



Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

17 MAR. 2009

Nell'anno **duemilanove**, addì **17 marzo 2009** alle ore **15.55** 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:

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

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; il **direttore amministrativo**, Carlo Musto D'Amore, che assume le funzioni di segretario.

E' assente: sig. Giorgio Sestili

Assistono per il collegio sindacale: dott. Giancarlo Ricotta e dott. Domenico Mastroianni.

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

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

DE 234/09

EDIZIONE

5/2

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

17 MAR. 2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
SVILUPPO EDILIZIO ED ESPROPRIAZIONI

Fabio Marignani

PERVENUTO IL

12 MAR. 2009

V - SETT. III
III

"Il Facoltà di Medicina e Chirurgia – Espansione in zona Grottarossa". Approvazione progetto preliminare.

Il Presidente ricorda che, nell'ambito dei finanziamenti ministeriali previsti dall'Accordo di Programma del 3.5.2001 e il cui utilizzo è stato deliberato da questo Consiglio nella seduta del 24.1.2006, l'Università ha previsto l'espansione in zona Grottarossa mediante l'acquisto di alcuni edifici, procedendo all'accensione di un mutuo con la Cassa Depositi e Prestiti per un totale di €. 12.000.000,00.

Successivamente questo Consiglio, con delibera n. 20/07 del 3.4.2007, ha approvato l'utilizzo della quota di mutuo suddetta per la realizzazione, nello specifico, di un intervento destinato a soddisfare le esigenze didattico-scientifiche della II Facoltà di Medicina e Chirurgia.

Il Presidente ricorda che, con D.R. 456 del 12.10.2006, è stato definito il piano generale degli affidamenti delle progettazioni preliminari e definitive degli interventi rientranti nel piano di sviluppo edilizio dell'Ateneo nonché le attività di supporto ai RUP; con successiva D.D. n. 119 del 31.1.2007, al Centro di Ricerca interdisciplinare Territorio, Edilizia, Restauro, Ambiente (CITERA) e al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell'Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) dell'attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP.

L'Università, in accordo con l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, ha quindi individuato nell'area di pertinenza dell'Ospedale una superficie fondiaria idonea alla realizzazione di un edificio destinato ad attività didattica e di ricerca.

Il costo di realizzazione dell'intervento, come da quadro economico del progetto, è di €. 11.325.938,45, interamente finanziato con il mutuo sopra citato.

Il 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, nonché l'autorizzazione alla realizzazione dell'opera rispetto ai vincoli ambientali-paesaggistici;
- che gli spazi che saranno realizzati nell'area concessa in diritto di superficie siano con destinazione esclusiva ad uso universitario".

L'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea con propria deliberazione, n. 433 del 23.7.2008, nell'approvare il proprio piano di ampliamento edilizio ha recepito le esigenze universitarie per la realizzazione dell'intervento. L'iter procedurale volto alla cessione delle aree è tutt'ora in corso; a tal fine è stata concordata con l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea uno schema di atto di cessione (all.) del diritto di superficie delle aree, ed è stato sollecitato con nota prot. 71425 del 16.12.2008, e, in ultimo con nota prot. 14965 del 10.3.2009, l'intervento del Presidente della Regione Lazio per il rilascio della necessaria autorizzazione.

Nella seduta della Commissione edilizia del 3.3.09 è stato esaminato – tra gli altri argomenti - lo stato della progettazione dell'intervento nonché la sua sostenibilità economica, alla luce dei finanziamenti disponibili, nel più ampio quadro degli interventi di cui all'Accordo di Programma Università/ M.I.U.R. del 3.5.2001.

Il progetto preliminare ha superato l'esame della società di certificazione esterna SICIV s.r.l. ed è stato successivamente verificato dal RUP con nota del 23.10.2008 prot. 880/UTSEAC.

Flavio

Flavio

Università degli Studi
"La Sapienza"

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

17 MAR. 2009

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
SVILUPPO EDILIZIO ED ESPROPRIAZIONI

Fabio Mgriani




La Commissione edilizia nella predetta seduta, nel prendere atto che:

- nel prospetto di attuazione del richiamato Accordo di Programma del 2001, per l'intervento in esame era stata ipotizzata una somma di €. 12.000.000,00;
- ad oggi il costo totale dell'intervento come da quadro economico del progetto è calcolato in €. 11.325.938,45;
- il costo dell'intervento è compreso nello stanziamento;

pertanto la Commissione ha espresso parere favorevole al prosieguo dell'iter. Nel contempo la Commissione edilizia ha precisato, in linea generale, che non si intende dare corso automaticamente alle progettazioni definitive qualora non ne ricorrano più i presupposti per sopravvenute problematiche, ad esempio nel reperimento di ulteriori finanziamenti necessari, difficoltà nella disponibilità di aree o immobili, ovvero mutati intendimenti delle Amministrazioni locali.

