



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2009

Nell'anno **duemilanove**, addì **15 luglio** alle ore **15.50** si è riunito, nell'Aula degli Organi Collegiali, il Consiglio di Amministrazione per l'esame e la discussione degli argomenti iscritti al seguente ordine del giorno:

..... **OMISSIS**

Sono presenti: il **rettore**, prof. Luigi Frati; il **prorettore**, prof. Francesco Avallone; i consiglieri: prof. Fabrizio Vestroni, prof. Adriano Redler, prof. Aldo Laganà, prof. Maurizio Saponara, prof. Antonio Mussino, prof.ssa Rosa Concetta Farinato, prof. Marco Biffoni, prof. Raffaele Gentile, prof. Antonio Sili Scavalli, sig. Beniamino Altezza, dott. Roberto Ligia, sig. Ivano Simeoni, sig. Matteo Fanelli, sig. Pietro Lucchetti, sig. Paolo Maniglio, sig. Gianfranco Morrone, sig. Giuseppe Romano, sig. Giorgio Sestili; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

Il **presidente**, constatata l'esistenza del numero legale, dichiara l'adunanza validamente costituita e apre la seduta.

..... **OMISSIS**

Di. 129/09

Aff. patrim.

5/1

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III°
SVILUPPO EDILIZIO ED ESPROPRIAZIONIFabio Mariani


uw

flavallo

34/09 del 17.3.09, si è resa disponibile, in subordine al riconoscimento di tale interesse pubblico, alla valutazione – mediante stima congiunta – del corrispettivo per la cessione dell'area in questione ribadendo, altresì, l'urgenza della realizzazione dell'opera stante l'avanzata fase di progettazione.

Pertanto, è stata stilata una valutazione congiunta Università/Azienda Ospedaliera (All.) che ha tratto le seguenti conclusioni: "[...] che [...] stante le finalità comuni ad entrambe le Amministrazioni – il valore di cessione debba essere individuato, in via negoziale, [...] in €. 919.281,00", ritenendo "di aver fornito elementi utili alla definizione di un prezzo di cessione concordato che non corrisponde, [...] al "valore di mercato", bensì ad un congruo corrispettivo per il raggiungimento del fine comune di realizzazione dell'opera e di scongiurare le ipotesi di "danno erariale" o di "indebito arricchimento" nella transazione che si verrà a concretizzare."

L'acquisizione dell'area dovrebbe far decadere i motivi ostativi opposti dalla Regione Lazio alla concessione dell'autorizzazione ex art. 5 D. Lgs. 229/99. Il Presidente, esposto quanto sopra, illustra al Consiglio le motivazioni che, a fronte della necessità di individuare un corrispettivo dovuto all'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea per la concessione del diritto di superficie a tempo indeterminato, rendono vantaggiosa per questa Università l'acquisizione in proprietà dell'area per un importo pari al corrispettivo previsto per la concessione del diritto di superficie. *In primis* trattasi di atto di compravendita che prefigura la piena proprietà dell'erigendo edificio, non gravata più dalla titolarità dell'Azienda Ospedaliera sullo stesso, oltre – si ritiene – ad accelerare l'iter di rilascio della predetta autorizzazione regionale nonché le procedure di edificazione.

Il Presidente ricorda che questo Consiglio, con delibera n. 48/08 del 8.4.2008, nel discutere l'acquisizione dei padiglioni di S. Maria della Pietà ne aveva subordinato l'acquisto, in una prospettiva di riduzione del prezzo, ad alcune condizioni, fra le quali:

"- che la Regione Lazio conceda all'Università il diritto di superficie, gratuito e perpetuo, per mq 14.000, sull'area adiacente l'Ospedale S. Andrea necessaria ai fini dell'insediamento universitario [...]".

In tale occasione, sulla scorta di una relazione tecnica stilata dal RUP dell'intervento il 7.4.2008, era stato quantificato in €. 2.800.000,00 il valore venale dell'area. La discordanza tra detto valore e quanto individuato dalla stima congiunta Università/Azienda Ospedaliera è dovuta al diverso criterio utilizzato: anziché il mero prezzo di mercato è stato ricercato, alla luce del perseguimento di un interesse pubblico comune, un congruo corrispettivo per la cessione.

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare in ordine:

- all'acquisizione dell'area al prezzo stimato congiuntamente dall'Università e dall'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea;
- all'approvazione della bozza dell'atto di cessione (All.);
- all'autorizzazione al Rettore alla stipula dell'atto di cessione dell'area, con la facoltà di apportare allo schema di contratto quelle modificazioni che, senza alterare la sostanza dell'accordo, si rendano necessarie alla conclusione della negoziazione.

Università degli Studi

"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2009

Allegati in consultazione:

Delibera C.d.A. 281/06 del 24.1.2006

Delibera C.d.A. 20/07 del 3.4.2007

Relazione tecnica RUP intervento Sant'Andrea prot. 259/08 del 7.4.2008

Delibera C.d.A. n. 48/08 del 8.4.2008

Nota rettorale prot. 71425 del 16.12.2008

Nota rettorale prot. 14965 del 10.3.2009

Delibera C.d.A. n. 34/09 del 17.3.2009

Nota Regione Lazio prot. 29665 del 11.5.2009

Nota rettorale prot. 27485 del 14.5.09

Nota rettorale prot. 29313 del 22.5.2009

Allegati parte integrante:

Stima congiunta Università/Azienda Ospedaliera Sant'Andrea

Bozza di atto di cessione delle aree

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III°
SVILUPPO EDILIZIO ED ESPROPRIAZIONI

Fabio Mariani

uw

Marallo



..... O M I S S I S

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2009

DELIBERAZIONE N. 129/09

IL CONSIGLIO

- **Letta la relazione istruttoria;**
- **Vista la propria deliberazione n. 281/06 del 24.1.2006 "Attuazione Accordo di Programma del 3.5.2001 tra l'Università degli Studi "La Sapienza" e il M.I.U.R.";**
- **Vista la relazione di stima effettuata congiuntamente da questa Università e dall'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, in data 9.7.2009;**
- **Vista la bozza di atto di cessione delle aree;**
- **Considerato che il corrispettivo della cessione è di €. 919.281,00, al netto di onorari notarili, imposte e spese conseguenti;**
- **Considerato che, in via presuntiva, gli oneri fiscali e onorari notarili possono indicarsi in €. 150.719,00;**
- **Considerato che il costo presunto derivante dal quadro economico del progetto preliminare, già approvato dal C.d.A. con delibera n. 34/09 del 17.3.09, è di €. 11.325.938,45 da impegnare all'atto dell'approvazione del progetto definitivo;**
- **Considerato che, pertanto, allo stato il costo totale presunto dell'intervento è di €. 12.395.938,45;**
- **Verificato che la disponibilità complessiva del finanziamento per l'intervento in zona Grottarossa, derivante dall'Accordo di Programma Università/M.I.U.R. del 3.5.2001, è pari ad €. 12.000.000,00;**
- **Considerato che vi è una carenza di stanziamento pari ad €. 395.938,45 per il completamento dell'intervento, alla quale si può ovviare sia attraverso la compensazione con altri interventi programmati, sia attraverso il reperimento di risorse sul bilancio universitario, operando le eventuali conseguenti variazioni al bilancio stesso;**
- **Considerato quanto emerso nel corso del dibattito ed in particolare la richiesta che nell'atto di compravendita venga inclusa una clausola per cui l'Università dovrà essere garantita in merito all'effettiva edificabilità, per la cubatura prevista e per le esigenze della II Facoltà di Medicina e Chirurgia, dell'area oggetto di cessione;**
- **Presenti e votanti n. 18, maggioranza n. 10: a maggioranza con i n. 16 voti favorevoli espressi nelle forme di legge dal rettore, dal prorettore, dal direttore amministrativo e dai consiglieri: Altezza, Biffoni, Gentile, Laganà, Ligia, Redler, Saponara, Simeoni, Fanelli, Lucchetti, Maniglio, Morrone, Romano e con le n. 2 astensioni dei consiglieri Sili Scavalli e Sestili**



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

15 LUG. 2009

DELIBERA

- di acquisire l'area per una superficie di mq. 14.000, da individuarsi attraverso il frazionamento dell'area di pertinenza dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, in Via di Grottarossa 1035, per il corrispettivo di €. 919.281,00, stimato congiuntamente dall'Università e dall'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea;
- di approvare la bozza dell'atto di cessione dell'area suddetta;
- di autorizzare il Rettore alla stipula dell'atto di compravendita, con la clausola che l'Università dovrà essere garantita in merito all'effettiva edificabilità, per la cubatura prevista e per le esigenze della II Facoltà di Medicina e Chirurgia, dell'area oggetto di cessione e con la possibilità di apportare allo schema di contratto quelle modificazioni che, senza alterare la sostanza dell'accordo, si rendano necessarie alla conclusione della negoziazione;
- di dare mandato all'Amministrazione di reperire risorse pari ad €. 395.938,45 necessarie al completamento dell'intervento, sia attraverso la compensazione con altri interventi programmati, sia attraverso il reperimento di risorse sul bilancio universitario, operando le eventuali conseguenti variazioni al bilancio stesso;
- di autorizzare la Ragioneria all'impegno della somma presunta di €. 1.070.000,00, comprensiva di onorari notarili, imposte e spese conseguenti, che dovrà gravare sul mutuo pos. n. 4487067/00, già stipulato con la Cassa Depositi e Prestiti per la quota corrispondente all'intervento dell'area Grottarossa, da erogare sulla scorta della presente deliberazione e degli atti conseguenti. L'impegno di spesa sarà assunto ad erogazione avvenuta.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

..... O M I S S I S

**STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI CESSIONE DELL'AREA EDIFICABILE
DI MQ 14.000,00 DI PERTINENZA DELL'OSPEDALE SANT'ANDREA IN ROMA.**

INCARICO

I sottoscritti:

- Perito edile Fabio Mariani, iscritto al Collegio di Pescara col n. 601, dipendente dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", Responsabile del Settore 3° Sviluppo edilizio ed espropriazioni della Ripartizione III Affari Patrimoniali, in esecuzione dell'incarico del Direttore Amministrativo del 10.6.09,

e

- Ing. Maurizio Delli Carri, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Roma e Provincia al n. 21010, Dirigente della U.O.C. Edilizia, Aree Verdi e Tecnologie Biomediche dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, in esecuzione dell'incarico del Direttore Generale,

redigono la seguente relazione finalizzata alla determinazione del più probabile valore di cessione dell'area edificabile di mq 14.000,00 di pertinenza dell'Ospedale Sant'Andrea in Roma, necessaria per la edificazione di un edificio universitario da destinare a didattica e ricerca, a seguito di incontri e sopralluoghi congiunti.

PREMESSE

La presente relazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di cessione dell'area tra le due Amministrazioni Pubbliche, senza che possano emergere elementi di "danno erariale" o di "indebito arricchimento" nella transazione che si verrà a concretizzare.

L'escludibilità del "valore di mercato" è principalmente legata al fine comune che le due Amministrazioni devono perseguire, principalmente stigmatizzato dalle seguenti considerazioni:

- gli articoli 1 e 2 del D.P.C.M. del 22 luglio 1999 individuano la struttura ospedaliera "Sant'Andrea di Roma" quale "Ospedale di rilievo nazionale e di alta specializzazione" costituendola in "Azienda Ospedaliera ai sensi dell'art. 4 comma 4 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni" e condizionandone la destinazione "a sede della Seconda Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università La Sapienza di Roma" con "effetto dalla data di tale destinazione";

- l'avvio delle attività ambulatoriali, diagnostiche ed assistenziali dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, essenziali allo svolgimento delle funzioni istituzionali di didattica e di ricerca della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza", hanno consentito di individuare l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea quale sede delle inscindibili attività integrate tra ricerca-didattica ed attività clinica;

- è interesse comune proseguire ed implementare il rapporto di integrazione che incardina l'attività di didattica e di ricerca scientifica della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza" nell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea;

- l'art. 1 del D.L. 21 dicembre 1999, n. 517 dispone che l'attività assistenziale al fine di assicurare la funzionalità e la coerenza della ricerca e della didattica deve svolgersi secondo



specifici protocolli d'intesa stipulati dalla Regione con le università ubicate nel proprio territorio;

- uno dei principi direttivi dei predetti protocolli consiste nel *"promuovere e disciplinare l'integrazione dell'attività assistenziale formativa e di ricerca, tra servizio sanitario nazionale ed università"*;

- il n. 4 dell'art. 2 (aziende ospedaliere - universitarie) del predetto D.L. dispone che: *"qualora nell'azienda di riferimento non siano disponibili specifiche strutture assistenziali per l'attività didattica, l'università concorda con la Regione, nell'ambito dei protocolli di intesa, l'utilizzazione di altre strutture pubbliche"*;

- quindi, viene presa in considerazione - anche per le previsioni legislative di intesa tra Università e Regioni - una necessaria integrazione tra le attività ambulatoriali, diagnostiche ed assistenziali svolte dall'Azienda Ospedaliera S. Andrea, e le attività di ricerca scientifica e di didattica che devono essere svolte dalla Seconda Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza" di Roma;

