SERVIZIO SANITARIO REGIONALE

ASL ROMA 5

REGIONE LAZIO

REGIONE LAZIO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5

DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE N. 0002152 del 16/10/2026

STRUTTURA PROPONENTE:
UOC TECNICA

OGGETTO:

APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI “ACCORDO DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE QUADRO AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE 20 MAGGIO 2019, N. 8” TRA LA REGIONE LAZIO, IL COMUNE DI GUIDONIA MONTECELIO E LA ASL ROMA 5 - TERRENI DELL’EX “PIO ISTITUTO SANTO SPIRITO”.

Proposta di delibera n. 0002432 del 16/10/2026

Il Responsabile del Procedimento:
FERDINANDO FERONE - Approvato in Data: 16/10/2026

Il Direttore Struttura Proponente (o suo sostituto):
FERDINANDO FERONE - Approvato in Data: 16/10/2026

Il Direttore della Struttura Proponente (o suo sostituto) attesta che il presente atto non presenta rilevanza contabile e pertanto non viene richiesta la sottoscrizione del Direttore della UOC Bilancio e Contabilita' (o suo sostituto) addetto al controllo del budget

FERDINANDO FERONE - Approvato in Data: 16/10/2026

Il Direttore Amministrativo (o suo sostituto):

Parere Favorevole

ANNA PETTI - Approvato in Data: 16/10/2026

Il Direttore Sanitario (o suo sostituto):

Parere Favorevole

FRANCO CORTELLESSA - Approvato in Data: 16/10/2026

Il Direttore Generale (o suo sostituto):

SILVIA CAVALLI - Firmato digitalmente in data 16/10/2026

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

Ai sensi e per gli effetti della Deliberazione n. 628 del 09/04/2025, con la quale è stato adottato l'Atto Aziendale pubblicato sul B.U.R.L. n. 38 del 13/05/2025;

PREMESSO CHE in seguito all'Istituzione del S.S.N., avvenuto con la legge 23 dicembre 1978, n. 833, la proprietà dei beni destinati prevalentemente a servizi sanitari di proprietà degli enti di assistenza soppressi e delle casse mutue sono stati trasferiti ai sensi dell'art. 66 ai Comuni competenti per territorio con vincolo di destinazione alla USL; per effetto di tale disposizione legislativa, il Comune di Guidonia Montecelio è divenuto proprietario dei beni immobili del soppresso Ente Morale "*Pio Istituto Santo Spirito e Ospedali Riuniti di Roma*" ricadenti nell'ambito del proprio territorio;

che con scrittura autenticata nelle firme dal Notaio Giuseppe Cardarelli, di Roma, in data 30 settembre 1980, rep. 35265, si procedeva alla consegna al Comune di Guidonia Montecelio dei beni immobili già intestati all'ex "*Pio Istituto S. Sprito di Roma*" ricadenti nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio;

per effetto del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 (*Riordino della disciplina in materia sanitaria*) e successive modifiche e della legge regionale 16 giugno 1994 n. 18 (*Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale*) e successive modifiche, i beni mobili ed immobili dei Comuni sono stati trasferiti alle Aziende Sanitarie Locali; per effetto della legge regionale 11 agosto 2008, n. 14 (*Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio*) "*i beni mobili ed immobili di cui agli articoli 23 e 24 della L.R. n. 18/1994 e successive modifiche che alla data di entrata in vigore della presente legge, non siano stati oggetto di trasferimento alle aziende sanitarie in comunione pro-indiviso (Comunione delle Asl del Lazio), sono trasferiti in proprietà alle singole aziende sanitarie territorialmente competenti*", al fine di contribuire all'azzeramento del disavanzo sanitario regionale;

che il Comune di Guidonia Montecelio, in esecuzione al dettato normativo sopra richiamato, con Deliberazione di Giunta n. 261 del 31.08.2011 e successiva n. 275 del 23.09.2011, ha proceduto alla ricognizione dei beni di proprietà dell'ex "*Pio Istituto S. Spirito*";

con Deliberazione n. 1310 del 24 dicembre 2012 l'Azienda Sanitaria Locale Roma 5 ha preso atto del "*verbale*" sottoscritto in data 20.12.2012, prot. n. 94458, riferito alle operazioni di materiale consegna dei beni nello stato di diritto e di fatto e degli atti amministrativi relativi agli immobili meglio noti come proprietà ex "*Pio Istituto S. Spirito*", in osservanza di quanto previsto da tutta la normativa che disciplina la materia;

