

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 20 dicembre 2016, n. 787

**Approvazione Progetto di "Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma".**

**OGGETTO:** approvazione Progetto di “*Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma*”.

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell’Assessore alle “Politiche del Bilancio, Patrimonio e Demanio”;

**VISTO** lo Statuto della Regione Lazio, approvato con Legge statutaria n. 1 dell’11 novembre 2004, ed in particolare l’art. 9, secondo cui la Regione Lazio annovera tra le sue finalità istituzionali la valorizzazione del patrimonio culturale, artistico e monumentale del territorio e la salvaguardia, in particolare, dei nuclei architettonici originari e dell’assetto storico dei centri cittadini;

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

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

### VISTI

- la Legge regionale 31 dicembre 2015, n. 17, concernente: “*Legge di stabilità regionale 2016*”;
- la Legge regionale 31 dicembre 2015, n. 18, concernente: “*Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018*”;
- la Deliberazione di Giunta regionale 31 dicembre 2015, n. 775, (*Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi e macroaggregati per le spese*);
- la Deliberazione di Giunta regionale 31 dicembre 2015, n. 776, (*Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2016-2018. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa*);
- la Deliberazione di Giunta regionale 10 luglio 2013, n. 183, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 10 e s.m.i;

### VISTE

- la Deliberazione di Giunta regionale 29 ottobre 2013, n. 354, in attuazione della quale è stato siglato con l’Agenzia del Demanio, in data 18 novembre 2013, un “*Accordo di collaborazione per le attività di analisi, valutazione, segmentazione, valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico della Regione Lazio*”, e istituito un “*Tavolo di coordinamento*”, composto da rappresentanti della Regione Lazio e dell’Agenzia del Demanio, al fine di proporre alla Giunta regionale le migliori strategie di valorizzazione, ivi compresa la dismissione, del patrimonio immobiliare regionale;
- la Deliberazione di Giunta regionale 27 maggio 2014, n. 306, con la quale, in esito ai primi lavori condotti dal citato Tavolo è stata approvata una prima segmentazione del patrimonio regionale che ha classificato gli immobili analizzati in diverse categorie, individuando gli indirizzi strategici e le

possibili modalità di azione per la loro valorizzazione, e si è demandato, a successive deliberazioni della Giunta regionale, l'individuazione puntuale, per le singole categorie immobiliari, delle modalità di valorizzazione da adottare a seguito di ulteriori approfondimenti sulle caratteristiche dei singoli compendi immobiliari e sulle opportunità di valorizzazione previste dal quadro normativo nazionale;

- la Deliberazione di Giunta regionale 04 novembre 2014, n. 759, con cui è stato approvato il Piano di razionalizzazione delle sedi istituzionali della Regione Lazio, contenente una serie di misure di riorganizzazione delle sedi medesime volte all'abbattimento della spesa per locazioni passive ed al miglioramento/razionalizzazione dell'organizzazione funzionale degli uffici regionali;
- la Deliberazione di Giunta regionale 01 dicembre 2015, n. 692, con cui veniva approvato un primo aggiornamento del predetto Piano di razionalizzazione al fine di adeguare tale documento programmatico alle mutevoli esigenze connesse all'assetto organizzativo e funzionale della Regione;

#### **VISTI altresì**

- il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*" ed, in particolare, gli artt. 5, 7 e 111 che disciplinano la valorizzazione del patrimonio culturale e la relativa competenza regionale;
- il Decreto Legislativo 18 Aprile 2016, n. 50 "*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*";
- il Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118, recante "*Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli Enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5 maggio 2009, n. 42*" e relativi principi applicativi, e successive modifiche;

#### **PREMESSO CHE**

- con la deliberazione della Giunta regionale 5 marzo 2010, n. 152 di approvazione del libro n.5 "Inventario dei Beni Immobili della Regione Lazio", si è determinato l'assetto patrimoniale del comprensorio dell'*Ex Manicomio Provinciale del Santa Maria della Pietà*, ubicato in Roma alla via Chiarugi 21, confermando la proprietà all'Azienda Sanitaria Locale Roma I dei Padiglioni a destinazione sanitaria e attribuendo alla Regione Lazio, per gli effetti dell'entrata in vigore della L.R. n. 14/2008, la proprietà dei Padiglioni sui quali risultava cessata la strumentalità a fini sanitari;
- in dipendenza della predetta deliberazione, dei 37 Padiglioni che costituiscono il Complesso Immobiliare, 12 sono stati iscritti nel libro inventario dei beni immobili regionali e segnatamente:
  - a. i Padiglioni contrassegnati con i num.ri 18-20-28: quale *patrimonio disponibile* fabbricati ad uso diverso dall'abitativo, della disciolta comunione *pro-indiviso* delle aziende sanitarie nell'allegato C.1.3 (Patrimonio disponibile fabbricati ad uso diverso dall'abitativo) del libro n.5 dell'inventario;
  - b. i Padiglioni contrassegnati con i num.ri 17-19-21-23-25: quale *patrimonio disponibile terreni*, della disciolta comunione *pro-indiviso* delle aziende sanitarie nell'allegato C.1.4 (Patrimonio

- disponibile terreni) del libro n.5 dell'inventario, in quanto gli immobili non risultavano accatastati;
- c. i Padiglioni contrassegnati con i num.ri 9-11-13-15: quale *patrimonio indisponibile terreni*, della disciolta comunione *pro-indiviso* delle aziende sanitarie nell'allegato C.1.8 (Patrimonio indisponibile terreni) del libro n.5 dell'inventario, in quanto gli immobili non risultavano accatastati;
  - d. il predetto compendio immobiliare è stato inserito, nella segmentazione del patrimonio di cui alla succitata dgr n. 306/2014, all'interno del Gruppo 6 per il quale sono state ipotizzate, tra le altre, forme di valorizzazione da concertarsi con altri soggetti pubblici;

### **CONSIDERATO CHE**

- l'Amministrazione regionale, contestualmente alla definizione delle rispettive proprietà, ha avviato un confronto con la Azienda sanitaria, adottando i provvedimenti tesi a regolarizzare l'uso di alcuni padiglioni di sua proprietà di fatto strumentali alle finalità del servizio sanitario regionale e precisamente:
  - a. con deliberazione della Giunta regionale 19 maggio 2015, n. 231, è stata autorizzata alla ASL Roma 1 la locazione a canone ricognitorio del Padiglione 19, ai sensi dell'art. 52 della Legge regionale 17 febbraio 2005,;
  - b. con deliberazione della Giunta regionale del 02 febbraio 2016, n. 31, è stata autorizzata alla ASL Roma 1 la locazione a canone ricognitorio del Padiglione 28, ai sensi dell'art. 52 della Legge regionale 17 febbraio 2005,;
- l'Amministrazione regionale, di concerto con l'Azienda Sanitaria, ha effettuato la ricognizione delle caratteristiche funzionali e conservative dei Padiglioni al fine di individuare possibili forme di valorizzazione patrimoniale ed edilizia aventi come obiettivo:
  - a. ripristinare la fruibilità e le condizioni di sicurezza del patrimonio immobiliare e del Parco del Comprensorio del Santa Maria della Pietà, attraverso un programma di interventi di risanamento conservativo, ristrutturazione e adeguamento funzionale;
  - b. destinare i Padiglioni disponibili o dismessi per lo svolgimento di attività istituzionali in favore del territorio oppure per allocarvi uffici delle Direzioni, Agenzie o Società regionali, nel quadro dei processi di razionalizzazione e contenimento delle spese per le locazioni passive in atto;
  - c. completare la regolarizzazione l'assetto patrimoniale fra Regione Lazio e Azienda sanitaria in funzione delle rispettive proprietà ed esigenze logistiche e funzionali attuando le norme e i regolamenti regionali in materia;

**PRESO ATTO** che, a conclusione del processo di ricognizione edilizia e di individuazione dei fabbisogni allocativi, la Direzione regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio, di concerto con la Asl Roma 1, ha redatto un "*Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma*", che, allegato alla presente deliberazione ne forma parte sostanziale ed integrante;

**RILEVATO** che detto "*Programma di valorizzazione*":

- a. individua i compendi immobiliari su cui intervenire e le priorità d'intervento;

- b. detta i criteri generali delle azioni di valorizzazione e gli usi previsti o possibili per ciascun dei Padiglioni oggetto di intervento, con riferimento ai fabbisogni delle Amministrazioni proprietarie;
- c. definisce l'assetto patrimoniale più funzionale alle esigenze delle Amministrazioni proprietarie e i criteri generali per regolare le rispettive posizioni giuridiche nel quadro del processo di valorizzazione;
- d. determina, presuntivamente, il costo degli interventi e le sinergie operative e procedurali necessarie per conferire unitarietà e coerenza alla fase attuativa, riconoscendo alla Regione la funzione di programmazione economico finanziaria e di coordinamento strategico degli interventi, ed alla ASL Roma 1 le funzioni attuative e contrattuali in qualità di Amministrazione aggiudicatrice;

#### **CONSIDERATO CHE**

- con deliberazione della Giunta Regionale 07/07/2015 n. 334 si avviava, nella Regione Lazio, l'attuazione del Numero Unico Europeo dell'Emergenza (112 NUE) secondo il modello della Centrale unica di risposta previsto dalle normative di settore;
- con la citata deliberazione si prevedeva di realizzare di due centrali uniche di risposta, nelle città di Roma e di Frosinone;
- la centrale di risposta del NUE a servizio dell'area metropolitana di Roma è stata attivata presso l'edificio di Via Laurentina 631, come di disposto dalla citata DGR 692/2015; mentre, per la sede di Frosinone a servizio delle altre Province laziali, sono ancora in corso gli accertamenti tecnici e funzionali, presso i locali messi a disposizione dal Comune;
- di conseguenza - nell'ambito delle verifiche di idoneità effettuate presso il comprensorio del Santa Maria della Pietà - il Padiglione contrassegnato con il numero 21, è risultato particolarmente idoneo ad ospitare una possibile sede del NUE o, comunque, per essere destinato ad altre strutture operative della Protezione civile; pertanto, i relativi interventi di ristrutturazione funzionale sono stati quantificati e inseriti nel programma di valorizzazione da attuarsi a cura della ASL Roma 1;
- con successiva Deliberazione della Giunta regionale su proposta del Direttore competente per materia Protezione civile - stante l'individuazione del Padiglione 21 quale sede operativa di attività di protezione civile - saranno definite le modalità attuative le procedure ed i termini per una dislocazione del NUE delle provincie laziali presso il medesimo Padiglione;

#### **CONSIDERATO altresì che:**

- con deliberazione 17 febbraio 2015, n. 55 è stato adottato il *Programma Operativo Regionale POR del Fondo Europeo Sviluppo Regionale 2014-2020*;
- il predetto Programma Operativo individua, tra l'altro, l'asse prioritario "*Lazio Digitale*" che - nell'ambito degli "Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione" - all'Azione 2.2.1 "*Soluzioni tecnologiche per l'innovazione dei processi interni dei vari ambiti della Pubblica Amministrazione nel quadro del Sistema pubblico di connettività, quali ad esempio la giustizia (informatizzazione del processo civile) la sanità, il turismo, le attività e i beni culturali, i servizi alle imprese*", prevede la realizzazione di un "*Data Center regionale con avvio sperimentale del G-cloud*";
- con successiva deliberazione di Giunta, su proposta del Direttore *pro tempore* della Direzione competente per materia di concerto con l'AdG, saranno definite le Modalità Attuative del Programma Operativo (MAPO) al fine di definire il quadro programmatico di dettaglio all'interno

del quale sono declinate le procedure ed i termini per l'implementazione dell'Azione afferente il progetto di Data Center regionale;

- di conseguenza, dovendo procedere all'individuazione di una sede per il *Data Center* regionale, nell'ambito delle verifiche effettuate presso i Padiglioni del Santa Maria della Pietà è risultato idoneo il Padiglione contrassegnato con il numero 10; pertanto, i relativi interventi di ristrutturazione funzionale sono stati quantificati e inseriti nel programma di valorizzazione da attuarsi secondo quanto stabilito con la deliberazione di definizione delle Modalità Attuative del Programma Operativo (MAPO);
- risultando, altresì, il Padiglione 10 libero e di proprietà all'ASL Roma 1, è necessario provvedere alla preventiva acquisizione dall'Azienda sanitaria - nel caso da attuarsi per mezzo di una permuta con il Padiglione contrassegnato con il numero 9 di proprietà della Regione Lazio e avente la stessa consistenza del Padiglione 10 attualmente già utilizzato dall'Azienda ASL Roma 1; pertanto, la permuta immobiliare fra i Padiglioni 9 e 10 del complesso del Santa Maria della Pietà da concludersi fra le parti Regione Lazio e ASL Roma 1, è stata prevista nell'ambito del programma delle azioni di valorizzazione e riqualificazione edilizia del Santa Maria della Pietà.

