



<b>STRUTTURA PROPONENTE</b>	<b>Direzione Regionale:</b> PROGRAM. ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO <b>Area:</b> POL. DI VALORIZZ. DEI BENI DEMANIALI E PATRIM.LI		
Prot. n. _____ del _____ <b>OGGETTO: Schema di deliberazione concernente:</b> Apertura estiva del Parco antistante l'ingresso principale al complesso dell'ex Ospedale "Carlo Forlanini", da Via Bernardino Ramazzini: Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 2 Regolamento regionale 4 Aprile 2012, n. 5			
<b>ASSESSORATO PROPONENTE</b>	POLITICHE DEL BILANCIO, PATRIMONIO E DEMANIO		
<b>DI CONCERTO</b>	_____ _____ _____		
<b>ALL'ESAME PREVENTIVO COMM.NE CONS.RE</b> <input type="checkbox"/>			
<b>COMMISSIONE CONSILIARE:</b>  <b>Data dell' esame:</b>  con osservazioni <input type="checkbox"/> senza osservazioni <input type="checkbox"/>		<b>VISTO PER COPERTURA FINANZIARIA:</b> <input type="checkbox"/>  <small>IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO, DEMANIO E PATRIMONIO</small>  _____	
<b>SEGRETERIA DELLA GIUNTA</b>		<b>Data di ricezione: 19/05/2017 prot. 282</b>	
<b>ISTRUTTORIA:</b> _____ _____ _____ _____			
_____ <small>IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</small>		_____ <small>IL DIRIGENTE COMPETENTE</small>	

**OGGETTO:** Apertura estiva del Parco antistante l'ingresso principale al complesso dell'ex Ospedale "Carlo Forlanini", da Via Bernardino Ramazzini: Atto di indirizzo ai sensi dell'art. 2 Regolamento regionale 4 Aprile 2012, n. 5.

### **LA GIUNTA REGIONALE**

**SU PROPOSTA** dell'Assessore alle Politiche del Bilancio, Patrimonio e Demanio;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio;

**VISTA** la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e successive modificazioni ed integrazioni, riguardante "*Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale*";

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modificazioni ed integrazioni, avente ad oggetto "*Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale*";

**VISTO** il Regolamento regionale 4 Aprile 2012, n. 5, e successive modificazioni ed integrazioni, "*Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013) recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale*";

#### **PREMESSO CHE:**

- il complesso monumentale dell'ex Ospedale "Carlo Forlanini", ha cessato le sue attività in ambito sanitario, in attuazione del combinato disposto dell'art. 1, commi 5 e 66, punto c) della Legge regionale n. 14/2008 e dell'art. 2, commi 41, 42, 43 e 44 della Legge regionale n. 7/2014;
- in conseguenza della cessazione dalla funzione sanitaria, con Deliberazione della Giunta regionale 25 novembre 2014, n. 815, recante "*Modifica ed integrazione dell'inventario dei beni immobili regionali "Libro 8" approvato con D.G.R. 183/2013*", l'intero complesso immobiliare è stato inserito nell'inventario generale dei beni immobili *indisponibili* di proprietà della Regione Lazio e trascritto a favore dell'Amministrazione regionale presso la Conservatoria dei Registri immobiliari;
- nell'ambito della segmentazione del patrimonio regionale approvata con Deliberazione programmatica della Giunta regionale 27 maggio 2014, n. 306, il compendio dell'ex Ospedale Forlanini è stato inserito, all'interno del Gruppo 5 denominato "*Progetti speciali in concertazione con Enti Locali, Associazioni, MiBACT*" prevedendo diverse forme di valorizzazione e di fruizione pubblica del complesso;
- attraverso successivi Atti di indirizzo la Giunta regionale, in collaborazione l'Agenzia del Demanio, ha maturato l'intenzione di mettere a disposizione il dismesso compendio immobiliare per la realizzazione di una "*Cittadella della Pubblica Amministrazione e dei servizi*" per tutti i livelli di rappresentanza e di presenza territoriale dello Stato nel territorio di Roma Capitale, con eventuale riserva per la Regione Lazio di mantenerne in uso una porzione immobiliare per il soddisfacimento delle proprie esigenze logistiche e funzionali o per altre funzioni di specifico interesse;
- con le modifiche introdotte all'art. 11- *quinquies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla Legge 02 dicembre 2005, n. 248 con il D.L. 30 novembre 2013 n. 133 e successivamente con D.L. 11 settembre 2014, n. 133, anche gli immobili degli Enti territoriali, e comunque appartenenti al perimetro della Pubblica Amministrazione, hanno avuto la possibilità di accedere alle procedure di dimissione attuate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, per tramite dell'Agenzia del Demanio, previste dal citato art. 11- *quinquies* del D.L. 203/05 (c.d. Operazioni straordinarie);
- con l'obiettivo di valorizzare l'uso pubblico e di ampliare la platea dei possibili fruitori del complesso, con Deliberazione della Giunta regionale del 13 dicembre 2016 n. 766 "*Individuazione modalità di azione per la valorizzazione del compendio immobiliare "ex Ospedale Carlo Forlanini"* viene quindi autorizzata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, la dimissione del suddetto compendio immobiliare tramite le procedure previste dall'art. 11- *quinquies*, del D.L. 203/2005 e, di conseguenza, ai sensi degli artt. 519 e 520 del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, il bene patrimoniale viene classificato come bene patrimoniale *disponibile*.