- in effetti l'attività di didattica e ricerca, è stata sino ad oggi esercitata in locali messi a disposizione dall'Azienda Ospedaliera in una parte della struttura funzionalmente destinata ad attività assistenziale, con reciproco "disagio" sia da parte dell'Azienda, che ha visto ridotti i suoi locali, sia dall'Università, che ha esercitato la sua attività in locali poco idonei alle attività di didattica e di ricerca;

- la situazione di fatto sopra evidenziata ha determinato - come risulta dallo scambio di lettere d'intenti già avvenuto sin dal mese di settembre 2006 - l'accordo tra l'Università e l'Azienda Ospedaliera diretto a far sì che l'Azienda concedesse a titolo gratuito all'Università un diritto di superficie a tempo indeterminato sul terreno, sul quale la stessa Università avrebbe potuto costruire un edificio destinato alle attività di didattica, ricerca e complementari affinché quest'ultima destinazione si integrasse in modo coerente con l'attività assistenziale dell'Azienda Ospedaliera, con contestuale rilascio di spazi all'interno dell'Ospedale;

- la Regione Lazio, con note S.P. 120/08 del 13.3.08 e S.P. 131/08 del 19.3.08, ha confermato la propria volontà di far ottenere all'Università La Sapienza *"la disponibilità a titolo gratuito del terreno per la realizzazione della palazzina universitaria presso l'Ospedale 'S.Andrea'"*; l'Università "La Sapienza" ne ha preso atto con nota 15955 del 20.3.2008;

- il Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, con deliberazione n. 433 del 23 luglio 2008, nell'approvare il progetto planovolumetrico di pianificazione sanitaria aziendale, ha recepito le *"esigenze edilizie dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza relativamente alla costruzione di un primo corpo di fabbrica da destinare ad aule didattiche e laboratori"* con la considerazione che *"il piano di ampliamento aziendale risulta compatibile con tutte le esigenze edificatorie dell'Università degli Studi di Roma La Sapienza corrispondenti ad una superficie territoriale pari a 38.000 mq"*;

- nella stessa deliberazione *"l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea si rende disponibile, in sede di elaborazione del progetto definitivo, a valutare eventuali particolari esigenze didattiche e scientifiche che l'Università degli Studi di Roma La Sapienza potrà manifestare apportando al [...] progetto planovolumetrico le variazioni necessarie"*;

- il terreno sul quale l'Università "La Sapienza" potrà edificare il predetto edificio a proprie spese già previste in bilancio, può essere oggetto di atti dispositivi in quanto l'art. 5 del D. Lgs. 229/99, avente ad oggetto "Norme per la realizzazione del Servizio Sanitario Nazionale", a



norma dell'art. 1 della Legge 30 novembre 1948 n. 410, prevede che *"le Aziende Ospedaliere hanno disponibilità del patrimonio secondo il regime della proprietà privata, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 830 secondo comma c.c. (beni degli enti pubblici non territoriali)"* ;

- poiché l'art. 5 del D.L. 19 giugno 1999 n. 229 già citato, prevede che gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali immobiliari siano assoggettati a previa autorizzazione della Regione, competente altresì a rilasciare i necessari pareri richiesti per la tutela dei vincoli esistenti sul terreno in oggetto, anche in sede di conferenza dei servizi, l'Università "La Sapienza" ha richiesto tale autorizzazione alla Regione Lazio con note n. 711425 del 16.12.08, n. 14965 del 10.3.09, n. 27485 del 14.5.09;

- la cessione dell'area e la successiva realizzazione dell'edificio universitario fanno sì, che il rapporto di sinergia tra l'assistenza e la didattica e la ricerca tra i due enti sia perpetuo nel tempo come, peraltro, immaginato dal legislatore;

- il C.d.A. dell'Università "La Sapienza", nella seduta del 17.3.2009, ha approvato lo schema di atto di cessione a titolo gratuito del diritto di superficie sull'area in discorso concordato con l'Azienda Ospedaliera sin dal mese di settembre 2008;

- la Regione Lazio, con nota prot. 55623/D4/45/05 del 19.5.09, ha comunicato all'Università "La Sapienza" che, in assenza di individuati motivi di pubblico interesse, la cessione del diritto di superficie sull'area può avvenire solo a titolo oneroso per non acquisire la valenza di atto di liberalità;

- il Rettore, con nota n. 29313 del 22.5.09, ha ribadito l'evidenza dei motivi di pubblico interesse, già riportati nelle premesse dell'atto di convenzione condiviso con l'Azienda Ospedaliera. Nella stessa nota, al fine di dare immediata attuazione alla realizzazione dell'edificio, si è dichiarato disponibile, pur permanendo i motivi di pubblico interesse sopra citati, a far effettuare una stima congiunta onde determinare il giusto prezzo per l'eventuale cessione a titolo oneroso dell'area;

- dal punto di vista strettamente giuridico il trasferimento dell'area non può considerarsi certamente una liberalità in quanto vi è un corrispettivo ristoratore delle spese sostenute per l'acquisto di analoga area;

- comunque il valore di cessione che deriverà trova fondamento, sia nella previsione legislativa della necessaria integrazione delle attività assistenziali con quelle di attività e di ricerca, sia nell'obbligazione da parte dell'Università di edificare a proprie spese l'immobile che sarà destinato alle attività di ricerca e didattica per la realizzazione di tale integrazione;

- la Corte di Cassazione su analogo argomento ha affermato che: *"quando la pubblica amministrazione dispone di un proprio diritto senza percepire un corrispettivo, ma per il conseguimento di prestazioni che il beneficiario della disposizione debba eseguire, e che essa amministrazione ritenga debbano essere eseguite, nell'interesse generale, il fine che muove la sua azione non è lo spirito di liberalità, ma la cura del detto interesse generale, la quale costituisce la causa dell'atto di disposizione e ne esclude l'animus donandi"*;

- nello strumento urbanistico vigente il terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008 - sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti - servizi pubblici di livello urbano - prevede, con indici differenziati, l'edificazione di fabbricati ad uso universitario od ospedaliero escludendo altre destinazioni: si è quindi al di fuori di un regime di libero scambio del bene in oggetto;



- quindi non sono da ritenere applicabili parametri o metodi di stima che necessitano di ricerche di mercato;
- il progetto preliminare per la realizzazione del nuovo edificio universitario con relative pertinenze, ha dovuto prevedere un utilizzo maggiore di superficie per edificare mq 7.000,00 circa di S.U.L., proprio a causa della differenziazione degli indici di edificabilità tra la destinazione Ospedaliera e quella Universitaria.

Tutto ciò premesso, si relaziona sugli aspetti tecnici ed economici della valutazione.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE, PROFILO GIURIDICO E URBANISTICO

Ubicazione e accessibilità

L'area è ubicata nel Comune di Roma, Via di Grottarossa, 1035, in zona periferica, adiacente al GRA ma inserita all'interno dello stesso.

La zona, a prevalente destinazione residenziale di tipo estensivo, ha anche una importante presenza di attività agricole.

Trattasi di porzione dell'area di pertinenza dell'Ospedale, situata a Nord dello stesso verso il Grande Raccordo Anulare. Attualmente l'area è asfaltata, con marciapiedi in elementi di cls, ed è adibita a parcheggio con presenza di aule prefabbricate in "tendostruttura" per le attività didattiche, e con la presenza di uffici in prefabbricato per le esigenze dell'Azienda Ospedaliera (magazzino economato, servizi tecnici, etc.).

Estremi Catastali

L'area è censita, per maggiore consistenza, al Catasto Terreni di Roma, foglio di mappa 123, mappale 326, E.U. di mq 94768 e al Catasto Fabbricati di Roma, al foglio 123, n 326 in quanto area di pertinenza graffata con l'Ospedale che vi insite. Si fa riferimento all'ipotesi di frazionamento della porzione di mq 14.000,00 circa individuata nei grafici trasmessi dall'Azienda Ospedaliera in data 28.11.08, che, una volta approvato, assegnerà nuovi identificativi catastali.

L'intestazione catastale risulta:

dati anagrafici	codice fiscale	diritti e oneri reali
Azienda Ospedaliera S. Andrea con sede in Roma	06019571006	ciascuno per i propri diritti
Cartoni Cesarina nata a Roma il 02/07/1922	CRTCRN22L42H501V	ciascuno per i propri diritti
Cartoni Enrico nato a Roma il 28/02/1927	CRTNRC27B28H501I	ciascuno per i propri diritti
Immobiliare G.M.G. S.r.l. con sede in Roma	03666341007	ciascuno per i propri diritti

Confini

L'area, così come individuata nell'ipotesi di frazionamento, confina con: residua proprietà dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, su due lati, proprietà ANAS.

Proprietà

Jan

Melli

La proprietà dell'area in oggetto è dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, con sede in Roma, via di Grottarossa nn. 1035/1039, codice fiscale e partita IVA 06019571006, alla stessa pervenuta per le seguenti successive disposizioni di legge:

- la Legge 23 dicembre 1978 n. 833 all'art. 65 (attribuzione per i servizi delle unità sanitarie locali di beni già di pertinenza degli enti mutualistici e delle gestioni sanitarie soppresse) dispone: "*...i beni mobili ed immobili e le attrezzature destinate ai servizi sanitari appartenenti agli enti, casse mutue e gestione soppressi sono trasferiti al patrimonio dei comuni competenti per territorio con vincoli di destinazione alle unità sanitarie locali....*".

Con la stessa Legge si disponeva che le competenze per la realizzazione e gestione dei lavori del nuovo Ospedale S. Andrea transitassero dal Pio istituto di S. Spirito ed OO.RR. all'Unità Sanitaria Locale Cassia RM 20; da quest'ultima, con delibera della Giunta Regionale del Lazio n. 3888 del 24 giugno 1986, la gestione dei lavori è stata trasferita agli Istituti Fisioterapici Ospedalieri di Roma.

In base a quanto previsto dalla richiamata legge e considerata l'originaria titolarità per effetto della "accessione invertita" ai predetti "enti, casse mutue e gestioni soppressi" (nella fattispecie il Pio Istituto di S. Spirito ed OO.RR. di Roma), il terreno in oggetto, all'entrata in vigore della richiamata legge, doveva considerarsi di proprietà del Comune di Roma. L'affermazione trova conferma nella Sent. n. 1088 del 13 aprile 1992, con la quale la Corte di Appello di Roma condannava il Comune di Roma - quest'ultimo considerato "esclusivo legittimato passivo" dalla Sent. del Tribunale Civile di Roma n. 3959 del 25 marzo 1985 - al pagamento di notevoli somme di denaro comprensive del valore del terreno all'atto dell'accessione invertita.

Questa titolarità è stata riconosciuta anche dallo stesso Comune, in quanto con delibera del 5 febbraio 1996 la Giunta Comunale ha autorizzato la transazione tra lo stesso Comune e i Sig.ri Cartoni, precedenti proprietari delle aree.

- D.L. 1 dicembre 1999, convertito con modificazioni nella Legge del 3 dicembre 1999 n. 453, con il quale è stata istituita l'Azienda Ospedaliera S. Andrea, e nel quale, all'art. 2 comma 8, è stato disposto: "*L'Azienda Ospedaliera S. Andrea dalla data di trasferimento alla stessa dei beni immobili costituenti il complesso ospedaliero S. Andrea succede al Comune di Roma ed agli Istituti Fisioterapici Ospedalieri di Roma in tutti rapporti in corso comunque connessi ai beni trasferiti*";

- con verbale in data 31 maggio 2000 gli Istituti Fisioterapici Ospedalieri di Roma hanno consegnato i beni mobili ed immobili costituenti il Complesso Ospedaliero S. Andrea alla Azienda Ospedaliera S. Andrea con sede in Roma, Via Grottarossa n. 1035.

Per effetto della predetta ricostruzione deriva che la proprietà del terreno e delle opere su di esso edificate appartiene all'Azienda Ospedaliera S. Andrea; dante causa è il Comune di Roma.

Quest'ultimo, considerati i tempi e gli effetti dell'accessione invertita, deve considerarsi originario proprietario del terreno e delle costruzioni.

Dal punto di vista formale, anche a seguito di indagini ipotecarie esperite, manca la continuità delle trascrizioni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dagli originari proprietari ai successivi aventi causa, sino all'attuale proprietario Azienda Ospedaliera S. Andrea.

Per operare la continuità delle trascrizioni, il Comune di Roma dovrebbe sottoscrivere un atto "ricognitivo" specificando le modalità dell'acquisto, la cronologia dello stesso e la circostanza che gli originari proprietari sono stati risarciti, trascrivere detto atto e successivamente chiedere la trascrizione del trasferimento del terreno dal Comune all'Azienda per effetto del sopra citato art. 2 comma 8 del D.L. 1 dicembre 1999.

Vi sono state a tal fine, manifestazioni di disponibilità da parte del Comune di Roma, Assessorato alle Politiche del Patrimonio.

Vincoli e ipoteche

Non risultano iscritte ipoteche.



Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica e edilizia

Negli strumenti urbanistici vigenti il terreno in oggetto ha la seguente destinazione con le relative grandezze e prescrizioni:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con D.C.C. n. 18 del 12 febbraio 2008: sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti: servizi pubblici di livello urbano: Edificabilità Territoriale (E.T.) 0,5 mq/mq per attrezzature universitarie; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere;

Indice di Permeabilità (I.P.) (SP/ST): 40%

Densità arborea (D.A.) (ST): 20 alberi/HA; Densità arbustiva (D.A.R.) (ST): 40 arbusti/HA;

Parcheggi pubblici e privati calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1 delle NTA (Norme tecniche d'attuazione).

- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007:

Tavola A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo:

Paesaggio degli insediamenti Urbani;

Proposte Comunali di Modifica dei PTP Vigenti;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Aree o punti di Visuali.

Tavola B: Beni Paesaggistici:

Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D.Lvo 42/04 lettere c), d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136 D.Lvo 42/04 lettere c), beni di insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Aree tutelate per legge art. 134 comma 1 lettera b e art. 142 comma 1 D.Lvo 42/40 lettera m): aree di interesse archeologico già individuate ambiti di interesse archeologico già individuate;

Fascia di rispetto degli immobili e delle aree tipizzate dal PTPR art. 134 comma 1 lettera c) D. Lvo 42/40: Architettura Rurale.

Per opportuna documentazione, si allega con la lettera B), la perizia sulla destinazione urbanistica redatta dall'Ing. Maurizio Delli Carri giurata in data 24 luglio 2008 dinanzi al Tribunale Ordinario di Tivoli, Sezione distaccata di Castelnuovo di Porto.

Consistenza

La superficie oggetto di stima è di mq 14.000,00 circa, come da planimetria allegata (All. C).

VALUTAZIONE

Scelta dell'aspetto economico o "valore" e del procedimento di stima

In funzione dell'incarico ricevuto e della finalità si ritiene opportuno ricercare il più probabile valore di cessione dell'area, con riferimento ai valori storici, di transazioni concluse di recente, a loro volta suffragate da elaborati estimali e pareri di congruità, rivalutati attraverso gli indici ISTAT.

Indagini :

Fonte: Atto di compravendita del 25.11.2004, rep. n. 54083, Notaio in Roma Avv. Valerio Pantano (All. D). Da tale atto l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea acquisisce a titolo oneroso dalla Sig.ra Cartoni Cesarina il terreno, contraddistinto col foglio 123 particella 447 di mq 39.070, al prezzo di € 1.136.206,18. In tale atto viene dichiarata, come dichiarazione urbanistica, che il terreno in base alle previsioni di P.R.G. del Comune di Roma, ricade in zona M, destinata alle attrezzature di servizio, sottozona M1 (aree destinate a servizi pubblici generali o gestiti da Enti pubblici) soggetta a vincolo ambientale ed archeologico dal Piano Territoriale Paesistico approvato con Legge Regionale n.

Giuris

Melli

24/1998. Il prezzo di vendita è stato dedotto dalla stima effettuata dall'Azienda per il Mercato Immobiliare di Roma in data 22.11.2002, aggiornando una propria stima del 18.07.2000 resa per conto dell'Università La Sapienza. L'acquisizione del terreno in discorso è stata approvata con deliberazione del Commissario Straordinario n. 710 del 6.12.2002.

Se, a tale prezzo di compravendita, si aggiungono le imposte di registro, ipotecaria e catastale, pari ad € 124.982,00 si può indicare in € 1.261.188,18 l'esborso da parte dell'Azienda Ospedaliera.

La rivalutazione di € 1.136.206,18, con l'applicazione degli indici ISTAT (composti) dal dicembre 2002 (119,1) a tutto giugno 2009 (135,1), per il costo dell'area come da stima, è così quantificabile:

$$€ 1.136.206,18 \times (135,1 : 119,1) = € 1.288.845,13$$

La rivalutazione delle spese per imposte, con l'applicazione degli indici ISTAT (composti) dal dicembre 2004 (123,9) a tutto giugno 2009 (135,1), per il costo dell'area come da stima, è così quantificabile:

$$€ 124.982,00 \times (135,1 : 123,9) = € 136.279,81$$

Per un totale rivalutato di: € 1.288.845,13 + € 136.279,81 = € 1.425.124,94 che, per una superficie di mq 39.070, risulta pari ad €/mq 36,48.

Determinazione del valore di cessione

Assunto tale valore unitario, che si ritiene ristoratore delle spese sostenute dell'Azienda Ospedaliera per l'acquisto di analoga area, per la superficie di cessione pari a mq 14.000 ne deriva un valore di cessione di: €/mq 36,48 x 14.000 = € 510.720,00.

Ciò troverebbe applicazione se, nel frattempo, non fosse intervenuta l'approvazione del Nuovo Piano Regolatore del Comune di Roma che ha fissato l'E.T. per l'insediamento ospedaliero ad 1,00 mq/mq.

Ipotesi 1:

Trasformando l'indice di edificabilità previsto per la zona M, sottozona M1, dal precedente Piano Regolatore in 2,00 mc/mq si ha una equivalenza di 0,625 mq/mq (altezza interpiano pari a 3,20 ml in base alle previsioni dell'art. 4, comma 2 delle NTA).

Ciò determina un incremento del 60% del valore di cessione in favore della sola Azienda Ospedaliera in quanto l'edificabilità per gli interventi universitari si è ridotta, invece, del 20%. Di conseguenza il corrispondente valore di cessione è:

$$€ 510.720,00 \times 1,60 = € 817.152,00.$$

Ipotesi 2:

In base alle prescrizioni del D.Lvo 81/2008 Allegato IV l'altezza interpiano per queste tipologie edilizie non può essere inferiore a 4,00 ml (3,00 ml di altezza minima utile e 1,00 ml di altezza strutturale ed impiantistica). Nelle more del recepimento a livello urbanistico di tale prescrizione si reputa opportuno valutare anche la trasformazione dell'indice di edificabilità di 1,00 mq/mq previsto dal Nuovo PRG nell'indice ritenuto equivalente di 4,00 mc/mq previsto per la zona M, sottozona M1, dal precedente Piano Regolatore.

Ciò determinerebbe un incremento del 100% del valore di cessione in favore dell'Azienda Ospedaliera mentre per l'Università si avrebbe un incremento del 25%. Di conseguenza il corrispondente valore di cessione è:

$$€ 510.720,00 \times 2,00 = € 1.021.410,00.$$



4. CONCLUSIONI

Tenute presenti le precedenti considerazioni, si propone che – stante le finalità comuni ad entrambe le Amministrazioni – il valore di cessione debba essere individuato, in via negoziale, quale cifra intermedia tra i valori della ipotesi 1 pari ad € 817.152,00 e l'ipotesi 2 pari ad € 1.021.410,00 e quindi può essere fissato in € 919.281,00.

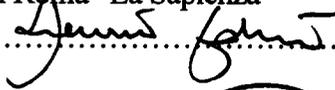
La presente relazione ritiene assunta come certezza la realizzabilità del progetto universitario per le quantità progettate e certificate dal RUP nel documento di verifica della progettazione preliminare nonché in ordine alla verifica della SUL realizzabile - anche da parte dell'Azienda Ospedaliera - nell'intera area, tenuto conto della SUL esistente, cioè dell'edificio attuale dell'Ospedale e sue pertinenze.

Si ritiene di aver fornito elementi utili alla definizione di un prezzo di cessione concordato che non corrisponde, come evidenziato innanzi al "valore di mercato", bensì ad un congruo corrispettivo per il raggiungimento del fine comune di realizzazione dell'opera e di scongiurare le ipotesi di "danno erariale" o di "indebito arricchimento" nella transazione che si verrà a concretizzare.

Roma, 9.7.2009

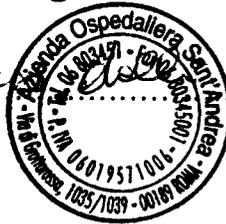
Per l'Università degli Studi di Roma "La Sapienza"

P.I. Fabio Mariani



Per l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea

Ing. Maurizio Delli Carri



ALLEGATI:

Allegato A): Estratto di mappa catastale;

Allegato B): Perizia sulla destinazione urbanistica redatta dall'Ing. Maurizio Delli Carri, giurata in data 24 luglio 2008, dinanzi al Tribunale Ordinario di Tivoli, Sezione distaccata di Castelnuovo di Porto;

Allegato C): Planimetria, area di mq 14.000,00 circa, ipotesi di frazionamento;

Allegato D): Atto di compravendita del 25.11.2004, rep. n. 54083, Notaio in Roma Avv. Valerio Pantano;

Allegato E): Planimetria progetto preliminare edificio universitario;

Allegato F): Stima effettuata dall'Azienda per il Mercato Immobiliare;

ALL A)

N-6300

F=1300

Ufficio Provinciale di ROMA - Direttore: BOTTICCHIO LUIGI



Comune: ROMA/D
Foglio: 123

Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776 000 x 552 000 metri

15-Set-2008 17:31
Prot. n. 733837/2008

Particella: 326

Per Visura

MARCA DA BOLLO
€14,62
QUATTORDICI/62
00031092 00000070 40040001
00030101 24/07/2008 11:26:48
0001-00009 F001EE26 1001101
IDENTIFICATIVO : 0107176250136



ALL B)

11

AZIENDA OSPEDALIERA
SANT'ANDREA

UNIVERSITÀ DI ROMA "LA SAPIENZA"
SECONDA UNIVERSITÀ
DI MEDICINA E CHIRURGIA

PERIZIA GIURATA SULLA DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Maurizio delli Carri nato a Foggia (FG) il 7.6.1967, residente a Roma in via Filippo Smaldone n. 69, iscritto all'albo degli ingegneri di Roma e Provincia al n. 21010, [Cod. Fisc. DLL MRZ 67H07 D643 W], Dirigente della U.O.C. Edilizia, Aree Verdi e Tecnologie Biomediche dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea di Roma sita in via di Grottarossa 1035-1039,

DICHIARA CHE :

L'Ospedale, iniziato nel 1974, è stato realizzato secondo le previsioni del Piano Regolatore Generale del 1962. Il complesso ospedaliero è stato costruito infatti su una porzione dell'area destinata a zona M1 di P.R.G. "Area a Servizi Pubblici", che aveva una estensione di circa 13 HA, e da una zona N di PRG "Verde Pubblico" (ora complessivamente l'estensione dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea ammonta a 133.838 mq a seguito degli espropri realizzati per l'ampliamento della Terza Corsia del Grande Raccordo Anulare), per una cubatura ammissibile, data dall'indice di edificabilità di 2 mc/mq, pari a mc 276.150 .

L'Ospedale nasce attraverso l'esproprio, definito nel 1973, di una porzione della superficie a zona M1, pari a mq 100.643, sulla quale è stata realizzata una cubatura originaria di 179.170 mc. Ma la cubatura prevista nella zona M1 (zona soggetta ad esproprio in quanto destinazione pubblica), consentiva una volumetria più ampia di quella già realizzata, e costituiva un'area di riserva per possibili ampliamenti della struttura nosocomiale.

Con D.G.R. 10018/88 e 10672/91 viene adottato il Piano Paesistico n. 15/7 Veio-Cesano che prevede per l'area destinata a zona M1 dal P.R.G. una zona di tutela TL/a (Tutela Limitata) ed una zona TP (Tutela Paesaggistica), ove nella zona TL/a le norme paesistiche prevedono la trasformazione secondo i parametri urbanistici, nella zona TP le norme sono più restrittive. L'area così classificata divenne di fatto più limitativa.

Nel 1997 il Comune di Roma adotta una Variante di P.R.G. , denominata Variante delle Certezze (Approvata con D.G.R. n. 856 del 19.09.2004), che sostanzialmente recepisce le indicazioni del P.T.P. n. 15/7 Veio-Cesano, e conferma per la porzione dell'area a zona



TL/a la destinazione di zona M1 (servizi pubblici) mentre per la zona classificata TP viene proposta una zona H con sottozona H2 (Agro Romano Vincolato).

Con la Legge Regionale 6 luglio 1998 n. 24, il P.T.P. Veio-Cesano viene trasformato in Legge e la classificazione attribuita in adozione è di fatto cogente.

Il Risultato della Pianificazione Paesistica e della Variante delle Certezze comportava quindi la diminuzione della superficie con destinazione a servizi pubblici zona M1, a mq 54.984 destinando la restante area di 78.854 mq, in parte a Zona N per 14.520 mq e in parte in Zona H2 per 64.334 mq.

Il 19 e 20 Marzo 2003, il Comune di Roma ha adottato il Nuovo Piano Regolatore Generale che conferisce all'area di pertinenza dell'Ospedale Sant'Andrea una Classificazione definita "Sistema dei servizi pubblici e delle infrastrutture: Servizi Pubblici di Livello Urbano" con una edificabilità fondiaria E.F. pari 0,5 mq/mq. Nella fase di presentazione delle Osservazioni al Nuovo PRG, l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea con prot. N. 14.229 del 3 novembre 2003, ha presentato una osservazione al Piano Adottato, chiedendo di modificare l'E.F. relativa alle attrezzature sanitarie da 0,5 mq/mq a 1,00 mq/mq in modo tale da avere la potenzialità edificatoria necessaria all'attuazione degli ampliamenti previsti.

