri disciolti, sono stati inizialmente trasferiti, ai sensi dell'art. 66 della legge 23 dicembre 1978, n. 813, al patrimonio dei due Comuni nei limiti della rispettiva competenza territoriale;

CONSIDERATO

che la legge regionale 16 giugno 1994, n. 18 (Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del D. Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e s.m.i. Istituzione delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere) e s.m.i., ha stabilito, tra gli altri, il trasferimento, tramite decreti del Presidente della Giunta regionale, dei beni mobili e immobili dai Comuni, precedenti proprietari, alle Aziende Sanitarie Locali;

che la legge regionale 11 agosto 2008, n. 14 (Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio) e, in particolare il combinato disposto dell'articolo I, commi 5 primo periodo, 6 e 8, ha trasferito in proprietà alle singole Aziende sanitarie territorialmente competenti il Patrimonio da reddito appartenuto alla comunione pro indiviso (Comunione delle ASL del Lazio), al fine di contribuire all'azzeramento del disavanzo sanitario regionale;

che con L.R. 14 luglio 2014, n. 7, ai fini di favorire lo sviluppo civile e sociale ed il miglioramento della qualità della vita della propria comunità, nonché ai fini dell'azzeramento del disavanzo sanitario di cui al piano di rientro, l'Azienda sanitaria locale Roma 5 (ASL RM G) è stata autorizzata, nel rispetto delle disposizioni statali vigenti in materia *"ad alienare i "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito"*, ricadenti nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio e trasferiti in proprietà alla stessa, ai sensi dell'articolo I, comma 6, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 14;

PRESO ATTO

che con D.G.R. n. 754 del 04 novembre 2014 "Indirizzi e direttive alla Azienda sanitaria locale RM-G in merito alle modalità di alienazione, ai sensi dell'art. 2, comma 92, 93 e 94 della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7, dei beni immobili denominati "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito" ricadenti nei Comuni di Tivoli e Guidonia-Montecelio", la Regione Lazio ha ritenuto opportuno, al fine di assicurare modalità, criteri ed esercizio dei diritti da parte degli aventi titolo, omogenei in tutto il territorio laziale, estendere i criteri e le modalità di alienazione degli immobili ad uso abitativo e diverso dall'abitativo disciplinate dal citato regolamento regionale n. 5/2012 e s.m.i., alle dismissione degli immobili che l'azienda sanitaria locale RM G deve porre in essere in attuazione dell'articolo 2, commi 92, 93 e 94 dalla menzionata legge regionale n. 7/2014:

delle disposizioni di cui all'art. 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 "Disposizioni in materia di beni immobili regionali. Modifica alla legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 relativa all'alienazione dei "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito" e s.m.i., con cui è stato avviato un percorso di valorizzazione del vasto patrimonio immobiliare;

della Deliberazione Aziendale n. 513 del 23 giugno 2017 "Adozione Regolamento per l'alienazione dei beni immobili denominati - Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito", con la quale la Asl Roma 5 ha approvato il Regolamento per l'alienazione dei beni immobili di cui trattasi, approvato, altresì, con nota Regione Lazio - Politiche del Bilancio, Demanio e Patrimonio, n. U.0287084 del 06.06.2017;

CONSIDERATO

che la ASL Roma 5 ha intrapreso un percorso strategico di valorizzazione del proprio patrimonio che consenta il raggiungimento di una serie di obiettivi fondamentali per la valorizzazione patrimoniale ed il risanamento finanziario regionale, anche tramite offerta in opzione dei terreni ed unità immobiliari agli aventi diritto e per i lotti inopinati o liberi tramite aste notarili pubbliche tradizionali e telematiche on line da esperire tramite la Rete Aste Telematiche Notarili del Consiglio Nazionale del Notariato (C.C.N.), sia relativamente ad unità immobiliari ad uso residenziale che ad uso diverso dal residenziale;

che con Deliberazione del Direttore Generale n. 946 del 25.05.2022 si è preso atto dell'avvenuta stipula del rapporto convenzionale fra la Direzione Generale della ASL Roma 5 e la Presidenza del Consiglio Nazionale del Notariato per la realizzazione delle procedure d'asta tradizionali e le procedure d'asta telematica per la vendita degli immobili di che trattasi, secondo quanto descritto nell'apposito Allegato Tecnico, al fine di garantire alla ASL Roma 5, agli aggiudicatari ed ai partecipanti alle aste pubbliche, la tutela dei rispettivi interessi attuando procedure uniformi, coordinate, certe ed agili che permettano una effettiva riduzione dei costi;

che con Deliberazione del Direttore Generale n. 1304 del 19.07.2022 si è preso atto della stipula del rapporto convenzionale fra la Direzione Generale della ASL Roma 5 ed il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (C.N.P.I.), ente pubblico non economico operante sotto la vigilanza del Ministero della Giustizia, per effettuare tutte le verifiche tecniche necessarie alla predisposizione della *due diligence* tecnica degli immobili e degli impianti da porre in dismissione e/o assegnare, mediante una valorizzazione e stima dei predetti beni secondo quanto descritto nel Protocollo e nei relativi Allegati;

