

OGGETTO: Autorizzazione alla vendita dell'immobile sede del vecchio Ospedale di Frosinone "Umberto I" sito in Viale Mazzini, di proprietà della Azienda USL di Frosinone, per finanziare arredi e attrezzature da destinare al Nuovo Ospedale di Frosinone di via Fabi.

LA GIUNTA REGIONALE



SU proposta del Presidente della Regione Lazio;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la L.R. 18 Febbraio 2002 n. 6 e successive modificazioni, concernente la disciplina del sistema organizzativo della Giunta Regionale e del Consiglio;

VISTO il Regolamento Regionale 6 settembre 2002 n. 1 concernente l'organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale e successive modificazioni ed integrazioni;

VISTO l'art. 20 della legge 11 marzo 1988 n.° 67 e successive modifiche, che autorizza l'esecuzione di un programma pluriennale di interventi in materia di ristrutturazione edilizia e di ammodernamento tecnologico del patrimonio sanitario pubblico e di realizzazione di residenze sanitarie assistenziali per anziani e soggetti non autosufficienti per l'importo complessivo di 30.000 miliardi di lire;

VISTA la nota prot. 160211/4718 del 17/10/2001 con la quale la Regione Lazio ha comunicato alla Azienda USL di Frosinone la possibilità di ricorrere all'alienazione del Vecchio Ospedale al fine di provvedere all'acquisto di arredi e attrezzature da destinare al Nuovo Ospedale per poterlo attivare;

CONSIDERATA la nota dell'Azienda USL di Frosinone n. 1391/DG del 24/12/2001 con la quale la ASL aderisce alla richiesta di stralcio delle attrezzature e degli arredi dall'appalto dei lavori del Nuovo Ospedale di Frosinone mantenendo il vincolo di utilizzare il ricavato della vendita dell'immobile ospitante il Vecchio Ospedale "Umberto I" all'acquisto degli arredi e delle attrezzature per il Nuovo Ospedale di via Fabi ;

VISTA la nota n. 5237/624 del 01/02/2002 con la quale la Regione Lazio prende atto dell'adesione da parte dell'Azienda USL di Frosinone alla richiesta di Stralcio delle attrezzature e degli arredi dell'appalto dei lavori in conformità alla suddetta nota del 17/10/2001;

VISTA la determinazione n. 6596 del 24/01/2003 con la quale si approva il progetto esecutivo per la costruzione del Nuovo Ospedale di Frosinone di via Fabi per un importo complessivo di € 61.974.827,89 a valere su fondi art. 20 della legge 11 marzo 1988 n.° 67 - I e II fase, limitatamente ai lavori di costruzione del presidio;

PRESO ATTO che con deliberazione AUSL Frosinone n. 1003 del 10/10/2008 viene incaricata l'Agenzia del Territorio Provincia di Frosinone ad eseguire il parere di congruità sulla relazione di stima predisposta dall'Ufficio Tecnico Aziendale;

VISTO il parere di congruità espresso dall'Agenzia del Territorio, che si allega in copia, trasmesso alla ASL con nota n. ST/7704/2008 del 04/11/2008 nel quale si stima come valore venale dell'immobile una somma pari a € 45.798.700,83;

CONSIDERATA la nota ASL Frosinone n. 24372 del 24/11/2008 con la quale l'Azienda richiede l'autorizzazione alla vendita dell'immobile in oggetto;

37 23 GEN. 2009

VISTO il decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502 e in particolare l'articolo 5 comma 2, il quale, nel secondo capoverso, dispone che, in relazione ai patrimoni indisponibili della ASL, gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali su immobili siano assoggettati a previa autorizzazione della Regione;

RITENUTO pertanto di autorizzare la Azienda USL Frosinone alla vendita dell'immobile sede del Vecchio Ospedale di Frosinone "Umberto I" sito in viale Mazzini, previa definizione dello svincolo del bene dallo *status* di patrimonio indisponibile della ASL, per mezzo delle necessarie procedure di evidenza pubblica come previsto dalla normativa vigente;

RITENUTO altresì che la procedura di vendita dovrà avvenire garantendo la piena attività della struttura di Viale Mazzini fino alla completa attivazione della nuova struttura di via Fabi, al fine di assicurare la continuità assistenziale;

ATTESO altresì che la Regione Lazio provvederà con successivo atto, sulla base di un apposito progetto di acquisizione degli arredi e delle attrezzature, tenuto conto della destinazione del nuovo presidio prevista dalla programmazione sanitaria regionale, a determinare la quota dei proventi da destinare a detta acquisizione, nonché la quota residua da fare confluire nella disponibilità complessiva del Servizio Sanitario Regionale, vincolandone l'uso esclusivamente per ulteriori operazioni di investimento, secondo specifiche disposizioni regionali;

