

Relazione Tecnica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 22 febbraio 2019

Committente : ASP TUSCIA

Porano li 08/02/2024

Il Tecnico
Geom. Luca Vergaro



Sommario

1. Le finalità di pubblica utilità sottese alla proposta di alienazione	3
1.1 Il Fondo Immobiliare	3
1.2 La strategia di valorizzazione.....	4
2. Le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione	5
3. I progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati.....	6
4. Inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità	7
5. Conclusioni	7

1. Le finalità di pubblica utilità sottese alla proposta di alienazione

1.1 Il Fondo Immobiliare

La Legge Regionale 22 febbraio 2019 n. 2 in materia di “*Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)*” consente alle stesse di procedere all’alienazione del proprio patrimonio immobiliare, fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di conferimento del patrimonio pubblico, previa autorizzazione della struttura regionale di cui all’articolo 15, comma 1 della citata L.R..

In tale ambito l’ASP con la presente formula una proposta di alienazione, corredata del parere dell’Organo di revisione, nonché da perizia di stima effettuata direttamente dall’Agenzia del Territorio di Viterbo sul valore di mercato redatta da personale dipendente della stessa Agenzia del Territorio, e da una relazione tecnica attestante:

- a) le finalità di pubblica utilità sottese all’alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Bagnoregio
- b) le ragioni dell’eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- c) i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendono reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;
- d) l’inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.

Stante quanto premesso viene predisposta la presente Relazione Tecnica da parte della ASP TUSCIA.

Tali conclusioni devono essere inquadrare nella più complessa operazione di apporto del patrimonio immobiliare dell’ASP al Fondo Sant’Alessio, nell’ambito della quale l’alienazione dei presenti immobili si colloca e che di seguito si riepiloga.

L’ASP TUSCIA (ex Fondazione Agosti) è stato istituito in data 21/12/2021 con delibera di giunta regionale n. 977 , il quale prevede che l’istituzione dei fondi da parte degli enti pubblici, oltre a dover avvenire sulla base del previo esperimento di procedure di selezione di una Società di Gestione del Risparmio tramite procedure ad evidenza pubblica, debba altresì contemplare che i successivi atti di apporto debbano essere effettuati sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell’organo di governo dell’ente.

A tale scopo, l'ASP TUSCIA, avendo constatato che la gestione del proprio patrimonio immobiliare comportava l'incorrere di consistenti costi, operativi e gestionali, e pertanto sottraeva risorse economiche ed operative necessarie alle finalità istituzionali della medesima, ha avviato il processo autorizzativo per la cessione dell'area identificata al catasto di Bagnoregio dei terreni distinti in catasto al Fg. 8 P.lle 149, 150, 151, 152 su cui al tempo detti terreni erano stati messi a disposizione della Provincia di Viterbo per la realizzazione di una Cantina Didattica a servizio dell'Istituto Scolastico, autorizzato dal Comune di Bagnoregio con Licenza Edilizia n° 44/69 del 31/01/1970 immobile che una volta terminato è stato di fatto abbandonato, e vandalizzato negli anni versando ad oggi in stato di totale degrado e non recuperabile (immobile distinto in catasto al Fg. 8 P.la 102 intestato catastalmente all'Amministrazione Provinciale di Viterbo che aveva commissionato e realizzato l'edificio)

I terreni oggetto di alienazione intestati a codesta ASP sono stati posti a servizio della citata pratica abilitatoria (Licenza Edilizia n° 44/69 del 31/01/1970) pertanto non diversamente utilizzabili come anche risulta dai contenuti della perizia di stima dell'agenzia del Territorio di Viterbo