**CONSIDERATO inoltre** che, nel quadro dei processi di razionalizzazione e contenimento delle spese per le locazioni passive:

- i Padiglioni contrassegnati con i numeri 18 e 20 - di proprietà della Regione Lazio e tuttora dismessi e in forte degrado fisico e funzionale - a seguito delle verifiche effettuate, sono risultati idonei per allocarvi gli uffici delle Direzioni, Agenzie o Società regionali; pertanto i relativi interventi di ristrutturazione funzionale sono stati quantificati e inseriti nel programma di valorizzazione da attuarsi a cura della ASL Roma 1;
- Il Padiglione contrassegnato con il numero 4, di proprietà dell'Azienda Sanitaria e tuttora dismesso e in forte degrado fisico e funzionale, a seguito delle ricognizione dei fabbisogni, è risultato idoneo per allocarvi le attività che oggi si svolgono nel Padiglione contrassegnato con il numero 17 di proprietà della Regione Lazio; pertanto i relativi interventi di ristrutturazione funzionale sono stati quantificati e inseriti nel programma di valorizzazione da attuarsi a cura della ASL Roma 1
- Il Padiglione contrassegnato con il numero 17, di proprietà della Regione Lazio e oggi utilizzato dalla ASL Roma 1 quale sede di attività formative, una volta che le stesse attività saranno trasferite al Padiglione 4, potrà essere rilasciato e risultare idoneo per allocarvi gli uffici delle Direzioni, Agenzie o Società regionali; pertanto i relativi interventi di ristrutturazione funzionale sono stati quantificati e inseriti nel programma di valorizzazione da attuarsi a cura della ASL Roma 1;

**RITENUTO** quindi, nell'ambito delle azioni strategiche condotte dall'Amministrazione regionale per il recupero e la valorizzazione dei propri compendi immobiliari di particolare rilevanza, di dare avvio al nuovo "*Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma*", individuando le risorse finanziarie da destinarsi allo svolgimento di una prima parte degli interventi e delle attività previste nel predetto *Programma* ed affidando la gestione delle medesime risorse alla stessa Azienda sanitaria in qualità di Amministrazione aggiudicatrice ed esecutrice di tali interventi;

**DATO ATTO CHE:**

- le risorse finanziarie disponibili per l'esercizio 2016, a seguito della variazione di bilancio adottata con Deliberazione di Giunta regionale 14 Dicembre 2016, n. 772, risultano pari a 9.601.367,33e provengono dall'applicazione di cui all'articolo 7, comma 1-*bis* del Decreto legge 30 Dicembre 2015, n. 2010, convertito, con modificazioni, nella Legge 25 Febbraio 2016, n. 21;
- il suddetto importo, a valere sull'annualità 2016, trova copertura finanziaria sul Capitolo di spesa a copertura degli interventi in Conto Capitale n. G24107, iscritto nel Programma 01 "Valorizzazione dei beni di interesse storico", della Missione 05 "Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali"- Piano dei Conti finanziario fino al IV livello 2.03.01.02;
- la dotazione finanziaria sopra individuata potrà essere implementata con ulteriori risorse residue, a seguito dell'attività di ricognizione delle somme, derivanti dall'applicazione dell'articolo 7, comma 1-bis, del DL n. 210/2015, che, ad oggi, risultano iscritte su altri capitoli di spesa, ma che, sulla base di indicazioni fornite dalle strutture competenti, non siano state impegnate entro il termine del 31 Dicembre 2016.

**DELIBERA**

Per le motivazioni esposte nelle premesse sopra riportate, che si intendono qui integralmente richiamate:

- 1) di approvare il *Programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma*", allegato alla presente deliberazione quale parte sostanziale ed integrante, con cui si individuano le azioni di valorizzazione, le relative modalità di attuazione, le risorse finanziarie e l'assetto patrimoniale che la Regione Lazio, nell'ambito delle più generali politiche di valorizzazione del proprio patrimonio, intende perseguire per la riqualificazione del predetto compendio;
- 2) di autorizzare l'attuazione degli interventi e le attività di valorizzazione del complesso di Santa Maria della Pietà in Roma, secondo il seguente schema riepilogativo di quanto ampiamente illustrato in premessa e nel documento di indirizzo allegato:

	Proprietà	Utilizzazione attuale	Azioni di valorizzazione	Modalità di attuazione
<b>Pad. 17</b>	Regione Lazio	Utilizzo ASL Scuola Infermieri	a. da rilasciare a seguito del trasferimento della scuola al Padiglione 4 b. da adeguare come sede di Direzioni, Agenzie o Società regionali	a. la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi in qualità Amministrazione aggiudicatrice b. la Direzione programmazione economica, bilancio e Patrimonio, in attuazione della presente delibera provvederà alle specifiche tecniche ed alla relativa convenzione per il conferimento delle relative risorse
<b>Pad. 18</b>	Regione Lazio	Utilizzo ASL Archivio	a. da ristrutturare come sede di Direzioni, Agenzie o Società regionali	a. La direzione competente alla protezione
<b>Pad. 20</b>	Regione Lazio	Utilizzo ASL Archivio		
<b>Pad</b>	Regione	Utilizzo ASL	a. da ristrutturare come sede operativa	a. La direzione competente alla protezione

<b>21</b>	Lazio	Deposito	della Protezione civile regionale e per le eventuali esigenze del Numero Unico delle Emergenze NUE delle Province laziali	civile regionale provvederà all'individuazione delle procedure per l'implementazione di uffici e del N.U.E. delle province laziali. b. la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi in qualità Amministrazione aggiudicatrice c. la Direzione programmazione economica, bilancio e Patrimonio, in attuazione della presente delibera provvederà alle specifiche tecniche ed alla relativa convenzione per il conferimento delle relative risorse
<b>Pad. 04</b>	ASL Roma1	Dismesso	a. da ristrutturare con fondi attribuiti alla ASL Roma 1 per trasferire la scuola infermieri oggi ubicata al Padiglione 17	a. la ASL Roma 1 attua gli interventi in qualità Amministrazione aggiudicatrice b. la Direzione programmazione economica, bilancio e Patrimonio, in attuazione della presente delibera, è autorizzata allo stanziamento di risorse
<b>Pad. 10</b>	ASL Roma1	Dismesso	a. E' autorizzata la permuta del Padiglione 9 di proprietà della Regione Lazio con il Padiglione 10 di Proprietà della ASL Roma 1 b. Il Padiglione 10 è individuato come sede del Data center unico Regionale - Intervento rientrante nel POR FESR 2014-2020 e previsto dall'asse prioritario "Lazio Digitale" Azione 2.2.1.	a. In attuazione della presente delibera, la Direzione programmazione economica, bilancio e Patrimonio provvede alla permuta immobiliare prevista fra le azioni valorizzazione. b. le risorse stanziate e il soggetto attuatore saranno stabiliti dal documento recante le Modalità Attuative del Programma Operativo (MAPO)
<b>Pad. 13</b>	Regione Lazio	Utilizzo ASL Area Farmaco/CAD/Prototica/Magazzino Economale	a. Sono autorizzate la locazioni a canone ricognitorio alla ASL Roma 1. ai sensi dall'articolo 52 della Legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9	a. La Direzione programmazione economica, bilancio e Patrimonio provvede alle locazioni ai sensi della Deliberazione della Giunta regionale n. 540 del 20 settembre 2016, previste dalle azioni di valorizzazione
<b>Pad 23</b>	Regione Lazio	Utilizzo ASL PIC 118/Guardia Medica/SERT		

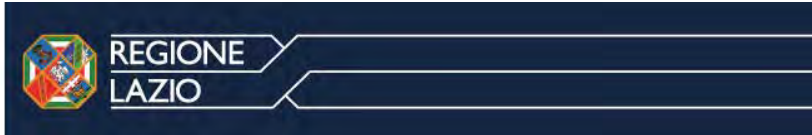
- 3) di costituire, per lo svolgimento degli interventi e delle attività di valorizzazione sopra descritti, apposito stanziamento finanziario pari ad un' importo complessivo di € 9.601.367,33 disponibile sul Bilancio regionale – Esercizio finanziario 2016, sul Capitolo di spesa n. G24107, a copertura degli interventi in Conto Capitale (iscritto nel Programma 01 "Valorizzazione dei beni di interesse storico", della Missione 05 "Tutela e valorizzazione dei beni e delle attività culturali"- Piano dei Conti finanziario fino al IV livello 2.03.01.02), derivante dall'utilizzo dei fondi provenienti dall'applicazione della norma di cui all'articolo 7, comma 1-bis del Decreto legge 30 Dicembre 2015, n.2010, convertito, con modificazioni, nella Legge n. 21 del 25 Febbraio 2016;
- 4) di stabilire che tali fondi saranno trasferiti nella disponibilità della Azienda Sanitaria Locale RM1, in qualità di Soggetto Attuatore degli interventi sopra descritti;
- 5) di dare atto che le risorse di cui al precedente punto 3), potranno essere implementate con ulteriori risorse residue (sempre derivanti dai fondi di cui all'applicazione dell'articolo 7, comma 1-bis, del Decreto legge n. 210/2015) che, ad oggi, risultano iscritte su altri capitoli di spesa, ma



che, sulla base di indicazioni fornite dalle strutture competenti, non siano state impegnate entro il termine del 31 Dicembre 2016;

- 6) di rimandare a successivo atto, da adottarsi con Determinazione dirigenziale del Direttore regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio, l'approvazione della convenzione e delle specifiche tecniche che regoleranno i rapporti fra la Regione Lazio e Azienda sanitaria locale Roma 1 e che disciplineranno le modalità ed i criteri di previsione, utilizzazione e rendicontazione delle risorse di cui al punto 3), da parte della medesima Azienda, in qualità di Soggetto attuatore del "*Programma*" di cui al punto 1);

Il presente provvedimento comporta oneri per il Bilancio regionale, aventi copertura finanziaria come illustrato al punto 3) del "Deliberato" e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio, nonché sul sito web istituzionale [www.regione.lazio.it](http://www.regione.lazio.it), nella sezione "Demanio e Patrimonio" e "Amministrazione trasparente".



