



DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 05 DEL 29/07/2019

OGGETTO: Atto di indirizzo per la concessione in locazione, con destinazione a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, ai sensi della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, della parte est del complesso monumentale della SS. Annunziata, in Gaeta (LT), Via Annunziata 21.

L'anno 2019, addì 29 del mese di luglio, in Gaeta (LT), Via Annunziata n. 21, presso la sede legale dell'IPAB SS. Annunziata, alle ore 12,50, il Consiglio di Amministrazione, regolarmente convocato, ha adottato la seguente deliberazione.

Dei componenti il Consiglio di Amministrazione in carica risultano presenti:

AVV. LUCIANA SELMI - PRESIDENTE	A	P
DOTT. CLEMENTE BORRELLI - CONSIGLIERE	A	P
DOTT. SIMONE VAUDO - CONSIGLIERE	A	P

Assume la presidenza l'Avv. Luciana Selmi, assistita dal Direttore, dott. Clemente Ruggiero, in qualità di segretario e verbalizzante.

Il Presidente, accertato il numero legale, invita il Consiglio ad esaminare l'argomento in oggetto, inserito nell'ordine del giorno della seduta consiliare.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTO lo Statuto dell'IPAB SS. Annunziata;

VISTO il decreto del Presidente della Regione Lazio 8 maggio 2019, n. T00111, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio 9 maggio 2019, n. 38, con cui è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'IPAB SS. Annunziata;

VISTA la legge 17 luglio 1890, n. 6972, recante "Norme sulle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza";

VISTO il regolamento amministrativo e contabile, di esecuzione della legge 17 luglio 1890, n. 6972, approvato con Regio decreto 5 febbraio 1891, n. 99;

VISTO il Regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante "Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità dello Stato";

VISTO il Regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, recante “Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato”;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 15 gennaio 1972, n. 9, recante “Trasferimento alle Regioni a statuto ordinario delle funzioni amministrative statali in materia di beneficenza pubblica e del relativo personale”;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, recante “Attuazione della delega di cui all’art. 1 della legge 22 luglio 1975 n. 282”;

VISTA la legge 27 luglio 1978, n. 392, recante “Disciplina delle locazioni di immobili urbani”;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante “Nuove norme sul procedimento amministrativo”;

VISTA la legge regionale 6 agosto 1999, n. 14, recante “Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo”;

VISTO il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”;

VISTA la legge 8 novembre 2000, n. 328, recante “Legge quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali”;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante “Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 4 maggio, 2001, n. 207, recante “Riordino del sistema delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, a norma dell’art. 10 della legge 8 novembre 2000, n. 328”;

VISTA la legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, recante “Norme in materia di autorizzazione all’apertura ed al funzionamento di strutture che prestano servizi socio-assistenziali”;

VISTO il decreto legislativo 27 ottobre 2009, n. 150, recante “Attuazione della legge 4 marzo 2009, n. 15, in materia di ottimizzazione della produttività del lavoro pubblico e di efficienza e trasparenza delle pubbliche amministrazioni”;

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante “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 maggio 2009, n. 42”;

VISTO il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, recante “Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 4 agosto 2015, n. 429, recante disposizioni in tema di “Vigilanza sull’attività delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (II.PP.A.B.)”;

VISTA la legge regionale 10 agosto 2016, n. 11, recante “Sistema integrato degli interventi e dei servizi sociali della Regione Lazio”;

VISTA la legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, recante “Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della regione”;

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale del Lazio 18 luglio 2017, n. 419, recante “Indirizzi per l'introduzione di un organo di revisione contabile negli statuti delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza (ILPP.A.B.) del Lazio e modifica della deliberazione n. 429 del 04/08/2015 concernente "Vigilanza sull'attività delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza"”;

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 3, recante “Legge di stabilità regionale 2018”;

VISTA la legge regionale 4 giugno 2018, n. 4, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2018-2020”;

VISTA la legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13, recante “Legge di Stabilità regionale 2019”;

VISTA la legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2, recante “Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)”;