1.2 La strategia di valorizzazione

Il Comune di Bagnoregio a partire dal 2021 ha inteso attuare sull'area intestata catastalmente alla ASP TUSCIA e sull'immobile intestato all'Amministrazione Provinciale di Viterbo un'opera pubblica e di pubblico interesse denominata *“lavori di demolizione del fabbricato “Ex cantina Didattica” preordinato alla riqualificazione paesaggistica dell'area sita in corrispondenza dello svincolo tra Via Bonaventura Tecchi e Largo Donatori di Sangue censita in catasto al Foglio n.8, Particelle n. 102, 149, 150, 151, 152”* come risulta dalla nota del Comune di Bagnoregio al tempo trasmessa alla ex Fondazione Agosti, oggi ASP TUSCIA con nota comunale del 20/08/2021 Prot. 9406 indirizzata alla Fondazione Fratelli Agosti, con le quali, a norma dell'art. 11 comma 1 lettera a) del D. Lgs 327/2001, con la quale si comunicava l'avvio del procedimento preordinato all'acquisizione dell'area con allegato il progetto preliminare e l'atto deliberativo di G.M. n° 26 del 03/03/2021 per l'avvio dell'iter dell'attuazione dell'intervento che prevede l'esecuzione di opere atte alla sistemazione e ristrutturazione dell'intero comparto immobiliare, in una zona frequentata da tutto il flusso turistico che si reca a visitare il bordo di Civita di Bagnoregio.

Il Comune di Bagnoregio ha previsto nel proprio programma delle OO.PP. di intervenire in due distinti stralci funzionali, il primo che prevede l'acquisizione delle aree e immobile esistente e la demolizione del fabbricato che versa in condizioni di degrado e il secondo stralcio funzionale che prevede la realizzazione

sopra la sagoma del fabbricato demolito di alcuni locali destinati ad uso pubblico, (sala polivalente e bagni),

compresa la sistemazione a giardino pubblico e potenziamento della strada esistente, delle aree intestate catastalmente alla ASP TUSCIA compresa la regolarizzazione di alcune aree che negli anni settanta sono stati destinati a parcheggio pubblico e un'area residuale destinata per potenziare la strada di accesso al borgo di Civita di Bagnoregio.

A seguito di specifici atti deliberativo del Consiglio Comunale è stata in primis adottata una variante al Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Bagnoregio, variante poi approvata a seguito dell'iter previsto mediante Delibera di Consiglio Comunale n° 12 del 28/03/2022 e successiva deliberazione del Consiglio Comunale n° 44 del 29/11/2023.

L'Agenzia del Territorio ha trasmesso al Comune di Bagnoregio in data 21/02/2023 prot. 2495 la stima del compendio immobiliare preordinato all'acquisizione da parte del Comune di Bagnoregio dello stesso, dalla quale risultava che gli intestatari catastali dovranno essere indennizzati per la somma complessiva di € 184.000,00, rilevando che con deliberazione di G.M. n° 28 del 08/03/2023 è stata approvata la specifica degli importi spettanti agli intestatari catastali cedenti area e immobili come meglio sotto specificato

- *Somma da corrispondere All'Amministrazione Provinciale di Viterbo intestataria catastale della p.lla 102 del Fg. 8 di mq. 3.300 la somma arrotondata di € 102.050,00*
- *Somma da corrispondere alla A.S.P. Tuscia quale ente giuridico "Ex Fondazione Agosti intestataria catastale della p.lla 149, 150, 151, 152 del Fg. 8 di complessive mq. 2.650 la somma arrotondata di € 81.950,00*

Il Comune di Bagnoregio con nota del lì 28/04/2023 ha al tempo richiesto a questa ASP la cessione volontaria delle aree mediante l'accordo bonario area preordinata all'esecuzione dell'opera pubblica allegando lo schema di convenzione da approvarsi e sottoscrivere per accettazione, contenente tutte le informazioni necessarie, compreso l'importo della cessione in complessive € 81.950,00.

Il progetto generale e progetto definitivo del primo stralcio funzionale approvato con delibera di Giunta Municipale n° 102 del 28/07/2023 prevede come sopra detto l'acquisizione da parte del Comune di Bagnoregio del compendio immobiliare secondo la stima redatta dall'Agenzia del Territorio di Viterbo cui poi è seguito atto deliberativo di approvazione della citata stima da parte del Comune per stabilire gli importi di acquisizione sia nei confronti dell'immobile esistente da demolirsi intestato all'Amministrazione provinciale di Viterbo sia delle aree intestate catastalmente alla ASP TUSCIA (Ex Fondazione Agosti), il tutto per l'importo complessivo di € 184.000,00

2. Le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione

Gli immobili di cui si richiede autorizzazione all'alienazione sono distinti al catasto di Bagnoregio al Fg. 8

p.lle 149, 150, 151, 152 della superficie catastale di Mq. 2.650:

Detti terreni risultano essere inseriti nel Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Bagnoregio come zone F a servizi destinati all'istruzione scolastica e servizi culturali e pertanto a servizio pubblico pertanto escluse da una diversa utilizzazione per scopi non in conformità allo strumento urbanistico comunale vigente e sua variante di iniziativa comunale per esecuzione di opera pubblica e di pubblico interesse.

