

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

Committente : ASP TUSCIA

Porano li 08/08/2024

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 da perizia di stima effettuata direttamente da tecnico all’uopo incaricato sul valore di mercato, e da una relazione tecnica attestante:

- 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 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.

L’ASP TUSCIA 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, debba 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.

1.2 Strategia di valorizzazione - Finalità di pubblica utilità ad esso sottese

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 dei terreni identificati presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della provincia di Viterbo nel comune di Civitella D'Agliano al Foglio. 14 P.lle 20, 75 e 76 e Foglio 36 p.lla 8 e nel comune di Montefiascone foglio 30 p.lle 18, 74, 75, 76, 77

I terreni oggetto di alienazione intestati a codesta ASP per quanto riguarda quelli in comune di Civitella D'Agliano risultano incolti ed improduttivi di reddito. Quelli in comune di Montefiascone risultano condotti da soggetti terzi ed il fabbricato presente all'interno del compendio risulta in stato di abbandono ed improduttivo.

La rimessa a reddito di detti beni comporterebbe un notevole impegno economico da parte dell'ASP che sottrarrebbe risorse ad altri investimenti necessari, come sopra indicato, alle attività istituzionali. La cessione dei beni con conseguente introito, consentirebbe invece un importante impulso agli investimenti dell'ASP.

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

Gli immobili di cui si richiede autorizzazione all'alienazione sono distinti presso l'agenzia delle entrate sezione territorio della provincia di Viterbo nel comune di Civitella D'Agliano al Foglio. 14 P.lle 20, 75 e 76 e Foglio 36 p.lla 8 e nel comune di Montefiascone foglio 30 p.lle 18, 74, 75, 76, 77

Detti terreni risultano essere inseriti nei piani regolatori dei rispettivi comuni in zona agricola escluse da una diversa utilizzazione per scopi non in conformità allo strumento urbanistico comunale

Nell'ipotesi in cui tali immobili fossero destinati a rimanere nel patrimonio dell'ASP, dovrebbero, inoltre, essere interessati da interventi di rimessa in cultura e di ristrutturazione per quanto riguarda il fabbricato con investimenti non rientranti nelle possibilità della ASP.

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 saranno reinvestiti per il miglioramento del patrimonio dell'ente stesso,

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 la somma immediatamente disponibile si potranno effettuare 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.

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.

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.

Conclusioni

Alla luce di quanto illustrato, l'operazione di valorizzazione 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 dell'ASP 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 in questo contesto, l'alienazione degli immobili oggetto della presente Relazione, contribuisce alla realizzazione delle suddette finalità, consentendo in via immediata 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, 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 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 migliorerebbero anche in termini di introito alle casse dell'ente stesso.

Porano Li 08/08/2024

Il tecnico

Geom. Luca Vergaro