Nella seduta del Consiglio Comunale del 21-22 marzo 2006 con delibera n. 64, l'Osservazione presentata dall'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea di Roma è stata accolta e parzialmente modificata: l'Edificabilità Fondiaria relativamente alle attrezzature Sanitarie e Ospedaliere, è stata trasformata in Edificabilità Territoriale che viene fissata in 1,00 mq/mq.

Nella seduta del Consiglio Comunale del 12 Febbraio 2008 con delibera n. 18 è stato approvato il Nuovo il Piano Regolatore Generale, che è divenuto efficace all'atto della pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione così come disposto dall'art. 66 bis della Legge Regionale 38/99, in data 14 marzo 2008.

Con Delibera n. 234 del 28 febbraio 2006 l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea ha presentato una proposta di Osservazione al Piano Territoriale Paesistico Regionale per l'estensione della Tutela Limitata TLa, così come riportato nel Piano Paesistico 15/7 Veio -Cesan, alle aree di sua pertinenza (Particelle 326-447 Foglio 123). Tale Delibera è stata trasmessa al Comune di Roma Dipartimento VI- U.O. N.2 con Prot. n. 4743 del 9 marzo 2006. La proposta accolta parzialmente dalla Regione Lazio (come riportato in Tav. D del





PTPR cod. 058091_P276), consente le trasformazioni relative all'ampliamento della struttura ospedaliera come richiesto nella Delibera 234 del 28/02/2006 dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea subordinatamente ai pareri paesistici e nel rispetto dei beni archeologici.

Con Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007, è stato adottato il Piano Territoriale Paesistico Regionale ai sensi degli articoli 21,22 e 23 della Legge Regionale 6 luglio 1998 n. 24, ed in ottemperanza agli articoli 135, 143 e 156 del D.Lvo 42/04, pubblicato sul BURL n. 6 Supplemento Ordinario n. 11, entrato in vigore dal 14 febbraio 2008.

L'area della Azienda Ospedaliera Sant'Andrea viene identificata nella Tav. A "Sistemi ed ambiti del paesaggio", come :

1. Sistema del Paesaggio Naturale: Paesaggio naturale di continuità (art. 23)
2. Sistema del Paesaggio Agrario: Paesaggio agrario di valore (art. 25)
3. Sistema del Paesaggio Insediativo: Paesaggio degli insediamenti urbani (art. 27)
4. Paesaggio degli insediamenti in evoluzione (art. 28)

Vengono inoltre definiti due ambiti:

- a. Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;
- b. Aree o punti di visuali.

Inoltre, tutta la proprietà nosocomiale è definita nell'ambito delle "Proposte Comunali di modifica dei PTP vigenti" .

Per quel che riguarda il Regime di Tutela dell'area nosocomiale, si dichiara inoltre quanto segue, anche in merito ai vincoli apposti:

- D.M. 24.02.1986 : ha istituito le Aree di Interesse Archeologico (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio all'art. 142 lettera m). Sono state individuate all'interno dei 14 Ettari (Tav. E/3 7i bis del PTP 15/7 Veio-Cesano) due porzioni di territorio che dovrebbero contenere "Ville di Impianto non Definito" e di estensione areale, oltre ad un vecchio tracciato viario in corrispondenza dell'attuale via di Grottarossa. Molta parte del territorio di proprietà (circa 4 Ettari) dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, è già stato indagato da un punto di vista archeologico nel 2003 (documentazione agli atti della Soprintendenza Archeologica di Roma Nord).

- D.G.R. n.338 del 31.01.1989 : ha istituito il vincolo inerente alla Legge del 29.06.1939 n.1497, attualmente recepito dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio all'art. 136



**AZIENDA OSPEDALIERA
SANT'ANDREA**

UNIVERSITÀ DI ROMA "LA SAPIENZA"
SECONDA FACOLTÀ
DI MEDICINA E CHIRURGIA



lettere c,d (immobili ed aree di notevole interesse pubblico) del D.lgs.vo 22.01.2004 n.42. Questa imposizione normativa interessa tutta la proprietà dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea.

In sintesi, la particella 326 del Foglio 123 risulta disciplinata dalle seguenti disposizioni urbanistiche e vincolistiche:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DCC n. 18 del 12 febbraio 2008 : Sistema dei Servizi e delle Infrastrutture e degli Impianti: Servizi Pubblici di Livello Urbano:

E.T. 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere

IP (ST):40%;

DA (ST): 20 alberi/HA; DAR (ST) : 40 arbusti/Ha;

Parcheggi pubblici e privati: calcolati ai sensi dell'art.7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art.6, comma 1 delle NTA.

- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 25/07/2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007 :

Tavola A : Sistemi ed Ambiti del Paesaggio- Sistema del Paesaggio Insediativo:

Paesaggio degli Insediamenti Urbani;

Proposte Comunali di Modifica dei PTP Vigenti;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Aree o punti di Visuali

Tavola B : Beni Paesaggistici:

Area di Notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 D.Lvo 42/04 lettere c),d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Area di Notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 D.Lvo 42/04 lettere c) beni di insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Aree tutelate per legge art.134 co.1 lettera b e art. 142 co.1 D.lvo 42/04 lettera m): aree di interesse archeologico già individuate-ambiti di interesse archeologico già individuate;





**AZIENDA OSPEDALIERA
SANT' ANDREA**
UNIVERSITÀ DI ROMA "LA SAPIENZA"
SECONDA FACOLTÀ
DI MEDICINA E CHIRURGIA



Fascia di rispetto degli immobili e delle aree tipizzate dal PTPR art.134 co.1
lettera c) D.Lvo 42/04 : Architettura Rurale

Il sottoscritto rimette la su estesa perizia che si compone di n. 5 pagine.

Castelnuovo di Porto li, 24 luglio 2008

**Il Dirigente della U.O.C.
Edilizia, Aree Verdi e Tecnologie Biomediche
Dott. Ing. Maurizioelli Carrì**

Maurizioelli Carrì

CASTELNUOVO DI PORTO
CANTIERI

MARCA DA BOLLO
Ministero dell'Economia
e delle Finanze
€14,62
QUATTORDICI/62
Entrate
0001092 0000070 W05H001
0003012 24/07/2008 11:26:52
0007-0000 69487100001825
0107102983354
76250 335 6



**TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
SEZIONE DISTACCATA DI CASTELNUOVO DI PORTO**

Verbale di Giuramento Stragiudiziale

Cron. 849/08

L'anno 2008 addì 24 del mese di luglio davanti al sottoscritto funzionario di cancelleria è apparso l'ingegnere Maurizio delli Carri nato a Foggia (FG) il 7.6.1967, residente a Roma in via Filippo Smaldone n. 69, iscritto all'albo degli ingegneri di Roma e Provincia al n. 21010, [Cod. Fisc. DLL MRZ 67H07 D643 W], Dirigente della U.O.C. Edilizia, Aree Verdi e Tecnologie Biomediche dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea di Roma sita in via di Grottarossa 1035-1039, Documento di Riconoscimento C.I. AH 9879154 rilasciata dal Comune di Roma il 29 luglio 2003, il quale chiede di asseverare l'unita perizia. Il funzionario previa ammonizione di Legge, invita il perito al giuramento che egli presenta ripetendo:

Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere la verità.

Letto, confermato e sottoscritto.

Castelnuovo di Porto li, *24 luglio 2008*

**Il Dirigente della U.O.C.
Edilizia, Aree Verdi e Tecnologie Biomediche
Dott. Ing. Maurizio delli Carri**

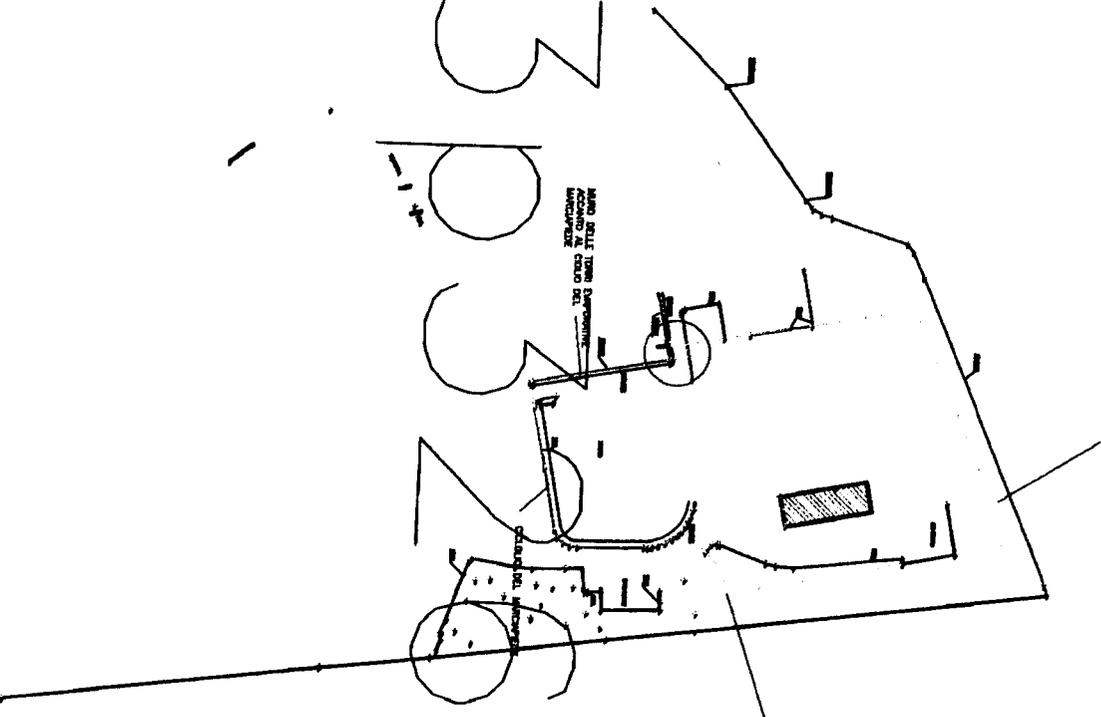
Maurizio delli Carri

**IL CANCELLIERE C1
(Dott.ssa Silvia Paziienza)**

Silvia Paziienza

Fig. 123 p. 3

png



PIANO DEI SERVIZI E
TOLLERANZE PER ANNI 1
1:1000 MO

PIANO COMPLESSIVO AL
MAIO FINIZIONE
LAVORAZIONE (SIST. 1/40)

PIANO DELLE TAVOLE
MONTATE AL CERVO DEL
MONTAGNA



7.

ALL 5)

REPERTORIO N. 54083

RACCOLTA N. 14519 13748-1T

COMPRAVENDITA DI TERRENO

REPUBBLICA ITALIANA

Euro 124.982,00

L'anno duemilaquattro, il giorno venticinque del mese di novembre, in Roma, nel mio studio.

25 novembre 2004.

Innanzi a me, Avv. Valerio Pantano, Notaio in Roma, con studio in Viale Regina Margherita n. 269, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni, per espressa e concorde rinuncia fattane dai comparenti,

SONO PRESENTI I SIGNORI:

- CARTONI Cesarina, nata a Roma (RM) il 2 luglio 1922, residente a Roma (RM), Via Gregorio VII n. 350, casalinga, Codice Fiscale CRT CRN 22L42 H501V, la quale dichiara di essere coniugata, di trovarsi in regime di comunione legale dei beni col proprio coniuge, ma che, comunque, quanto col presente atto compravenduto costituisce suo bene personale;

la quale, ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, potrà anche essere denominata: "parte venditrice";

- "AZIENDA OSPEDALIERA SANT'ANDREA" (istituita con Legge 3 dicembre 1999 n. 453), con sede in Roma, Via di Grottarossa n. 1035/1039, Partita I.V.A. 06019571006, in persona dell'Avv. Francesco ROCCA, nato a Roma (RM) lì 1 settembre 1965, munito dei più ampi poteri per la stipula del presente atto, domiciliato per la carica in Roma, ove sopra, tale nominato dalla Giunta Regionale del Lazio con deliberazione n. 1131 in data 7 novembre 2003, il cui verbale, in copia conforme all'originale, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; la successiva "determina" del Direttore Generale dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, per presa d'atto di tale nomina, è stata affissa all'Albo delle Pubblicazioni presso la sede della suddetta Azienda Ospedaliera in data 17 novembre 2003, ai sensi dell'art. 31 L.R. Lazio n. 45/1996, divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 33 ultimo comma, della L.R. Lazio n. 5/1987;

detta Azienda Ospedaliera, ove brevità lo richieda, nel corso del presente atto, potrà anche essere denominata: "parte acquirente".

Le suddette dichiarazioni, riguardanti lo stato di famiglia (ai sensi della legge 19 maggio 1975 n. 151), il numero di codice fiscale e di Partita I.V.A., sono state rese ai sensi e per gli effetti degli articoli 3, 46, 47 e 76 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, previa ammonizione da me Notaio fatta ai comparenti sulle responsabilità penali derivanti da dichiarazioni mendaci.

