



CENTRO GERIATRICO “GIOVANNI XXIII”

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA - ASP.

DELIBERA DEL C.D.A.

N° 9 Del 29 novembre 2023	Oggetto: L.R. n. 2 del 2019: ratifica ed approvazione della procedura di cui all'art. 17, comma 4 e successivi
--	---

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- VISTO** Lo Statuto della ASP Giovanni XXIII di Viterbo, approvato con Delibera Regionale n. 483 del 28 luglio 2020;
- VISTO** Il D.P.R.L. 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”;

VISTI

- 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 recante norme di riforma delle Ipab insistenti sul territorio regionale;
- 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);
- La L.R. n. 2/2019 art. 17, comma 4.;
- La deliberazione dl C.d.A. con la quale veniva approvata la relazione analitica avente oggetto il patrimonio immobiliare disponibile e indisponibile ed in pari tempo ai conferiva ampio mandato al Presidente di questo Ente, di provvedere all'alienazione di due immobili facenti parte del patrimonio disponibile non utilizzabili per il conseguimento dei fini istituzionali dell'Ente.

PRESO ATTO

sono stati alienati.

Che tale procedura è stata interamente espletata:

Che tale procedura non ha prodotto esito alcuno dato che i due immobili non

RITENUTA

la necessità di ratificare, approvandola nella sua interezza la procedura espletata nonostante l'esito negativo della medesima.

E 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,

Di ratificare approvandola la procedura di cui all'art 17 della L.R. n. 2/2019;

Prendere atto della mancata alienazione dei due beni immobili facenti parte dl patrimonio disponibile di questo Ente data la eccessiva onerosità delle opere di ristrutturazione necessario e della mancanza di interesse all'alienazione da parte del Comune di Viterbo, incluso nella procedura di che trattasi mediante comunicazioni e trasmissione di atti in data 27 febbraio e 19 giugno 2023;

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva.

DI DARE ATTO

Che il presente provvedimento :

- Viene trasmesso al Responsabile del Settore Finanziario per gli adempimenti previsti nel vigente Regolamento di Contabilità;
- È esecutivo con l'approvazione del visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, a termini di quanto previsto all'art. 151, comma 4, Va pubblicato per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio dell'Ente e pubblicata sul sito Istituzionale

IL Presidente
Avv. Giuseppe Piferi

I Consiglieri:

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 espresso ai sensi dell'art. 49 del D.Lgvo nr 267/2000

IL RESPONSABILE DEL SETTORE FINANZIARIO

In pubblicazione all'Albo pretorio della ASP per quindici giorni dal 29/11/2023

Viterbo, li _____

IL DIRETTORE

Dott. Alfonso Carnevalini.

Dott. Cristiano Davoli

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, 28/11/2023

Il Segretario - Direttore

(Dott. Attilio Rosafi)

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 pannelle 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