DECRETO COMMISSARIALE N. 22 DEL 06/08/2026

OGGETTO: ADOZIONE DI PROVVEDIMENTI AI SENSI DELL'ART. 22 COMMA 1 DEL VIGENTE REGOLAMENTO PER LA GESTIONE, L'UTILIZZO E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ASP.

In data 06/08/2026, il Commissario Straordinario dell'Azienda pubblica di servizi alla persona (ASP) "Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia D'Arte Drammatica", Via Aurelia Antica 164, Dott. Claudio Malavasi, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio del dell'11 marzo 2026, n. T00047, ha adottato il seguente atto:

Vista la Legge n. 328 dell'8 novembre 2000, Legge Quadro per la realizzazione del sistema integrato di interventi e servizi sociali;

Visto il D. Lgs. n. 207 del 4 maggio 2001, inerente il riordino del sistema delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza a norma dell'art. 10 della legge 08.11.2000, n. 328;

Vista la Legge Regionale n. 2 del 22 febbraio 2019, riordino delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza IPAB e disciplina delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona ASP, così come novellata dalla Legge Regionale n. 16 dell'11 agosto 2022;

Visto il Regolamento Regionale n. 17 del 9 agosto 2019, avente ad oggetto "Disciplina dei procedimenti di trasformazione delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IIPAB) in aziende di servizi alla persona (ASP) ovvero in persone di diritto privato senza scopo di lucro, nonché dei procedimenti di fusione ed estinzione delle IIPAB";

Visto il Regolamento Regionale n. 21 del 6 novembre 2019, recante "Disciplina delle attività di vigilanza sulle Aziende Pubbliche di Servizi alla persona (ASP) e sulle IPAB trasformate in persone giuridiche di diritto privato";

Visto il Regolamento Regionale n. 5 del 15 gennaio 2020, recante "Disciplina del sistema di contabilità economico-patrimoniale e dei criteri per la gestione, l'utilizzo, l'acquisto, l'alienazione e la valorizzazione del patrimonio delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona (ASP);

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 166 del 30 marzo 2021 avente ad oggetto: Trasformazione dell'Istituzione Pubblica di Assistenza e Beneficenza Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica in Azienda di servizi alla Persona (ASP)- denominata "Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica" e approvazione del relativo Statuto ai sensi della Legge Regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 3 del Regolamento Regionale 9 agosto 2019, n. 17" e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 06 aprile 2021;

Vista la Legge n. 190 del 6 novembre 2012, recante “Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell’illegalità nella pubblica amministrazione”;

Visto il D. Lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, riguardante l’obbligo di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

Considerato che con Deliberazione di Cda n. 5 dell’8/7/2025 è stato approvato il Regolamento per la gestione, l’utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’ASP Fondazione Nicolo Piccolomini per l’Accademia d’Arte Drammatica

Vista la Nota della Direzione Regionale Inclusione Sociale Area Affari Generali e Aziende di Servizi alla Persona (ASP) prot. in uscita 1235730 del 16/12/2025 con la quale vengono effettuati alcuni rilievi sul regolamento approvato con la succitata Deliberazione n. 5 dell’8/7/2025;

Considerato che nelle more della revisione del Regolamento per la gestione, l’utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’ASP Fondazione Nicolo Piccolomini per l’Accademia d’Arte Drammatica è intervenuto il commissariamento di cui al Decreto del Presidente della Regione Lazio del dell’11 marzo 2026, n. T00047;

Considerato che con Decreto del Commissario Straordinario n. 5 del 22/04/2026 è stato approvato l’avviso pubblico per la ricerca di un esperto giuridico /economico per l’aggiornamento del regolamento sul patrimonio e l’analisi dei contratti locazione;

Considerato altresì che con Determinazione n. 1 dell’11 maggio 2026 con la quale è stata approvata la graduatoria finale dell’avviso di cui sopra e conferito l’incarico per la revisione e l’adeguamento del Regolamento alle osservazioni della Regione Lazio identificato nel Magistrato della Corte dei Conti prof. Marcovalerio Pozzato;

Considerato che con Decreto Commissariale N°16 del 29/07/2026 è stato approvato il regolamento aggiornato per la gestione, l’utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’ASP Fondazione Nicolò Piccolomini per l’Accademia d’Arte drammatica**;**

Considerato che con nota regionale protocollo 744243 del 2026 del 15/07/2026 sono state segnalate ulteriori modifiche che sono state totalmente recepite nel regolamento e che lo stesso regolamento in data 31/7/2026 è stato approvato dalla struttura regionale competente ai sensi dell’art. 2 del r.r. 21/2019 con nota prot. U0806260 del 31/7/2026;