# **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE PATRIMONIALE DEL COMPLESSO DI SANTA MARIA DELLA PIETA'**



## SOMMARIO

<b>1. Premessa .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Storia e sviluppo del comprensorio immobiliare .....</b>	<b>4</b>
<b>3. L'evoluzione del quadro giuridico e patrimoniale .....</b>	<b>5</b>
<b>4. L'assetto patrimoniale e gli usi attuali degli immobili ....</b>	<b>6</b>
<b>5. Verso il "Parco della Salute e del Benessere".....</b>	<b>8</b>
<b>6. Il regime vincolistico e disciplina urbanistica .....</b>	<b>10</b>
6.1 La tutela storico monumentale	
6.2 La tutela paesaggistica	
6.3 Il piano territoriale paesistico	
6.4 Il piano territoriale paesistico Regionale	
6.5 La dichiarazione di notevole interesse pubblico	
6.6 La tutela della componente vegetazionale del paesaggio	
6.7 La Disciplina urbanistica	
<b>7. Il modello attuativo .....</b>	<b>17</b>
<b>8. La programmazione degli interventi .....</b>	<b>19</b>
<b>9. L'attuazione degli interventi e criteri contrattuali...</b>	<b>22</b>

## **1 - Premessa**

---

Il Comprensorio dell'ex ospedale psichiatrico Provinciale di Santa Maria della Pietà di Roma è situato in un contesto urbano fortemente urbanizzato e densamente abitato che comprende i quartieri Monte Mario, Torvecchia, Balduina, Pineta Sacchetti, Quartaccio e Montespaccato.

Il complesso è collocato in un punto di snodo che collega la zona nord-est con il centro della città di Roma ed è costruito all'interno di un parco, che rappresenta una risorsa importante per tutta l'area circostante.

Il progetto di valorizzazione patrimoniale del Comprensorio di Santa Maria della Pietà si pone come completamento e sviluppo delle azioni di valorizzazione già effettuate dalla Regione Lazio e dalla ex ASL Roma E (ora ASL Roma 1), che hanno avviato nell'ultimo biennio una pluralità di interventi di riqualificazione complessiva e di ristrutturazione su singoli Padiglioni, e sarà attuato in forma sinergica e collaborativa tra la Regione Lazio e l'Azienda Sanitaria Locale Roma 1, che condividono la proprietà del complesso stesso.

Il progetto di valorizzazione si propone, tra l'altro, di recuperare sei padiglioni, oggi dismessi o degradati (contrassegnati con i numeri 4 – 10 – 17 – 18 – 20 - 21), per adibirli a sede di attività della ASL Roma 1 e ad uffici Regionali, in attuazione ai processi di razionalizzazione logistica e di spesa in atto in seno alla direzione patrimonio.

Unitamente al restauro ed alla bonifica dei Padiglioni dismessi, si effettueranno interventi di valorizzazione ambientale e paesaggistica delle aree esterne e degli spazi pubblici con essi direttamente connessi, oltre che diffusi interventi all'interno del parco urbano.

Il progetto ha inoltre l'obiettivo di regolarizzare i rapporti giuridici e patrimoniali con la ASL Roma 1, in relazione all'uso ed alla gestione dell'intero complesso.

La valorizzazione edilizia e patrimoniale, la legalità nei rapporti giuridici con gli utilizzatori, e la continuità nei presidi di gestione e vigilanza rappresentano condizioni imprescindibili per la valorizzazione a fini sociali e urbanistici del bene patrimoniale.



*Aerofoto del complesso con cerchiati i padiglioni oggetto di intervento*

## **2 - Storia e sviluppo del comprensorio immobiliare**

L'idea del nuovo manicomio Provinciale, si inserisce nel quadro delle trattative che, dopo l'unità d'Italia, la Provincia di Roma, cui era stato dato il compito di provvedere all'assistenza dei malati di mente, intraprese per assumere il patrimonio dell'Ospedale Romano del Santa Maria della Pietà.

Nel 1906 il Consiglio Provinciale deliberò la costruzione del nuovo ospedale. A tale scopo, fu acquistata dall'amministrazione provinciale la tenuta Lucchina nella località Sant'Onofrio, zona rurale sulla via Trionfale, distante 7 km dal centro della città, a circa 120 mt di altitudine.

La motivazione che aveva portato alla scelta di quella località era principalmente legata al fatto che nei pressi passava la ferrovia Roma - Viterbo che ne avrebbe garantito il collegamento e contemporaneamente avrebbe assicurato la separazione dell'istituzione dal resto della città.

Nel 1909 cominciarono i lavori per il nuovo ospedale psichiatrico denominato Manicomio Provinciale di Santa Maria della Pietà. Il Comprensorio cominciò a funzionare il 28 luglio 1913 e fu inaugurato ufficialmente da Vittorio Emanuele III il 31 maggio 1914.

La nuova struttura, progettata da Edgardo Negri ed Eugenio Chiesa, venne costruita secondo le correnti concezioni in materia di edilizia sanitaria.

Il comprensorio si estendeva su circa centotrenta ettari; esso contava inizialmente di 34 edifici a cui, successivamente ne furono aggiunti 3.

I 37 padiglioni erano utilizzati secondo questa suddivisione: 27 di degenza, 1 per la direzione, 2 per i servizi generali, 1 alloggio per le suore, 1 camera mortuaria, 1 chiesa, 2 portinerie, 1 officina, 1 sede della centrale elettrica.

Gli edifici erano immersi in un grande parco di piante a fusto alto collegati l'un l'altro da una rete stradale di sette chilometri complessivi e costituivano così il più grande Ospedale Psichiatrico d'Europa con una capacità di più di mille posti letto.

Il parco-giardino costruito intorno ai padiglioni si sviluppa seguendo l'ordine sparso a villaggio, inizialmente contornato da un importante recinto di siepi mentre altre recinzioni dividevano un padiglione dall'altro.

Il sistema di distribuzione dei padiglioni all'interno dell'area seguiva uno schema libero di percorsi intervallati da aree verdi alberate aventi come riferimento il grande viale circolare con al centro un laghetto.

Il Santa Maria della Pietà era una piccola *città* dove i servizi interni erano garantiti dalla presenza di un impianto termico centralizzato, la cucina, la dispensa, lavanderia e in seguito anche una piccola sala operatoria.

Ogni padiglione era una realtà a se stante: la ripartizione dei malati non veniva fatta in base alle patologie psichiatriche dei malati stessi, ma esclusivamente in merito al comportamento che questi manifestavano. Tra i diversi padiglioni si ricordano: il 18 dei criminali con mura di cinta di quattro metri; il 14 degli agitati; il 22 dei cronici, il 12 dei pericolosi per tentativi di fuga e di suicidio; l'8 e 90 dei bambini; il 30 delle lavoratrici e padiglioni specifici per pazienti con TBC, come il 16. Il padiglione più grande, il 18, detto *il Bisonte*, ospitava più di trecentoventi pazienti tra epilettici, dementi senili e schizofrenici.

Con l'Istituzione del servizio sanitario nazionale (1978) e nel successivo passaggio alle USL (1992) ebbe inizio un progressivo svuotamento dell'ex manicomio provinciale con l'affidamento dei pazienti ad altre strutture sanitarie e di accoglienza.

L'Ospedale Psichiatrico S. Maria della Pietà ha terminato ufficialmente le sue attività istituzionali nel 1999.

### **3 - L'evoluzione del quadro giuridico e patrimoniale**

---

Con l'Istituzione del servizio sanitario nazionale (legge 23 dicembre 1978, n. 833) i beni mobili ed immobili e le attrezzature degli enti ospedalieri, degli ospedali psichiatrici e neuropsichiatrici e dei centri di igiene mentale dipendenti dalle Province furono trasferiti al patrimonio del Comune di Roma *con vincolo di destinazione alle Unità sanitarie locali*.

Con Legge Regionale, 08 Settembre 1983, n. 58, si dava attuazione alla previsione del legislatore nazionale, ed i beni mobili ed immobili e le attrezzature, trasferiti ai sensi della Legge 833/78, venivano attribuiti in proprietà al Comune di Roma *nello stato di fatto e di diritto in cui ciascun bene si trova, con gli oneri e i pesi inerenti, con le pertinenze, le dotazioni e le scorte vive e morte al servizio degli stessi*.

Con la riforma sanitaria che ha istituito le *Aziende* unità sanitarie locali e ospedaliere (D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502), si prevedeva che il patrimonio delle Unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, comprendesse anche *gli immobili degli Enti locali da trasferire o trasferiti loro dallo Stato o da altri enti pubblici, in virtù di leggi o di provvedimenti amministrativi.*

Con L.R. 16 Giugno 1994, n. 18, si dava attuazione alla previsione del legislatore nazionale che dotava di autonomia patrimoniale le aziende unità sanitarie locali, e si disponeva che *tutti i beni mobili, immobili, che facevano parte del patrimonio dei comuni o delle province con vincolo di destinazione alle unità sanitarie locali, fossero trasferiti al patrimonio delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere.*

Con la stessa Legge Regionale il patrimonio della ASL veniva classificato in: beni destinati alla erogazione di servizi igienicosanitari, e in beni destinati a fornire rendite patrimoniali nonché beni culturali ed artistico-monumentali.

I beni non destinati alla erogazione di servizi igienicosanitari ed beni culturali ed artistico-monumentali venivano quindi trasferiti, *pro indiviso*, alle aziende unità sanitarie locali del Lazio (Comunione delle ASL del Lazio), per fornire rendite patrimoniali alle stesse ASL.

Con legge 11 Agosto 2008, n. 14, al fine di contribuire all'azzeramento del disavanzo sanitario regionale, tutti i beni mobili ed immobili destinati a fornire rendite patrimoniali nonché i beni culturali ed artistico-monumentali già trasferiti al patrimonio delle aziende unità sanitarie locali e delle aziende ospedaliere, sono trasferiti in proprietà alla Regione, *per la successiva valorizzazione, salvaguardando le situazioni di disagio sociale.*

In ragione di tale evoluzione normativa, la Regione Lazio ha acquisito, *ope legis*, la proprietà di alcuni padiglioni del Complesso immobiliare in questione.

#### **4 - L'assetto patrimoniale e gli usi attuali degli immobili**

---

Con la D.G.R. 5 marzo 2010 n. 152 è stato determinato l'assetto patrimoniale del comprensorio.

Come riportato dalla seguente mappa, dei 37 padiglioni che formano il complesso del Santa Maria della Pietà 12 sono di proprietà della Regione (n. 9, 11, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 25, 28) e 25 sono di proprietà della ASL Roma 1.

La maggior parte dei Padiglioni della ASL è sede di servizi e attività istituzionali della ex ASL Roma E (ora in corso di riorganizzazione nella ASL Roma 1), e in particolare della Direzione e di uffici del Distretto Sanitario 14, del Dipartimento di Prevenzione, del Dipartimento di Salute Mentale, della Farmacia e di altri servizi territoriali.