PREMESSO che il presente provvedimento non rientra nelle procedure di concertazione con le parti sociali;

all'unanimità

DELIBERA

per le motivazioni di cui in premessa, che integralmente si richiamano,

1. di autorizzare la Azienda USL Frosinone alla vendita dell'immobile sede del Vecchio Ospedale di Frosinone "Umberto I" sito in viale Mazzini, previa definizione dello svincolo del bene dallo *status* di patrimonio indisponibile della ASL, per mezzo delle necessarie procedure di evidenza pubblica come previsto dalla normativa vigente;

Con successivo atto la Regione Lazio provvederà, sulla base di un apposito progetto di acquisizione degli arredi e delle attrezzature, tenuto conto della destinazione del nuovo presidio prevista dalla programmazione sanitaria regionale, a determinare la quota dei proventi da destinare a detta a acquisizione, nonché la quota residua da fare confluire nella disponibilità complessiva del Servizio Sanitario Regionale, vincolandone l'uso esclusivamente per ulteriori operazioni di investimento, secondo specifiche disposizioni regionali.

La Asl di Frosinone è tenuta a garantire la piena attività della struttura di Viale Mazzini fino alla completa attivazione della nuova struttura di via Fabi, al fine di assicurare la continuità assistenziale.



C:\Documents and Settings\otoninello\De

IL PRESIDENTE : F.to Pietro MARRAZZO
IL SEGRETARIO : F.to Paolo IACONIS

Pagina 2 di 2

ROMA 23 GEN. 2009





agenzia del
Territorio

ALLEG. alla DELIB. N. 37
DEL 23 GEN. 2009

AZIENDA U.S.L. FROSINONE
UFF. PROTOCOLLO
7 NOV 2008
ARRIVO

Ufficio Provinciale di Frosinone
Settore Gestione Banche Dati e Servizi Tecnici

FROSINONE, 4 NOV. 2008

Prot. n° ST/7704/2008

Allegati 1

Rif. nota del 1.10.2008

Prot. n° 20682

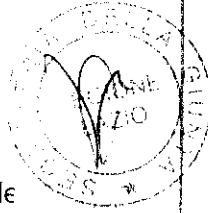
→ Alla REGIONE LAZIO

Azienda Unità Sanitaria Locale

Via A.Fabi

03100 FROSINONE

ASSISTENZA REGIONALE
DIREZIONE REGIONALE
00145 ROMA



Oggetto: Parere di congruità sulla perizia estimativa del Presidio Ospedaliero UMBERTO I di Frosinone.

AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE
FROSINONE
UFFICI GENERALI - SEGRETERIA
- 7 NOV 2008
Prot. N. 23288

Alla Direzione Regionale del
Territorio per il Lazio
Viale A.Ciamarra, 144
ROMA

Si trasmette, in allegato, il parere di congruità relativo all'immobile in oggetto.

Alla Regione Lazio - Azienda Unità Sanitaria Locale - si comunica che la relativa fattura verrà inviata successivamente.

L'ALLEGATO È
DEPOSITATO PRESSO LA
SC. PATRIMONIO
TECNICO IMMOBILIARE
07/11/08

IL DIRETTORE
AZIENDA USL FROSINONE
DIREZIONE (Mauro AZZOLINI)

AR RI VO 10 NOV. 2008 AR RI VO

Procedimento assegnato al Dirigente S.C. VO

S.C. Patrimonio Tecnico Immobiliare

11 NOV. 2008

Prot. n. 2078 del
Procedimento assegnato a



prot. n. 47704
del 03/10/2008

oggetto

Parere di congruità sulla perizia estimativa del Presidi
Ospedaliero UMBERTO I di Frosinone.

ASSISTENTE
DIR. V. A.
00145 ROMA
[Handwritten signature]

Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Frosinone
Piazza VI Dicembre, 3 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 fax 0775291841 - e-mail: up_frosinone@agenziaterritorio.it



committente

REGIONE LAZIO - Azienda Unita' Sanitaria Locale Frosinone -
Via A.Fabi, - 03100 FROSINONE - TEL. 0775 8821 - 882205

prot. 7704 del 03.10.2008

Parere di congruità sulla perizia estimativa del Presidio Ospedaliero "Umberto I" di Frosinone.