Il Presidente riassume i punti salienti dell'intervento.

L'intervento edilizio si inserisce nel complesso ospedaliero S. Andrea, in zona Grottarossa, un'area contraddistinta dal tipico paesaggio dell'Agro Romano.

La viabilità di progetto si avvale delle strade esistenti di servizio al complesso ospedaliero; vi è in aggiunta, nelle previsioni di P.R.G. approvato, una ulteriore strada che correndo a confine con l'area universitaria, si innesta su Via di Grottarossa.

Le destinazioni prevalenti sono ad aule didattiche e laboratori scientifici, per un totale di S.U.L. di mq. 6828,00, una cubatura fuori terra di mc 28.667,60 oltre ad una cubatura entro terra di mc 6.009,00.

Sono previsti parcheggi per 5.462 mq; di questi 3.642 mq (260 posti) sono realizzati all'aperto mentre i restanti sono ricavati nel parcheggio al piano interrato dell'edificio per circa 1.800 mq.

Il quadro economico del progetto preliminare prevede un importo totale della spesa di € 11.325.938,45, che risultano finanziati con i fondi M.I.U.R. di € 12.000.000,00.

Alla luce di quanto esposto, il Presidente invita il Consiglio a deliberare in ordine all'approvazione del progetto preliminare, all'autorizzazione all'avvio della successiva fase di progettazione, all'approvazione dello schema di atto di concessione del diritto di superficie delle aree.

Allegati in consultazione:

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

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

D.R. n. 456 del 12.10.2006

D.D. n. 119 del 31.1.2007

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

Deliberazione Azienda Ospedaliera Sant'Andrea n. 433 del 23.7.2008

Nota rettorale prot. 71425 del 16.12.2008

Nota rettorale prot. 14965 del 10.3.2009

Nota RUP del 23.10.2008 prot. 880/UTSEAC

Elaborati progettuali

Allegati parte integrante:

Relazione RUP del 10.3.2009

Schema di atto di concessione del diritto di superficie delle aree







17 MAR. 2009

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

DELIBERAZIONE N. 34/09

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.”;**
- **Visto il D.R. n. 456 del 12.10.2006 con il quale è stato definito il piano generale degli affidamenti delle progettazioni preliminari e definitive degli interventi rientranti nel piano di sviluppo edilizio dell’Ateneo nonché le attività di supporto ai RUP;**
- **Vista la D.D. n. 119 del 31.1.2007 con la quale è stata affidata al Centro di Ricerca interdisciplinare Territorio, Edilizia, Restauro, Ambiente (CITERA) l’attività di progettazione per la realizzazione in zona Grottarossa di un edificio destinato ad attività didattica e di ricerca ed al Dipartimento Industrial Design, Tecnologia dell’Architettura e Cultura Ambientale (ITACA) l’attività di supporto tecnico-amministrativo al RUP;**
- **Vista la nota RUP del 23.10.2008 prot. 880/UTSEAC di verifica del progetto preliminare;**
- **Considerato che il costo totale dell’intervento, così come definito dall’acquisizione del progetto preliminare, è di €. 11.325.938,45;**
- **Verificata la disponibilità complessiva del finanziamento per l’intervento, derivante dall’Accordo di Programma Università/M.I.U.R. del 3.5.2001, pari ad €. 12.000.000,00;**
- **Visto il progetto preliminare per la realizzazione in zona Grottarossa di un edificio destinato ad attività didattica e di ricerca;**
- **Vista la relazione del RUP;**
- **Verificata la copertura finanziaria dell’intervento;**
- **Visto l’allegato schema di atto di concessione del diritto di superficie;**
- **Considerato quanto emerso nel corso del dibattito;**
- **Presenti e votanti n. 20, maggioranza n. 11: a maggioranza con i n. 17 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, Vestroni, Fanelli, Lucchetti, Maniglio, Morrone, Romano e con i n. 3 voti contrari dei consiglieri Farinato, Mussino e Sili Scavalli**



DELIBERA

Consiglio di
Amministrazione

Seduta del

17 MAR. 2009

- di approvare il progetto preliminare di realizzazione dell'edificio destinato ad attività didattica e di ricerca per le esigenze della II Facoltà di Medicina e Chirurgia, nell'area resa disponibile dall'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, per un importo di €. 11.325.938,45;
- di autorizzare l'avvio della successiva fase di progettazione;
- di approvare lo schema dell'atto di concessione del diritto di superficie;
- di autorizzare il Rettore alla stipula dell'atto di concessione del diritto di superficie, 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.