RILEVATO che l’IPAB, ai sensi dell’art. 2, commi 1 e 2, dello Statuto, promuove e assicura la tutela e la dignità delle persone e dei nuclei familiari in stato di bisogno, mediante interventi a tutela dei minori, delle famiglie, delle persone disabili e degli anziani, nell’ambito della rete integrata dei servizi sociali stabiliti dalla programmazione locale e regionale; a tal fine, promuove, dirige, sostiene e coordina iniziative di servizio nel campo dell’assistenza sociale;

CONSIDERATO che per il perseguimento dei predetti scopi, ai sensi dell’art. 4 dello Statuto, l’IPAB può utilizzare anche le risorse derivanti dalla valorizzazione e sfruttamento del proprio patrimonio immobiliare e, dunque, pure attraverso la locazione a terzi, secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

RILEVATO che l’IPAB è proprietaria del complesso monumentale della SS. Annunziata, ubicato in Gaeta (LT), Via Annunziata 21;

VISTO il parere favorevole della Regione Lazio, Dipartimento Sociale, Direzione Politiche della Prevenzione ed Assistenza Territoriale, Area Politiche della Prevenzione e dell’Assistenza Sanitaria Territoriale, rilasciato con determinazione n. D1817 del 12 maggio 2010 (recante “*Autorizzazione alla realizzazione. Verifica di compatibilità rispetto al fabbisogno di assistenza risultante dall’atto programmatico. L. R. 4/2003 – Art. 6, comma 2. Realizzazione struttura RSA (p.r. n. 60) – IPAB “Stabilimento SS. Annunziata ed Annessi” – Via Annunziata, 21 04024 Gaeta (LT) – Azienda usl Latina (n. rif. 74)*”);

VISTA l’autorizzazione alla realizzazione della RSA, per n. 60 posti letto, rilasciata dal Comune di Gaeta, Dipartimento Riqualificazione Urbana, con provvedimento prot. 70145 del 19 dicembre 2016, ai sensi dell’art. 6 della legge regionale 3 marzo 2003, n. 4;

RILEVATO che di questi 60 posti letto, 20 sono stati già realizzati;

VISTA la deliberazione commissariale 30 agosto 2017, n. 43, con cui l'IPAB, a seguito di valutazioni preliminari di carattere tecnico e finanziario, non disponendo direttamente delle risorse organizzative ed economiche necessarie, ha approvato un avviso pubblico per acquisire manifestazioni di interesse finalizzate alla successiva presentazione di proposte di finanza di progetto, da formularsi ai sensi dell'art. 183, comma 15, d. lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per la progettazione, ristrutturazione e gestione della RSA (per un totale di 60 posti letto), all'interno dei piani terra, primo, secondo, terzo e quarto del complesso monumentale;

VISTO l'avviso per la raccolta delle manifestazioni di interesse, pubblicato sul sito istituzionale dell'IPAB l'8 settembre 2017;

RILEVATO che entro il termine di trenta giorni stabilito nell'avviso, sono pervenute n. 8 (otto) manifestazioni di interesse;

VISTA la deliberazione commissariale 15 marzo 2018, n. 15, con cui è stato approvato lo schema di invito, rivolto agli operatori economici interessati, per la presentazione delle proposte di finanza di progetto;

RILEVATO che entro il termine indicato nello schema di invito, nessuno degli operatori economici interessati ha presentato una proposta di finanza di progetto;

CONSIDERATO che la raccolta di manifestazioni di interesse, volta a favorire la partecipazione e la consultazione del maggior numero di operatori economici, in possesso di adeguata qualificazione, come specificato nell'avviso pubblico, non vincola in alcun modo l'IPAB, non integrando una gara in senso proprio, né una procedura concorsuale;

RITENUTO, dunque, opportuno, in virtù dell'esito negativo del procedimento avviato ai sensi dell'art. 183, comma 15, d. lgs. 18 aprile 2016, n. 50, per la progettazione, ristrutturazione e gestione della RSA (per un totale di 60 posti letto), e per le ragioni appresso enunciate, revocare la deliberazione commissariale 30 agosto 2017, n. 43, e la deliberazione commissariale 15 marzo 2018, n. 15;