RILEVATO che nel Comune di Guidonia Montecelio risultano localizzate vaste aree appartenute all'Ente morale "*Pio Istituto S. Spirito e Ospedale riuniti di Roma*" e che dette aree non hanno mai assunto funzioni sanitarie per cui la Regione, titolare della potestà legislativa, ha previsto:

- la possibile dismissione a cura della ASL Roma 5 (come previsto dall'art. 2, comma 92, L.R. 7/2014);

- oppure l'acquisizione al patrimonio regionale previo inserimento nell'inventario dei beni regionali (come previsto dall'art. 19, comma 9, L.R. 12/2016);

CONSIDERATO che sulle aree appartenute all'Ente morale "*Pio Istituto S. Spirito e Ospedali Riuniti di Roma*", sono presenti insediamenti urbani, in massima parte sorti spontaneamente, e quindi in modo abusivo, in larga parte serviti da viabilità e infrastrutture pubbliche realizzate dal Comune di Guidonia Montecelio, la cui regolarizzazione e valorizzazione risulta per la Regione Lazio e il Comune di Guidonia Montecelio non più procrastinabile assumendo, in taluni casi, carattere di emergenza sociale;

CONSIDERATI altresì gli elevati costi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di riqualificazione sostenuti dalla Asl Roma 5, dal trasferimento ad oggi, relativi alla messa in sicurezza, pulizia e contenimento del deterioramento delle suddette aree che gravano su beni estranei a finalità sanitarie e impiegano risorse diverse rispetto a quelle istituzionali della tutela della salute. A tali oneri si sommano quelli, diretti e riflessi, connessi alla tutela, anche legale, e all'attività di ricognizione del compendio immobiliare in parola oltre che al parallelo peso fiscale e tributario connesso;

PRESO ATTO che con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 677 del 06.08.2026, atto di indirizzo per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Regione Lazio è stato approvato lo Schema di Accordo di Valorizzazione territoriale Regione Lazio/Comune di Guidonia Montecelio/ASL Roma 5, nella quale sono state puntualmente declinate le modalità di azione per il perseguimento degli obiettivi concordati, in particolare, per attivare una cooperazione istituzionale e tecnico-amministrativa, gradualmente e per fasi in ragione della tutela dei vincoli ambientali e paesaggistici insistenti su dette porzioni di territorio, ispirandosi ai principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione;

PRESO ATTO altresì che con la suddetta Delibera di Giunta Regionale:

- la Regione Lazio, al fine del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, con specifico riferimento al succitato art. 2 comma 92, L.R. 7/2014, intende avviare la dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà della ASL Roma 5 non destinato ad attività sanitarie ricadente nel Comune di Guidonia Montecelio;

- l'Amministrazione Comunale intende avviare un percorso finalizzato alla valutazione di avvalersi della facoltà regolamentata dalle linee guida regionali per la dismissione, la razionalizzazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare in questione, anche al fine di acquisire gli immobili per arrivare a dotare le aree delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per rispondere alle istanze che provengono dal territorio;

- la Regione Lazio e la Città di Guidonia Montecelio, per favorire i processi di rigenerazione e coesione territoriale congiuntamente, intendono attuare, ai sensi dell'art. 4, commi 1 e 2, della L.R. n. 8/2019 un vasto programma di valorizzazione che presuppone:

a) di utilizzare le procedure previste dall'art. 19, comma 9 della L.R. 12/2016 per iscrivere "*ope legis*" al patrimonio regionale gli immobili ricadenti nella Città di Guidonia Montecelio appartenenti al "*Pio Istituto S. Spirito e Ospedali riuniti di Roma*" e di proprietà della ASL Roma 5 non destinati ad attività sanitarie;
b) la successiva adozione da parte della Città di Guidonia Montecelio, prevista dall'art. 6, commi 6 e 9 delle Linee Guida, del Decreto che dispone l'esproprio per pubblica utilità degli immobili ricadenti nella Città di Guidonia Montecelio, dei terreni e dei beni patrimoniali, appartenuti al "*Pio Istituto S. Spirito e Ospedali riuniti di Roma*" divenuti di proprietà della Regione per effetto del perfezionamento delle procedure dell'art. 19 comma 9 della L.R. 12/2016;