Io Notaio sono certo dell'identità personale, qualifica e poteri dei detti comparenti, i quali mi richiedono di ricevere il presente atto, col quale convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

La signora Cesarina CARTONI vende e trasferisce all'"AZIENDA OSPEDALIERA SANT'ANDREA", che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista, il seguente immobile, sito in territorio del Comune di Roma (RM), località Grottarossa, e precisamente:

- appezzamento di terreno, della superficie di metri quadrati 39.070 (trentanovemilasettanta) circa; confinante con strada poderale di proprietà della parte venditrice, Via di Grottarossa, Via Cassia bis, proprietà A.N.A.S. e proprietà della parte acquirente, salvo altri.

Censito nel Catasto Terreni del Comune di Roma - Sezione "D", al Fg. 123, particella 447, Ha 03.90.70, R.D. Euro 253,64, R.A. Euro 118,90.

La parte venditrice precisa che la suddetta particella deriva dal frazionamento della maggior consistenza, riportata nel Catasto Terreni con la particella 345 del foglio 123 (a sua volta derivata dal frazionamento della maggior consistenza, riportata nel Catasto Terreni con la particella 318 del foglio 123).

ARTICOLO 2

Quanto in oggetto viene venduto e, rispettivamente, acquistato, a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutte le sue adiacenze e pertinenze, comunioni, accessori e diritti di ogni sorta, in atto legalmente esistenti, e così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere.

ARTICOLO 3

Il prezzo della presente compravendita, a quanto mi dichiarano le parti, è stato concordato in complessivi Euro 1.136.206,18 (unmilione centotrentaseimiladuecentosei virgola diciotto), somma che la parte venditrice dichiara di aver ricevuto dalla parte acquirente, come segue:

- quanto ad Euro 361.520,23 (trecentosessantunmilacinquecentoventi virgola ventitre), prima d'ora;
 - quanto alla residua somma, pari ad Euro 774.685,95 (settecentosettantaquattromilaseicentoottantacinque virgola novantacinque), in data odierna, a mezzo dei seguenti assegni circolari, non trasferibili, emessi al nome della parte venditrice stessa dalla "Banca di Roma - S.p.A." numeri 00205773-12, 00205774-00, 00205775-01, 00205776-02, 00205777-03, 00205778-04 e 00205779-05, ciascuno dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila

virgola zero zero), e numero 00205780-06, dell'importo di Euro 74.685,95 (settantaquattromilaseicentoottantacinque virgola novantacinque).

Pertanto, essendo stato, come sopra, regolato il pagamento dell'intero pattuito prezzo, la parte venditrice ne rilascia ampia e finale quietanza di saldo, da formare unica quietanza con quella già rilasciata in occasione dell'incasso della suddetta somma di Euro 361.520,23 (trecentosessantunmilacinquecentoventi virgola ventitre).

ARTICOLO 4

La parte venditrice garantisce la piena proprietà e disponibilità di quanto col presente atto venduto, per averlo ricevuto in donazione dal proprio padre, signor Galdino CARTONI, giusta atto a rogito del Notaio Filippo Calabresi, già di Roma, in data 21 maggio 1962, rep. n. 18.546, registrato a Roma il 7 giugno 1962 al n. 15586 vol. 1229 e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Roma in data 6 giugno 1962 al n. 27575 di formalità.

Ne garantisce, altresì, la libertà da oneri, pesi, vincoli, privilegi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, volendo, in caso contrario, rispondere per tutti i casi di molestia e di evizione, sia totale che parziale.

ARTICOLO 5

La parte acquirente è stata immessa nel possesso di quanto con questo atto acquistato fin dal 16 aprile 2003; da tale data, pertanto, le rendite e i pesi relativi sono andati, rispettivamente, a suo favore e carico.

La parte acquirente stessa, come sopra rappresentata, dichiara di avere visitato l'immobile in oggetto, di avere trovato il tutto di suo pieno gradimento e di non avere eccezioni da far valere al riguardo.

ARTICOLO 6

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale, che possa ritenersi derivi dal presente atto, con esonero per il competente Direttore dell'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, da ogni sua personale responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 3 e 76 del D.P.R. n. 445/2000 e con riferimento a quanto disposto dall'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, la parte venditrice, previa ammonizione da me fattale sulle responsabilità penali per le dichiarazioni non rispondenti a verità, dichiara:

- che il terreno con il presente atto compravenduto, in base alle previsioni del vigente Piano Regolatore Gene-

rale del Comune di Roma, ricade in zona M, destinata alle attrezzature di servizio, sottozona M1 (aree destinate a servizi pubblici generali o gestiti da Enti pubblici) soggetta a vincolo ambientale ed archeologico dal Piano Territoriale Paesistico approvato con Legge Regionale n. 24/1998;

- che, per il terreno medesimo, in data 5 agosto 2004, prot. n. 48171, è stata presentata al Comune di Roma - Dipartimento IX - I°/ U.O., domanda di autocertificazione per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica, ma che, a tutt'oggi, il certificato stesso non è stato ancora rilasciato;

- infine, che non è stata, fino ad oggi, trascritta nei Registri Immobiliari di Roma 1 alcuna ordinanza del Sindaco, accertante l'effettuazione di lottizzazione non autorizzata.

Copia del presente atto, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380, verrà inviata al Sindaco del detto Comune, entro trenta giorni dalla data della registrazione di esso.

ARTICOLO 8

I comparenti mi esonerano dalla lettura di quanto allegato al presente atto, dichiarando di averne piena ed esatta conoscenza.

ARTICOLO 9

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico della parte acquirente.

Il presente atto è stato da me letto ai comparenti, i quali, da me interpellati, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà.

Scritto da persona di mia fiducia, sotto la mia personale direzione, ed in parte completato a mano, da me e da persona di mia fiducia, in sette pagine intere e quanto fin qui della ottava di due fogli.

Firmato: Cesarina CARTONI

Francesco ROCCA

Dott. Valerio PANTANO, Notaio



ALL. F)

AZIENDA OSPEDALIERA SANT'ANDREA
03 DIC. 2002
PROTOCOLLO N. 9864

RICEVUTO 03 DIC. 20
M. gg Post n. 514

BORSA IMMOBILIARE DI ROMA

RELAZIONE DI STIMA

Committente:

Ospedale Sant'Andrea – Il Facoltà Medicina e Chirurgia
Università di Roma "La Sapienza"
00189 Roma - Via di Grottarossa, 1035/1039

Ubicazione del bene:

Via di Grottarossa s.n.c Roma

**REDATTA DAL COMITATO PER LE STIME DELLA BORSA IMMOBILIARE
AZIENDA SPECIALE DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI ROMA**

Composta da:

Presidente	Filippo CROCE'	Agente Immobiliare
Vice Presidente	Antonello PALMIERI	Architetto
Componente	Piero FENIZI	Agente Immobiliare
Componente	Stefano PACETTI	Agente Immobiliare
Componente	Claudio ROSI	Architetto
Componente	Carlo TASCOTTI	Statistico

AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE
Azienda Speciale della Camera
di Commercio I.A.A. di Roma
Via de' Burro', 147
00186 ROMA

Conferimento di incarico

Con lettera del 22/11/02, prot.n.1033, trasmessa dall'Ospedale S. Andrea di Roma Dipartimento risorse immobiliari e tecnologiche a questa Azienda con protocollo di ricevimento n. 1612/02 del 22/11/02, veniva conferito incarico per la valutazione del terreno di proprietà della Sig.ra Cartoni sito in Roma, Via di Grottarossa s.n.c in aderenza con il complesso Ospedaliero Sant'Andrea.

Documentazione trasmessa e acquisita

La Committente, unitamente all'incarico citato, trasmetteva la seguente documentazione:

1. copia della relazione di stima della Borsa Immobiliare di Roma del 2/8/2000;
1. copia relazione dell'Architetto Valter Macchi ;
2. copia schema planimetrico del piano parcheggi;

Nel corso del sopralluogo veniva acquisita ulteriore documentazione consistente in:

1. documentazione fotografica.

Quesito

In relazione alla stima da Voi effettuata in data 02/08/2000, per conto dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", dovendo quest'Ospedale acquistare il lotto di terreno confinante con l'ospedale stesso, sul quale si intende realizzare opere

pertinenziali e parcheggi interrati, si richiede a codesta Azienda se il valore di euro 1.140.000,00 richiesto dalla Proprietà Sig.ra Cesarina Cartoni risulta congruo.

VALUTAZIONE

In relazione all'incarico affidato, i sottoscritti, debitamente autorizzati dalle rispettive leggi professionali, procedono alla redazione della presente stima.

Ai fini della presente relazione si terrà conto delle indicazioni fornite dal Committente, nonché degli accertamenti svolti in occasione del sopralluogo avvenuto il giorno 20/11/2002 con L'Ing. Paolo MOCCIA, Direttore del Dipartimento Risorse Immobiliari e Tecnologiche dell'ospedale stesso.

Contesto di zona

L'unità immobiliare è posta nel comune di Roma e precisamente in Via di Grottarossa, compresa tra Via Flaminia e Via Cassia, in prossimità del G.R.A. di Roma e precisamente alla confluenza dell'uscita n.5 S.S. 2 Cassia Bis Veientana.

Il lotto oggetto della valutazione ricade nel perimetro territoriale della zona di Grottarossa, identificato nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare* di Roma con il codice **Z 56**.

Nella zona sono presenti prevalentemente insediamenti residenziali costituiti da ville e villini all'interno del Parco di Veio ed impianti ed insediamenti agricoli oltre L'Ospedale Sant'Andrea, costruito negli anni '70, che è in aderenza con l'area oggetto della presente valutazione.

Descrizione immobile

Il terreno oggetto di valutazione, di forma irregolare trapezoidale, si sviluppa su una superficie complessiva pari a mq **39.070**, in aderenza con il lotto occupato dal complesso Ospedaliero Sant'Andrea, sede della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza".

Il terreno confina con l'area dell'Ospedale, con Via di Grottarossa, con strada poderale ed infine con il costruendo svincolo di accesso dal raccordo anulare all'impianto ospedaliero.

La porzione di terreno oggetto di valutazione è recintata sul lato della strada poderale e su via di Grottarossa, mentre risulta aperto il confine con l'ospedale.

Valutazione – parere di congruità

Per la determinazione del parere di congruità, la scrivente Commissione terrà conto dei seguenti elementi:

- indicazioni pervenute dalla committenza;
- Sopralluogo effettuato in data 20.11.2002;
- Valutazione di stima precedentemente redatta del 2.8.2000;
- Relazione dell'arch. Valter MACCHI relativa alla situazione urbanistica e possibilità di trasformazione dell'area;
- Effettiva utilizzazione dichiarata dalla committenza.

Nella relazione stilata precedentemente da questa commissione il bene di cui trattasi veniva valutato, per la medesima area, in Lire 3.281.880.000 pari a Euro 1.694.949,57; tale valutazione fu assunta considerando le potenzialità di

trasformazione dell'area ai fini edificatori per il potenziamento dell'ospedale S. Andrea e considerando inoltre il valore comparativo di mercato determinato per beni analoghi nella medesima zona territoriale.

Tali elementi portarono a considerare un'indennità corrisposta da parte del Comune di Roma per il lotto adiacente a quello in esame pari a £ 79.450 mq di superficie fondiaria e una possibilità di trasformazione dell'area riferita ad un indice di 2 mc/mq. Pur confermando la destinazione di zona prevista dal PRG del Comune di Roma, dalla verifica sulla trasformabilità dell'area effettuata dall'Arch. Macchi si può constatare che le quantità edilizie esistenti risultano saturare l'edificabilità dell'area; la medesima azienda proprietaria, peraltro, ha comunicato l'intendimento ad utilizzare il lotto per la realizzazione di pertinenze e parcheggi interrati.

Questi ulteriori elementi, acquisiti dalla committenza e portati a conoscenza di questa commissione, inducono a considerare la limitata possibilità di trasformazione del terreno che incide direttamente sul bene riducendone il valore.

Tali elementi fanno considerare che la riduzione è comunque contenuta entro il 30% del valore determinato dalla precedente relazione di stima e che pertanto la richiesta di Euro 1.140.000,00 avanzata per la vendita del bene in esame è da ritenersi adeguata e congrua, anche solo in considerazione del parcheggio multipiano da realizzarsi, con una capienza di parcheggio pari a 2.400 vetture, come definito dalle nuove condizioni di utilizzo determinate alla data odierna.