INDICE

ASSESSORATO REGIONALE
Dipartimento di Frosinone
Via Roma, 100 - 01100 Frosinone
00145 ROMA Tel. 06 5102.1

PREMESSA.....	2
A) SCOPO DELLA STIMA.....	2
B) GENERALITÀ.....	2
C) DATI CATASTALI.....	3
D) DESTINAZIONE URBANISTICA.....	3
E) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE.....	4
F) CONSISTENZA.....	4
G) CRITERIO E METODO DI STIMA.....	4
H) VALUTAZIONE.....	5





PREMESSA

Con nota n. 20682 del 01.10.2008, la Regione Lazio - Azienda Unità Sanitaria Locale Frosinone ha richiesto il parere di congruità sulla stima redatta dall'ing. Mauro Palmieri, Dirigente Tecnico della stessa ASL, e riguardante il bene immobile in epigrafe citato, ai sensi della convenzione stipulata con l'Agenzia del territorio, in data 17.05.2002 - Prot. N. 620 e prorogata con determinazione n. C2279 del 04.11.05.

La relazione di stima è corredata di planimetrie, visure catastali e documentazione fotografica.

In esito al sopralluogo eseguito dal tecnico di questo ufficio, all'uopo incaricato, e alle indagini esperite per acquisire dati, costi, prezzi e valori del mercato immobiliare locale, utili per le necessarie comparazioni, si riferisce, qui di seguito, sulle operazioni svolte per la formulazione del giudizio di stima richiesto.

ASSESSORATO REGIONALE
Dipartimento S. E. P. S.
Via R.R. Galvani, 10
00145 ROMA Tel. 06-51681

A) SCOPO DELLA STIMA

Per quanto non espressamente precisato, lo scopo della stima è quello di determinare il valore di mercato ai fini di una eventuale alienazione del compendio immobiliare, con esclusione delle apparecchiature, attrezzature e arredi, come convenuto in sede di riunione tenuta con il Direttore Generale della ASL, presso gli uffici di presidenza in data 24 c.m.

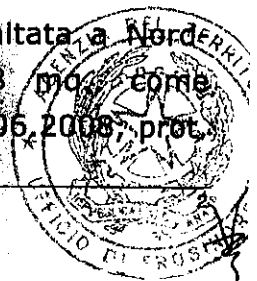
B) GENERALITÀ

La surrichiamata relazione di stima riguarda il compendio immobiliare conosciuto come OSPEDALE UMBERTO 1° di Frosinone, ubicato a mezza costa fra il vecchio centro urbano e Frosinone Bassa, in zona residenziale a prevalenti caratteristiche edilizie del tipo economico-popolare, di mediocre richiesta sul mercato locale degli affitti.

Detto compendio è comodamente raggiungibile dai centri limitrofi al capoluogo, a mezzo delle principali arterie di traffico che attraversano la città (S.S.Casilina, S.S. 155 per Fuggi, S.S. dei Monti Lepini), e tramite Viale Mazzini, confinante per circa 320 ml. sul versante SUD e per circa 180 ml. sul versante opposto, a quota sensibilmente superiore.

L'area su cui sorge il complesso immobiliare in esame, delimitata a Nord-Ovest dal fiume Cosa, è estesa complessivamente 39.738 mq. come documentato dal tipo mappale n. 212734.1/2008 in atti dal 19.05.2008 prot. FR 0212734.

Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Frosinone
Piazza VI Dicembre, 3 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 fax 0775291841 - e-mail: up_frosinone@agenziaterritorio.it





La costruzione ospedaliera è un edificio pluripiano composto da più corpi di fabbrica costruiti in aderenza, in epoche relativamente diverse, comunque fra loro collegati e così costituiti:

- tre corpi di fabbrica principali destinati ad ospitare le sezioni, divisioni, servizi speciali per diagnosi e cura e servizi generali;
- un corpo di fabbrica destinato a pronto soccorso e ambulatori, completato di recente;
- un manufatto destinato a servizio mortuario con annessi laboratori specialistici,
- manufatti di minor consistenza destinati a centrale termica, locale magazzino, cabina ENEL e impianto di depurazione.

I suddetti immobili impegnano una superficie complessiva di circa 7.575 mq. coperti.

ASSESSORATO REGIONALE
 Dipartimento Sanitario
 Via R.R. C. 15168.1
 00145 ROMA

C) DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare è accertato in Catasto Fabbricati, al foglio 18 con i seguenti estremi:

- mappale 160 sub.1 bene comune non censibile (corte) ai subb. 2 e 3;
- mappale 160 sub. 2 categ. B/2 di cl. U di mc. 106.135 - R.C. € 142.517,02
- mappale 160 sub. 3 in corso di costruzione

Ditta intestataria è l'AZIENDA USL FROSINONE, con sede in Frosinone, in forza del DECRETO (Disposizione delle Autorità) del 23/10/ - Voltura n. 12180.1/2002 in atti dal 17/06/2002 (protocollo n. 00114410) Repertorio n. 1990 Rogante : Pres.G.R. Sede: Roma Dec. Pres. Giunta Regionale del Lazio.

Nel Catasto Terreni è censito allo stesso foglio 18 con il mappale 160, quale Ente Urbano di mq. 39.738.