CONSIDERATA

la necessità di rendere disponibili ai Professionisti Tecnici sopra citati, tutti i dati ed i documenti in proprio possesso riferiti alle unità immobiliari oggetto di valorizzazione, in modo da consentire, la costruzione del fascicolo tecnico - amministrativo dell'immobile;

CONSIDERATO

Che con Deliberazione del Direttore Generale n. n. 2044 del 01.12.2022 questa Azienda ha affidato un incarico al Geom. C. M. al fine di effettuare rilievi presso i terreni della Asl Roma 5 per una piena ed aggiornata conoscenza dello stato dei medesimi, anche mediante la verifica di corrispondenze Catastali ed in Conservatoria dei dati in possesso delle scriventi strutture;

che con Deliberazione del Direttore Generale n. 2261 del 29.12.2022 si è preso atto della "Prima ricognizione lotti liberi", elaborata dal Geom. C. M., con la quale sono stati individuati i primi n. 5 lotti di terreni di proprietà della Asl Roma 5, afferenti ai "Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito", liberi da rapporti di affitto, locazione, concessione o da altro titolo di occupazione e che con il medesimo atto sono stati autorizzati, gli Enti Convenzionati (CNN e CNPI) e le strutture aziendali competenti, ad avviare le attività necessarie per l'espletamento delle procedure di vendita mediante asta pubblica:

DATO ATTO

della necessità di procedere alle operazioni di stima e valutazione del predetto patrimonio immobiliare relativo ai lotti individuati e da individuarsi;

che il valore degli immobili è stato determinato dalle perizie di stima redatte dalla Società Value-Re, in virtù della alla nota CNPI prot. n. 1121/GE/rg del 06.07.2022 "Protocollo d'intesa tra CNPI e Asl Roma 5", ed anticipate in via d'urgenza con nota prot. n. 3264 del 24.01.2023;

RITENUTO

in ossequio al protocollo d'Intesa fra il CNPI e la Asl Roma 5, alla nota CNPI prot. n. 1121/GE/rg del 06.07.2022 "Protocollo d'intesa tra CNPI e Asl Roma 5" (agli atti delle scriventi strutture) ed all'Accordo Quadro fra il CNPI e la Società Value-Re, che individuano quest'ultima società quale principale referente, per le attività propedeutiche alle operazioni di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Asl Roma 5,- con particolare riferimento ai beni dell'ex Pio Istituto S. Spirito siti nei Comuni di Tivoli e Guidonia Montecelio -, di dover procedere all'affidamento alla predetta Società Value-Re srl con Deliberazione del Direttore Generale n. 496 del 14.03.2023, dei Servizi di Certificazione e Valutazione Immobiliare per Beni Immobili di proprietà della Asl Roma 5;

CONSIDERATO

che a seguito di ulteriori verifiche svolte presso i competenti uffici comunali ed aziendali è emersa l'opportunità di procedere con le operazioni di stima ed alienazione per i soli primi 3 dei n. 5 lotti individuati, come di seguito specificato, poiché per il lotto n. 4 è successivamente risultato pendente un contenzioso non trascritto in conservatoria e per il lotto n. 5 è stata rilevata l'impossibilità di procedere al frazionamento della particella per metrature non idonee ai sensi di legge:

Lotto	Comune	Indirizzo	Foglio	Part.lla	mq
1	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	551	5.213
2	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	552	5.215
3	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	556, 559, 504	5.032
4	Tivoli	Via Lago Colonnelle	60	395	945
5	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi (lotto non frazionabile)	65	500, 780	5.800

RILEVATO

Che i proventi derivanti dall'alienazione degli immobili dovranno essere destinati all'azzeramento del disavanzo sanitario di cui al piano di rientro regionale, ai sensi dell'art. 94 della L.R. Lazio n. 7 del 14 luglio 2014, e dell'art. 1, comma 8, della L.R. Lazio n. 14 dell'11 agosto 2008 "Le entrate derivanti dalle alienazioni di cui ai commi 5 e 6 sono versate dalle aziende sanitarie alla Regione ed iscritte sui capitoli relativi all'UPB 351.";