VISTO, al riguardo, il costante orientamento giurisprudenziale per cui “(...) *in materia di project financing, l'amministrazione – una volta individuato il promotore e ritenuto di pubblico interesse il progetto dallo stesso presentato – non è comunque tenuta a dare corso alla procedura di gara, essendo libera di scegliere, attraverso valutazioni attinenti al merito amministrativo e non sindacabili in sede giurisdizionale se, per la tutela dell'interesse pubblico, sia più opportuno affidare il progetto per la sua esecuzione ovvero rinviare la sua realizzazione ovvero non procedere affatto (ex multis, Cons. Stato, III, 20 marzo 2014, n. 1365; III, 30 luglio 2013, n. 4026; 24 maggio 2013, n. 2838; V, 6 maggio 2013, n. 2418). Ne consegue che anche dopo la dichiarazione di pubblico interesse dell'opera, la valutazione amministrativa della perdurante attualità dell'interesse pubblico alla realizzazione dell'opera continua a essere immanente ed insindacabile nel merito. Deve quindi ribadirsi (da ultimo, Cons. Stato, V, 18 gennaio 2017, n. 207) che anche in un momento successivo a quello in cui una proposta di realizzazione di lavori pubblici sia stata dichiarata di pubblico interesse e, quindi, sia stato individuato il promotore privato, l'amministrazione aggiudicatrice non sia comunque tenuta a dare corso alla procedura di gara per l'affidamento della relativa concessione, per un duplice ordine di motivi (ex multis, Cons. Stato, V, 21 giugno 2016, n. 2719): i) la scelta del promotore costituisce una tipica e prevalente manifestazione di discrezionalità amministrativa, che implica ampie valutazioni relativamente all'effettiva esistenza di un interesse pubblico alla*

realizzazione dell'opera e che – per tali – neppure possono essere coercibili nell'ambito del giudizio di legittimità in sede giurisdizionale amministrativa; ii) la posizione di vantaggio si esplica fattivamente solo in un momento successivo a quello dell'intervento della decisione di affidamento della concessione. Quindi, dalla dichiarazione di pubblico interesse della proposta del promotore privato non deriva alcun vincolo per l'amministrazione di affidare la concessione, essendo necessaria da parte di quest'ultima una scelta ulteriore, analogamente a quanto avviene per qualsiasi decisione di affidare un contratto. In particolare, rispetto ai tipici moduli contrattuali pubblicistici, la complessiva disciplina dell'istituto del project financing si contraddistingue perché in questo caso l'iniziativa non è assunta dall'amministrazione stessa, ma dal privato. Senonché anche una volta che la proposta di quest'ultimo sia stata dichiarata di pubblico interesse, lo stesso non acquisisce alcun diritto pieno all'indizione della procedura, ma una mera aspettativa, condizionata dalle valutazioni di esclusiva pertinenza dell'amministrazione in ordine all'opportunità di contrattare sulla base della medesima proposta. Detta aspettativa non è quindi giuridicamente tutelabile rispetto alle insindacabili scelte dell'amministrazione e la posizione di vantaggio acquisita per effetto della dichiarazione di pubblico interesse si esplica solo all'interno della gara una volta che la decisione di affidare la concessione sia stata assunta (...)" (Consiglio di Stato, Sezione V, sentenza 820 del 19 gennaio 2019);

CONSIDERATO che l'IPAB intende locare l'immobile, in quanto libero e non utilizzato per altre attività istituzionali, destinandolo a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, ai sensi della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41 (cfr. documentazione allegata, da cui si evince il perimetro dell'area destinata alla locazione);

DATO ATTO che questa soluzione è maggiormente praticabile sul piano economico e finanziario, poiché gli oneri e gli investimenti richiesti per l'apertura e per il funzionamento della struttura resteranno a carico dell'operatore economico aggiudicatario (conduttore);

PRECISATO che in tal modo verrebbe ugualmente assicurata l'erogazione di un servizio pubblico di rilevante interesse per la collettività, nel pieno rispetto delle finalità istituzionali e statutarie dell'ente;

VISTA la nota prot. n. 122 del 7 febbraio 2019, con cui l'IPAB ha comunicato alla Regione Lazio tale volontà;

CONSIDERATO che la pubblica amministrazione gode di ampia discrezionalità nell'utilizzo dei beni pubblici, sindacabile in sede giurisdizionale solo se emergono profili di incongruità o irragionevolezza (T.A.R. Napoli, Sez. VII, 159/2010; Cons. Stato, Sez. VI, 488/2009; n. 7765/2009);