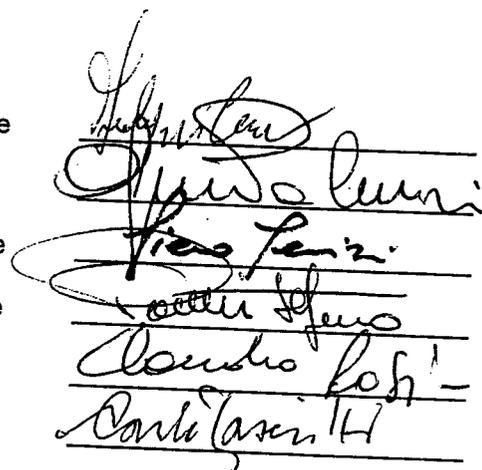
Valore di congruità pari a Euro 1.140.000,00

Conclusioni

I sottoscritti, nel consegnare la presente relazione di stima, redatta secondo i criteri più appropriati di valutazione, ritengono di aver assolto all'incarico ricevuto e contestualmente dichiarano la completa disponibilità ad effettuare ogni ulteriore supplemento di perizia, in ordine a specifici quesiti, eventualmente posti dal Committente.

Roma, 22 novembre 2002

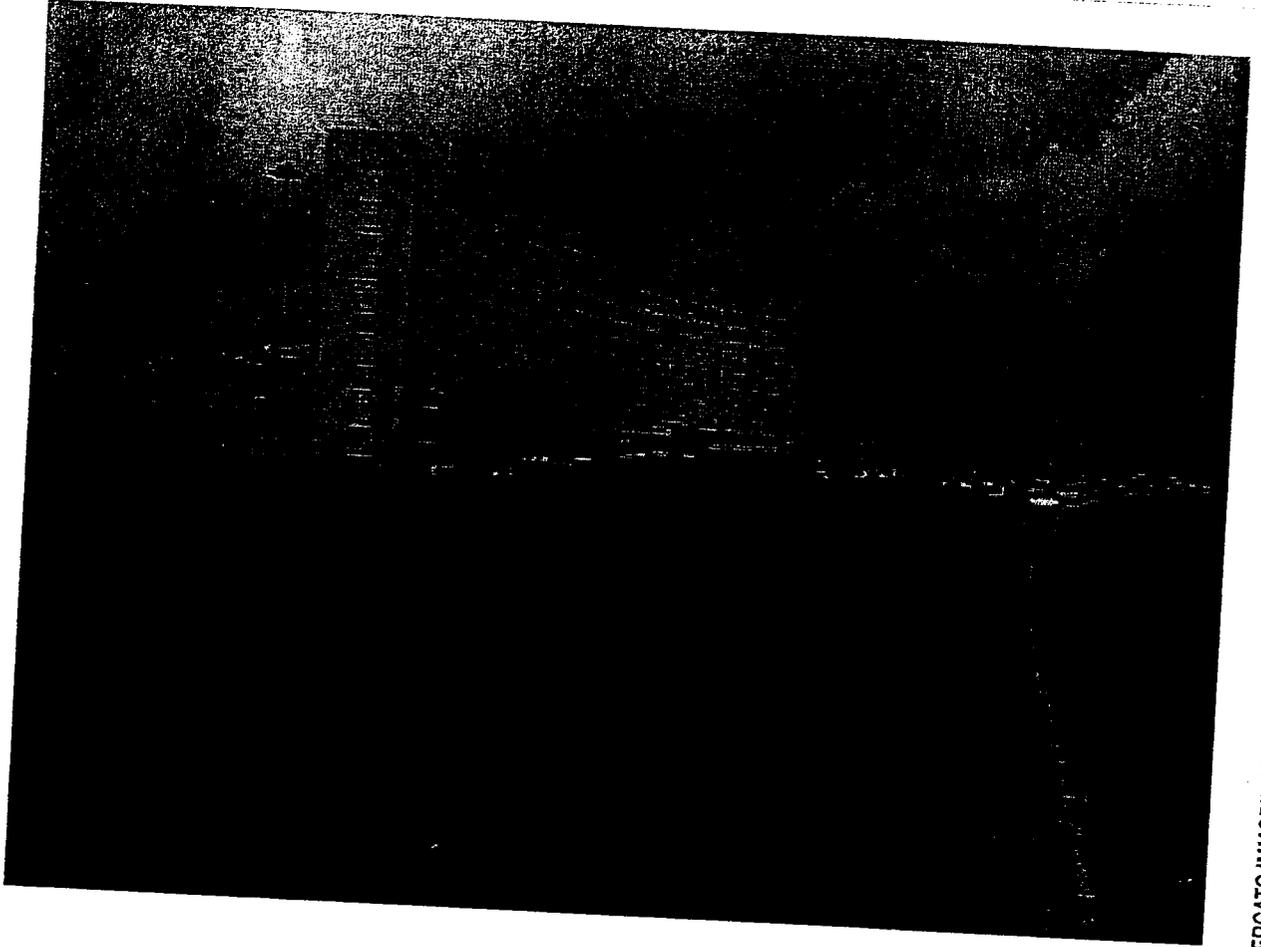
Presidente	Filippo CROCE'	Agente Immobiliare
Vice Presidente	Antonello PALMIERI	Architetto
Componente	Piero FENIZI	Agente Immobiliare
Componente	Stefano PACETTI	Agente Immobiliare
Componente	Claudio ROSI	Architetto
Componente	Carlo TASCOTTI	Statistico





AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE
Azienda Speciale della Camera
di Commercio I.A.A. di Roma
Via de' Burro', 147
00186 ROMA

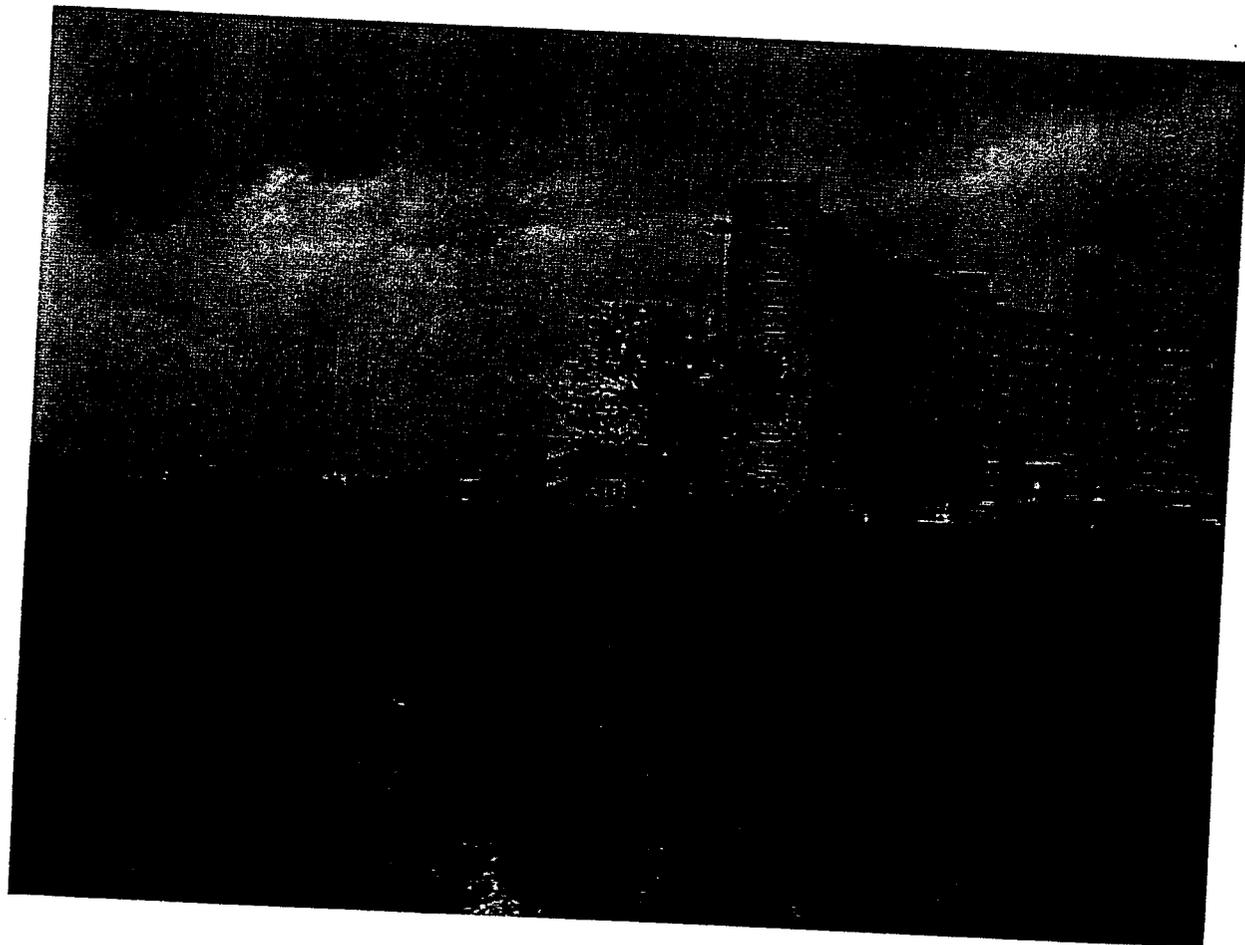
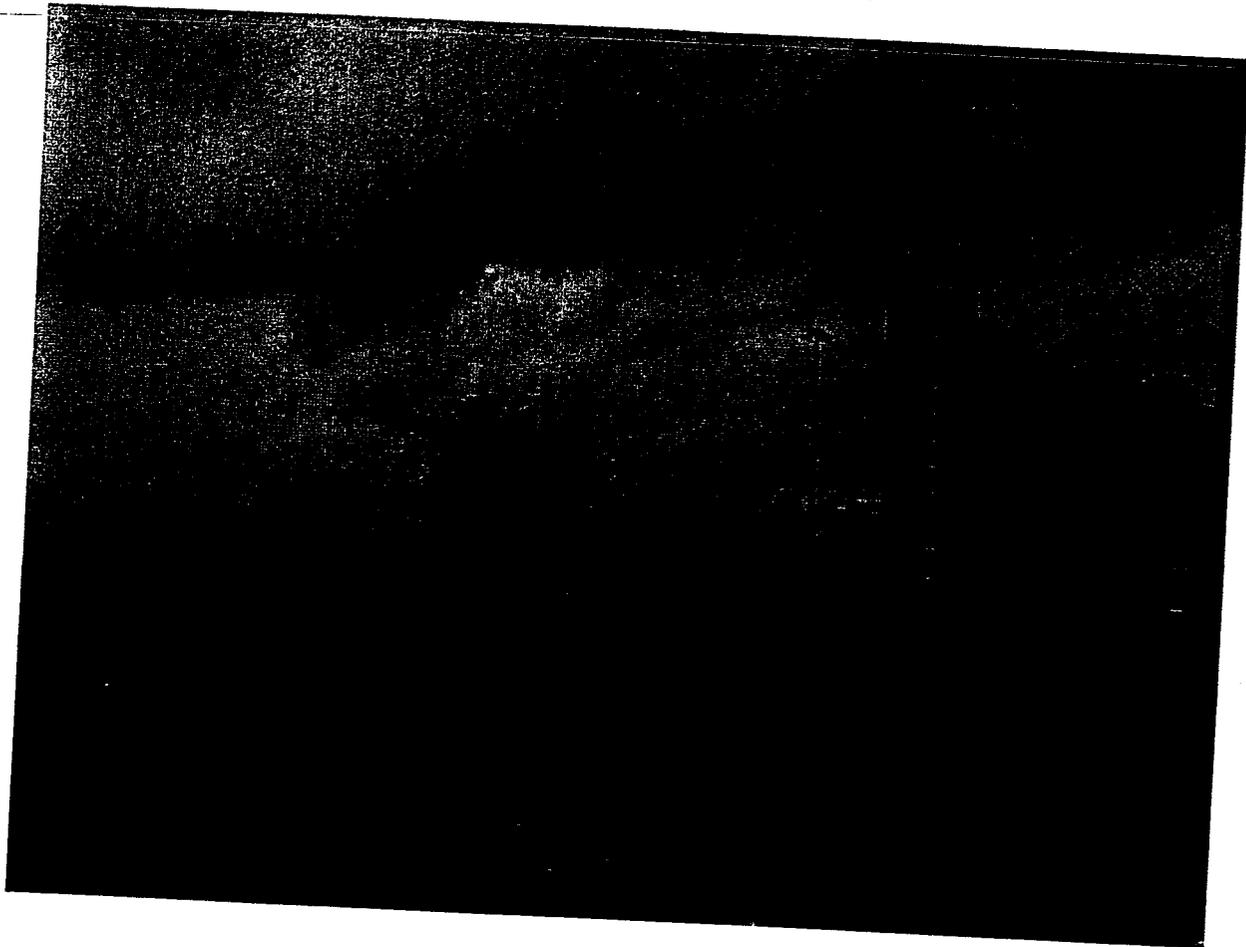
Comune di Roma
Terreno – Via di Grottarossa s.n.c.



AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE
Azienda Speciale della Camera
di Commercio I.A.A. di Roma
Via de' Burgo', 147

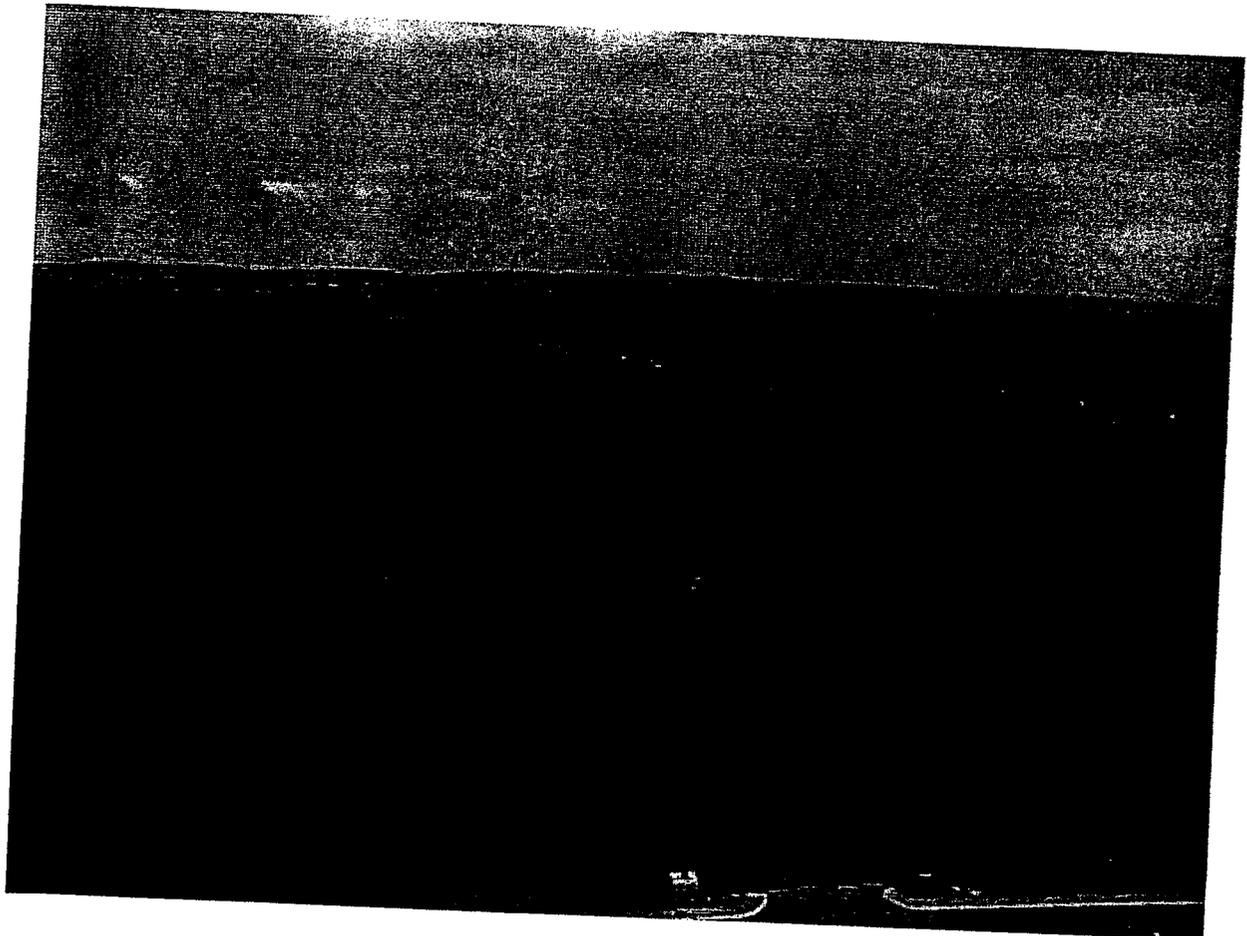
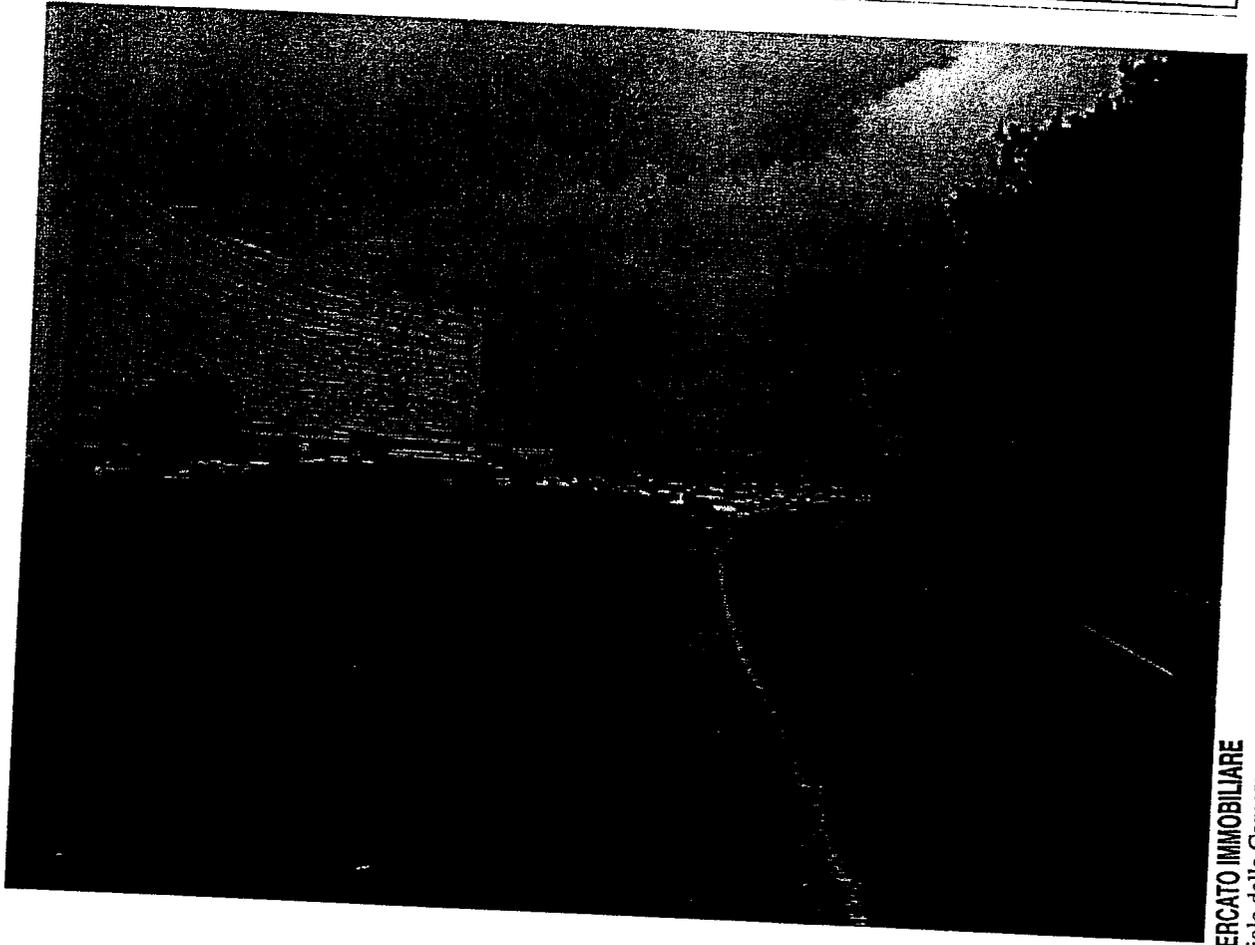


Comune di Roma
Terreno - Via di Grottarossa s.n.c.



AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE
Azienda Speciale della Camera
di Commercio I.A.A. di Roma
Via del Biscione, 147

Comune di Roma
Terreno - Via di Grottarossa s.n.c.



AZIENDA PER IL MERCATO IMMOBILIARE
Azienda Speciale della Camera
di Commercio I.A.A. di Roma
Via de' Burro', 147
00186 ROMA

- MINUTA -

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

VENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno del mese di

2009

In Roma, in Via n.

Innanzi a me Dr. notaio in Roma con studio in

Via

SONO PRESENTI:

- **AZIENDA OSPEDALIERA SANT'ANDREA** (o in seguito "Azienda"),
con sede in Roma, via di Grottarossa nn. 1035/1039, codice fi-
scale e partita IVA 06019571006, in persona di

nella qualità di Direttore Generale,

a quest'atto autorizzato con delibera
del.....

ed altresì autorizzato dalla Regione Lazio con delibera
di.....in data.....che si allegano
a quest'atto con le **lettere "A" e "B"**.

- **UNIVERSITA' degli Studi di Roma LA SAPIENZA** (o in seguito
"Università"), con sede in Roma, Piazzale Aldo Moro n.5, codi-
ce fiscale 80209930587, in persona del Rettore e Legale Rap-

presentante:

- Prof. nato a il e domiciliato per la carica presso la sede dell'ATENEO, a questo atto autorizzato in virtù delle deliberazioni del Consiglio di Amministrazione del che si allega a questo atto sotto la **lettera "C"**.

Detti componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

PREMETTONO

- che gli articoli 1 e 2 del D.P.C.M. del 22 luglio 1999 individuano la struttura ospedaliera "Sant'Andrea di Roma" quale "Ospedale di rilievo nazionale e di alta specializzazione" costituendola in "Azienda Ospedaliera ai sensi dell'art. 4 comma 4 del Decreto Legislativo 30 dicembre 1992 n. 502 e successive modificazioni" e condizionandone la destinazione "a sede della Seconda Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università La Sapienza di Roma" con "effetto dalla data di tale destinazione";

- che il simultaneo avvio delle attività ambulatoriali, diagnostiche ed assistenziali dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, essenziali allo svolgimento delle funzioni istituzionali di didattica e di ricerca della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza", hanno consentito di individuare l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea quale sede delle inscindibili attività integrate tra ricerca-didattica ed attività clinica;

- che l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea persegue l'obiettivo di integrare l'esperienza clinica con l'eccellenza delle attività di ricerca e didattica universitaria, ed intende affermarsi quale "promotore di salute" presso la comunità dei cittadini costituendosi, in particolare, quale centro ospedaliero di riferimento per lo studio, la diagnosi e la cura di alte specialità cliniche;
- che è interesse comune proseguire ed implementare il rapporto di integrazione che incardina l'attività di didattica e di ricerca scientifica della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università La Sapienza nell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea;
- che l'art. 1 del D.Lgs 21 dicembre 1999 n.517 (rapporti tra servizio sanitario nazionale ed università) dispone che l'attività assistenziale al fine di assicurare la funzionalità e la coerenza della ricerca e della didattica deve svolgersi secondo specifici protocolli d'intesa stipulati dalla Regione con le università ubicate nel proprio territorio;
- che uno dei principi direttivi dei predetti protocolli consiste nel *"promuovere e disciplinare l'integrazione dell'attività assistenziale formativa e di ricerca, tra servizio sanitario nazionale ed università"* (art 1 co.2 D.lgs. cit.);
- che il n. 4 dell'art. 2 (aziende ospedaliere - universitarie) del predetto D.Lgs dispone: *"qualora nell'azienda di riferimento non siano disponibili specifiche strutture assisten-*

ziali per l'attività didattica, l'università concorda con la Regione, nell'ambito dei protocolli di intesa, l'utilizzazione di altre strutture pubbliche";

- che, quindi, viene presa in considerazione - anche per le previsioni legislative di intesa tra Università e Regioni -, una necessaria integrazione tra le attività ambulatoriali, diagnostiche ed assistenziali dall'Azienda Ospedaliera S. Andrea, e la ricerca - didattica che deve essere svolta dalla Seconda Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università La Sapienza di Roma;

- che in effetti l'attività di didattica e ricerca, è stata sino ad oggi esercitata in locali messi a disposizione dall'Azienda Ospedaliera in una parte della struttura funzionalmente destinata ad attività assistenziale, con reciproco "disagio" sia da parte dell'Azienda, che ha visto ridotti i suoi locali, sia dall'Università, che ha esercitato la sua attività in locali poco idonei alla didattica ed alla ricerca;

- che la situazione di fatto sopra evidenziata ha determinato

- come risulta dallo scambio già avvenuto di lettere d'intenti

- l'accordo tra l'Università e l'Azienda Ospedaliera diretto a far sì che l'Azienda attribuisca, a titolo oneroso, all'Università, un diritto di proprietà su un tratto di terreno già individuato ed oggetto di frazionamento, sul quale la stessa Università potrà costruire un edificio che sarà destinato all'attività di didattica, ricerca e complementari in modo che

- quest'ultima destinazione si integri in maniera coerente con l'attività assistenziale che l'Azienda Ospedaliera dovrà necessariamente continuare a svolgere in tutti i locali che attualmente costituiscono "l'Ospedale";
- che il terreno, sul quale l'Università La Sapienza potrà edificare il predetto edificio a proprie spese già previste in bilancio, può essere oggetto di atti dispositivi in quanto l'art. 5 co.2 del D. Lgs. 229/99, avente ad oggetto "Norme per la razionalizzazione del Servizio Sanitario Nazionale", a norma dell'art. 1 della Legge 30 novembre 1998 n. 419, prevede che *"le Aziende Ospedaliere hanno disponibilità del patrimonio secondo il regime della proprietà privata, ferme restando le disposizioni di cui all'art. 830 secondo comma c.c. (beni degli enti pubblici non territoriali)"*;
 - che l'art. 5 del D.Lgs 19 giugno 1999 n. 229 già citato, prevede che gli atti di trasferimento a terzi di diritti reali immobiliari siano assoggettati a previa autorizzazione della Regione, competente altresì a rilasciare i necessari pareri richiesti per la tutela dei vincoli esistenti sul terreno in oggetto, anche in sede di conferenza dei servizi;
 - che la Regione con il provvedimento allegato a quest'atto con la lettera "D" ha disposto...
 - che la presente vendita è fondata sul necessario presupposto che l'integrazione più volte richiamata non avrà limiti di tempo costituendo una applicazione del principio di sinergia

delle attività svolte dall'Azienda Ospedaliera e dall'Università La Sapienza, sul presupposto che tale rapporto tra l'assistenza e la didattica e la ricerca tra i due enti sia perpetuo nel tempo come, peraltro, immaginato dal legislatore;

- che nel caso di specie viene conservata al bene trasferito la sua destinazione pubblica per la cura di interessi comuni ad entrambe le parti;
- che, pertanto, il prezzo è stato concordato tra le parti attraverso stima congiunta, redatta da tecnici dipendenti delle stesse, allegata al presente atto sotto la **lettera "E"**.;
- che l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea è proprietaria per i titoli di cui in seguito di un terreno esteso circa metri quadrati.....e che è stata individuata un porzione di detto terreno nella quale potrà essere edificato l'immobile destinato ad ospitare la II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università "La Sapienza" con gli spazi adeguati allo svolgimento delle attività tipiche universitarie (didattica, ricerca e complementari);
- che è stato già predisposto un progetto per la realizzazione del nuovo edificio universitario con relative pertinenze, progetto che si allega a quest'atto con la **lettera "F"** e nel quale sono indicate le seguenti destinazioni urbanistiche.....(coloritura in.....)
(perimetrazione in.....)