In alcuni Padiglioni di proprietà della ASL vengono inoltre erogati servizi e prestazioni sanitarie in regime ambulatoriale, residenziale o semiresidenziali, dai bambini (come nel caso del Centro per i disturbi dell'età evolutiva) alla riabilitazione di pazienti con gravi cerebrolesioni acquisite (come nel caso del Centro Adelphi), all'hospice (gestito da Antea) gli anziani, alle comunità per disabili adulti o centri per i disturbi del comportamento alimentare, con una grande attenzione quindi ai temi dell'assistenza ai pazienti fragili, all'inclusione sociale e alla qualità della vita, non solo per i residenti della ASL Roma 1, ma anche per cittadini di Roma, del Lazio e di altre Regioni.

### Comprensorio di Santa Maria della Pietà.



La Regione ha già previsto e in parte attuato, la riconversione dei due Padiglioni (11 e 15) già utilizzati dalla ASL, a HOSTEL.

Per gli altri Padiglioni di proprietà della Regione, nel quadro del processo di valorizzazione avviato, sono stati già sottoscritti (Pad.ni 19 e 28), o verranno sottoscritti (Pad.ni 13 e 23) con la ASL Roma 1, contratti di locazione a canone ricognitorio, avvalendosi della facoltà prevista dall'articolo 52 della Legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9 e dalle successive disposizioni applicative di cui all'art. 19



della Legge Regionale n. 12 del 10/08/2016 ed alla Deliberazione della Giunta regionale n. 540 del 20 settembre 2016.

Per i padiglioni dismessi o che saranno rilasciati dalla ASL Roma 1 in quanto non più funzionali alle sue esigenze, è invece prevista una radicale opera di restauro e risanamento conservativo per la successiva utilizzazione come uffici della Regione (Pad.ni 18 e 20); ciò al fine di ridurre le locazioni passive ancora in atto.

Per gli altri padiglioni oggetto di intervento, il programma di valorizzazione prevede quanto segue.

**Il padiglione 17**, di proprietà della Regione e oggi utilizzato dalla ASL Roma 1 quale sede di attività formative, sarà rilasciato e le stesse attività saranno trasferite al Padiglione 4. Una volta liberato dalle funzioni della ASL Roma 1 anche il Padiglione 17 sarà oggetto di interventi di risanamento conservativo per la successiva utilizzazione come uffici della Regione.

**Il padiglione 4**, di proprietà della ASL e oggi dismesso nel quadro delle attività di valorizzazione previste, sarà oggetto di interventi di restauro e risanamento conservativo per allocarvi le attività che oggi si svolgono nel Padiglione 17.

**Il padiglione 21** di proprietà regionale sarà invece oggetto di un intervento mirato di ristrutturazione e risanamento conservativo finalizzato alla realizzazione degli uffici e delle attrezzature del NUE, il numero unico delle emergenze adottato dalla Regione Lazio (112) per le Province del Lazio, con esclusione dell'area metropolitana di Roma già servita dal servizio.

**Per i padiglioni 9 e 10**: il primo di proprietà della Regione ma in uso alla ASL Roma 1, e il secondo di proprietà della ASL Roma 1 e oggi dismesso, nel quadro delle attività di valorizzazione previste, saranno oggetto di una permuta.

**Il padiglione 10**, un volta acquisito in proprietà dalla Regione, sarà quindi oggetto di un intervento mirato di ristrutturazione e risanamento conservativo finalizzato alla realizzazione del Data Center unico della Regione Lazio.

## **5 – Verso il “Parco della Salute e del Benessere”**

---

Nel 2014 la celebrazione del Centenario del Santa Maria della Pietà ha consentito di porre l'accento sul significato del Comprensorio come luogo del servizio pubblico e al tempo stesso come spazio fruibile per tutta la cittadinanza, in una prospettiva strategica che ha trovato nel 2015 una sua concreta ed evidente dignità nel Piano Strategico della ex ASL Roma E (oggi ASL Roma 1) approvato e condiviso dalla Regione Lazio, teso a costruire e promuovere un “Parco della Salute e del Benessere”.

Tale prospettiva si è concentrate operativamente su alcuni interventi già avviati e realizzati, quali:

- il rifacimento dell'illuminazione interna per garantire maggiore sicurezza e comfort ai fruitori notturni dell'area, in corso di realizzazione;
- la creazione di una nuova viabilità, facilitata anche dall'istituzione di una navetta interna aziendale;
- la cura del verde del Parco, anche avvalendosi del lavoro di Cooperative sociali che operano nel campo della salute mentale e che in questo modo realizzano processi di restituzione

sociale e di *empowerment* degli utenti/soci proprio nel luogo che ha segnato per più di ottant'anni la più forte segregazione;

- la costruzione di un percorso sport/salute;

Sono inoltre in corso altri interventi inerenti alcuni Padiglioni, con risorse già disponibili nell'ambito della programmazione della ASL e della Regione Lazio.

Nello specifico, il padiglione 19 - al momento inattivo - è stato oggetto di apposito finanziamento regionale per un profondo intervento di ristrutturazione e adeguamento normativo che consentirà di renderlo sede stabile del Dipartimento di Epidemiologia del Servizio Sanitario Regionale.

Il Padiglione 28 costituiva una delle situazioni di maggior criticità è stato destinato a sede di un "Centro Servizi per attività istituzionali di accoglienza e di ricettività con posti letto per familiari di pazienti ricoverati." Il progetto prevede la creazione di un centro polifunzionale attraverso l'affidamento ad uno o più enti gestori che avranno il compito di fornire servizi di primaria importanza socio-sanitaria, quali ad esempio, foresteria per visitatori di pazienti ricoverati nei nosocomi aziendali e nell'Hospice "Antea"; ristorazione e bar anche per gli operatori ed ospiti del Comprensorio; un asilo nido – baby parking e una palestra ricreativa per completare l'offerta dei "servizi benessere".

I Padiglioni 11 e 15, come già detto, di proprietà della Regione, sono stati ristrutturati e destinati ad hostel. A riguardo non è secondario che Il Comprensorio del Santa Maria si trova proprio sul tracciato della via Francigena a ridosso della stazione Monte Mario attraversata dalla ferrovia FL3 che ferma a San Pietro, e con il nodo bus più grande di Roma nord.

Un importante intervento è previsto per due dei padiglioni collocati proprio all'ingresso del Comprensorio: i Padiglioni 2 e 3.

Il padiglione 2 è attualmente sede di alcuni servizi sanitari di assistenza primaria ma è solo parzialmente agibile e presenta gravi problemi strutturali e di degrado delle facciate. Il padiglione 3 è stato già oggetto di finanziamento regionale per la realizzazione di una RSA ma l'insufficienza dei fondi ha lasciato da diversi anni i lavori incompiuti.

Il Piano Strategico della ex ASL Roma E e della attuale ASL Roma 1, prevede, d'intesa con la Regione Lazio, la collocazione nei padiglioni 2 e 3 della Casa della Salute del Distretto 14, previa opera di ristrutturazione del padiglione 2 e di completamento dei lavori del padiglione 3. La Casa della Salute potrà così essere, all'entrata del Parco, un luogo di riferimento per l'assistenza primaria (medicina di base, CAD, protesica, etc.), la presa in carico delle cronicità e delle fragilità, l'integrazione dei servizi socio-sanitari come sede del PUA e residenzialità (RSA e altre tipologie di assistenza residenziale).

Nella proposta complessiva di valorizzazione, si deve inoltre considerare il Parco, un patrimonio importante dal punto di vista botanico e naturalistico essendo costituito da una grande varietà di essenze arboree; querce, lecci, robinie, pini, cedri, eucalipti e cipressi, palme, sequoie, e pini domestici. Il patrimonio naturalistico e botanico in molte sue parti, versa oggi in uno stato di parziale degrado e abbandono, nonostante gli sforzi per una manutenzione minima negli spazi comuni e di collegamento effettuati dalla ASL Roma 1.

Nel quadro degli interventi di riqualificazione degli edifici è anche prevista la riqualificazione e la conservazione delle essenze arboree e degli spazi verdi ad essi pertinenziali.

Per quanto riguarda le aree verdi più marginali risulta comunque opportuno attivare un sistema di gestione e manutenzione delle parti comuni del complesso da parte degli Enti proprietari ovvero dei loro concessionari, nonché integrare la recinzione perimetrale oggi fatiscente o inesistente in diversi

punti.

Onde consentire una complessiva riorganizzazione del sistema viabilità e sosta dei veicoli ivi compresi i motocicli e con aree dedicate ai disabili, la ASL Roma 1 ha previsto di affidare con gara pubblica in corso di espletamento un servizio per la gestione delle aree individuate per il parcheggio di utenti ed operatori e disciplinare l'accesso delle auto con un apposito regolamento.

Da ultimo, nell'ultimo biennio sono stati organizzati molti eventi culturali che hanno trasformato il parco in luogo di inclusione sociale, restituendo a questo grande spazio pubblico - per troppi anni legato all'assenza di qualità e fortemente condizionato dal proprio passato di segregazione - colore, vitalità e prospettive.

L'idea è quella di cambiare progressivamente il volto del Santa Maria della Pietà e di trasformarlo progressivamente nel Parco della Salute e del Benessere.

Per questo la ASL Roma 1 ha già avviato un programma di azioni che agirà secondo le seguenti direzioni d'intervento:

1) *Interventi di riqualificazione volti a garantire la sicurezza del parco salvaguardando le caratteristiche peculiari e identificative, dei quali si elencano:*

- a) il rifacimento dell'illuminazione nei vialetti, del verde, della segnaletica e dei Padiglioni;
- b) la manutenzione del verde del Parco;
- c) la creazione di ulteriori punti di accesso e di una zona "sempre aperta";
- d) la messa in sicurezza del Complesso con un sistema di telesorveglianza;
- e) il ripristino delle zone in comune (vialetti, fontane, piazze, statue, elementi di decoro);
- f) la risistemazione del perimetro di recinzione con dispositivi anti-intrusione;
- g) il trasferimento o lo sgombero di eventuali occupanti abusivi o senza titolo;

2) *Interventi volti a favorire nuovi modelli gestionali e di fruizione dei quali si elencano:*

- a) la regolamentazione dell'accesso dei veicoli all'interno del Parco;
- b) l'ideazione di nuove piazzole o la sistemazione delle pre-esistenti aree di parcheggio;
- c) il rinnovamento completo della segnaletica interna;
- d) l'allestimento di un percorso sport/salute all'interno del parco
- e) la realizzazione di un parco giochi per bambini.
- f) l'introduzione di sistemi di mobilità eco compatibili (bus e biciclette elettriche)

## **6 - Il regime vincolistico e disciplina urbanistica**

### *6.1 – La Tutela storico monumentale*

Sui Padiglioni che costituiscono il comprensorio del Santa Maria della Pietà non risulta effettuata la verifica di interesse culturale di cui all'art. 12 comma 2 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Per loro natura i Beni immobili che costituiscono il comprensorio risulterebbero comunque sono sottoposti alle misure di tutela previste dalla parte seconda del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 afferente i *beni culturali*.

