AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA

"FONDAZIONE NICOLÒ PICCOLOMINI PER L'ACCADEMIA D'ARTE DRAMMATICA"

Via Aurelia Antica 164 – Roma

DECRETO COMMISSARIALE N. 35 DEL 12/10/2026

OGGETTO: CONFERIMENTO DELL'INCARICO PROFESSIONALE ESTERNO PER LA REDAZIONE DI PERIZIE DI STIMA AI VALORI OMI E VAM/PARAMETRICI DI TUTTI I CANONI DI LOCAZIONE E DEI CESPITI IN ESSERE, NONCHÉ PER LA QUANTIFICAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE NON ESEGUITI DAI CONDUTTORI, AI SENSI DEL VIGENTE REGOLAMENTO DEL PATRIMONIO DELL'ENTE, E DETERMINAZIONE DEL RELATIVO COMPENSO.

In data 12/10/2026, 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 dell'11 marzo 2026, n. T00047, e la cui prosecuzione dell'incarico è stata disposta con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00140 del 05/10/2026, 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;

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)";

Visto il Regolamento Regionale n. 21 del 6 novembre 2019, recante “Disciplina delle attività di vigilanza sulle Aziende Pubbliche di Servizi alla persona (ASP)";

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 la trasformazione dell'Istituzione in ASP e l'approvazione del relativo Statuto;

Visto il vigente Regolamento per la gestione, l’utilizzo e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dell’ASP Fondazione Nicolò Piccolomini, con particolare riferimento agli articoli 3, 5, 7 e 9, i quali stabiliscono l'obbligo di rideterminazione dei canoni delle locazioni attive sulla base delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, nonché i criteri di ripartizione e di addebito delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Visto il vigente regolamento di amministrazione, finanze e contabilità dell’Ente approvato con proprio decreto n. 7/2026;

Visto il D.Lgs. n. 36 del 31 marzo 2023 (Codice dei contratti pubblici), con particolare riferimento alle procedure sussidiarie e sotto soglia comunitaria ex art. 50, comma 1, lett. b);

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

CONSIDERATE le "Linee guida riguardanti incarichi di collaborazione, consulenza, studio e ricerca" approvate dalla Sezione Regionale di Controllo per l’Emilia-Romagna della Corte dei Conti con Deliberazione 11 dicembre 2024, n. 135/2024/INPR;

RITENUTO motivatamente di non dover applicare le disposizioni, i vincoli e gli adempimenti procedurali previsti dalle suddette Linee Guida all'odierno provvedimento, in forza delle seguenti ragioni di diritto e di fatto:

1. Sotto il profilo soggettivo e della competenza territoriale: l’Azienda ha la propria sede legale e opera esclusivamente nel territorio della Regione Lazio; l’ambito di applicazione delle citate Linee Guida è esplicitamente circoscritto ai soli enti aventi sede istituzionale nella Regione Emilia-Romagna;

2. Sotto il profilo oggettivo e sostanziale della prestazione: l'affidamento in oggetto non configura un mero incarico di studio isolato o una consulenza pura (ex art. 7, c. 6 del D.Lgs. n. 165/2001), bensì un vero e proprio appalto di servizi tecnici e periziali di natura estimativa e ricognitiva a supporto del patrimonio dell'Ente, finalizzato a garantire adempimenti e verifiche stabiliti obbligatoriamente dalle fonti regolamentari regionali e interne vigenti. Tale fattispecie trova la sua esclusiva disciplina di riferimento nel Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. n. 36/2023), restando sottratta agli oneri procedurali e di trasmissione previsti per le consulenze pure ex art. 1, comma 173 della Legge n. 266/2005;

DATO ATTO delle complesse e urgenti attività gestionali che il Commissario Straordinario è chiamato a porre in essere ai fini della riconduzione dell'Ente alla normale operatività, richiamate nel Decreto Presidenziale n. T00140 del 05/10/2026, tra le quali figurano espressamente l'adeguamento dei canoni di locazione, la ricognizione dei contratti in essere e la verifica delle azioni connesse all'utilizzo e alla salvaguardia del patrimonio immobiliare dell'ASP;

CONSIDERATO che, a seguito di preliminari e mirati accertamenti tecnici e amministrativi condotti sullo stato gestionale del patrimonio immobiliare dell'Ente, sono emerse gravi e specifiche criticità che richiedono un immediato e straordinario intervento periziale; nello specifico:

- **Rilevato il mancato aggiornamento dei canoni:** è stato riscontrato che la totalità dei canoni di locazione attualmente attivi risulta storicamente disallineata e non aggiornata rispetto alle correnti quotazioni di mercato stabilite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, ponendo l'Ente in una condition di non conformità rispetto ai parametri inderogabili fissati dal vigente Regolamento del Patrimonio e determinando un potenziale e continuativo danno erariale derivante dal mancato incasso delle reali rendite patrimoniali;
- **Rilevata la mancata disdetta e la proroga ex lege dei contratti non congrui:** è emerso che i contratti di locazione aventi canoni palesemente non conformi ai valori minimi OMI non sono stati tempestivamente disdettati dall'Ente alla loro naturale scadenza contrattuale; tale omissione gestionale ha comportato il rinnovo e l'ulteriore proroga automatica dei rapporti locatizi per i periodi previsti dalle leggi di settore, consolidando e perpetuando il disallineamento economico a sfavore dell'Ente;
- **Evidenziato il danno patrimoniale secondo la giurisprudenza contabile:** tale prolungata inerzia nella tempestiva disdetta e nel riallineamento dei canoni ai parametri OMI configura una fattispecie di grave danno patrimoniale attuale e risarcibile per colpa grave, carente redditività e trascuratezza dei beni pubblici, in piena aderenza ai principi consolidati dalla magistratura contabile e specificamente censurati nelle seguenti pronunce della Corte dei Conti: 1. Sezione Giurisdizionale Calabria, Sentenza n. 118/2022 (inerzia nella gestione dei beni pubblici e omessa regolarizzazione dei titoli); 2. Sezione Veneto, Sentenza n. 99/2025 e Deliberazione n. 11/2009 (omesso aggiornamento monetario e riequilibrio dei canoni); 3. Sezione Umbria, Sentenza 14 ottobre 2021 (giurisdizione contabile su rapporti locatizi);
- **Accertato l'inadempimento manutentivo dei conduttori:** è stato formalmente constatato che diverse unità immobiliari concesse in locazione versano in condizioni di carente o mancata manutenzione, in quanto gli specifici interventi di ripristino, ristrutturazione e conservazione – che erano stati posti contrattualmente o regolamentarmente a totale carico degli inquilini/affittuari – non sono stati da questi ultimi eseguiti;

CONSIDERATO che il vigente Regolamento del Patrimonio dell'Ente stabilisce principi stringenti per la determinazione e l'aggiornamento dei canoni immobiliari, legandoli inderogabilmente ai valori minimi OMI, e definisce agli artt. 12, 14 e 15 l'espressa responsabilità dei conduttori in ordine all'esecuzione e al pagamento delle opere di manutenzione poste a loro carico, prevedendo l'addebito delle spese sostenute dall'ASP e stabilendo che l'inadempimento o la mancata esecuzione dei lavori comporta la risoluzione automatica dei contratti;

RILEVATA pertanto l'imprescindibile e urgente necessità per questa Amministrazione di procedere a un'estesa e dettagliata attività tecnica di:

- **Analisi e redazione di perizie di stima** ancorate ai correnti valori OMI (e metodologie parametriche correttive/analogiche o VAM per le porzioni di terreno nudo in area urbana densa) per i 30 lotti attivi in essere, al fine di ricalcolare, verificare e adeguare tempestivamente la congruità delle rendite ed evitare il perpetuarsi di proroghe illegittime o antieconomiche;
- **Ricognizione, quantificazione e valorizzazione economica** tramite rigorosi computi metrici estimativi di tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria non eseguiti dagli affittuari/conduttori in violazione degli obblighi di custodia e contrattuali, finalizzata all'attivazione

delle procedure regolamentari di rivalsa, addebito, recupero coattivo delle somme, segnalazione alla competente Procura della Corte dei Conti o eventuale risoluzione del rapporto a tutela del patrimonio pubblico dell'ASP;

CONSTATATO che la struttura tecnica interna dell'Ente versa in una condizione di oggettiva impossibilità a garantire il tempestivo svolgimento di tali complesse e specialistiche attività periziali e di computo metrico estimativo, a causa dell'assorbimento nei correnti e gravosi carichi di lavoro ordinari e delle emergenze ereditate;

RILEVATO che tale eccezionale situazione di urgenza gestionale e la necessità di preservare l'integrità economica del patrimonio immobiliare non consentono i tempi tecnici per l'espletamento di procedure ordinarie ad evidenza pubblica, le quali aggraverebbero il ritardo nel presidio delle ragioni di credito dell'ASP;

DATO ATTO che l'importo totale dell'affidamento per il servizio tecnico si colloca ampiamente al di sotto delle soglie di rilevanza comunitaria e che sussistono pienamente i presupposti per procedere mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;