Si rende necessario procedere alla regolarizzazione catastale, in quanto la porzione in corso di costruzione (corpo di fabbrica destinato a pronto soccorso ed ambulatori) è stata ultimata.

D) DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.R.G. vigente il complesso immobiliare in esame ricade in "zona F" destinata alla installazione delle attrezzature definite quali "servizi collettivi"

Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Frosinone
 Piazza VI Dicembre, 3 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 fax 0775291841 - e-mail: up_frosinone@agenziaterritorio.it



E) CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Tutti i corpi di fabbrica innanzi citati hanno struttura portante in c.a. tradizionale, con tamponatura a cassetta vuota, tramezzi in laterizio e copertura a terrazza, ad eccezione del manufatto destinato a pronto soccorso - ambulatori che è stato realizzato con struttura portante antisismica.

L'intera struttura ospedaliera è munita di una comoda rete di percorsi interni, sia orizzontali che verticali, assistiti da n. 11 impianti di elevazione.

Il tipo e grado di rifiniture sono adeguati alle varie destinazioni d'uso e lo stato di conservazione e di manutenzione generale del compendio è da ritenere normale, senza criticità apparenti.

Il compendio immobiliare è dotato dei seguenti impianti tecnologici:

- riserva idrica di circa 200 mc., con due serbatoi in cemento collegati all'impianto idrico principale;
- centrale termica, munita di impianto elettrico antideflagrante e antincendio, per il riscaldamento degli ambienti e produzione acqua calda - vapore, con una potenzialità di circa 4.600.000 kcal./h;
- condizionamento-aria, sezionato per divisione, sezioni, reparti, ambulatori e servizi;
- isolamento termoacustico nelle sale operatorie, tac, rianimazione e unità coronariche;
- antincendio.

F) CONSISTENZA

In base agli atti depositati in ufficio, verificati con misurazioni dirette eseguite a campione in sede di sopralluogo, e per confronto con i dati riportati nella perizia estimativa dell'Ente, è stata calcolata una volumetria dei manufatti sopra elencati di complessivi 105.258 mc. v.p.p., fra i piani entro e fuori terra.

G) CRITERIO E METODO DI STIMA

Il compendio immobiliare descritto, per le sue caratteristiche specifiche è di tipologia affatto diffusa sul mercato immobiliare locale, quindi non facilmente appetibile da una molteplicità di operatori economici.

Ne consegue una mancanza totale di domande ed offerte di mercato, le stesse che, in congruo numero, costituiscono la condizione essenziale per la

ASSESSORATO
Dipartimento
Via R.R. Galvani, 17
00145 ROMA TEL. 06 510313





formazione di un'adeguata scala di valori utile per una puntuale comparazione.

Pertanto l'aspetto economico da riguardare per la ricerca del più probabile valore venale del complesso immobiliare in esame è quello della riproduzione del bene all'attualità e nello stato di fatto accertato.

H) VALUTAZIONE

Lo stesso compendio immobiliare, a giugno 2002, è stato valutato dallo scrivente nell'ambito della cartolarizzazione L.R. n. 16/2001 - art. 8, come da richiesta prot. n. 18153 del 27 maggio 2002 della Regione Lazio - Direzione Regionale all'Economia e Finanza.

Con riferimento alla data sopracitata fu stimato un valore commerciale di € 43.822.578,21 definito in base al criterio del costo di costruzione.

Tanto premesso, tenuto conto delle intervenute variazioni di consistenza, peraltro di modesta entità, emerse in esito al tipo mappale del 19-06-2008, considerato che il fabbricato destinato a pronto soccorso - ambulatori, precedentemente stimato al grezzo, attualmente risulta completato, e tenuto conto del tempo intercorso fra le due epoche di stima, si ritiene congruo all'attualità il valore stimato, dal tecnico incaricato dall'Ente, di 45.798.700,83.

Detto valore, nella misura congruita, non comprende il valore delle apparecchiature, attrezzature e arredi e prescinde, altresì, da qualsiasi peso o servitù palesi ed occulte non menzionate tanto nella perizia del tecnico incaricato dall'Ente, quanto nella presente relazione.

Il Tecnico
(Vittorio RUSCELLO)

Il Responsabile Tecnico Provinciale
(Goffredo DI IANNI)

Il Referente Regionale
(Franco MOLINARI)



ASSESSORATO ALL'EDILIZIA
Dipartimento di Frosinone
Via R. P. ...
00145 ROMA



Direzione Regionale per il Lazio - Ufficio Provinciale di Frosinone
Piazza VI Dicembre, 3 - 03100 Frosinone tel. 0775250158 fax 0775291841 - e-mail: up.frosinone@agenziaterritorio.it

RP