La necessità della tutela storico monumentale deriva, oltre che da criteri di prudenza amministrativa, anche dalla previgente formulazione dell'art. 10, comma 5, del predetto decreto legislativo e successivamente dalla sua modifica introdotta dall'art. 4, comma 16, della legge n. 106 del 2011, (convertito, con modificazioni, dalla legge n. 106 del 2011), sebbene sia la prima formulazione della norma di attribuzione del vincolo storico monumentale, sia la successiva modifica, risultino

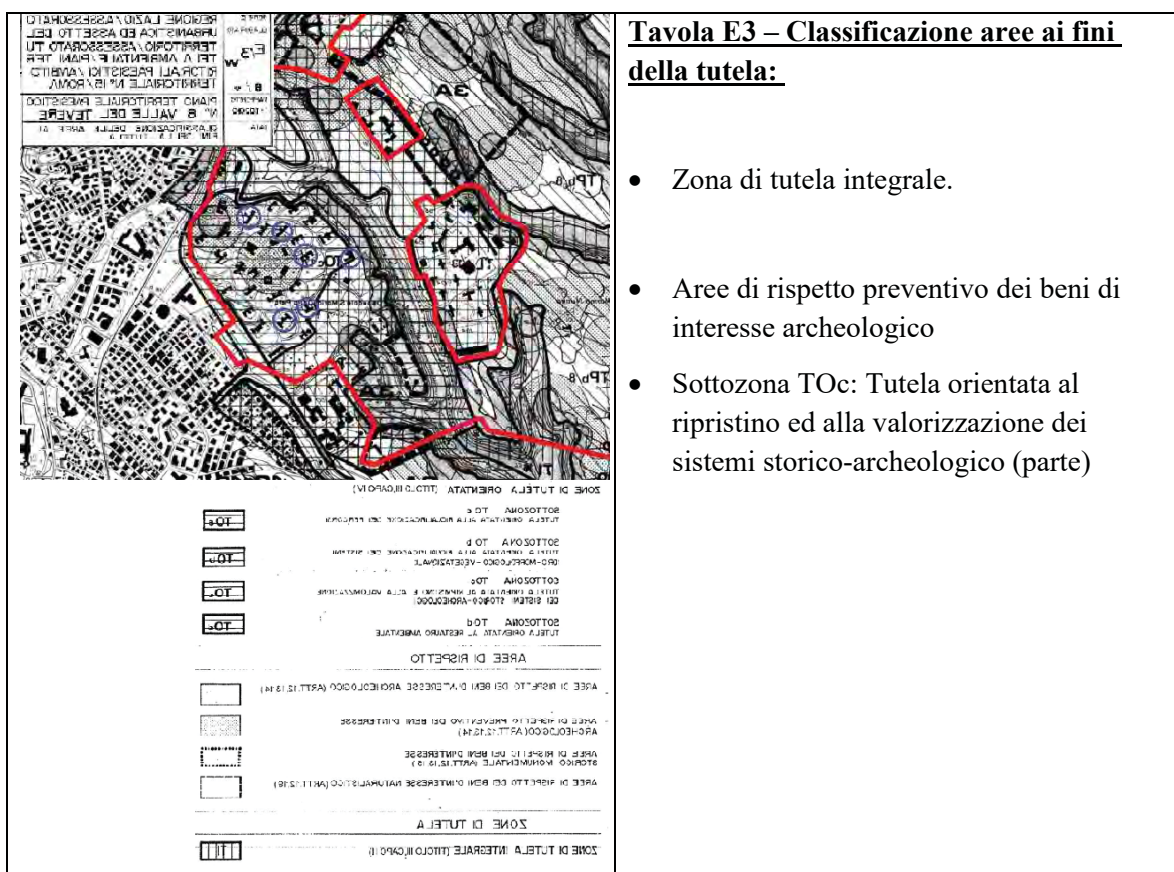
abrogate a partire dal 18 aprile 2016 dall'articolo 217, comma 1, lettera v), del decreto legislativo n. 50 del 2016.

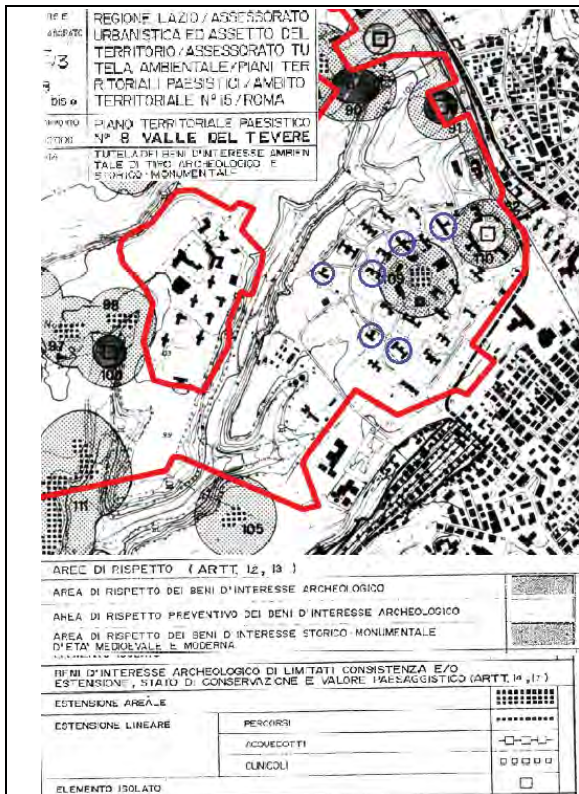
### 6.2 – la Tutela paesaggistica

Il comprensorio del Santa Maria della Pietà risulta invece sottoposto alle misure di tutela previste dalla parte Terza del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 afferente i *beni paesaggistici*. Esso risulta soggetto al vigente Piano territoriale Paesistico (PTP) e alle misure di salvaguardia previste dal nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) della Regione Lazio adottato dalla Giunta Regionale con gli artt. n° 556 del 25 luglio 2007 e n° 1025 del 21 dicembre 2007, ai sensi degli art. 21, 22 e 23 della Legge Regionale su Paesaggio n° 24/98.

### 6.3 - il Piano territoriale Paesistico

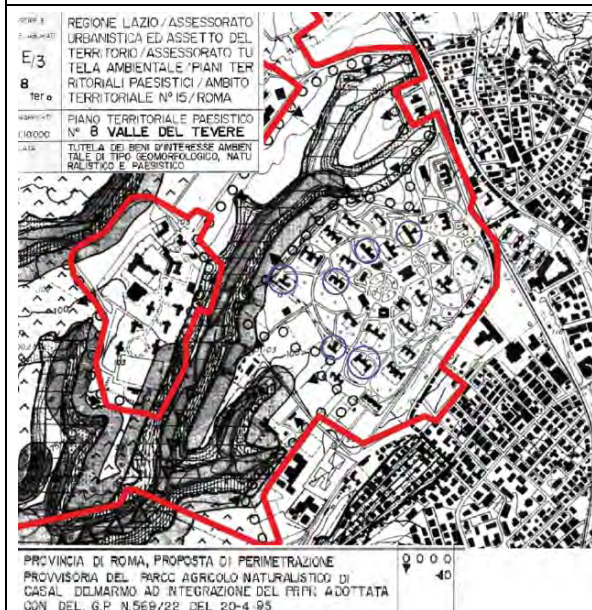
All'interno del PTP (Piano territoriale Paesistico) Regionale il comprensorio ricade nelle seguenti fattispecie di tutela:





### **Tavola E3bis – Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo archeologico e storico monumentale**

- Estensione areale ed elemento isolato con relative zone di rispetto



### **Tavola E3ter – Tutela dei beni di interesse ambientale di tipo geomorfologico, naturalistico e paesistico**

- Bordo esterno area naturale Casal di Marmo

#### 6.4 - il Piano Territoriale Paesistico Regionale

All'interno del PTPR (Piano territoriale Paesistico Regionale) adottato, il comprensorio ricade nelle seguenti fattispecie di tutela:

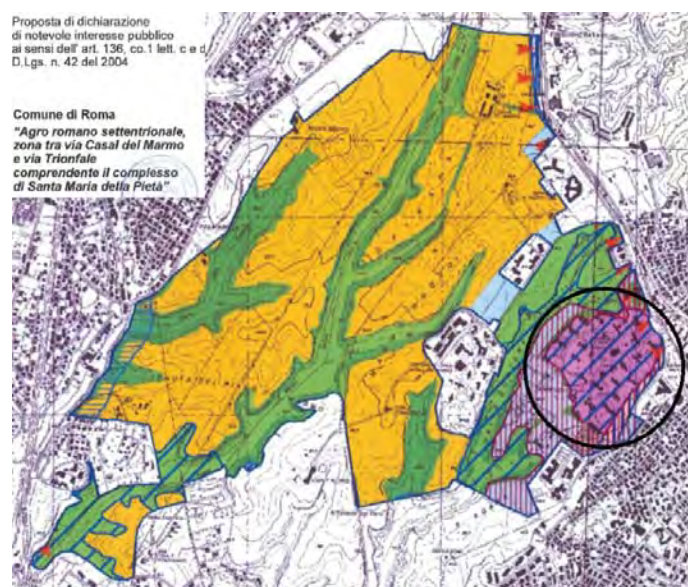
	<p><b>Sistemi ed Ambiti del Paesaggio</b></p> <p><b>Sistema del Paesaggio Naturale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Paesaggio Naturale</li> <li>Paesaggio Naturale di Continuità</li> <li>Paesaggio Naturale Agrario</li> <li>Coste marine, lacuali e corsi d'acqua</li> </ul> <p><b>Sistema del Paesaggio Agrario</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Paesaggio Agrario di Rilevante Valore</li> <li>Paesaggio Agrario di Valore</li> <li>Paesaggio Agrario di Continuità</li> </ul> <p><b>Sistema del Paesaggio Insediativo</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici</li> <li>Parchi, ville e giardini storici</li> <li>Paesaggio degli Insedamenti Urbani</li> <li>Paesaggio degli Insedamenti in Evoluzione</li> <li>Paesaggio dell'Insedamento Storico Diffuso</li> <li>Reti, Infrastrutture e Servizi</li> <li>Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica</li> <li>Aree o Punti di Visuali</li> <li>Proposte comunali di modifica dei PTP vigenti</li> </ul>	<p><b>Tavola A – Sistemi ed ambiti del paesaggio:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Paesaggio dell’insediamento storico diffuso (tutto il comprensorio)</li> <li>Ambiti di recupero e valorizzazione paesistica (tutto il comprensorio)</li> </ul>
	<p><b>Beni paesaggistici</b></p> <p><b>Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004: beni di notevole interesse pubblico</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004: beni di notevole interesse pubblico</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004: beni di notevole interesse pubblico</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004: beni di notevole interesse pubblico</li> </ul> <p><b>Regolamentazione delle aree tutelate per legge</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. g) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> </ul> <p><b>Individuazione degli immobili e delle aree tutelate dal Piano Paesaggistico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Art. 136 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> <li>Art. 142 comma 1 lett. m) del D.Lgs. n. 42/2004</li> </ul>	<p><b>Tavola B – Beni Paesaggistici: Aree di notevole interesse pubblico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Vaste località di valore estetico tradizionale: art. 136 comma 1 Lett.ra c) Dlgs 42/2004 (tutto il comprensorio)</li> <li>Aree Boscate: art. 142 comma 1 Lett.ra g) Dlgs 42/2004 (diffuse nel comprensorio)</li> <li>Aree di interesse archeologico già individuate (due beni puntuali con fascia di rispetto) art. 142 comma 1 Lett.ra m) Dlgs 42/2004</li> </ul>

6.5 - La Dichiarazione di “Notevole interesse pubblico”

Con la Deliberazione 14 ottobre 2014, n.670, la Giunta regionale per l’ambito: "Agro romano settentrionale, zona tra via Casal del Marmo e via Trionfale comprendente il complesso di Santa Maria della Pietà" sito all’interno di Roma Capitale” è stata disposta la Dichiarazione di notevole interesse pubblico di immobili ed aree sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell’art.136, comma 1, lett. c) e d), del D.Lgs n. 42/2004 e s.m.i.; con le seguenti motivazioni: “Il Complesso Ospedaliero di S.Maria della

*Pietà, inaugurato nel 1914 su progetto di Negri e Chiesa costituisce una struttura di epoca contemporanea che ha assunto valore architettonico e paesaggistico. L'insieme dei 37 edifici si articola su un'area di 53 ettari comprendente un parco di 19 ettari attualmente aperto al pubblico: la vegetazione presente, piantata contestualmente alla realizzazione del complesso, con il tempo ha assunto notevole valore botanico e paesaggistico. Nell'area sono, altresì, presenti beni (areali e puntuali) di interesse naturale, culturale storico-monumentale, archeologico e paesistico come rilevato dalle cartografie storiche e recenti (Carta dell'Agro, PRG 65 Variante al PRG 65, PRG 2003, PRG 2008, PTP, PTPR)".*

In corrispondenza del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà è stato individuato l'ambito di "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", con soprassegno di recupero e con l'esclusione di interventi di ristrutturazione urbanistica. (vedi mappa sottostante).