In conseguenza dell'alienazione di detti terreni di fatto verrà regolarizzata anche il terreno distinto in catasto al Fg. 8 p.la 150 e 151 utilizzato dai primi anni settanta a parcheggio pubblico e un'area residuale distinta in catasto al Fg. 8 p.la 149 destinata all'allargamento della strada di accesso a Civita di Bagnoregio con valore assunto come da stima dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e Approvata con atto deliberativo di G.M. n° 28 del 08/03/2023 per l'importo di €/mq. 30,92 con conseguente vantaggio per questa ASP per il fatto che la stima è stata effettuata sulla scorta di un Piano Particellare di esproprio che prevedeva l'acquisizione anche di aree intestate alla ASP ma di fatto già ad uso pubblico.

Nell'ipotesi in cui tali immobili fossero destinati a rimanere nel patrimonio del Fondo, dovrebbero, inoltre, essere interessati da interventi di riqualificazione finalizzati anche alla sistemazione di una porzione di costone localizzato tra la strada pubblica di accesso a Civita di Bagnoregio e il pianoro che identifica i terreni da alienare al Comune.

3. I progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati

I proventi derivanti dall'alienazione di detti terreni al Comune (per usi pubblici) saranno reinvestiti per il miglioramento del patrimonio dell'ente stesso, inoltre i citati terreni per come previsto dal Comune di Bagnoregio saranno sempre utilizzati a scopo pubblico e di pubblico interesse pertanto anche in linea con le finalità della ASP stessa.

3.1 Progetti di utilità sociale

La strategia delineata dal Comune di Bagnoregio per l'esecuzione dei propri programmi di riqualificazione dell'intera area su cui insistono i terreni oggetto di alienazione di questa ASP verte a risolvere definitivamente una zona di notevole valore paesaggistica attualmente in stato di degrado mediante potenziamento comunale delle aree destinate a giardini pubblici, con realizzazione di parcheggi interrati

localizzati nel piano interrato del fabbricato da demolirsi, e realizzazione di servizi pubblici (Bagni) e una sala polivalente destinata ad eventi di varia natura, oltre che al potenziamento della strada esistente di accesso

a Loc. Belvedere, rilevando che il Comune di Bagnoregio per la prima fase che comprende anche l'acquisizione delle aree oggetto di alienazione da parte di questo Ente ha previsto un importo da quadro economico di € 81.950, 00 che ha trovato copertura finanziaria con fondi comunali mediante mutuo concesso dalla Cassa Depositi e Prestiti e per la seconda fase che prevede la sistemazione definitiva dell'Area esterna e ricostruzione parziale del fabbricato un importo da quadro economico di € 700.000,00 mediante fondi statali richiesti a valere su specifico bando.

L'alienazione degli Immobili consentirà la riduzione degli oneri di gestione immobiliare della ASP TUSCIA e la valorizzazione con le risorse acquisite degli immobili sempre appartenenti all'ente che attualmente necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie per come disciplinato dall'art. 3 del DPR 380/2001, con conseguente incremento di messa a reddito degli stessi.

Con i proventi dell'alienazione delle aree previste in € 81.950,00, somma immediatamente disponibile si potranno effettuare immediatamente opere manutentive sul patrimonio esistente dell'ente e limitare richieste di mutui presso Enti mutuanti con conseguente risparmio per annullamento interessi e pagamenti dei ratei.

Tali aree oggetto di alienazione sono inutilizzate da molti decenni da parte di questo ente e della stessa Provincia di Viterbo che al tempo aveva anche la disponibilità dei terreni stessi, rilevando anche che con gli interventi previsti dal Comune verrà data all'intero compendio che comprende anche i terreni oggetto di alienazione una corretta utilizzazione e un giusto decoro.

4. Inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità

Premesso che, dal punto di vista giuridico, i vincoli possono derivare o dalla norma o dalla volontà dei proprietari dei beni, sugli immobili dell'ASP non grava alcun vincolo normativo di destinazione imposto dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o da atti di liberalità. Tuttavia l'ASP, di concerto con gli organi consultivi, ha espresso la volontà di alienare detti terreni a un Ente Pubblico (Comune di Bagnoregio) che destinerà tali aree sempre a scopi sociali e di pubblico interesse.

Nessuno degli assetti, oggetto di istanza di alienazione, ricade in tale elenco per cui possiamo concludere che gli stessi sono privi di vincoli derivanti dalla norma o dalla volontà dei proprietari.

5. Conclusioni

Alla luce di quanto illustrato, l'operazione di valorizzazione strutturata mediante l'apporto degli immobili

dell'ASP al Fondo consentirà di realizzare l'obiettivo perseguito dal legislatore con l'art. 33 del DL 33 n. 98/2011, rendendo di fatto il patrimonio di cui è dotata l'ASP TUSCIA, uno strumento dinamico, utile a realizzare una riduzione delle spese necessarie alla sua manutenzione e, al contempo, una sua maggiore

redditività funzionale al perseguimento degli obiettivi di contenimento della spesa della Regione, ma anche degli scopi istituzionali dell'ASP.

L'art. 4 L.R. n. 22 febbraio 2019, come si è detto, prevede che l'ASP – ai fini dell'autorizzazione all'alienazione degli immobili del Fondo da parte della struttura regionale – debba relazionare in ordine a tali aspetti:

- a. le finalità di pubblica utilità sottese all'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ASP TUSCIA;
- b. le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- c. i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;
- d. l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.

Quanto alle finalità di pubblica utilità previste dal Comune di Bagnoregio che ha previsto l'acquisizione delle aree da alienarsi, da parte di questo ente, per usi e scopi pubblici, esse sostanzialmente coincidono con quelle sottese alla scelta anche di non poter indire la procedura di gara per la selezione altri soggetti tenuto conto che le aree si trovano inserite nello strumento urbanistico comunale come zone a servizio della collettività e non possono essere utilizzate per scopi diverse, scopi che il Comune di Bagnoregio intende mantenere come da propri programmi assunti, la cui funzione era ed è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare della stessa ASP.

In questo contesto, l'alienazione degli immobili oggetto della presente Relazione, contribuisce alla realizzazione delle suddette finalità di pubblica utilità, consentendo in via immediata al Fondo (ed in via mediata all'ASP) di acquisire liquidità che verrebbe da subito impiegata dal Fondo per attività di recupero e ristrutturazione di immobili strategici capaci di garantire rendite ben più consistenti per il Fondo e, quindi, maggiori proventi per l'ASP, da destinare alle proprie finalità istituzionali di pubblica utilità e quindi per l'erogazione dei servizi alla persona quali la salute, l'assistenza sanitaria, la didattica, la formazione al lavoro ed il diritto alla vita indipendente.

Quanto all'eventuale danno che potrebbe derivare dalla mancata alienazione degli immobili non strategici, come esposto nei precedenti paragrafi, il pregiudizio che il Fondo (e per l'ASP) ammonterebbe

all'ottenimento di minori risorse finanziarie per la realizzazione del piano di investimenti manutentori
del patrimonio dell'ente. Si tratta di un danno che pregiudicherebbe nel complesso il piano di
valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP che si realizza attraverso il Fondo immobiliare.

Quanto, infine, ai programmi degli investimenti a servizio del patrimonio dell'ente i proventi dell'alienazione dei suddetti immobili, si ribadisce che tali proventi verrebbero reinvestiti per migliorare le condizioni degli immobili stessi che non sono stati individuati come immobili da alienare, immobili che una volta mantenuti miglioreranno anche in termini di introito alle casse dell'ente stesso.

Porano Lì 08/02/2024

Il tecnico

Geom. Luca Vergaro