Richiamata la proposta professionale assunta in atti in data 09/10/2026 formulata dal Professionista Architetto Antonio Crisciotti, nato a Roma il 14/06/1963, residente e con studio professionale in Roma, Vicolo Silvestri n. 87 (CAP 00164), Codice Fiscale CRSNTN63H14H501J, Partita IVA 09768340581, e-mail a.crisciotti@archiworld.it, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n. 10223;

Preso atto del quadro professionale di elevata specializzazione e della comprovata e pluriennale esperienza d’eccellenza posseduta dal succitato professionista in materia di estimo, asseverazioni, attività di collaudo tecnico-amministrativo per Enti pubblici ed organismi regionali, nonché della qualifica di Consulente Técnico del Tribunale Ordinario di Roma, idonea a garantire l'immediata operatività, la corretta applicazione analogica dei coefficienti di abbattimento per le aree scoperte e l'accuratezza metodologica richiesta dall’Ente;

Ritenuto l'onorario richiesto dal suddetto professionista congruo, conveniente e proporzionato alle prestazioni specialistiche da svolgere in relazione alla consistenza del patrimonio immobiliare dell'Ente (articolato in 30 cespiti periziali specifici, fabbricati e terreni associati);

Accertato che nei confronti del suddetto professionista non sussistono cause di inconferibilità, incompatibilità o conflitto di interessi ostative all’assunzione dell’incarico;

Tutto ciò premesso, l'anno duemila ventisei, il giorno 12 del mese di ottobre,

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DECRETA

1° Per le motivazioni di urgenza ed efficacia espresse in premessa, correlate alla necessità di dare piena attuazione al vigente Regolamento del Patrimonio dell'Ente e salvaguardare le ragioni di credito erariali, si dispone l'affidamento diretto ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 36/2023 all'Architetto Antonio Crisciotti, il quale viene incaricato della redazione di perizie estimative ancorate ai valori OMI/VAM (e metodologie analogiche d'estimo per aree nude) per tutti i 30 cespiti locativi attivi in essere

dell'Ente, nonché della ricognizione, quantificazione e valorizzazione dei lavori manutentivi ordinari e straordinari contrattualmente previsti e non eseguiti dagli affittuari dell'ASP.

2° L'incarico ha decorrenza dal 15 ottobre 2026, condizionato alla sottoscrizione del relativo disciplinare d'incarico e alla formale dichiarazione di assenza di conflitto di interessi. Il termine perentorio per l'esecuzione dei sopralluoghi strutturati a cronoprogramma e per la consegna dei singoli rapporti e dei computi metrici estimativi completi è fissato in giorni 90 (novanta) dalla formale stipula del disciplinare.

3° Di riconoscere al professionista incaricato, a fronte delle prestazioni dettagliate nel disciplinare e conformemente all'offerta economica del 09/10/2026, un onorario totale a corpo per la consulenza tecnica pari ad €. 26.000,00 (ventiseimila/00 euro), al netto del contributo previdenziale CNPAIA (4%) e dell'IVA di legge (22%). Il pagamento avverrà tramite bonifico bancario su c/c intestato al professionista presso Banca Intesa (IBAN: IT86U0306903248100000002786), dietro presentazione di apposito avviso di fattura a seguito delle verifiche degli elaborati. Le spese vive documentate per diritti catastali o tasse di reperimento atti saranno rimborsate a piè di lista al saldo.

4° Di dare atto che il professionista risulta regolarmente coperto da Polizza R.C. Professionale n. A126C986523-LB stipulata con la compagnia LLOYD'S Insurance Company S.A., con scadenza al 22/02/2027 e massimale per sinistro/aggregato annuo pari a €. 1.000.000,00.

5° Di disporre che il presente provvedimento sia notificato all'interessato ai fini della formale sottoscrizione del disciplinare. L'atto, unitamente al curriculum vitae e al preventivo accettato, sarà pubblicato nella sezione "Amministrazione trasparente" dell'Ente ai sensi del d.lgs. n. 33/2013.

6° Di demandare, ai sensi e per gli adempimenti previsti dall'art. 5, comma 1 del vigente regolamento di amministrazione, finanze e contabilità dell'Ente approvato con decreto n. 7/2026, al Dirigente dell'Ufficio Bilancio e contabilità di concerto con il Direttore dell'ASP l'adozione del correlato atto gestionale di impegno di spesa sulla copertura finanziaria dell'Ente.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario
Dott. CLAUDIO MALAVASI
(Firma digitale ai sensi del CAD)