#### 6.6 - La tutela della componente vegetazionale del paesaggio

La tutela relativa alla componente vegetazionale e botanica, costituita dal Parco del Complesso monumentale di S. Maria della Pietà, individuato in cartografia e qualificato "Paesaggio dell'insediamento storico diffuso", si attua secondo le disposizioni dell'art. 15 della L.R. n. 24/1998 oltre che dalle seguenti disposizioni per la Tutela della qualità ambientale – vegetazionale; laddove si prevede che *"In linea generale dovrà essere garantito il mantenimento della vegetazione autoctona, anche attraverso un controllo sull'introduzione vegetazione esogena, secondo le indicazioni contenute nella relazione trasmessa dalla Direzione Regionale Ambiente, corredata di schede di analisi specifica delle valenze ambientali, allegata alla proposta di dichiarazione di notevole interesse pubblico"*

Alla fattispecie vegetazionali risultano vigenti le prescrizioni operative che a titolo di memoria sono riportate:

*gli eventuali interventi di messa a dimora, rinfoltimento, rimboschimento, devono essere preceduti da un'analisi fitosociologica, al fine di individuare le potenzialità vegetazionali; tutti gli elementi di vegetazione lineare, siepi, filari arborei, fasce frangivento, dovranno, per quanto possibile, essere salvaguardati ed in alcuni casi implementati con nuovi impianti, in considerazione delle molteplici funzioni che svolgono; in generale nelle sistemazioni a verde dovrà essere migliorata la componente vegetale naturale con l'utilizzo di specie arboree ed arbustive fitoclimaticamente compatibili e di maggiore valore naturalistico rispetto alle attuali presenze, nelle aree ove è prevista la sistemazione a verde delle pertinenze dell'edificato si propone, se possibile, l'attuazione della tecnica del "pre-verdissement" che si realizza impiantando il verde prima di avviare i lavori di urbanizzazione, in maniera tale che si possa disporre di impianti adulti al termine*

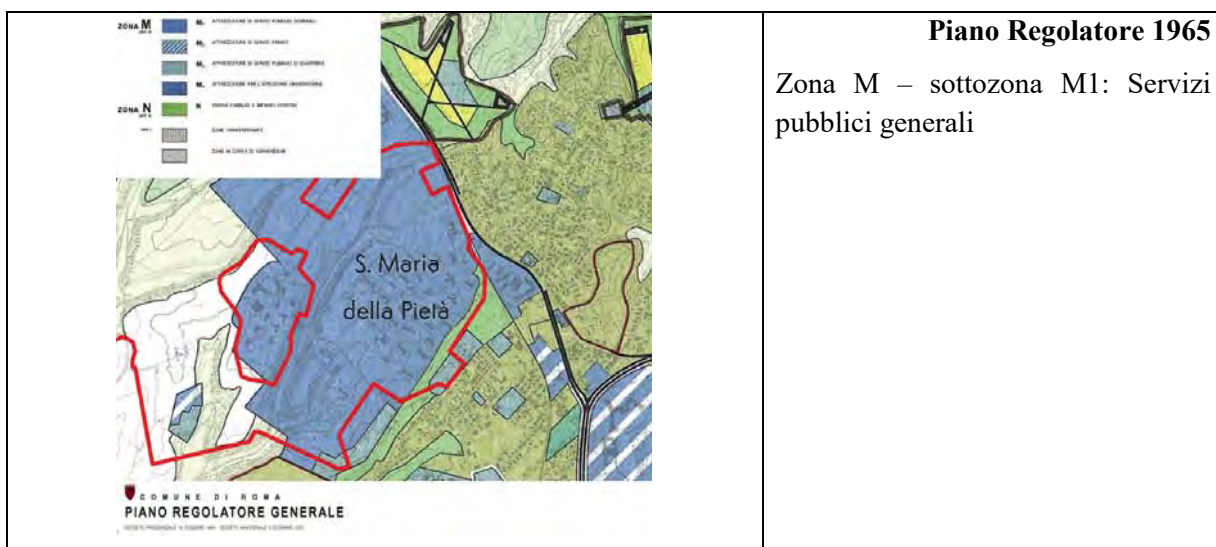
dell'edificazione; nelle aree destinate a verde pubblico, qualora gli spazi lo consentano, siano privilegiati aspetti naturali della vegetazione, costituendo piccoli boschi e cenosi arbustive in continuità ecologica e paesaggistica con gli ambienti circostanti; gli impianti di illuminazione dovranno essere dotati di apparecchi a risparmio energetico e comunque conformi con quanto disciplinato dalla Legge Regionale 13 aprile 2000 n. 23 "Norme per la riduzione e per la prevenzione dell'inquinamento luminoso – Modificazioni alla Legge regionale 6 agosto 1999, n. 14" e dal Regolamento Regionale 18 aprile 2005, n. 8 "Regolamento regionale per la riduzione e la prevenzione dell'inquinamento luminoso"; nelle zone acclivi determinate dall'attività di cantiere, esterne all'area di intervento si opererà il più rapidamente possibile per la ricostituzione del manto vegetale con utilizzo di specie erbacee ed arbustive fitoclimaticamente compatibili; si consiglia di non utilizzare Robinia pseudoacacia ed altre specie esotiche; per la realizzazione di interventi limitrofi a formazioni boscate dovranno essere tutelate le zone di mantello (margine del bosco) soprattutto nella fase di apertura dei cantieri; in generale dovranno essere salvaguardate, per quanto possibile, tutte le essenze arboree di interesse naturalistico e paesaggistico; durante la realizzazione del cantiere e le attività connesse è necessario proteggere le parti epigee della pianta (colletto, fusto, chiome) per evitare danneggiamenti e salvaguardare l'apparato radicale; gli accorgimenti da seguire nel caso si realizzino interventi in prossimità di formazioni arboree, filari arborei, alberi isolati sono l'individuazione della zona di protezione dell'albero: si identifica con il metodo del diametro del fusto (zona circolare con raggio pari a 12 volte il diametro del fusto (a petto d'uomo) o al limite con l'area di incidenza della chioma, all'interno non devono essere eseguiti lavori meccanici né depositati materiali di lavorazione, tale area va segnalata; nel caso di interferenza con l'area di protezione ci si deve attenere ai punti seguenti: - riduzione del costipamento del terreno - si deve evitare la ricarica del terreno; - deve essere assolutamente evitato l'abbassamento del livello del terreno; lavori di scavo devono essere eseguiti a mano tagliando solo piccole radici (max. 5-7 cm) in modo netto e rispettando le radici più grandi (scavi sotterranei per la posa di tubazioni); gli scavi devono restare aperti il meno possibile; occupazione del suolo: - si deve evitare assolutamente per il deposito e lo scarico dei materiali l'interferenza con la zona di protezione dell'albero; - nel caso sia impossibile osservare le indicazioni sopraelencate è preferibile abbattere l'albero per evitare rischi di crollo e cedimenti; - si suggerisce uno studio dendrostatico con metodologia V.T.A. per la verifica puntuale delle condizioni di stabilità e fitosanitarie delle piante.

#### 6.7 – La Disciplina urbanistica

A seguito della recente nuova articolazione del territorio di Roma Capitale in 15 Municipi, l'ex Municipio XIX, ha cambiato la propria denominazione in Municipio XIV.

Il Municipio XIV comprende la zona urbanistica 19d) che coincide con il Comprensorio di Santa Maria della Pietà.

Il XIV Municipio è uno dei più estesi della città di Roma, con una superficie di 137 Km<sup>2</sup> e conta, al 31/12/2007, 180.557 abitanti iscritti in anagrafe.





 <p><b>PIANO REGOLATORE GENERALE 2003</b> Rete ecologica</p>	<p><b>Piano regolatore 2003</b> <b>Rete ecologica</b></p> <p>Progetti strutturati: Centralità urbane e metropolitane a pianificazione definita o da definire</p>
 <p><b>PIANO REGOLATORE GENERALE 2003</b> Carta per la qualità</p>	<p><b>Piano regolatore 2003</b> <b>Carta per la qualità</b></p> <p>Complessi specialistici di rilevante interesse urbano</p>
<p style="text-align: right;"><b>Norme tecniche di attuazione PRG:</b></p> <p>Il complesso di Santa Maria della Pietà, secondo le previsioni del PRG 2003, appartiene alle Centralità metropolitane e urbane”, che seguono la disciplina insediativa regolata dall’art. 60 delle NTA, che le individua come <i>“parti di città caratterizzate da elevata accessibilità mediante la rete di trasporto pubblico (in particolare su ferro), da una forte integrazione funzionale, da rilevanti connotati di identità sociale e storica, e da una alta potenzialità alla trasformazione”</i>.</p> <p>Ai fini dell’attuazione le Centralità metropolitane e urbane sono suddivise in Centralità a pianificazione definita e Centralità da pianificare, le prime riguardano ambiti per cui sono stati già approvati o sono in corso di approvazione strumenti urbanistici esecutivi e programmi d’intervento; le seconde riguardano ambiti da sottoporre a pianificazione esecutiva con la procedura del <i>Progetto urbano</i> di cui all’art.16 delle NTA. Che prevede: <i>“Il Progetto urbano è una procedura finalizzata alla definizione progettuale delle previsioni di PRG, in relazione alle parti della città interessate direttamente o indirettamente da interventi di rilievo urbano; tale procedura consente, anche confrontando soluzioni alternative, un’accurata verifica della sostenibilità urbanistica, ambientale, economica e sociale delle iniziative proposte, che devono assicurare altresì elevati livelli di qualità</i></p>	

urbana ed ambientale e di partecipazione democratica. La procedura del Progetto urbano è obbligatoria per la definizione degli interventi nelle Centralità metropolitane e urbane; La procedura del Progetto urbano è avviata mediante la predisposizione di uno "Schema di assetto preliminare". Qualora il Progetto urbano richieda la partecipazione coordinata di più soggetti pubblici, il Sindaco può promuovere per la sua approvazione e attuazione, anche per parti, la conclusione di uno o più Accordi di Programma, ai sensi dell'art.34 del D.lgs n. 267/2000.