VISTO l'orientamento della giurisprudenza amministrativa, applicabile al caso di specie, secondo cui *“Non sussistono profili di incongruità o irragionevolezza nella scelta di un comune di concedere in locazione l'immobile di sua proprietà con vincolo di destinazione ad uso asilo nido. Il contratto di locazione, in quanto contratto attivo, è espressamente escluso all'applicazione del d.lgs. n. 50/2016, ai sensi dell'art. 17, c.1, del medesimo codice degli appalti. La procedura in questione è stata qualificata e risulta a tutti gli effetti, anche in ossequio al criterio di prevalenza, finalizzata alla locazione di immobile comunale e per questo non soggetta al d.lgs. 50/2016, pur essendo stata comunque sottoposta ai principi di concorrenza e proporzionalità, non discriminazione e imparzialità, pubblicità e trasparenza. Risulta, infatti, prevalente l'intento di stipulare un contratto avente ad oggetto la "disponibilità di locali" per un periodo di tempo determinato, sia pure con vincolo di destinazione d'uso che deve qualificarsi come locazione in senso proprio. Non può essere*

negata la possibilità di affidare in locazione un immobile con vincolo di destinazione, peraltro, mediante procedura di gara, laddove il bando dia prevalenza alla disponibilità dei locali” (TAR Campania, Napoli, Sez. VII, sentenza 19 aprile 2019, n. 2214);

RITENUTO, pertanto, di esperire un procedimento ad evidenza pubblica, per l’assegnazione in locazione dell’immobile, ad un canone di locazione determinato secondo il valore di mercato (OMI), tenuto conto della destinazione d’uso e del contesto urbanistico e turistico in cui è inserito;

EVIDENZIATO che la procedura in parola non integra alcun affidamento di un contratto di appalto o concessione di servizio;

RICHIAMATO il costante orientamento della Corte dei conti, che ha tratto dal quadro normativo vigente il principio di fruttuosità dei beni pubblici, muovendo dalla lettura combinata delle disposizioni di cui agli artt. 9, comma 3, L. n. 537/1993, e 32, c. 8, L. 724/1994, che impongono la determinazione e l’aggiornamento dei canoni dei beni dati in concessione a privati, sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, e da cui deriva il principio di gestione del patrimonio pubblico in modo da incrementare le entrate patrimoniali dell’amministrazione (Corte dei Conti, Sezione Giurisdizionale per il Lazio 03.05.2004, n. 1737, e 02.03.2009, n. 262); per la Corte dei conti, infatti, queste norme sono la chiara espressione della volontà del legislatore di rapportare i canoni locativi di tutti gli immobili pubblici ai valori di mercato; e ciò sia che si tratti, più propriamente, di immobili destinati ad uso abitativo, sia che si tratti di immobili appartenenti al patrimonio indisponibile, sia che si tratti di immobili del patrimonio disponibile destinati ad uso commerciale, relativamente ai quali il principio della redditività secondo valori di mercato discende dai principi di buona amministrazione cui sono astretti gli enti pubblici (Corte Conti, sez. II giurisdizionale centrale d’appello, 22.04.2010, n. 149; nello stesso senso cfr. anche Corte dei conti, sez. reg. contr. Puglia, deliberazione 14.11.2013, n. 170, secondo cui l’obbligo della gestione economica del bene pubblico, in modo da aumentarne la produttività in termini di entrate finanziarie, rappresenta attuazione del principio costituzionale di buon andamento di cui all’art. 97 Cost., del quale l’economicità della gestione amministrativa costituisce il più significativo corollario); visto, altresì, l’orientamento secondo cui l’indirizzo politico legislativo (che si è venuto affermando negli ultimi anni) riconosce alla gestione del patrimonio immobiliare pubblico una valorizzazione finalizzata all’utilizzo dei beni secondo criteri privatistici di redditività e di convenienza economica (cfr. Corte dei Conti, Sezione regionale di controllo per il Veneto, Deliberazione 716/2012/PAR, in cui è affermato che “(...) le varie forme di gestione del patrimonio introdotte di recente dal legislatore sono tutte finalizzate alla valorizzazione economica delle dotazioni immobiliari dei vari enti territoriali, di volta in volta coinvolti, nel senso che le diverse forme di utilizzazione o destinazione dei beni in argomento devono mirare all’incremento del valore economico delle dotazioni stesse, onde trarne una maggiore redditività finale. Si tratta, infatti, di gestire dinamicamente partite del patrimonio immobiliare per potenziare le entrate di natura non tributaria”;