Preso atto che all’articolo 22 comma 2 del regolamento succitato è prevista una norma che prevede che: “*Per tutti i contratti in essere durante l’emergenza Covid-19 cioè dal 31 gennaio 2020 e e fino al 31 marzo 2022, in seguito alle disposizioni contenute nel Dl n. 24 del 24 marzo 2022, l’ASP, se il locatore in tale succitato periodo ha continuato a pagare regolarmente i canoni ed era stato selezionato con evidenza pubblica, può procedere al prolungamento del contratto in essere, adeguando il canone ai valori di mercato vigenti al momento della proroga, per un periodo corrispondente e massimo corrispondente alla durata originaria del contratto stesso*”;

Tenuto conto che in data 31/07/2026 si richiedeva, per le vie brevi, perizia estimativa sul valore e sul più probabile canone locativo di mercato del compendio immobiliare “Villa Piccolomini” sita in Roma Via Aurelia Antica n 164 all’Ing. Andrea De Rossi iscritto quale tecnico di ausilio al CTU presso il tribunale ordinario di Roma al n. 821 del 15/2/2024, che presentava un preventivo di € 480,96 più iva;

Vista la perizia estimativa pervenuta il 05/08/2026 ed assunta al protocollo dell'Ente n. 71/2026 con la quale l'Ing. Andrea de Rossi ridetermina il valore di mercato e il più probabile canone locativo ordinario di mercato del compendio in epigrafe in euro 24.000 mensili con decorrenza immediata, poi euro 25.000 mensili dal secondo anno, euro 26.000 euro dal terzo anno ed euro 27.000 dal quarto anno poi adeguati agli indici Istat;

Vista l'istanza presentata in data 06/08/2026 dalla società Villa Piccolomini S.r.l. con sede in Roma via Aurelia Antica n 164 assunta al prot. 76/2026 dell'Ente dalla quale emerge che la stessa chiede l'avvio del procedimento di cui all'art. 22 comma 2 del Regolamento del Patrimonio dell'Ente;

Vista la comunicazione inviata dall'Ente che propone il canone di mercato individuato nella perizia succitata integralmente;

Visto il riscontro positivo della società Villa Piccolomini srl che accetta le condizioni proposte;

Tenuto conto della necessità di procedere con immediatezza all'adeguamento del canone che consente una entrata futura aggiuntiva particolarmente significativa di euro 156.000 nel quadriennio degli scaglioni e di circa 270.000 euro nel sessennio di prolungamento e di oltre euro 610.000 nell'arco della durata massima totale;

Preso atto che tale decisione garantisce l'equilibrio pluriennale dell'ente alfine della sostenibilità del piano del fabbisogno del personale Piao approvato con proprio decreto n. 20 del 4/8/2026;

Ciò premesso l'anno duemila ventisei, il giorno 06 del mese di agosto, il Commissario Straordinario della Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia d'Arte Drammatica in Via Aurelia Antica 164 – Roma.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DECRETA

1° di prorogare la durata del contratto sottoscritto in data 15/11/2017 con la società Villa Piccolomini S.r.l. di Roma dall'attuale scadenza del 14/11/2029 alla nuova scadenza del 31/7/2032 prorogabile per ulteriori sei anni adeguando il canone annuale come determinato dalla perizia dell'Ing. Andrea de Rossi e richiamata in premessa, professionista iscritto all'elenco dei consulenti del tribunale di Roma al n. 821 del 15/2/2024 con riferimento ai valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare OMI così come disciplinato dall'art. 7 del vigente regolamento del patrimonio e di determinare che il nuovo canone decorre già con la mensilità di Agosto 2026;

2° - di disporre l'acquisizione di una fidejussione bancaria o assicurativa del valore di dodici mensilità del canone così rideterminato che abbia validità per tutta la durata del contratto di locazione nonché che preveda l'obbligo di reintegro entra 30 giorni in caso di escussione parziale e la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art 1944 c.c. come previsto dall'art. 9 comma 6 del vigente regolamento del patrimonio;

3° di disporre che ai sensi dell'art. 21 del vigente regolamento del patrimonio il Direttore proceda alla stipula del contratto di locazione di cui all'allegato schema in nome e per conto dell'Ente provveda contestualmente alla registrazione dello stesso con recupero dell'imposta al conduttore come previsto dall'art. 21 comma 2 del vigente regolamento del patrimonio;

4° di dare atto che tale entrata continuativa consente di garantire l’equilibrio pluriennale del Piao 2026 2028 e seguenti;

5° - di pubblicare il presente atto sul sito istituzionale dell’ASP.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario

Dott. CLAUDIO MALAVASI

(sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 del D.lgs 82/2005 e s.m.i)



Firmato digitalmente da:
MALAVASI CLAUDIO
Firmato il 06/08/2026 20:54
Seriale Certificato: 3713712
Valido dal 09/07/2024 al 09/07/2027
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA