

“GIOVANNI XXIII – VITERBO”

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ASP

DELIBERA DEL C.D.A.

N° 5 Del <u>14.06.2023</u>	Oggetto: Deliberazione n. 1 del 22/02/2023 ed allegata relazione analitica avente oggetto il patrimonio immobiliare disponibile ed indisponibile: Alienazione beni disponibili.
---	---

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTO** Lo Statuto della ASP Giovanni XXIII di Viterbo, approvato con deliberazione della Giunta regionale del Lazio n. 483 del 28 luglio 2020;
- VISTO** Il D.P.R. n. T000161 del 14.07.2021 con il quale è stato nominato il Consiglio di amministrazione della ASP “Giovanni XXIII” - Viterbo;
- VISTO** il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42”;

- la legge regionale n. 11 del 10 agosto 2016 (Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio);
- la legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 "Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP);
 - il regolamento regionale 15 gennaio 2020 n. 5 (Disciplina del sistema di contabilità economico – patrimoniale e dei criteri per l'utilizzo, l'acquisto, la gestione, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende di Servizio alla Persona (ASP);

CONSIDERATA la necessità di individuare con certezza, secondo i criteri di classificazione di cui all'art. 13 del r. r. n. 5 del 2020, i beni facenti parte del patrimonio immobiliare indisponibile e disponibile della Asp "Giovanni XXIII-Viterbo, quale atto propedeutico e fondamentale alle strategie di pianificazione economica e di bilancio dell'Ente, alla quale si è provveduto, giusta "Valutazione del Patrimonio immobiliare" allegata alla Deliberazione del C.d.A n. 1 del 22.02.2023;

VISTA la relazione analitica contenente l'elenco del patrimonio immobiliare indisponibile e Approvata con deliberazione del C.d.A n. 1 del 22.02.2023;

CONSIDERATO che la Legge Regionale n. 2 del del 2019, all'art. 7, prevede una procedura puntuale ai fini dell'alienazione del patrimonio disponibile delle Asp;

VISTO che tale procedura è stata espletata:

VISTA la deliberazione n. 1 del 22/02/2023 con la quale veniva approvato l'elenco dei beni facenti parte del patrimonio disponibile e indisponibile di questa Asp elaborato in ottemperanza del R.R. n. 5 del 2020, art. 13;

CONSIDERATO che nell'elenco dei beni facenti parte del patrimonio disponibile, sono compresi due casali storici che necessiterebbero di onerose ristrutturazione e che non rientrano in alcun modo nei programmi inerenti il conseguimento dei fini istituzionali dell'ente e che sono descritti nel dettaglio dalla relazione tecnica allegata alla presente Deliberazione;

VISTA la proposta di alienazione prot. n. 7/23 del 18 gennaio 2023 pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente in data 7 marzo ed inviata al competente ufficio delle Regione Lazio unitamente a tutta la documentazione necessaria ai sensi dell'art. 17 della L.r. n. 2 del 2019;

VISTO il parere favorevole del Revisore dei Conti espresso in data 25/01/2023;

PRESO ATTO della Relazione tecnica elaborata ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. n. 2/2019;

CONSIDERATO che in data 27/02/2023, l'intera documentazione relativa alla proposta di vendita dei suddetti immobili è stata inviata al Comune di Viterbo in ottemperanza degli obblighi di cui all'art. 17, comma 5 della L.R. n. 2/2019;

con l'assistenza del Segretario Dott. Attilio Rosati, ha adottato la seguente Deliberazione:

DELIBERA

Per le motivazioni espresse in premessa che si intendono integralmente richiamate,

1. di conferire, al Presidente ampio mandato di provvedere all'alienazione dei due casali come descritti dalla Relazione tecnica prot. n. 7/23 del 18 gennaio 2023, che si allega in copia alla presente Deliberazione e che ne costituisce parte integrata e sostanziale;
2. di conferire al Dott. Attilio Rosati l'incarico di responsabile Unico del Procedimento;
3. di pubblicare il presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" sottosezione "Provvedimenti dell'Organo di indirizzo politico" e nella ulteriore sezione afferente al "Patrimonio";
4. Di inviare la presente Deliberazione al Comune di Viterbo per eventuali osservazioni o proposte di competenza;
5. di **dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.**

Il Presidente
Avv. Giuseppe Piferi

I Consiglieri:

Dott. Alfonso Carnevalini.

Dott. Cristiano Davoli

Il presente processo verbale, previa lettura, viene approvato e sottoscritto.