## **PRESO ATTO**

- della determinazione dirigenziale n. G05321 del 21 aprile 2017, con la quale è stata autorizzata la pubblicazione di un avviso per la ricerca di proposte e/o iniziative ex art. 66 del D.Lgs. n. 50/2016 per l'esperimento di una successiva ed eventuale procedura di gara, volta alla individuazione del/degli operatori economico/i a cui affidare la gestione degli spazi esterni dell'ex ospedale Carlo Forlanini in Roma per la stagione estiva 2017;
- della determinazione dirigenziale n. G07015 del 18 maggio 2017, con la quale si prende atto che, a conclusione della predetta procedura di indagine conoscitiva, sono state presentate n. 2 (due) domande di partecipazione/proposte e si pubblicano gli esiti della procedura.
- della nota prot. n. 254395 del 19 maggio 2017, con la quale il Segretario Generale ha ritenuto le proposte presentate non pienamente conformi e rispondenti alle esigenze dell'Amministrazione e conseguentemente ha ritenuto conclusa la procedura di cui alle determinazioni sopra richiamate.

## **RILEVATO CHE:**

- all'interno dei corpi di fabbrica dismessi dell'ex Ospedale, hanno trovato rifugio occasionale e si sono spesso insediate persone senza fissa dimora e famiglie svantaggiate, che hanno arrecato notevoli problemi di sicurezza, ordine pubblico e igienico sanitari;
- l'Amministrazione regionale, per fronteggiare questa situazione di grave degrado, grazie alla collaborazione degli organi di Polizia, ha provveduto a liberare il complesso ospedaliero dagli occupanti e, per scongiurare successive occupazioni, ha potenziato i servizi di vigilanza e controllo degli accessi ed ha integrato i sistemi di protezione passiva (barriere e recinzioni), con un significativo dispendio di energie e risorse economiche;

**DATO ATTO** della necessità di coniugare, una possibile fruizione pubblica dell'area esterna al Complesso immobiliare del dismesso Ospedale "*Carlo Forlanini*", con la garanzia che tale opportunità non rechi pregiudizio all'attività di messa in sicurezza appena effettuata dall'Amministrazione regionale.

**RILEVATO**, altresì, che alcuni ambienti del dismesso Ospedale "*Carlo Forlanini*", nelle more del loro spostamento presso l'azienda Ospedaliera "*San Camillo Forlanini*", vengono tuttora utilizzati per lo svolgimento di attività sanitarie e diagnostiche e che, di conseguenza occorre assicurare la continuità di esercizio di tali servizi e le condizioni di sicurezza e agibilità per gli utenti e gli addetti ai servizi stessi.

**RITENUTO** che, nelle more del perfezionamento della procedura di alienazione, a soggetti esclusivamente di natura pubblica, che avrà come obiettivo la riqualificazione funzionale ed il risanamento conservativo del complesso dell'ex Ospedale "*Carlo Forlanini*", di dover perseguire, nell'immediato, forme di valorizzazione economica e sociale del bene che, in coerenza con l'intervenuta classificazione fra i beni disponibili dell'Amministrazione, favoriscano l'insediamento, ancorché in modo temporaneo e compatibile con il sito, di attività commerciali di iniziativa privata, compatibili con le caratteristiche ed il pregio ambientale e architettonico del sito.