TUTTO CIO' PREMESSO

da formare parte integrante e sostanziale del presente atto i
comparenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1: Consenso e immobile.

Col presente atto l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, come sopra rappresentata, trasferisce a favore dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", che accetta ed acquista, la proprietà del terreno sito nel comune di Roma, con accesso da Via di Grottarossa, 1035, esteso metri quadrati confinante con, con..... e con....., salvo altri, e riportato al Catasto Terreni di Roma al foglio 123, particella.....(derivata dalla particella 326), giusta tipo di frazionamento n.....del.....che si allega al presente atto sotto la lettera "G"

Ai sensi dell'art. 30, T.U. 6 giugno 2001 n. 380, la parte venditrice dichiara che è stato richiesto per il terreno oggetto di quest'atto, al Comune di Roma il certificato di destinazione urbanistica in data 14 luglio 2008, protocollo n. 47016 e che il Comune pur essendo trascorso il termine previsto dalla legge non ha provveduto al rilascio di tale certificato; attesta inoltre che nello strumento urbanistico vigente il terreno in oggetto ha la seguente destinazione urbanistica:

- Piano Regolatore Generale del Comune di Roma approvato con DCC n. 18 del 12 febbraio 2008: sistema dei servizi e delle infrastrutture e degli impianti: servizi pubblici di livello

urbano:

E.T. 0,5 mq/mq; 1,0 mq/mq per attrezzature sanitarie e ospedaliere

IP (ST): 40%

DA (ST): 20 alberi/HA; DAR (ST): 40 arbusti/HA;

Parcheggi pubblici e privati calcolati ai sensi dell'art. 7, comma 1, secondo le corrispondenti destinazioni d'uso, di cui all'art. 6, comma 1 delle NTA.

- Piano Territoriale Paesistico Regionale adottato Delibera di Giunta Regionale n. 556 del 25 luglio 2007 e n. 1025 del 21 dicembre 2007:

Tavola A: Sistemi ed Ambiti del Paesaggio - Sistema del Paesaggio Insediativo:

Paesaggio degli insediamenti Urbani;

Proposte Comunali di Modifica dei PTP Vigenti;

Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica;

Aree o punti di Visuali.

Tavola B: Beni Paesagistici:

Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.Lvo 42/04 lettere c), d) beni di insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche;

Area di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.Lvo 42/04 lettere c), beni di insieme: vaste località per zone di interesse archeologico;

Aree tutelate per legge art. 134 comma 1 lettera b e art. 142

comma 1 D.Lgs 22 Gennaio 2004 n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art 10 della legge 6 Luglio 2002 n. 137" lettera m): aree di interesse archeologico già individuate;

Fascia di rispetto degli immobili e delle aree tipizzate dal PTPR art. 134 comma 1 lettera c) D. Lgs 42/04: Architettura Rurale.

Per migliore intelligenza di quest'atto si allega con la **lettera "H"** perizia sulla destinazione urbanistica redatta dall'Ing. Maurizio delle Carri giurata in data 24 luglio 2008 dinanzi al Tribunale Ordinario di Tivoli.

Articolo 2: Precisazioni e vincoli di destinazione.

Quanto oggetto della cessione viene trasmesso nello stato di fatto in cui si trova, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere.

L'Università' La Sapienza nella qualità di proprietaria del terreno sopra descritto si obbliga:

- a realizzare a propria cura e spese l'edificio descritto nelle premesse, nel termine di anni cinque dalla stipula dalla consegna dell'immobile in oggetto;
- a destinare l'edificio di cui sopra allo svolgimento esclusivo dell'attività di didattica e di ricerca, integrativa dell'attività assistenziale dell'azienda ospedaliera nel rispetto dei protocolli di intesa stipulati tra la Regione Lazio e l'Università degli Studi "La Sapienza" di Roma, come disciplinato

dal D. Lgs. N. 517/99 (disciplina dei rapporti tra Servizio Sanitario Nazionale ed Università, a norma dell'art. 6 della Legge 30 novembre 1998 n. 419);

- a concordare con l'Azienda eventuali varianti al progetto allegato a quest'atto.

Articolo 3: Prezzo

3.1. Il prezzo, tenuto conto di quanto stabilito con stima congiunta redatta , in data 9.7.2009, da tecnici di fiducia nominati dalle parti si è convenuto, a corpo e non a misura, in complessivi €.919.281,00 (euro novecentodiciannovemiladuecentottantuno/00).

3.2. Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati le parti dichiarano:

A) che il prezzo come sopra convenuto è stato corrisposto con il seguente mezzo di pagamento:

€.919.281,00 (euro novecentodiciannovemiladuecentottantuno/00)

vengono pagati contestualmente alla sottoscrizione di questo atto mediante bonifico bancario disposto in data odierna a carico della Unicredit-Banca di Roma quale cassiere

dell'Università con mandato di pagamento n. /2009

in data ...

N. CRO ...

in favore del c/c Bancario ...

intestato a " Azienda Ospedaliera Sant' Andrea"-.

Di tale somma la AZIENDA rilascia quietanza di saldo dando atto che, a seguito di tale versamento, nessuna altra somma è ad essa dovuta per alcun titolo dall'UNIVERSITA' conseguentemente al presente atto.

3.3. Le parti rinunciano a qualsiasi iscrizione di ipoteca legale nascente da quest'atto.

3.4. Ad ogni effetto di legge, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000 e del D.L. 4 luglio 2006 n.223 convertito in legge 4 agosto 2006 n.248, consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati le parti dichiarano infine che la cessione della presente area è stata conclusa senza alcuna spesa di mediazione, ai sensi degli artt.1754 e seguenti del codice civile.

Articolo 4: Garanzia e provenienza.

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto costituito pervenutole per giusti e validi titoli e a tale fine dichiara quanto segue:

Il terreno sopra specificato su cui insiste l'Ospedale S. Andrea e sue pertinenze era negli anni '70 di proprietà dei Sig.ri Cartoni, ma tale diritto si è interrotto per effetto della "accessione invertita", conseguente al principio che una opera pubblica costruita sul terreno di privati non può più appartenere agli originari proprietari.

Affermato quanto sopra, è da rilevare che la Legge 23 dicembre 1978 n. 833 all'art. 65 (attribuzione, per i servizi delle unità sanitarie locali, di beni già di pertinenza degli enti mutualistici e delle gestioni sanitarie soppresse) dispone: "*[...] i beni mobili ed immobili e le attrezzature destinate ai servizi sanitari appartenenti agli enti, casse mutue e gestione soppressi sono trasferiti al patrimonio dei comuni competenti per territorio con vincoli di destinazioni alle unità sanitarie locali [...]*".

Con la stessa Legge si disponeva che le competenze per la realizzazione e gestione dei lavori del nuovo Ospedale S. Andrea transitassero dal Pio istituto di S. Spirito ed OO.RR., dapprima ai comuni competenti per territorio, e, successivamente, all'Unità Sanitaria Locale Cassia RM 20; da quest'ultima con delibera della giunta regionale n. 3888 del 24 giugno 1986 la gestione dei lavori è stata trasferita agli Istituti Fisioterapici Ospedalieri di Roma.

In base a quanto previsto dalla richiamata legge e considerata l'originaria titolarità per effetto della "accessione inverti-

ta" ai predetti "enti, casse mutue e gestioni soppressi" (nella fattispecie il Pio Istituto di S. Spirito ed OO.RR. di Roma), il terreno in oggetto, all'entrata in vigore della richiamata legge, doveva considerarsi di proprietà del Comune di Roma. L'affermazione trova conferma nella Sent. n. 1088 del 13 aprile 1992, con la quale la Corte di Appello di Roma condannava il Comune di Roma - quest'ultimo considerato "esclusivo legittimato passivo" dalla Sent. del Tribunale Civile di Roma n. 3959 del 25 marzo 1985 - al pagamento di notevoli somme di denaro comprensive del valore del terreno all'atto dell'acquisizione invertita.

Questa titolarità è stata riconosciuta anche dallo stesso Comune di Roma, in quanto con delibera del 5 febbraio 1996 la Giunta Comunale ha autorizzato la transazione tra lo stesso Comune e i Sig.ri Cartoni.

Con D.L. del 1 ottobre 1999 n. 341, convertito con modificazioni nella Legge del 3 dicembre 1999 n. 453, è stata istituita l'Azienda Ospedaliera S. Andrea;

- all'art. 2 comma 8 del citato D.L. è stato disposto quanto segue: "L'Azienda Ospedaliera S. Andrea dalla data di trasferimento alla stessa dei beni immobili costituenti il complesso ospedaliero S. Andrea succede al Comune di Roma ed agli Istituti Fisioterapici Ospedalieri di Roma in tutti rapporti in corso comunque connessi ai beni trasferiti";

- con verbale in data 31 maggio 2000 gli Istituti Fisioterapi-

ci Ospedalieri di Roma hanno consegnato i beni mobili ed immobili costituenti il complesso Ospedaliero S. Andrea alla Azienda Ospedaliera S. Andrea con sede in Roma, Via Grottarossa n. 1035.

Per effetto della predetta ricostruzione la parte venditrice conferma che la proprietà del terreno e delle opere su di esso edificate appartiene all'Azienda Ospedaliera S. Andrea; dante causa è il Comune di Roma.

Quest'ultimo, considerati i tempi e gli effetti dell'accessione invertita, deve considerarsi originario proprietario del terreno e delle costruzioni.

Precisa l'Azienda che nella fattispecie in ogni caso, dal punto di vista formale, manca la continuità delle trascrizioni presso la conservatoria dei Registri Immobiliari dagli originari proprietari ai successivi aventi causa, sino all'attuale proprietario Azienda Ospedaliera S. Andrea. In materia di accessione invertita è intervenuto il T.U. 327/2001 che prevede un provvedimento formale da parte dell'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, provvedimento che costituisce "atto di acquisto" e che deve essere trascritto.

Rileva ancora l'Azienda che se la fattispecie concreta dell'acquisizione si è concretizzata in epoca precedente all'entrata in vigore del T.U., - come di fatto è avvenuto - l'occupazione "sine titulo" è da considerarsi legittima di per sé.

L'Azienda si impegna a chiedere la trascrizione del trasferimento del terreno dal Comune di Roma all'Azienda per effetto del sopra citato art. 2 comma 8 del D.L. 1 dicembre 1999.

La parte alienante garantisce altresì che quanto oggetto del presente atto è libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Articolo 5: Possesso - Disposizioni transitorie.

Il possesso giuridico di quanto oggetto del presente atto viene da oggi trasmesso alla parte acquirente unitamente alla materiale detenzione, giusto verbale di consegna sottoscritto in data odierna.

Si conviene tra le parti che durante l'esecuzione dei lavori per la costruzione dell'edificio l'attività didattica e di ricerca sarà svolta dall'Università secondo le modalità attuali.

Articolo 6: Spese e dichiarazioni fiscali.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquirente.

In considerazione che la presente vendita è fatta a favore dell'Università La Sapienza e con lo scopo esclusivo che è stato ampiamente specificato nelle premesse, il presente atto è soggetto (omissis) .

I comparenti dichiarando di averne esatta conoscenza mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Di quest'atto, scritto da persona di mia fiducia, su fo-
gli, per pagine e quanto fin qui della , io Notaio
ho dato lettura, ai comparenti che lo dichiarano conforme alla
loro volontà.

Sottoscritto alle ore