Letto, approvato seduta stante per la sola parte dispositiva.

IL SEGRETARIO
Carlo Musto D'Amore

IL PRESIDENTE
Luigi Frati

..... OMISSIS



Roma 10/03/2009

RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

Oggetto: Ampliamento della II Facoltà di Medicina e Chirurgia dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza" presso l'azienda Ospedaliera Sant'Andrea

L'intervento edilizio si inserisce nell'imponente complesso ospedaliero S. Andrea, in un'area contraddistinta dal tipico paesaggio dell'Agro Romano.

La viabilità di progetto si avvale delle strade esistenti di servizio al complesso ospedaliero, privilegiando come accesso carrabile la strada sul lato nord dell'area che s'innesta sullo svincolo del GRA. Il fabbisogno di parcheggi relativo alla nuova edificazione, cioè quello di competenza dell'Università, è di 5.462 mq; di questi 3.642 mq (260 posti) sono realizzati all'aperto, nell'area di mq. 14.000 resa disponibile dall'Azienda Ospedaliera ed in corso di frazionamento (individuata nella allegata tavola A-07), mentre i restanti sono ricavati nel parcheggio al piano interrato dell'edificio per circa 1.800 mq.



Restano da allocare, a cura e spese dell'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, le superfici a parcheggio di pertinenza dell'Ospedale.

Per meglio rispondere alle necessità di carattere ambientale l'inserimento dell'edificio nel contesto è stato mitigato e valorizzato dall'impianto di numerose nuove alberature d'alto e medio fusto (cerro e leccio) di cui 50 previste dal Piano Territoriale Paesistico le quali, essendo essenze arboree tipiche del luogo, si inseriscono perfettamente nel paesaggio.

Il progetto architettonico si configura come un parallelepipedo inserito nell'area retrostante al corpo di fabbrica principale destinato ad ospedale. Il volume interno, che ospita laboratori di ricerca e anche per la didattica è protetto e schermato da un volume semitrasparente in lamina microforata. All'esterno trovano collocazione i volumi tecnici destinati ad impianti. La soluzione adottata permette di ridurre la superficie destinata ai cavedi e ai locali tecnici, lasciando maggiore spazio e flessibilità alle superfici della didattica.

Le distribuzioni ai piani di tali spazi sono le seguenti:

- Al **piano terra** sono localizzati la segreteria didattica, la caffetteria, 4 aule da 150 posti, 2 studi, servizi igienici ed un



locale magazzino. I collegamenti verticali sono assicurati oltre che dalla scala e da due ascensori nell'atrio centrale, anche da tre scale di cui una di sicurezza esterna;

- Il **piano primo e il piano secondo** ospitano aule per la didattica, aule attrezzate, un'aula multimediale ed una grande sala lettura,
- I **piani terzo e quarto** ospitano laboratori, studi per docenti, locali di supporto ai laboratori, segreterie e sale riunioni;
- Il **quinto piano** (copertura) accoglie uno spazio polifunzionale ed alcuni studi per docenti;
- Al **piano interrato** troviamo un parcheggio di 45 posti dei quali uno per disabili.

Le superfici utili lorde sono le seguenti:

PIANO TERRA

Ambiente	mq lordi
Aule	552,34
Studi	48,68
Segreteria	105,18
Caffetteria	102,76
Atrio	239,53
Connettivo	348,04
Servizi	51,97
Magazzino	18,93
TOT SUL PIANO TERRA	1467,43

**PRIMO PIANO**

Aule	421,28
Aule attrezzate	283,76
Segreteria	52,59
Connettivo	371,82
Servizi	43,00
Locale di servizio	19,90
TOT SUL PIANO PRIMO	1192,35

SECONDO PIANO

Aule	520,35
Aula multimediale	109,40
Aula lettura	157,83
Spazio studenti	99,04
Connettivo	376,00
Servizi	16,80
TOT SUL PIANO SECONDO	1279,42