- per assicurare la coerenza dei programmi di dismissione e valorizzazione territoriali attivati gradualmente e per fasi, nonché rimuovere ogni ostacolo che possa pregiudicarne le finalità e gli obiettivi, sarà costituito un Organismo di coordinamento tecnico avente la funzione di orientare e supportare i procedimenti e le azioni amministrative attribuite e/o di competenza di ciascuna parte o delle Parti congiuntamente e di convalidare le strategie e le scelte operative assunte dalle Parti in vigenza dell'Accordo;

VISTE la Deliberazioni di Giunta Comunale:
- n. 140 del 01.12.2023 con la quale è stata approvata la Proposta di accordo di valorizzazione tra il Comune di Guidonia Montecelio, la Regione Lazio e la Asl Roma 5 dei terreni dell'ex "*Pio Istituto S. Spirito*";
- n. 44 del 13.04.2026 con la quale è stato approvato lo Schema di Accordo di valorizzazione territoriale quadro ai sensi dell'art. 4 della L.R. 20 maggio 2019 n. 8;
- n. 111 del 03.09.2026 con la quale è stato approvato l'aggiornamento dello Schema di Accordo di valorizzazione territoriale tra Regione Lazio, Comune di Guidonia Montecelio e la Asl Roma 5;

DATO ATTO che le attività e le iniziative amministrative intraprese in attuazione dell'Accordo sono da considerarsi di rilevante interesse pubblico in quanto volte a garantire lo sviluppo economico, la coesione sociale, la rigenerazione urbana e la stabilità economica e finanziaria dell'Amministrazione Pubblica;

che per la risoluzione delle problematiche che investono le aree in oggetto si sono svolti numerosi incontri presso le sedi regionali, anche con il coinvolgimento delle strutture tecniche;

RILEVATO altresì che la ricognizione dei beni oggetto del programma di valorizzazione e dismissione deve essere effettuata con riferimento alla consistenza immobiliare originariamente trasferita alla ASL Roma 5, quale risultante dagli atti di provenienza e di trasferimento, nonché alla relativa continuità storico-catastale prescindendo dalle edificazioni e trasformazioni successivamente operate;

le variazioni e i frazionamenti catastali intervenuti successivamente al trasferimento originario assumono rilievo ai fini della ricostruzione della corrispondenza tra le particelle originarie e quelle attualmente censite, senza che gli stessi possano determinare, di per sé, l'esclusione dal programma di valorizzazione e alienazione di beni o porzioni di beni riconducibili alla consistenza immobiliare originaria;

la finalità dell'Accordo è trasferire alla Regione e al Comune l'intero compendio immobiliare come appartenuto all'ex "*Pio Istituto Santo Spirito e Ospedali Riuniti di Roma*" e pervenire così alla valorizzazione e alla successiva alienazione dell'intera consistenza immobiliare predetta e ricadente nel territorio del Comune di Guidonia Montecelio e trasferita nel tempo alla titolarità della ASL Roma 5, con la sola esclusione delle aree devolute ad attività sanitaria;

nella fase di ricognizione e nella successiva formazione degli elenchi dei beni dovrà pertanto essere assicurata la completa corrispondenza tra la consistenza immobiliare originariamente trasferita alla ASL Roma 5 e quella oggetto di valorizzazione e alienazione, mediante la ricostruzione della continuità storico-catastale delle particelle originarie e delle particelle da esse successivamente derivate, evitando che residuino in capo all'Azienda beni o porzioni di beni per effetto di meri frazionamenti, variazioni catastali o delle predette criticità;