Il Complesso di Santa Maria della Pietà appartiene a quest'ultima fattispecie "da pianificare" e nel rispetto da quanto prescritto nella seguente scheda allegata alle NTA.

CENTRALITA' DA PIANIFICARE					
Denominazione	St	DIRITTI EDIFICATORI TOTALI			% cessione aree
		SUL privata	SUL pubblica	SUL Totale	
	mq	mq	mq	mq	
Acilia Madonnetta	1.000.000	150.000	92.207	242.207	38,1%
Anagnina Romanina	750.000	112.500	115.435	227.935	50,6%
Cesano	377.004	25.455	30.204	55.659	54,3%
La Storta	470.553	44.987	44.890	89.877	49,9%
Massimina	1.118.240	78.811	83.379	162.190	51,4%
Saxa Rubra	655.689	49.632	83.034	132.666	62,6%
<b>Totale 1</b>	<b>4.371.486</b>	<b>461.385</b>	<b>449.149</b>	<b>910.534</b>	<b>49,3%</b>
Fiumicino Magliana	2.249.945	104.935		104.935	0,0%
Dozza Mammolo	603.783		30.507	30.507	100,0%
<b>Santa Maria della Pietà</b>	<b>522.401</b>				
Torre spaccata	2.279.538	125.000		125.000	0,0%
<b>Totale 2</b>	<b>5.655.147</b>	<b>229.935</b>	<b>30.502</b>	<b>260.437</b>	<b>11,7%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.026.633</b>	<b>691.320</b>	<b>479.651</b>	<b>1.170.971</b>	<b>41,0%</b>

SANTA MARIA DELLA PIETA' Municipio XIX				
Superficie Territoriale (St)	mq	522.401		
Superficie Utile Lorda (SUL)	mq	0		
DIRITTI EDIFICATORI PUBBLICI			DESTINAZIONI D'USO ESISTENTI	
Sub-Ambiti	St	ET	SUL pubblica	
	mq	mq/mq	mq	
a1 (M1)	24.030	0,00	0	
a2 (M1)	129.444	0,00	0	
<b>Totale a</b>	<b>152.474</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
b1 (M3)	11.463	0,00	0	
b2 (M3)	6.733	0,00	0	
<b>Totale b</b>	<b>18.196</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
E1 (M1)	29.740	0,00	0	Impianto sportivo
E2 (M1)	9.223	0,00	0	Serv. Generali
E3 (M1)	11.803	0,00	0	Nonadi
<b>Totale c</b>	<b>50.766</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>Totale d</b>	<b>207.660</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	0 Servizio Generali
i1 (I1)	8.455	0,00	0	0 Servizio Generali
i3 (I1)	26.822	0,00	0	0 Parcheggio
<b>Totale i</b>	<b>350.965</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>522.401</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE	
100%	Servizi - Direzione pubblica e attrezzature universitarie

Aereofotogrammetria  
PERIMETRO DEI SUB AMBITI  
SANTA MARIA DELLA PIETA'

## 7 - Il modello attuativo

A seguito della ricognizione tecnico-amministrativa effettuata per ottimizzare la fruizione del comprensorio da parte della Regione Lazio e della ASL Roma 1, sono state individuati gli strumenti giuridici per dare attuazione al programma di valorizzazione che sono stati quindi distinti come segue:

A. *Fase di regolarizzazione giuridica patrimoniale*: permuta di immobili e riconoscimento dei contratti di locazione e/o concessione a canone ricognitorio ai sensi dell'articolo 52 della Legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9 e/o dell'articolo 20 della Legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 e successive disposizioni applicative di cui all'art. 19 della Legge Regionale n. 12 del 10/08/2016.

- B. *Fase di attuazione degli interventi di riqualificazione e recupero*: stipulazioni di contratti o di altri atti negoziali, ovvero sottoscrizione Accordi di collaborazione istituzionale ai sensi dell'art.15 della Legge 241/90 e connessi disciplinari attuativi, aventi la finalità regolare i rapporti fra Regione Lazio e ASL Roma 1 circa l'utilizzazione delle risorse assegnate al processo di valorizzazione
- C. *Fase di gestione del comprensorio*: Convezioni e regolamenti d'uso e accordi di collaborazione volti a garantire l'esercizio delle attività previste nei padiglioni e la fruizione pubblica e sociale del comprensorio.

Nel quadro degli indirizzi strategici condivisi nel programma di valorizzazione, saranno attivate le sinergie operative procedurali necessarie a conferire unitarietà e coerenza alla fase attuativa, riconoscendo alla Regione la funzione di programmazione economico finanziaria e di coordinamento strategico degli interventi ed alla ASL Roma 1 le funzioni attuative e contrattuali.

Il programma di valorizzazione prevede quindi le seguenti modalità di attuazione:

- la ASL Roma 1, in continuità con gli interventi già effettuati sui propri Padiglioni attuerà, quale "Amministrazione aggiudicatrice" gli interventi di riqualificazione dei padiglioni dismessi da adibire a funzioni istituzionali proprie oppure come sede di uffici regionali: Padiglione n. 4 (ASL); e Padiglioni n. 2; 17; 18; 20 e 21 (Regione), la cui qualificazione di intervento con i rispettivi limiti economici saranno dettagliati con successivo provvedimento di approvazione del "piano particolareggiato di attuazione" del programma di valorizzazione patrimoniale del complesso di Santa Maria della Pietà.
- la Regione, assolverà alle funzioni proprie in merito alla realizzazione all'implementazione, presso il *Padiglione n. 10*, del *Data Center Unico della Regione Lazio*. Il progetto di data center regionale rientra nel PROGRAMMA OPERATIVO REGIONE LAZIO FESR Programmazione 2014-2020- Fondo Europeo Sviluppo Regionale 2014-2020, adottato con Deliberazione 17 febbraio 2015, n. 55 e successivamente approvato con decisione della Commissione europea del C(2015) 924 del 12/02/2015, ed è previsto dall'asse prioritario "Lazio Digitale" nell'ambito dell'obiettivo "Investimenti a favore della crescita e dell'occupazione" Azione 2.2.1 "Soluzioni tecnologiche per l'innovazione dei processi interni dei vari ambiti della Pubblica Amministrazione nel quadro del Sistema pubblico di connettività, quali ad esempio la giustizia (informatizzazione del processo civile), la sanità, il turismo, le attività e i beni culturali, i servizi alle imprese". Con successiva Deliberazione di Giunta, su proposta del Direttore protempore della Direzione competente per materia di concerto con l'AdG, si definiranno le Modalità Attuative del Programma Operativo (MAPO) al fine di definire il quadro programmatico di dettaglio all'interno del quale saranno declinate le procedure ed i termini per l'implementazione dell'Azione afferente il progetto di data center regionale

## 8 - La programmazione degli interventi

Si riepilogano le azioni di valorizzazione previste dal Programma

	Padiglione	Proprietà	Utilizzazione attuale	Consistenza	Azioni di valorizzazione	Modalità di attuazione
1	Pad 01	ASL Roma 1	Poliambulatorio/CUP	mq 1.350		
2	Pad 02	ASL Roma 1	TSRMEE	mq 2.380	parte in attesa di lavori di ristrutturazione	
3	Pad 03	ASL Roma 1	Dismesso	mq 1.904	cantierato	
4	Pad 04	ASL Roma 1	Dismesso	mq 1.533	da ristrutturare dalla ASL Roma 1, con fondi della valorizzazione per trasferire la scuola infermieri dal padiglione 17	La ASL Roma 1 permane quale soggetto attuatore degli interventi di ristrutturazione
5	Pad 05	ASL Roma 1	Consultorio	mq 1.464		

6	Pad 06	ASL Roma 1	Museo Laboratorio Mente	mq 1.629		
7	Pad 07	ASL Roma 1	Comunità Alloggio Disabili	mq 872		
8	Pad 08	ASL Roma 1	Servizio Veterinario	mq 1.212		
9	Pad 09	Regione Lazio	Centro riabilitazione diurno 11 Bambù' (Regione permuta con Pad 10) Centro residenziale /Fuori dal Tunnel'	mq 1.148	Da permutare con il padiglione 10 della ASL Roma 1	
10	Pad 10	ASL Roma 1	Dismesso	mq 1.292	Da permutare con il padiglione 9 della Regione - successivamente la Regione provvederà alla ristrutturazione per adibirlo a sede del <i>Data center</i> unico Regionale	Intervento rientrante nel POR FESR 2014-2020
11	Pad 11	Regione Lazio	Foresteria	mq 1.353	HOSTEL Regionale	
12	Pad 12	ASL Roma 1	Centro Roboris	mq 1.677		
13	Pad 13	Regione Lazio	Utilizzo ASL Area Farmaco/CAD/Protesica/Magazzino Economale	mq 2.380	Da locare a canone ricognitorio alla ASL Roma 1	
14	Pad 14	ASL Roma 1	RSA/CSM e riabilitazione infanzia	mq 2.820		
15	Pad 15	Regione Lazio	Foresteria	mq 2.670	HOSTEL Regionale	
16	Pad 16	ASL Roma 1	Uffici Amministrativi	mq 1.392		
17	Pad 17	Regione Lazio	Utilizzo ASL Scuola Infermieri	mq 1.984	da rilasciare a seguito del trasferimento della scuola al padiglione 4 e successivamente da adeguare come sede di uffici direzionali con fondi regionali	la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi di ristrutturazione
18	Pad 18	Regione Lazio	Utilizzo ASL Archivio	mq 2.370	da ristrutturare con fondi della valorizzazione per essere destinato a sede di uffici direzionali	la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi di ristrutturazione
19	Pad 19	Regione Lazio	Utilizzo ASL prossima sede Epidemiologia	mq 1.130	Concesso in locazione a canone ricognitorio alla ASL Roma 1	
20	Pad 20	Regione Lazio	Utilizzo ASL Archivio	mq 1.282	da ristrutturare con fondi della valorizzazione per essere destinato a sede di uffici direzionali	la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi di ristrutturazione
21	Pad 21	Regione Lazio	Utilizzo ASL Deposito	mq 1.154	da ristrutturare con fondi della valorizzazione per le esigenze delle strutture operative della Protezione civile	la ASL Roma 1 è individuata come soggetto attuatore degli interventi di ristrutturazione
22	Pad 22	ASL Roma 1	Hospice Antea	mq 3.489		
23	Pad 23	Regione Lazio	Utilizzo ASL PIC 118/Guardia Medica/SERT	mq 1.066	Da locare a canone ricognitorio alla ASL Roma 1	
24	Pad 24	ASL Roma 1	Archivio Biblioteca Lancisiana	mq 396		
25	Pad 25	Regione Lazio	Occupato senza titolo	mq 740		
26	Pad 26	ASL Roma 1	Centro Studi/DSM/Direzione Distretto 14	mq 4.540		
27	Pad 27	ASL Roma 1	CHIESA	mq 167		
28	Pad 28	Regione Lazio	"Centro Servizi per attività istituzionali di accoglienza e di ricettività con posti letto per familiari di pazienti ricoverati"	mq 2.481	Concesso in locazione a canone ricognitorio alla ASL Roma 1	
29	Pad 29	ASL Roma 1	Municipio 14	mq 1.496		
30	Pad 30	ASL Roma 1	Municipio 14	mq 1.976		
31	Pad 31	ASL Roma 1	Ex Lavanderia: Occupato senza titolo	mq 2.603		
32	Pad 32	ASL Roma 1	Municipio 14	mq 977		
33	Pad 36	ASL Roma 1	Portineria	mq 192		
34	Pad 41	ASL Roma 1	Occupato Coop ATI Officine/li Solco	mq 695		
35	Pad 41bis	ASL Roma 1	Autorimessa/officina	mq 147		
36	Pad 90	ASL Roma 1	Uffici Amministrativi e sanitari	mq 3.300		
37	Pad 90 bis	ASL Roma 1	Uffici Amministrativi e sanitari	mq 577		

Sulla scorta delle verifiche visive effettuate ed in relazione alla consistenza ed allo stato di degrado degli immobili, all'interno del Piano attuativo verrà determinata una puntuale analisi dei costi che sarà basata su valori parametrici derivanti da una valutazione delle prestazioni richieste dall'edificio in relazione alle destinazioni d'uso previste.

