

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G02410 del 05/03/2021

Proposta n. 5262 del 02/03/2021

Oggetto:

Attuazione della deliberazione di Giunta regionale del 3 novembre 2020, n. 764, recante l'aggiornamento del Programma di valorizzazione dell'ex Ospedale psichiatrico "Comprensorio Santa Maria della Pietà in Roma". Approvazione del contratto di comodato d'uso gratuito del piano primo del Padiglione n. 17 alla ASL Roma 1.

OGGETTO: Attuazione della deliberazione di Giunta regionale del 3 novembre 2020, n. 764, recante l'aggiornamento del Programma di valorizzazione dell'ex Ospedale psichiatrico "Comprensorio Santa Maria della Pietà in Roma". Approvazione del contratto di comodato d'uso gratuito del piano primo del Padiglione n. 17 alla ASL Roma 1.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
"BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO"**

Su proposta del Dirigente dell'Area Politiche di Valorizzazione dei Beni Demaniali e Patrimoniali

VISTI:

- lo Statuto della Regione Lazio;
- la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale";
- il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante "Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta Regionale;
- il D.lgs. 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 5.5.2009, n. 42" e successive modifiche;
- la deliberazione della Giunta regionale 7 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore della Direzione Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio al Dott. Marco Marafini, modificata con deliberazione di Giunta regionale 5 giugno 2018, n. 273;
- il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: "Regolamento regionale di contabilità";
- la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante "Legge di contabilità regionale";
- la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 25, recante "Legge di stabilità regionale 2021";
- la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 26, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023;
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1060 recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese".
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1061, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa ed assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa.";
- la deliberazione della Giunta regionale 26 gennaio 2021, n. 20, recante "Disposizioni e indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2021-2023 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11";
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1059, inerente l'approvazione dell'ultima stesura dell'Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 15;

PREMESSO che:

- con deliberazione della Giunta regionale 20 dicembre 2016, n. 787, è stato approvato il “Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma”, le relative modalità di attuazione e le risorse finanziarie;
- per favorire l’attuazione del Programma di valorizzazione del Santa Maria della Pietà è stata avviata la concertazione con gli attori istituzionali del territorio, che si è conclusa con la sottoscrizione, in data 11 ottobre 2018, di un Protocollo d’intesa fra la Regione Lazio, Roma Capitale, l’Azienda Sanitaria Locale (ASL) Roma 1, la Città Metropolitana e il Municipio Roma XIV;
- con la suddetta intesa istituzionale gli Enti sottoscrittori hanno stabilito modalità di collaborazione istituzionale e amministrativa per il raggiungimento degli obiettivi di pianificazione e valorizzazione del complesso immobiliare, tra cui il “Progetto urbano” (PU) *Centralità urbana di Santa Maria della Pietà*, secondo le previsioni e con le modalità previste dalle NTA del PRG, e l’esecuzione degli interventi di riqualificazione del comprensorio e del suo patrimonio immobiliare già oggetto di specifici finanziamenti, che ne valorizzano la funzione pubblica, sociale e culturale;
- con deliberazione della Giunta regionale del 3 novembre 2020, n. 764, recante “*aggiornamento Programma di valorizzazione dell’ex Ospedale psichiatrico “Comprensorio Santa Maria della Pietà in Roma” di cui alla d.g.r. 787/2016 e al protocollo d’intesa fra istituzioni sottoscritto l’11 ottobre 2018*” è stato approvato, tra l’altro, il nuovo atto d’indirizzo per la valorizzazione del Parco pubblico e dei padiglioni 28 e 17;

CONSIDERATO che:

- la Regione Lazio è proprietaria del padiglione 17 all’interno del Complesso di Santa Maria della Pietà, distinto in catasto al foglio 188 particella 41;
- la ASL Roma 1, per il tramite della struttura sanitaria a valenza regionale, UOSD Centro Sa.Mi.Fo. (Salute Migranti Forzati), gestisce il progetto F.A.R.I. (Formare, Assistere, Riabilitare, Inserire) cofinanziato dal Ministero dell’Interno e dall’Unione Europea;
- detto progetto è attualmente ospitato presso il padiglione 16 del Complesso di Santa Maria della Pietà di proprietà della ASL Roma 1;
- a seguito della sottoscrizione del protocollo d’intesa sul Santa Maria della Pietà fra Regione Lazio, Roma Capitale, Città Metropolitana e Municipio 14 è previsto che il padiglione 16 venga concesso in locazione a canone ricognitorio dalla ASL Roma 1 a Roma Capitale - Municipio 14 - per le attività istituzionali del Municipio;
- contemporaneamente è emersa la necessità di poter estendere le attività del progetto FARI ad un maggior numero di utenti, condizione questa che rende necessaria la disponibilità di spazi di maggiore ampiezza rispetto a quelli attualmente in uso presso il padiglione 16;
- che la ASL Roma 1, con nota 123643 del 09.09.2020, acquisita al protocollo regionale in pari data con il n. 773225, per dare seguito agli impegni assunti in seno al protocollo d’intesa nei confronti di Roma Capitale, ha chiesto di poter trasferire il Progetto F.A.R.I., nei locali siti al piano rialzato del padiglione 17;
- la d.g.r. 764/2020, al punto 8 prevede: *di aderire, alla richiesta della ASL Roma 1, avanzata in seno all’intesa di cui al protocollo dell’11 ottobre 2018, rendendo disponibile il padiglione 17 di proprietà regionale per il completamento del progetto F.A.R.I., concedendo alla Azienda*

medesima, in comodato d'uso gratuito e temporaneo e con accollo delle necessarie spese di ristrutturazione, il piano rialzato del padiglione 17;

- le Amministrazioni di concerto hanno condiviso i contenuti del comodato d'uso gratuito redatto ai sensi del punto 8 della d.g.r. 764/2020;

RITENUTO di dover dare attuazione alla deliberazione di Giunta regionale del 3 novembre 2020, n. 764, stipulando con la ASL Roma 1 il contratto di comodato d'uso gratuito del piano rialzato del Padiglione 17, distinto in catasto al foglio 188, particella 41;

VISTO lo schema di atto di concessione condiviso tra la ASL Roma 1 e la scrivente Amministrazione, parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

DATO ATTO che, il predetto schema risulta conforme all'istruttoria effettuata e agli indirizzi impartiti dalla Giunta regionale;

DETERMINA

Per le motivazioni di cui in premessa, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

- 1) di stipulare, in attuazione della deliberazione della Giunta regionale del 3 novembre 2020, n. 764, con la ASL Roma 1, il contratto di comodato d'uso gratuito del piano rialzato del padiglione 17 del complesso immobiliare di Santa Maria della Pietà – distinto al catasto al fg. 188 p.lla 41 - al fine di consentire, la prosecuzione del progetto F.A.R.I. nel medesimo immobile;
- 2) di approvare, a tal fine, lo schema di contratto di comodato che, allegato alla presente determinazione, ne costituisce parte integrante e sostanziale;
- 3) di stabilire che detta concessione, della durata di anni 6 (sei) rinnovabile con atto analogo, abbia decorrenza dalla data della stipula;
- 4) di demandare all'Area Politiche di Valorizzazione dei Beni Demaniali e Patrimoniali la predisposizione di tutti gli atti amministrativi relativi alla stipula dell'Atto di concessione e la loro successiva trasmissione all'Area Gestione dei Beni Demaniali e Patrimoniali.

Il Direttore regionale
(Dott. Marco Marafini)

ATTO DI CONCESSIONE IN COMODATO D'USO
Porzione di unità immobiliare sita in Roma, Piazza Santa Maria
della Pietà 5, padiglione 17 – piano rialzato

L'anno duemila VENTI, addì del mese dipresso la sede legale della ASL Roma 1

TRA

La Regione Lazio, rappresentata dal Dott. _____ nato, a _____ il _____ in qualità di Direttore _____ della Regione Lazio, con sede in _____, c.f. _____ di seguito, munito dei poteri _____

"Comodante"

E

Il Dott. _____, nato a _____ il _____, che interviene in qualità di Direttore _____ della ASL Roma 1, con sede in _____, C.F. _____ munito dei poteri conferitegli _____, domiciliato per la carica presso la sede dell'Amministrazione, in seguito denominata

"Comodatario"

congiuntamente denominate **"le Parti"**

Premesso che:

1. la Regione Lazio è proprietaria del padiglione 17 all'interno del Complesso di Santa Maria della Pietà;
2. la ASL Roma 1, per il tramite della UOSD Centro Sa.Mi.Fo. (Salute Migranti Forzati), gestisce il progetto F.A.R.I. (Formare, Assistere, Riabilitare, Inserire) cofinanziato dal Ministero dell'Interno e dall'Unione Europea;
3. il Centro Sa.Mi.Fo. è una struttura sanitaria a valenza regionale;
4. detto progetto è attualmente ospitato presso il padiglione 16 del Complesso di Santa Maria della Pietà di proprietà della ASL Roma 1;
5. il progetto di cui sopra si pone come obiettivo di fornire risposte efficaci ai bisogni di salute fisica e mentale di richiedenti e titolari di protezione internazionale (RTPI), anche minori, attraverso modelli sanitari innovativi ed integrati mediante le seguenti azioni:
 - garantire l'individuazione precoce e la resa in carico di RTPI affetti da disturbi psicosanitari;
 - tutelare la salute dei minori stranieri con équipe dedicata;
 - formare gli operatori per aumentare le capacità relazionali, diagnostiche e terapeutiche e ridurre il rischio di stress lavorativo;
 - analizzare l'efficacia delle attività, il rapporto costi/benefici e le ricadute sull'integrazione sociale dei RTPI;
6. l'attività di cui sopra ha perseguito ed ottenuto dal 2015 ad oggi la riduzione drastica degli accessi in Pronto Soccorso da parte dei RTPI, una maggiore appropriatezza nei ricorsi al Pronto Soccorso con conseguente riduzione dei costi sostenuti dal SSR cui è seguita anche una riduzione delle prestazioni ambulatoriali erogate nei confronti dei RTPI;

7. le attività del progetto FARI richiedono spazi allestiti per lo svolgimento delle terapie e delle attività ad esse connesse che, come sopra riportato, vengono attualmente svolte presso i locali siti in una porzione del piano rialzato del padiglione 16 del Complesso di Santa Maria della Pietà;
8. a seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa sul Santa Maria della Pietà fra Regione Lazio, Roma Capitale, Città Metropolitana e Municipio 14 è previsto che il padiglione 16 venga concesso in locazione a canone ricognitorio dalla ASL Roma 1 a Roma Capitale - Municipio 14 - per ospitarvi la propria attività istituzionale;
9. contemporaneamente è emersa la necessità di poter estendere le attività del progetto FARI ad un maggior numero di utenti, condizione questa che rende necessaria la disponibilità di spazi di maggiore ampiezza rispetto a quelli attualmente in uso presso il padiglione 16;
10. conseguentemente la ASL Roma 1, con nota Direzione Generale prot. n. 123643 del 9.9.2020, ha richiesto alla Regione Lazio la concessione del piano rialzato del padiglione 17 al fine di poter accogliere il progetto FARI;
11. con DGR n. 764 del 3.11.2020, in accoglimento della richiesta della ASL Roma 1 di cui al punto precedente, la Regione Lazio ha approvato, fra l'altro, *"di aderire alla richiesta della ASL Roma 1, avanzata in seno all'intesa di cui al protocollo dell'11 ottobre 2018, rendendo disponibile il padiglione 17 di proprietà regionale per il completamento del progetto FARI, concedendo alla Azienda medesima, in comodato d'uso gratuito e temporaneo e con accollo delle necessarie spese di ristrutturazione, il piano rialzato del pad. 17"*;
12. il Comodantete con propria determinazione a contrarre in data n..... ha dato esecuzione alla d.g.r. n. 764/2020 approvando, in schema, il presente Atto di concessione.

Tutto ciò premesso:

13. Le parti, previa ratifica delle premesse, convengono e stipulano quanto segue:

Tutto ciò premesso

Le Parti, previa ratifica delle premesse, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO

1. La Regione Lazio concede alla ASL Roma 1 in comodato d'uso a titolo gratuito la porzione del padiglione 17 sito presso il Complesso di Santa Maria della Pietà corrispondente al piano rialzato dell'edificio iscritto al Catasto Terreni del Comune di Roma al foglio 188 part. 41 di cui si allegano al presente atto le relative planimetrie **(All. 1)**.
2. Il Comodatario dichiara di conoscere la porzione dell'immobile oggetto del presente comodato e di ritenerla idonea all'uso dichiarato finalizzato ad ospitarvi le attività istituzionali del progetto **FARI** e di accettarne la gestione e la custodia, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, fino al suo formale rilascio, senza avanzare riserve o eccezione alcuna.