RITENUTO pertanto di stabilire che l'individuazione definitiva dei beni che verranno acquisiti dalla Regione in virtù della procedura prevista dall'art. 19 comma 9 della Legge Regionale n. 12/2026 e successivamente ceduti ai Comuni per effetto dell'Accordo debba comprendere l'intera consistenza immobiliare riconducibile alle particelle originariamente appartenute all'ex "*Pio Istituto Santo Spirito* e *Ospedali Riuniti di Roma*" trasferite in tale veste alla ASL Roma 5 prescindendo dalle edificazioni e trasformazioni successivamente operate, con la sola esclusione delle aree devolute ad attività sanitaria, dando evidenza, per ciascun bene, degli attuali identificativi catastali e delle eventuali criticità giuridiche, amministrative, urbanistiche o ambientali;

PROPONE

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

1. le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di **approvare** l'allegato "***Schema di Accordo di Valorizzazione Territoriale ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 20 maggio 2019, n. 8"* (Allegato 1)**, predisposto e trasmesso dalla Regione Lazio, tra la Regione Lazio, il Comune di Guidonia Montecelio e la ASL Roma 5, quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione, unitamente agli allegati tecnici, (**Allegato Tecnico II**), per la valorizzazione e dismissione dei comparti urbani e agricoli appartenuti al disciolto Ente Morale "*Pio Istituto Santo Spirito* e *Ospedali Riuniti di Roma*", di proprietà della ASL Roma 5 e non destinati ad attività sanitarie;

3. di **stabilire** che il perimetro dei beni interessati dal programma di valorizzazione e alienazione sia determinato con riferimento all'intera consistenza immobiliare originariamente trasferita alla ASL Roma 5, come risultante dagli atti di provenienza e di trasferimento, ricostruendone la continuità storico-catastale fino agli attuali identificativi prescindendo dalle edificazioni e trasformazioni successivamente operate;

4. di **precisare** che i frazionamenti e le variazioni catastali intervenuti nel tempo, senza autorizzazione della proprietà, debbano essere considerati ai fini della corretta identificazione e riconducibilità delle particelle attuali alle particelle originarie e non possano determinare, di per sé, l'esclusione dal trasferimento di beni o porzioni di beni appartenenti alla consistenza immobiliare originaria;

5. di **dare mandato** alla UOC Tecnica/UOS Patrimonio di verificare, nell'ambito delle attività di competenza e anche sulla base della ricognizione tecnica in corso, che gli elenchi definitivi dei beni comprendano l'intera consistenza immobiliare derivante dalle particelle originariamente trasferite alla ASL Roma 5, riportando per ciascuna di esse i corrispondenti identificativi catastali attuali e le eventuali criticità riscontrate;

6. di **stabilire** che siano escluse dal perimetro dei beni oggetto di valorizzazione e alienazione esclusivamente le aree devolute ad attività sanitaria, come individuate negli atti e negli elaborati di riferimento, assicurando che nessun altro bene o porzione di bene appartenente alla consistenza immobiliare originaria permanga in capo alla ASL Roma 5 per effetto di frazionamenti, variazioni catastali o criticità successivamente intervenute;

7. di **dare atto** che il presente provvedimento non comporta impegno di spesa per l'**annualità 2026**;

8. di **dare manda**to alla UOC Tecnica/UOS Patrimonio la trasmissione del presente provvedimento alla Regione Lazio, Direzione Regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del territorio e autorità idraulica, Demanio e Patrimonio – Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità;

9. di **disporre** che il presente atto venga pubblicato nell'Albo Pretorio online 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.

UOC Tecnica/UOS Patrimonio
Il Direttore f.f.
Ing. Ferdinando Ferone

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Silvia Cavalli, con i poteri di cui al decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00004 del 10/01/2025

VISTA la superiore proposta di deliberazione, formulata dall'Ing. Ferdinando Ferone, Direttore f.f. UOC Tecnica/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;

VISTO il parere favorevole del Direttore Sanitario e del Direttore Amministrativo,

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/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. Giovanni Farinella

Il Direttore Sanitario
Dott. Franco Cortellessa

Il Direttore Generale
Dott.ssa Silvia Cavalli

REGIONE LAZIO
AZIENDA SANITARIA LOCALE ROMA 5

Elenco hash dei documenti allegati all'atto (pubblicati e non pubblicati)

1) (hash:4a964089b04a02f0035fda5babe70bbcaade1653330ace346b9a1ffe9f450545)

2) (hash:734f367ea099f93017228336eb802ab292eb9cd53c310d302a9f4c157d912da1)