TERZO PIANO

Laboratori	612,53
Servizi ai laboratori	59,00
Sala riunioni	72,47
Studi	64,70
Segreteria	33,00
Connettivo	382,89
Servizi	32,71
TOT SUL PIANO TERZO	1257,30

QUARTO PIANO



Laboratori	612,40
Servizi ai laboratori	58,77
Sala riunioni	72,23
Studi	65,61
Segreteria	32,92
Connettivo	368,15
Servizi	32,97
TOT SUL PIANO QUARTO	1243,05
QUINTO PIANO	
Spazio polifunzionale	111,50
Studi	133,47
Connettivo	121,00
Servizi	22,48
TOT SUL PIANO QUINTO	388,45
TOTALE SUL	6828,00
PIANO INTERRATO	
Parcheggi	1821,00
Locali tecnici	132,75
TOT PIANO INTERRATO	1953,75
CUBATURA FUORI TERRA	MC 28.667,60
CUBATURA ENTRO TERRA	MC 6.009,00

La cubatura fuori ed entroterra e la SUL di progetto è in linea con i parametri fissati dal RUP nel documento preliminare alla progettazione su indicazione dell'Amministrazione.



Il quadro economico che si desume dall'intervento edilizio in oggetto è il seguente:

A) LAVORI

A1) Lavori (esclusi oneri per la sicurezza)	€	9.175.798,00	
A2) Attuazione piani per la sicurezza	€	135.000,00	
TOTALE IMPORTO DEI LAVORI	€		9.310.798,00

B) SOMME A DISPOSIZIONE

B1) Lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto	€	0,00	
B2) Allacciamenti ai pubblici servizi	€	90.000,00	
B3) Imprevisti 5%	€	453.789,90	
B4) Accantonamento ai sensi dell'art. 133 D.Lgs. 163/06	€	0	
B5) Spese per commissioni giudicatrici	€	0,00	
B6) Spese per pubblicità	€	0,00	
Totale somme a disposizione	€		548.789,90

**C) SPESE TECNICHE**

C1) Assicurazione dei dipendenti e spese strumentali	€	5.000,00	
C2) Spese per attività di consulenza o di supporto	€	40.000,00	
C3) Rilievi, accertamenti e indagini	€	190.000,00	
C4) Spese per verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo ed eventuali collaudi specialistici	€	0,00	
Somma	€	230.000,00	
C5) Accantonamento art. 92 comma 5 D. Lgs. 163/06 (2% sull' importo posto a base di gara)	€	195.391,76	
Totale spese tecniche	€		425.391,76

D) IVA

D1) IVA 10% sui lavori	€	976.958,79	
D2) IVA 20% sulle somme a disposizione	€	64.000,00	
Totale IVA	€		1.040.958,79

IMPORTO TOTALE di A)+B)+C)+D) € **11.325.938,45**

Alla luce di quanto esposto si propone l'approvazione del progetto preliminare per la realizzazione in oggetto composto da i sotto elencati elaborati progettuali secondo il quadro economico per un importo totale della spesa pari a € **11.325.938,45**.



Ad approvazione concessa questo RUP avvierà la successiva fase di progettazione definitiva se autorizzato dall'Amministrazione.

IL RUP

Ing. Pietro Valente

A handwritten signature in black ink, appearing to read "P. Valente", located below the printed name.

- MINUTA -

REPERTORIO N.

RACCOLTA N.

COSTITUZIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE SENZA CORRISPETTIVO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove, il giorno del mese di

2009

In Roma, in Via n.

Innanzi a me Dr. Leonardo Milone, notaio in Roma con studio in
Via Giuseppe Ferrari n. 35, iscritto presso il Collegio Nota-
rile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,
alla presenza dei testimoni signori

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, codice fiscale 80209930587, in persona del Rettore e Legale Rappresentante:

- 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 in datache si allega a questo atto sotto la lettera "C".

Detti comparenti, 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, dia-

gnostiche 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.L. 21 dicembre 1999 (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;

- che il n. 4 dell'art. 2 (aziende ospedaliere - universitarie) del predetto D.L. dispone: "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";