ARTICOLO 2

UTILIZZO DEI BENI IN CONCESSIONE

1. Il Comodante concede al Comodatario la porzione di immobile di cui all'art. 1 affinché lo utilizzi per ospitarvi strutture, attività e personale del progetto **FARI** afferente alla UOSD Centro Sa.Mi.Fo. centro sanitario a valenza regionale della ASL Roma 1.
2. È espressamente vietata la subconcessione, anche parziale, dell'immobile, pena la decadenza del presente atto di concessione in comodato d'uso.

ARTICOLO 3

DURATA, RINNOVO E REVOCA DEL COMODATO

1. La durata del comodato coincide con quella del progetto FARI attualmente in corso e comunque non oltre anni 6 (sei), senza tacito rinnovo, salvo proroga su richiesta del comodatario in caso di rifinanziamento del progetto.

ARTICOLO 4

DISCIPLINA ECONOMICA DEL COMODATO

1. La Regione Lazio concede alla ASL Roma 1 il piano rialzato del padiglione 17 in comodato d'uso a titolo gratuito, in conformità con il contenuto dell'art. 1803 del codice civile.

ARTICOLO 5

ONERI DEL COMODATARIO

1. Per il perseguimento delle finalità sottese al presente atto di concessione in comodato d'uso, in conformità a quanto stabilito dalla DGR n. 764 del 3.11.2020 viene posta a carico del Comodatario l'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sulla porzione di immobile assegnata per assicurarne l'uso in condizioni di sicurezza oltre che l'esecuzione di opere che, nel corso della conduzione del bene o nell'esercizio delle attività previste dalla concessione, si rendessero necessarie per assicurarne l'agibilità, ivi comprese quelle derivanti da caso fortuito, forza maggiore o vetustà.
2. Sono altresì a carico del Comodatario tutte le spese pro quota relative a conduzione/gestione/servizi delle parti comuni del Comprensorio di Santa Maria della Pietà, secondo le modalità attualmente in uso in attesa della redazione di un regolamento condominiale del Comprensorio che consenta una ripartizione di dette spese in base alla caratura millesimale che verrà attribuita a ciascun immobile.

ARTICOLO 6

MIGLIORIE, ADDIZIONI E OPERE ESEGUITE DAL COMODATARIO

1. Il Comodatario, previa intesa con il Comodante, con oneri e responsabilità a proprio carico e rinunciando fin d'ora ad ogni provvidenza, ristoro o rimborso da parte del Comodante, deve eseguire i lavori e ogni attività tecnica e amministrativa necessaria per rendere l'immobile idoneo all'uso previsto e conforme alle vigenti normative in ordine all'agibilità e sicurezza, operando in piena autonomia tecnica e amministrativa e nel pieno rispetto dei vincoli urbanistici, storici ed ambientali afferenti gli immobili oggetto della presente concessione.

2. A tal fine il Comodante conferisce al Comodatario il diritto a richiedere ed intestare a proprio nome tutte le autorizzazioni edilizie ed urbanistiche ed ogni altro provvedimento o nulla osta necessario all'esecuzione dei lavori o all'esercizio delle attività statuarie o istituzionali presupposte a conferimento in concessione dei beni oggetto del presente atto.
3. Il Comodatario si impegna a richiedere preventivamente al Comodante autorizzazione per effettuare qualsiasi intervento di manutenzione straordinaria all'interno dell'immobile, riservandosi il Comodante il diritto insindacabile di autorizzare o meno gli interventi richiesti.
4. Il Comodatario ha comunque l'obbligo di rendere conforme lo stato di fatto e quanto realizzato in forza del presente atto di concessione alle autorizzazioni edilizie, urbanistiche e paesaggistiche reperite presso gli Enti competenti, effettuando le conseguenti variazioni catastali e trasmettendo al Comodante ogni documentazione tecnica ed amministrativa prodotta o ottenuta afferenti la porzione di immobile e segnatamente: titoli edilizi, autorizzazioni per i vincoli culturali, paesaggistici e ambientali, collaudi statici e/o certificati di idoneità statica, certificati di agibilità, le dichiarazioni di conformità, il nulla osta igienico sanitario e il certificato di prevenzione incendi.
5. Il Comodatario esonera espressamente il Comodante dalle conseguenze o eventuali danni derivanti dal ritardato o mancato rilascio delle suddette autorizzazioni anche per fatti o circostanze imputabili alle caratteristiche intrinseche e costruttive dell'immobile o che dovessero manifestarsi nel corso della conduzione o nell'esercizio delle attività previste nella concessione stessa.
6. Tutte le opere realizzate dal Comodatario si intendono fin dal loro collaudo acquisite al patrimonio della Regione Lazio per il valore di quanto effettivamente realizzato, senza che il Comodatario possa pretendere compensi a qualsiasi titolo e per qualsiasi ragione.
7. Il Comodatario si impegna, altresì, a denunciare al Comodante qualunque mutamento che comporti una diminuzione del valore della porzione di immobile concessa e qualunque provvedimento che ne denunci una difformità edilizia o di qualunque altra natura, nonché ogni atto promosso da terzi che ne turbi il possesso, ne contesti la proprietà o ne diminuisca il valore.
8. Il Comodante potrà effettuare verifiche sull'avanzamento degli interventi programmati e verifiche periodiche per accertarsi dello stato manutentivo della porzione di immobile concessa in comodato d'uso gratuito oggetto del presente atto, adottando i provvedimenti necessari ad assicurare la tutela e l'integrità dei beni stessi.