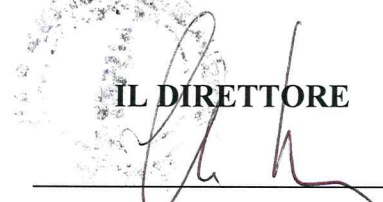
IL SEGRETARIO



IL PRESIDENTE

Sul presente atto vengono espressi i seguenti pareri:

Parere favorevole sulla regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 secondo comma del D.Lgvo nr. 267/2000.



IL DIRETTORE

Parere favorevole in ordine alla regolarità contabile ai sensi del il regolamento regionale 15 gennaio 2020 n. 5 (Disciplina del sistema di contabilità economico;



IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

In pubblicazione nella sezione amministrazione trasparente, Delibere del C.d.A. e all'Albo Pretorio di questa Asp, dal 19/06/23

Viterbo, li _____



IL DIRETTORE

ATTESTAZIONE

Su attestazione del Segretario della ASP Giovanni XXIII – Viterbo, si certifica che la sopra riportata deliberazione viene pubblicata all'albo pretorio dell'Ente per 15 (quindici) giorni.

Viterbo, 19/06/23


Il Segretario - Direttore

(Dott. Attilio Rosati)

ASP CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII

Strada Teverina 13/A - 01100 Viterbo

Tel. 0761/39261 – Fax 0761/392638

Prot. n. 07/23:

RELAZIONE TECNICA AI SENSI DELLE L.R. N.2 DEL 2019 ART. 17, COMMA 4

Fanno parte del patrimonio immobiliare della “ ASP Giovanni XXIII – Viterbo, due casali rurali che ricadono nella sottozona “A2 complesso di interesse storico e ambientale”, del vigente PRG del Comune di Viterbo, di seguito descritti:

IMMOBILE 1

Consiste in un antico Casale, presumibilmente costruito in due periodi successivi, il primo compreso tra il 1400 e il 1500 ed il secondo tra il 1600 e il 1700. Come già precisato, tale fabbricato risulta già nelle mappe di impianto del Catasto Gregoriano, risalente al 1816. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli e precisamente piano terra, piano primo ed un “torrino” sito al piano secondo. L’immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra di peperino, blocchi di tufo e ricorsi in mattoni di laterizio. I solai e la falde inclinate di copertura sono stati realizzati con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e tavolato. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole e coppi alla romana. Il piano terra è composto da un magazzino della superficie netta di 42,88 mq., con annessa tettoia esterna di 25,68 mq.. Al Piano terra è presente inoltre un tinello della superficie di 25,68 mq., un piccolo forno di circa 2,70 mq. e due piccoli magazzini di circa 5,50 mq.. Mediante una scala esterna si accede al piano primo, il quale è composto da n. 4 stanze, un disimpegno e un bagno, della superficie netta complessiva di circa 65,65 mq.. Al piano secondo è sito un piccolo torrino di circa 10,28 mq. netti, accessibile da una piccola scala in legno posta nel disimpegno del sottostante piano primo. L’immobile risulta disabitato da molti anni e versa in cattive condizioni di manutenzione, è privo di qualsiasi impianto tecnologico e necessita di una ristrutturazione globale e complessiva. Le strutture si presentano degradate in più punti, così come i solai, soprattutto quelli di copertura, per i quali si rende necessario il completo rifacimento. Si rendono pertanto indispensabili lavori strutturali di consolidamento delle murature portanti e di tutti i solai, per la maggior parte dei quali si deve

procedere al completo rifacimento degli stessi, previa demolizione. Si notano evidenti infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che nella parte bassa del fabbricato, soprattutto nel magazzino sito al piano terra. Allo stato attuale il Casale versa in cattive condizioni ed alcuni solai potrebbero non essere staticamente idonei, stante che presentano notevoli avvallamenti. Per la consistenza del casale si veda la planimetria catastale (All.3). Per lo stato di conservazione si veda la documentazione fotografica (All. 5)

IMMOBILE 2

Anche'esso consiste in un antico Casale, realizzato successivamente all'immobile di cui al precedente punto.

Tale fabbricato risulta realizzato nell'ottocento, in un periodo compreso tra il 1816 ed il 1875, stante che lo

stesso non è presente nelle mappe del Catasto Gregoriano del 1816, ma è bensì rappresentato nell'aggiornamento del 1875.