## **CONSIDERATO CHE:**

- il Parco del dismesso Ospedale "*Carlo Forlanini*", per la sua valenza pubblica e storica è sottoposto a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";
- la destinazione urbanistica dell'area e del complesso, come si evince nel vigente Piano regolatore del Comune di Roma, è di "*Servizi pubblici di livello urbano*", ed è regolata dall'art. 84 delle relative Norme Tecniche di Attuazione che ammettono, tra l'altro, la possibilità di insediarvi attrezzature culturali, sportive e per il tempo libero.

**RITENUTO**, nel quadro delle azioni di valorizzazione economica e sociale già delineate, di poter delimitare, all'interno dello spazio verde antistante l'ingresso di Via Bernardino Ramazzini, un area di circa 13.000 mq, da attribuire, per mezzo di un contratto attivo di diritto privato, a un soggetto giuridico avente o meno scopo di lucro, per lo svolgimento, limitatamente al periodo estivo, di una o più iniziative commerciali che potranno contribuire alla riscoperta ed alla riconversione funzionale del bene patrimoniale.

**VISTO** il Regolamento regionale 4 Aprile 2012, n. 5, che detta le norme sulla gestione e la valorizzazione dei beni del patrimonio *disponibile* regionale, ed i particolare:

- l'art. 2 "Amministrazione diretta e condizione giuridica" laddove al comma 1 prevede che: *"I beni del patrimonio disponibile regionale sono amministrati dalla Direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio, di seguito denominata Direzione regionale competente, nel rispetto della normativa vigente e in conformità agli indirizzi impartiti dalla Giunta regionale con apposita deliberazione, con la finalità di conseguire un reddito rapportato al loro valore di mercato, ovvero alla loro valenza sociale. Essi sono soggetti al regime della proprietà privata, nei limiti stabiliti dalle leggi regionali in materia"*
- l'art. 3 "Locazione, affitto, uso" laddove al comma 1 stabilisce che: *"I beni del patrimonio disponibile regionale, non classificati di edilizia residenziale pubblica, possono essere dati in affitto, in locazione o in uso a titolo oneroso, con atto del Direttore della Direzione regionale competente"* e al comma 2 che: *"I relativi contratti possono essere conclusi mediante procedura ad evidenza pubblica, preceduta da apposito avviso pubblicato sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio nonché sul proprio sito istituzionale. Nel caso vi siano più richieste, a parità di condizioni è riconosciuto il diritto di prelazione agli Enti Locali"*.

**RITENUTO** che, le procedure da eseguirsi per attribuire il godimento del bene patrimoniale classificato come disponibile, debbano essere precedute da una Deliberazione di indirizzo, da adottarsi ai sensi dell'art. 2 del citato R.R. 5/2012, atta a stabilire i criteri di gestione ed amministrazione del bene da parte della Direzione regionale competente in materia.

**RITENUTO** pertanto di stabilire i conseguenti indirizzi programmatici ed operativi:

## **D E L I B E R A**

Per le motivazioni rappresentate in premessa e parte integrante e sostanziale della seguente deliberazione:

1. Di adottare, ai sensi dell'art. 2 del Regolamento regionale 4 Aprile 2012, n. 5, il seguente Atto di indirizzo per la locazione temporanea di una porzione dello spazio verde antistante l'ingresso principale al complesso dell'ex Ospedale "*Carlo Forlanini*" da Via Bernardino Ramazzini:
  - a. Per il periodo dal 1 giugno al 30 settembre 2017 è disposta la delimitazione e la locazione, ad un soggetto giuridico avente o meno scopo di lucro, di una porzione di circa 13.000 mq dello spazio verde antistante l'ingresso di Via Bernardino Ramazzini, per lo svolgimento, limitatamente al periodo estivo, di una o più iniziative commerciali che potranno contribuire alla riscoperta ed alla riconversione funzionale del bene patrimoniale e che risultino compatibili con le caratteristiche ed il pregio ambientale e architettonico del sito.
  - b. Ai sensi dell'art. 3 comma 2 del R.R. 5/2012, l'individuazione del Conduttore avverrà previa procedura di evidenza pubblica da espletarsi, in conformità ai principi di economicità, trasparenza e parità di trattamento fra i potenziali Conduttori. Il rapporto negoziale fra le parti sarà regolato da un contratto attivo di diritto privato, da stipularsi sotto forma di scrittura privata, idoneo a trasferire in capo al Conduttore gli obblighi di custodia, sorveglianza e messa in sicurezza dell'area assunta in diritto di godimento.
  - c. Ai sensi dell'art. 2 del R.R. 5/2012, l'utilizzazione del bene patrimoniale persegue la finalità di conseguire un introito economico per l'Amministrazione adeguato al valore di mercato del bene, ovvero alla sua valenza sociale. La procedura di evidenza pubblica si svolgerà, di conseguenza, con il criterio del miglior prezzo offerto rispetto alla media dei migliori valori locativi degli immobili commerciali (mq/mese) – desunti dalle rilevazioni semestrali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nella zona omogenea più prossima - per il coefficiente di omogeneizzazione previsto per le aree esterne ai corpi di fabbrica, ovvero secondo la seguente formulazione:

omi			mq	omog	mq	€/mese	€/mq mese	mesi	base d'asta
zona	min	max							
D9	19.30	24.00	13.000	2%	260.00	21.65	5.629,00	2.00	11.258.00

- d. La corresponsione del canone da parte del Conduttore avverrà al termine della locazione, per un importo commisurato all'effettiva durata della detenzione in possesso, al netto dei giorni necessari per gli interventi di delimitazione dell'area e l'istallazione dei presidi di sicurezza e delle attrezzature di servizio.
- e. Il contratto di locazione non prevede l'erogazione di servizi a favore dell'Amministrazione regionale, né agevolazioni o erogazioni di contributi di qualsiasi genere in favore del Conduttore, la cui attività dovrà conformarsi, esclusivamente, alle seguenti prescrizioni di carattere tecnico e funzionale, la cui adozione sarà posta in capo e sotto la responsabilità del medesimo Conduttore:
- l'adozione di misure tecniche e organizzative per assicurare l'integrità del bene culturale tutelato ai sensi dell'art.12 del D.Lgs. 42/2004;
  - l'istallazione dei divisori fissi atti a confinare le aree aperte al pubblico con le relative attrezzature, impianti e dispositivi tecnici;
  - l'adozione di misure organizzative per interdire l'accesso ai corpi di fabbrica dismessi nonché alle aree esterne precluse alla libera circolazione ovvero sottoposte a vigilanza, controllo e selezione degli accessi da parte dell'Amministrazione regionale;
  - non arrecare pregiudizio al regolare svolgimento dei servizi assistenziali e diagnostici nonché alle altre attività tuttora presenti all'interno di parte dell'ex Ospedale. A tal fine si dispone che l'utilizzazione dell'area da parte del Conduttore dovrà essere articolata in un'unica fascia oraria dalle 18.00 alle 24.00;
  - l'adozione di misure atte a garantire la sicurezza degli utenti e del pubblico con riguardo: agli affollamenti previsti; allo stato d'uso e manutenzione delle aree; alle insidie non evidenziate all'atto della consegna delle aree oppure al verificarsi di circostanze non previste al momento della sottoscrizione del contratto;
  - assicurare il rispetto delle norme tecniche di prevenzione incendi, le disposizioni di natura igienico sanitaria, i requisiti di impatto acustico delle attività e degli allestimenti temporanei che si intendono approntare.
- f. L'utilizzazione dell'area verde, ancorché temporanea e limitata nel tempo, dovrà risultare coerente con le destinazioni d'uso previste dal PRG limitatamente alle seguenti destinazioni ammesse: *“Attrezzature sportive e per il tempo libero”* e *“Attrezzature culturali e congressuali”*.
- g. sono ritenute incompatibili con la localizzazione, le caratteristiche tecniche e funzionali dell'area e con la salvaguardia del bene culturale: lo svolgimento di attività economiche e di intrattenimento che comportino l'utilizzo di animali, acqua, sabbia, esplosivi, veicoli a motore e attrezzature di divertimento meccaniche, elettromeccaniche o similari.

Il Presidente pone ai voti, a norma di legge, lo schema di Deliberazione che risulta approvato all'unanimità.

La presente Deliberazione non comporta oneri a carico del Bilancio regionale.

La presente Deliberazione viene pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione e sul sito web istituzionale [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it), nella sezione “Amministrazione trasparente” e in quella “Demanio e Patrimonio”