ACQUISITI i pareri di regolarità tecnica, amministrativa e contabile del Direttore;

VISTO il Regolamento recante disposizioni per la locazione delle unità immobiliari di proprietà dell’IPAB;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli Uffici e dei Servizi;

VISTO il Bilancio di previsione per l’anno finanziario 2019;

con la seguente votazione palesemente resa per alzata di mano: favorevoli n.3 (unanimità); contrari n. 0, astenuti n. 0;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di revocare la deliberazione commissariale 30 agosto 2017, n. 43, e la deliberazione commissariale 15 marzo 2018, n. 15;
- 3) di avviare la procedura ad evidenza pubblica per la concessione in locazione, con destinazione a casa di riposo per anziani, a ciclo residenziale, ai sensi della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 41, della parte est del complesso monumentale della SS. Annunziata, in Gaeta (LT), Via Annunziata 21, di proprietà dell'IPAB (cfr. documentazione allegata, da cui si evince il perimetro dell'area destinata alla locazione);
- 4) di stabilire che gli oneri e gli investimenti per l'apertura e per il funzionamento della struttura saranno a carico dell'operatore economico aggiudicatario (conduttore);
- 5) di determinare il canone di locazione dell'immobile secondo il valore di mercato (OMI), tenendo conto della destinazione d'uso e del contesto urbanistico e turistico in cui è inserito;
- 6) di precisare che la presente procedura non integra alcun affidamento di un contratto di appalto o concessione di servizio;
- 7) di demandare al Direttore dell'IPAB: a) lo svolgimento della procedura ad evidenza pubblica, compresa la predisposizione dell'avviso pubblico; b) l'individuazione di professionisti cui affidare l'eventuale esecuzione degli adempimenti di carattere tecnico ed amministrativo all'uopo indispensabili; c) l'aggiudicazione e la stipula del contratto di locazione; d) in caso di procedura andata deserta, la pubblicazione di ulteriori avvisi pubblici di locazione, ovvero lo svolgimento di trattative private secondo la vigente normativa di settore; e) l'esecuzione di ogni altro atto o provvedimento, collegato, conseguente e successivo, fondamentale per l'assegnazione in locazione delle unità immobiliari;
- 8) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva;
- 9) di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale nella sezione "Amministrazione trasparente".

IL PRESIDENTE

Avv. Luciana Selmi

IL DIRETTORE - SEGRETARIO

Dott. Clemente Ruggiero

PARERE: favorevole in ordine alla regolarità tecnica ed amministrativa.

Gaeta, 16 luglio 2019

Il Direttore
Dott. Clemente Ruggiero

PARERE: favorevole in ordine alla regolarità contabile.

Gaeta, 16 luglio 2019

Il Direttore
Dott. Clemente Ruggiero

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON-LINE

Il sottoscritto Clemente Ruggiero, Direttore dell'IPAB SS. Annunziata,

ATTESTA

che la presente deliberazione viene pubblicata in originale all'Albo on-line dell'IPAB SS. Annunziata e nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto sezione "Provvedimenti", per giorni 15 consecutivi a decorrere dal 01 agosto 2019.

Gaeta, 01 agosto 2019

IL DIRETTORE

Dott. Clemente Ruggiero

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE ON-LINE

Il sottoscritto Clemente Ruggiero, Direttore dell'IPAB SS. Annunziata,

ATTESTA

che la presente deliberazione viene pubblicata in originale all'Albo on-line dell'IPAB SS. Annunziata e nella sezione "Amministrazione trasparente", sotto sezione "Provvedimenti", per giorni 15 consecutivi a decorrere dal 01 agosto 2019.

Gaeta, 01 agosto 2019

IL DIRETTORE

Dott. Clemente Ruggiero