La struttura è stata realizzata con le stesse modalità dell'altro immobile, ovvero con muratura portante mista,

in blocchi di peperino, di tufo e ricorsi con mattoni in laterizio. I solai sono stati realizzati con struttura in legno,

composta da travatura principale, travetti e tavolato. Le coperture sono a falde inclinate, anche queste

realizzate con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e sovrastanti pianelle in laterizio. Le

strutture verticali e tutti i solai sono molto degradati e presentano lesioni e seri fenomeni fessurativi in atto,

tali da dover intervenire con urgenza al loro consolidamento. Una parte del solaio del piano primo risulta

crollato e la restante parte presenta comunque notevoli avvallamenti. Anche parte della copertura risulta

crollata e danneggiata in più punti. Tutti i solai e tutte le strutture di copertura necessitano di un completo

rifacimento, previa demolizione dell'esistente. Anche le murature portanti in pietra necessitano di notevoli

intervento di consolidamento, stante che le stesse si presentano fessurate in vari punti. Il fabbricato è

composto da due piani fuori terra, oltre che da una cantina sita al piano primo sottostrada. Il Piano terra è

composto da 3 locali con destinazione a magazzino, della superficie netta complessiva di circa 139 mq. Dal piano terra, mediante una scala scavata nella banco tufaceo si accede alla sottostante cantina, della superficie

di circa 55 mq.. Il piano terra confina con la Strada Teverina, dalla quale è possibile accedere direttamente

all'interno dello stesso. Il piano primo, con destinazione residenziale, è dotato di un proprio ingresso. Tale

livello è composto da 2 grandi locali, della dimensione complessiva netta di circa 85 mq..

L'immobile è privo di

tutti gli impianti tecnologici e necessità di notevoli lavori di consolidamento strutturale e di una completa

ristrutturazione degli spazi interni. Allo stato attuale il Casale versa in pessime condizioni, alcuni tratti della



copertura e dei solai sono crollati, le murature presentano delle lesioni passanti ed è pericoloso accedere

all'interno dello stesso, senza necessarie opere di puntellamento e messa in sicurezza. Da un indagine di mercato effettuata da un tecnico abilitato che a seguito della medesima ha presentato una perizia giurata a questa Spa, emerge quanto di seguito riportato:

"Analisi e indagine di mercato"

A seguito di un indagine di mercato on – line su vari siti delle agenzie immobiliari della zona, relativa ai Casali attualmente in vendita nel Comune di Viterbo, localizzati nelle vicinanze dei beni oggetto della presente perizia, con caratteristiche simili ed analoghe agli immobili in questione, è emerso che il prezzo di mercato unitario di un antico Casale ristrutturato oscilla tra 1.300 e 1.500 €/mq., da cui scaturisce un valore medio di

1.400 €/mq.. A tale prezzo di mercato si deve decurtare il costo dei lavori necessari per il consolidamento e per la completa ristrutturazione degli immobili sopra descritti. Tale prezzo può essere stimato in €/mq. 1.100 per l'Immobile 1 e in €/mq. 1.200 per l'Immobile 2".

Data l'opportunità contemplata dalla L.R. n. 2 del 2019, art. 17, comma 4, questa ASP, ha manifestato la volontà di alienare entrambi questi immobili che richiedono un investimento eccessivamente oneroso per la riduzione in pristino ed inoltre non si prestano in alcun modo al perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente. Anzi, lo stato di fatiscenza in cui versano, li rende potenzialmente pericolosi per l'incolumità di persone e cose. La loro alienazione permetterebbe di investire in importanti opere di efficientamento dell'ente, quali ad esempio, l'adeguamento a criteri di efficienza ed economicità, dell'impianto di riscaldamento ormai obsoleto ed economicamente inadeguato, delle sale e degli ambienti destinati agli anziani ospiti.

La mancata alienazione dei suddetti immobili produrrebbe il duplice danno derivante dal rischio di depauperamento del patrimonio immobiliare dell'ente derivante da eventuali crolli o ulteriori danni strutturali provocati dal tempo agli immobili e la mancata occasione di dotare il Centro anziani di un nuovo e più efficiente impianto di riscaldamento.

A tal proposito si dichiara espressamente che i proventi dell'alienazione non saranno in nessun caso destinati a forme di investimento in titoli speculativi o azioni o altri strumenti finanziari derivati.

Si dichiara altresì, la totale assenza di vicoli e gravami sugli immobili, sia di natura testamentaria che derivante da atti di liberalità o da disposizioni contenute nelle tavole fondative.

Viterbo 18 Gennaio 2023.

In fede:
Il Direttore
Dott. Attilio Rosati