RITENUTO

di alienare gli immobili del patrimonio disponibile elencati in premessa mediante asta pubblica, ai sensi dell'art. 3 del RD n. 2440 del 18.11.1923, con aggiudicazione secondo il metodo di cui all'art. 73, lett. c), del RD n. 827 del 23.05.1924 (per mezzo di offerte segrete da confrontarsi poi col prezzo base indicato nell'avviso d'asta);

VISTA

la Deliberazione del Direttore Generale n. 537 del 20.03.2023 con la quale:

- sono state avviate le operazioni di valorizzazione e dismissione dei n. 3 lotti facenti parte del patrimonio disponibile dei Beni ex Pio Istituto S. Spirito, di proprietà della Asl Roma 5, ubicati nel comune di Tivoli come di seguito descritti:

Lotto	Comune	Indirizzo	Foglio	Part.IIIa	mq	Prezzo base d'Asta
1	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	551	5.213	€ 3.503,00
2	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	552	5.215	€ 3.505,00
3	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	556, 559, 504	5.032	€ 3.342,00

- sono stati approvati il Bando d'asta, il Disciplinare tecnico, l'Avviso d'Asta Pubblica Telematica ed i modelli allegati;
- è stata indetta l'Asta Pubblica da aggiudicare con il metodo di cui all'art. 73, lett. c) del R.D. n. 827 del 23.05.1924 (per mezzo di offerte segrete, da confrontarsi poi con il prezzo a base d'asta, per ciascun lotto);
- è stata disposta la massima pubblicità mediante pubblicazione sul sito aziendale Asl Roma 5, sul sito della Regione Lazio, sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, nonché sui quotidiani Messaggero, in edizione Nazionale e Cronaca di Roma, sulla home page del Tiburno.tv, quotidiano locale on-line, e sull'albo Pretorio del Comune interessato per l'affissione (dove sia ancora accettata la richiesta) nei rispettivi territori;

PRESO ATTO

del termine di scadenza per la presentazione delle offerte fissato per il 20.04.2023 alle h. 17.00;

del Verbale d'Asta Telematica Repertorio n. 38117, Raccolta n. 21223, registrato presso l'Agenzia Entrate di Roma 4, il 27.04.2023 al n. 14163, Serie IT, trasmesso dal Notaio Banditore, Dott. Pasquale Farinaro (agli atti delle strutture proponenti) con il quale ha assegnato il Lotto n. 1 per un importo pari ad € 11.215,00;

del Verbale d'Asta Telematica Repertorio n. 279, Raccolta n. 134, registrato presso l'Agenzia Entrate di Roma 4, il 24.04.2023 al n. 13774, Serie I/T, trasmesso dal Notaio Banditore, Avv. Patrizio Riccelli, (agli atti delle strutture proponenti) con il quale ha assegnato il Lotto n. 2 per un importo pari ad € 7.470,00 ed il Lotto n. 3 per un importo pari ad € 7.480,00;

PRECISATO CHE

La vendita degli immobili, come previsto nelle condizioni tutte contenute nel Bando d'asta, Disciplinare tecnico, Avviso d'Asta Pubblica Telematica, ben note e accettate dalle controparti con la partecipazione all'Asta Telematica è avvenuta per come "visti e piaciuti", nello stato di fatto e di diritto esistente a corpo e non a misura, con spese contrattuali, imposte fiscali e tutti i costi inerenti e conseguenti alla compravendita a carico dell'acquirente;

VISTO

l'Atto di Compravendita per il Lotto n. 1 perfezionato a Rogito del Notaio, Avv. Claudio Bruno, in data 13.06.2023, Repertorio n. 1221, Raccolta n. 767 debitamente registrato e trascritto (conservato agli atti delle strutture proponenti);

l'Atto di Compravendita per i Lotti n.ri 2 e 3, perfezionato a Rogito del Notaio, Avv. Patrizio Riccelli, in data 27.06.2023, Repertorio n. 324, Raccolta n. 159 debitamente registrato e trascritto (conservato agli atti delle strutture proponenti);

RITENUTO

pertanto, istruita la presente posizione si ritiene di dover procedere con la proposizione della Deliberazione di Valorizzazione e dismissione dei Terreni ex Pio Istituto S. Spirito tramite aste notarili pubbliche. Presa d'atto dell'Aggiudicazione definitiva di n. 3 lotti e dell'avvenuta stipula degli Atti di Compravendita.

PROPONGONO

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono qui riportate:

- di prendere atto dell'aggiudicazione definitiva di n. 3 lotti, facenti parte del patrimonio disponibile dei Beni ex Pio Istituto S. Spirito, di proprietà della Asl Roma 5, ubicati nel comune di Tivoli come di seguito descritti:

Lotto	Comune	Indirizzo	Foglio	Part.Illa	mq	Prezzo di aggiudicazione
1	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	551	5.213	€ 11.215,00
2	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	552	5.215	€ 7.470,00
3	Tivoli	Via Gerolamo Frescobaldi	65	556, 559, 504	5.032	€ 7.480,00

- di prendere atto dell'avvenuta stipula degli Atti di Compravendita:
 - per il Lotto n. 1 a Rogito del Notaio, Avv. Claudio Bruno, in data 13.06.2023, Repertorio n. 1221, Raccolta n. 767 debitamente registrato e trascritto (conservato agli atti delle strutture proponenti);
 - per i Lotti n.ri 2 e 3, a Rogito del Notaio, Avv. Patrizio Riccelli, in data 27.06.2023, Repertorio n. 324, Raccolta n. 159 debitamente registrato e trascritto (conservato agli atti delle strutture proponenti);
- di utilizzare i proventi derivanti dall'alienazione degli immobili all'azzeramento del disavanzo sanitario di cui al piano di rientro regionale, ai sensi della L.R. 14 luglio 2014, n. 7;

- Di demandare alla UOC Bilancio e Contabilità il versamento delle somme derivanti dalle presenti alienazioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 94 della L.R. Lazio n. 7 del 14 luglio 2014 e dell'art. 1, comma 8, della L.R. Lazio n. 14 dell'11 agosto 2008 "Le entrate derivanti dalle alienazioni di cui ai commi 5 e 6 sono versate dalle aziende sanitarie alla Regione ed iscritte sui capitoli relativi all'UPB 351.", per un totale pari ad € 26.165,00;
- Di dare atto che tale provvedimento non comporta un impegno di spesa;
- di disporre che il presente atto **venga pubblicato** nell'Albo Pretorio on - line aziendale ai sensi dell'art. 32, comma 1, della Legge n. 69 del 18 giugno 2009;

Attesta, altresì, che la presente proposta, a seguito di istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza, è legittima e pienamente conforme alla normativa che disciplina la fattispecie trattata.

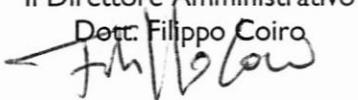
UOS Patrimonio
Il Dirigente
Dott.ssa Enza De Filippis


U.O.C. Tecnica
Il Direttore f.f.
Ing. Ferdinando Ferone


SULLA SUPERIORE PROPOSTA VENGONO ESPRESSI

Parere Favorevole
Data 16 GEN. 2024

Parere FAVOREVOLE
Data 16 GEN. 2024

Il Direttore Amministrativo
Dott. Filippo Coiro


Il Direttore Sanitario f.f.
Dott. Franco Cortellessa


IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Giorgio Giulio Santonocito, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00096 del 11.07.2022

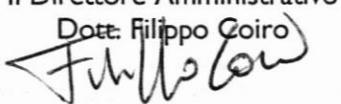
VISTA la superiore proposta di deliberazione, formulata dall'Ing. Ferdinando Ferone, Direttore f.f. UOC Tecnica e dalla Dott.ssa Enza De Filippis, Responsabile UOS Patrimonio, che, a seguito dell'istruttoria effettuata, nella forma e nella sostanza, ne ha attestato la legittimità e la piena conformità alla normativa che disciplina la fattispecie trattata;

RITENUTO di condividere il contenuto della medesima proposta;

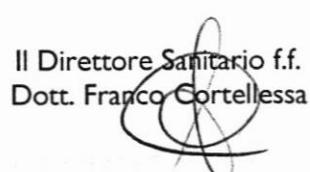
DELIBERA

Di approvare la superiore proposta, che qui si intende integralmente riportata e trascritta, per come sopra formulata e sottoscritta dall'Ing. Ferdinando Ferone, Direttore f.f. UOC Tecnica e dalla Dott.ssa Enza De Filippis, Responsabile UOS Patrimonio;

di disporre che il presente atto **venga pubblicato** nell'Albo Pretorio on-line aziendale ai sensi dell'Art. 32 comma 1 della Legge n. 69 del 18 giugno 2009.

Il Direttore Amministrativo
Dott. Filippo Coiro


Il Direttore Generale
Dott. Giorgio Giulio Santonocito


Il Direttore Sanitario f.f.
Dott. Franco Cortellessa


PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione è stata affissa all'Albo delle Pubblicazioni presso la Sede Legale dell'Azienda Sanitaria

Locale Roma 5 in data: _____ 16 GEN. 2024

**Il Direttore f.f. U.O.C. Affari Generali e Legali
Avv. Enzo Fasani**

L'addetto alla Pubblicazione



Per copia conforme all'originale, per uso amministrativo

**Il Direttore f.f. U.O.C. Affari Generali e Legali
Avv. Enzo Fasani**

Tivoli, _____