Da una prima e sommaria stima, basata sulla superficie lorda in mq dei padiglioni presi in esame e

cioè i numeri 10,17,18,20,21 e 4, pari a mq.9422, rapportata ad un costo parametrico medio di euro/mq.2.261,20 si otterrà una previsione di costo totale pari ad euro 21.305.000,00.

Mentre per la valorizzazione del Parco del benessere e della salute, a fronte di una consistenza di circa mq.233.470,00, calcolando un costo parametrico medio di euro/mq. 4,50, si otterrà una previsione di costo pari ad euro 1.370.000,00, per un importo complessivo delle due voci in esame pari ad euro 22.675.000,00.

Tali prime valutazioni e stime sono riportate nelle tabelle seguenti.

IDENTIFICAZIONE BENI IMMOBILI OGGETTO DI INTERVENTO						
PAD.	Situazione patrimoniale		Destinazione d'uso prevista	Stato di degrado	Livello di intervento	Priorità
	Proprietà attuale	Proprietà futura				
10	ASL Roma 1	Regione Lazio	Data Center Unico Regione Lazio	Fatiscente dismesso	Molto alto ed esteso	ALTA
17	Regione Lazio	Regione Lazio	Uffici della Regione Lazio	Precario utilizzo ASL	Discreto e diffuso	BASSA
18	Regione Lazio	Regione Lazio	Uffici della Regione Lazio	Fatiscente dismesso	Medio alto ed esteso	MEDIA
20	Regione Lazio	Regione Lazio	Uffici della Regione Lazio	Fatiscente dismesso	Medio basso ed esteso	MEDIA
21	Regione Lazio	Regione Lazio	Uffici del Numero unico delle emergenze NUE	Fatiscente dismesso	Molto alto ed esteso	ALTA
4	ASL Roma 1	ASL Roma 1	Istituto di formazione ASL Roma 1	Fatiscente dismesso	Medio ed esteso	ALTA

CONSISTENZA BENI IMMOBILI E PREVISIONI DI COSTO							
PAD.	Consistenza		Costi parametrici		Importo lavori	Somme a disposizione	Totale (arr)
	Mq (lorda)	Mq (netta)	€/mq	€/mc			
10	1.412	1.130	2.385	541	3.367.400	1.183.029	4.551.000*
17	1.832	1.466	1.185	276	2.171.201	762.783	2.934.000
18	2.006	1.605	1.451	334	2.911.340	1.022.807	3.935.000
20	1.291	1.033	1.384	328	1.787.265	627.899	2.416.000
21	1.192	954	2.139	505	2.549.240	1.450.694	4.000.000**
4	1.689	1.351	1.520	354	2.567.046	901.850	3.469.000
	<b>9.422.00</b>	<b>7.539.00</b>	<b>10.064.00</b>	<b>2.338.00</b>	<b>15.353.482</b>	<b>5.949.053</b>	<b>21.305.000</b>
<b>Parco</b>	233.470.00		4.50		1.050.000	320.000	1.370.000
					<b>15.353.482</b>	<b>5.949.053</b>	<b>22.675.000</b>
* l'importo si riferisce esclusivamente alla ristrutturazione dell'immobile							
** l'importo comprende le forniture e l'allestimento dei dispositivi informatici e di comunicazione							

## 9 – L’attuazione degli interventi e criteri contrattuali

Per l’esecuzione del Programma di valorizzazione degli immobili - ad esclusione del Data Center Regionale - viene individuata quale Soggetto attuatore l’Azienda Sanitaria Locale Roma 1 che condivide la proprietà con la regione Lazio dei padiglioni e gestisce il complesso in termini impiantistici e funzionali

Le risorse stanziare dalla Regione Lazio per la realizzazione di detto Programma, saranno trasferite e utilizzate dall’Azienda per l’attuazione dei lavori, delle forniture e dei servizi necessari alla valorizzazione, conservazione, restauro, risanamento conservativo, manutenzione, messa in sicurezza e salvaguardia degli Padiglioni oggetto d’intervento.

L’obiettivo delle attività demandate all’Azienda sanitaria è quello di assicurare la fruizione, la conoscenza e la salvaguardia dei beni immobili consentendone l’utilizzo per finalità compatibili con la natura e le condizioni strutturali intrinseche, nonché in relazione ai fabbisogni propri e della regione Lazio, nonché più in generale della Comunità di cittadini, associazioni ed imprese che gravitano sul Comprensorio.

La ASL Roma 1 effettuerà quanto stabilito dal presente documento programmatico ed utilizzerà le risorse attribuite in qualità di *Amministrazione Aggiudicatrice* come definito dall’art. 3 comma 1 lett.ra a) del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

L’Azienda Sanitaria attiverà le procedure di acquisizione di beni e servizi e di appalto dei lavori in conformità al Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, in materia di contratti, ed ai relativi indirizzi attuativi, nonché sulla base ai regolamenti regionali e aziendali in materia.

L’Azienda sanitaria, in qualità di Soggetto Attuatore svolgerà le seguenti attività:

- a. predisposizione di studi di fattibilità tecnico - economica, di indagini preliminari e di relazioni specialistiche;
- b. redazione di progetti definitivi ed esecutivi per l’affidamenti di lavori;
- c. predisposizione di capitolati prestazionali e d’oneri per affidamento di forniture e servizi o per l’affidamento di concessioni;
- d. redazioni di piani economico- finanziari per l’affidamento di concessioni;
- e. responsabilità dei procedimenti amministrativi e tecnici;
- f. verifica e validazione dei progetti;
- g. svolgimento di conferenze dei servizi;
- h. procedure di affidamento e stipula dei contratti di appalto o di concessione di lavori forniture e servizi;
- i. effettuazione delle attività di direzione dei lavori o di direzione dell’esecuzione di servizi e forniture;
- j. effettuazione di collaudi tecnici, amministrativi;
- k. redazione di perizie tecniche e accertamenti tecnico contabili;
- l. compilazione di rendiconti economico - finanziari e resoconti amministrativi e documentali per la Regione Lazio, sulla base delle rendicontazioni presentate dai soggetti finanziati,

Le risorse finanziarie saranno erogate alla ASL Roma 1 dalla Direzione competente in materia di Bilancio e Patrimonio, nell'ambito della ordinaria attività di programmazione finanziaria e ferme restando le attività di monitoraggio e verifica delle spese effettuate.

L'Azienda sanitaria utilizzerà le risorse assegnate per la predisposizione di un *Piano attuativo degli interventi e delle attività di valorizzazione*, da redigersi in conformità agli indirizzi e agli obiettivi strategici fissati dalla Direzione competente in materia di Bilancio e Patrimonio.

*Il Piano attuativo degli interventi e delle attività di valorizzazione* ha l'obiettivo di definire, con adeguato grado di approfondimento, la tipologia degli interventi, le categorie di opere e la consistenza degli interventi di conservazione, messa in sicurezza e adeguamento funzionale da effettuarsi con le risorse attribuite per ogni singolo immobile e i fabbisogni finanziari da reperire al fine di completare gli interventi.

Il *Piano attuativo* ed i progetti definitivi ed esecutivi degli interventi saranno sottoposti alla Direzione competente in materia di Bilancio e Patrimonio e da questa approvati.

Le risorse attribuite all'Azienda Sanitaria saranno utilizzate secondo un piano economico - finanziario articolato secondo le seguenti voci di spesa:

- a. esecuzione di lavori e delle forniture in caso di appalti;
- b. indagini, rilievi, saggi, campionamenti, prove di laboratorio e verifiche tecniche;
- c. spese per acquisizione di pareri, consulenze specialistiche, supporti amministrativi e giuridici;
- d. spese per la costituzione di una struttura di progetto attraverso acquisizione di personale dedicato con incarichi professionali e contratti a tempo determinato
- e. spese per le commissioni aggiudicatrici e gli eventuali supporti tecnici;
- f. premi per concorsi di idee;
- g. spese per progettazione e servizi di architettura e ingegneria, nonché collaudi e verifiche amministrative;
- h. spese per l'effettuazione delle procedure di gara;
- i. iva e oneri previdenziali;
- j. imprevisti, accantonamenti per lavori e forniture in amministrazione diretta;
- k. accantonamenti da destinarsi alle attività di valorizzazione.

L'Azienda sanitaria, nel corso dell'espletamento delle attività di valorizzazione e in relazione alle pratiche contrattuali avviate, potrà aggiornare le previsioni di spesa del quadro economico - finanziario, dando conto degli aggiornamenti effettuati, con le relative motivazioni, alla Direzione Regionale competente.

Le spese disposte ai sensi dei precedenti punti, saranno soggette a verifica preventiva di congruità da parte della medesima Direzione regionale e successivamente rendicontate dall'Azienda.

A valere sull'importo attribuito secondo il piano economico sopra specificato, l'Azienda Sanitaria avrà la possibilità di avvalersi di idonee figure professionali da reperire mediante avvisi pubblici in outsourcing per l'esecuzione delle progettazioni esecutive, direzione lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e collaudi, nonché di individuare attraverso idonee procedure concorsuali personale tecnico e amministrativo dedicato per la fase operativa, mediante appositi contratti di lavoro a tempo determinato.

Per la redazione dei progetti per l'esecuzione degli interventi per la conservazione e la messa in sicurezza programmati, non sono ammessi ristori e/o emolumenti in favore dell'Azienda Sanitaria per l'impiego di proprio personale in attività amministrative e tecniche comprese, salvo quelli

espressamente previste dalla legge o dai regolamenti interni all'Azienda stessa.

Per le attività di controllo e coordinamento degli interventi oggetto del presente documento, la Direzione competente provvederà, con proprio atto di organizzazione, a costituire un Gruppo di lavoro avente il compito di relazionarsi con l'apposita struttura tecnico-amministrativa dedicata, incaricata dall'Azienda Sanitaria di dare attuazione al processo di valorizzazione.

L'Azienda Sanitaria attuerà il programma di valorizzazione nell'esercizio delle proprie finalità istituzionali, di conseguenza l'erogazione del finanziamento non sarà soggetto a IVA, ed il trasferimento delle risorse avverrà in relazione allo stato di avanzamento delle attività previste dal Programma e previa presentazione degli atti (bandi, contratti, convenzioni) comprovanti gli impegni di pagamento da assumere, ovvero alla presentazione del rendiconto delle spese.

Nessuna pretesa di carattere economico potrà essere avanzata dall'Azienda sanitaria nei confronti della Regione Lazio in caso di inosservanza delle regole di spesa definite dal presente documento programmatico o in difformità e violazione di Legge.