ARTICOLO 7

RESPONSABILITA' PER DANNI

1. Il Comodatario, nell'assumere la concessione, si costituisce custode della porzione di bene immobile concessa, esonerando espressamente il Comodante da ogni responsabilità per i danni diretti od indiretti che possano provenirgli da fatto doloso o colposo od omissione dei propri dipendenti o di terzi in genere.
Tale esonero si estende anche ai furti che fossero commessi all'interno dell'immobile concesso.
2. Il Comodatario, in quanto titolare delle attività che vi si svolgono, è soggetto a tutte le leggi, i regolamenti e gli ordinamenti di polizia urbana e di pubblica sicurezza e si obbliga espressamente a mantenere indenne la Regione Lazio da ogni conseguenza civile e penale per l'inosservanza degli obblighi che derivano dal loro rispetto.

3. Il Comodatario assume la responsabilità per i danni occorsi a persone e cose, sia per quanto riguarda i propri dipendenti che i materiali di sua proprietà, sia per quelli che esso dovesse arrecare al Comodante o a terzi in conseguenza dell'esecuzione di lavori o delle attività che intende svolgere all'interno della porzione di immobile detenuta in possesso.
4. Il Comodatario esonera altresì il Comodante da ogni responsabilità per danni, sia diretti che indiretti che potrebbero derivare dal fatto od omissione colposa anche di terzi in genere e si obbliga ad intervenire in giudizio in nome proprio e per conto del Comodante esonerandolo da qualunque competenza a riguardo. Il Comodatario dà atto che il Comodante non garantirà per i danni eventualmente causati da manomissioni per tentato o consumato furto, nubifragi, umidità, allagamenti, rottura o rigurgiti di fogne.

ARTICOLO 8

ACCESSI

1. La Regione Lazio si riserva comunque il diritto, in presenza di motivate ragioni, di accedere per il tramite di suoi incaricati alla porzione di immobile del padiglione 17 oggetto del presente atto di concessione in comodato d'uso gratuito.

ARTICOLO 9

SPESE DI REGISTRAZIONE

1. Il Concessionario provvederà a proprio onere e spese alla prima registrazione del presente atto nonché alle successive registrazioni annuali dandone copia dell'avvenuto adempimento al Concedente a solo titolo informativo.
2. Le spese di bollo non sono dovute ai sensi del D.Lgs n. 460/1997 art. 17.

Si dichiara, altresì, di avere preso esatta visione delle clausole e condizioni di cui sopra e, in particolare, delle condizioni di cui agli articoli:

1. Oggetto della concessione in comodato d'uso
2. Utilizzo dei beni in concessione
3. Durata, rinnovo e revoca della concessione
4. Disciplina economica della concessione
5. Oneri del Comodatario
6. Migliorie, addizioni e opere eseguite dal Comodatario
7. Responsabilità per danni – assicurazioni
8. Accessi
9. Spese di registrazione

Il presente atto formato da n. ____ pagine, compresi gli allegati, è letto, confermato e sottoscritto dalle parti in

Roma, il _____

Il Concedente

il Concessionario