- 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 gratuito all'Università, un diritto di superficie a tempo indeterminato su un tratto di terreno già individuato ed oggetto di frazionamento, sul quale la stessa Università potrà edificare 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 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);
- che 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;
- che la Regione con il provvedimento allegato a quest'atto con la lettera "B" ha disposto
 - che il diritto di superficie, consentirà la coesistenza di due proprietà, una superficiaria a tempo indeterminato del fabbricato a favore dell'Università e una del suolo che rimarrà all'Azienda Ospedaliera S. Andrea, sul necessario presupposto che l'integrazione più volte richiamata non avrà limiti di tempo;
 - che la coesistenza di questi due diritti di proprietà costituisce, peraltro, una applicazione del principio di sinergia delle attività svolte dall'Azienda Ospedaliera e dall'Università La Sapienza, e presuppongono 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 dal punto di vista strettamente giuridico il trasferimento del diritto di superficie potrà considerarsi un atto a titolo gratuito ma non certamente una liberalità o meglio una donazione, perché in effetti esso trova la causa, sia in quanto previsto dal legislatore sanitario, sia nell'obbligazione da parte dell'Università di edificare a proprie spese l'immobile che sarà destinato all'attività di ricerca e didattica ad integrazione di quella di assistenza sanitaria;
 - che la Corte di Cassazione ha affermato che: "Quando la pub-

blica 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*";

- che nel caso di specie viene conservata al bene trasferito la sua destinazione pubblica;

- 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'edificio 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 "D"** 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
componenti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1: Consenso e immobile.

Col presente atto l'Azienda Ospedaliera Sant'Andrea, come sopra rappresentata, costituisce, ai sensi dell'art. 952 c.c., a favore dell'Università degli Studi di Roma "La Sapienza", che accetta ed acquista, il diritto di fare e mantenere al di sopra ed al di sotto del terreno *infra* individuato, l'erigendo edificio destinato a sede della Seconda Facoltà di Medicina e Chirurgia della predetta Università.

Detto terreno è sito nel comune di Roma, via
.....esteso metri quadra-
ti.....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 "E"**

Ai sensi dell'art. 30, T.U. 6 giugno 2001 n. 380, la parte che
costituisce il diritto di superficie dichiara che è stato ri-
chiesto per il terreno oggetto di quest'atto, al Comune di Ro-
ma il certificato di destinazione urbanistica in data 14 lu-
glio 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 stru-

mento 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.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 migliore intelligenza di quest'atto si allega con la lettera.....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 superficiaria del terreno sopra descritto si obbliga:

- a realizzare a propria cura e spese l'edificio descritto nelle premesse, nel termine di

- a destinare per tutta la durata della concessione del diritto di superficie, l'edificio di cui sopra allo svolgimento e-

sclusivo dell'attività di didattica e di ricerca, integrativa dell'attività assistenziale dell'azienda concedente 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 sopportare tutti gli oneri fiscali e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché quelle necessarie per la utilizzazione dell'immobile che sarà edificato;

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

Articolo 3: Risoluzione.

In virtù di quanto evidenziato nella premessa, considerato lo stretto rapporto di sinergia esistente tra l'attività di assistenza medica svolta dall'Azienda Ospedaliera e l'attività didattica e di ricerca svolta dall'Università, la cessazione imputabile ad una delle parti della relativa attività istituzionale svolta, attribuirà alla parte non inadempiente il diritto di chiedere la risoluzione del presente contratto - con estinzione del diritto di superficie - ed il risarcimento dei danni, ai sensi dell'art. 1453 c.c.

Viene specificato tra le parti che, qualora l'inadempimento sia imputabile all'azienda, l'Università avrà diritto di chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno

comprendente anche il valore dell'erigendo fabbricato.

Articolo 4: Garanzia e provenienza.

La parte concedente 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 sono transitate dal Pio istituto di S. Spirito ed OO.RR. 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 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.

Con D.L. 1 dicembre 1999 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 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 la parte concedente 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.

In ogni caso per operare la continuità delle trascrizioni, il Comune di Roma potrebbe emanare il provvedimento previsto dal citato T.U. specificando le modalità dell'acquisto, la cronologia dello stesso e la circostanza che gli originari proprietari sono stati risarciti, trascrivere il proprio atto di acquisto 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.

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, giusta verbale di consegna già sottoscritto in data.....

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 8: Spese e dichiarazioni fiscali.

Le spese del presente atto sono a carico della parte acquiren-

te.

In considerazione che il diritto di superficie è stato costituito a favore dell'Università La Sapienza e con lo scopo esclusivo che è stato ampiamente specificato nelle premesse, la predetta costituzione senza corrispettivo non è soggetta all'imposta sulle donazioni per effetto dell'art. 3 del D. Lgs 346/90, ed all'imposta ipotecaria e catastale per effetto dell'art. 1 e dell'art. 10 del D.Lgs 347/90.

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

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

Sottoscritto alle ore