AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"FONDAZIONE NICOLÒ PICCOLOMINI PER L'ACCADEMIA D'ARTE DRAMMATICA"

Via Aurelia Antica 164 – Roma

DECRETO COMMISSARIALE N. 39 DEL 19/10/2026

OGGETTO: Affidamento di incarico urgente e indifferibile di assistenza giuridico-amministrativa per la rideterminazione dei canoni di locazione attiva ai valori OMI, in favore dell'Avv. Marco Orlando, in collaborazione con l'esperto tecnico già individuato con Decreto n. 35/2026. Determinazione del compenso, motivazione in ordine al superamento delle Linee Guida sulle consulenze e approvazione dello schema di disciplinare.

In data 19/10/2026, presso la sede legale dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona (ASP) "Fondazione Nicolò Piccolomini per l'Accademia D'Arte Drammatica", Via Aurelia Antica 164 - Roma, il Commissario Straordinario, **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:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

- **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. 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 del Lazio 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;
- **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, 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;

VALUTATE LE RAGIONI DI DIRITTO E DI FATTO SUL SUPERAMENTO DELLE CITATE LINEE GUIDA:

> **Ritenuto motivatamente di non dover applicare** le disposizioni, i vincoli e gli adempimenti procedurali previsti dalle suddette Linee Guida (Delibera n. 135/2024/INPR) in forza di quanto già dedotto nel proprio atto n. 35/2026:
>
> 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 servizio di assistenza giuridico-amministrativa specialistica a supporto della gestione straordinaria 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;

PREMESSO CHE:

- **Con proprio Decreto Commissariale n. 5 del 22/04/2026** è stato approvato l'Avviso Pubblico n. 1 del 2026 per la ricerca di un esperto giuridico/economico per l'aggiornamento del regolamento sul patrimonio e l'analisi dei contratti di locazione dell'ASP;
- **All'esito delle procedure comparative** connesse al citato Avviso Pubblico, la commissione incaricata ha definito idonei due professionisti all'interno della graduatoria di merito;
- **Il primo professionista** classificato è risultato assegnatario del primo incarico principale finalizzato alle attività generali di revisione regolamentare dell'Ente;

- **Il secondo professionista** collocatosi in graduatoria, l'**Avv. Marco Orlando**, è risultato pienamente idoneo allo svolgimento delle mansioni richieste, rimanendo disponibile in graduatoria quale profilo qualificato per specifiche esigenze di supporto legale-amministrativo;

CONSIDERATO CHE:

- **Con successivo Decreto Commissariale n. 35 del 12/10/2026** è stato conferito un incarico professionale esterno all'**Architetto Antonio Crisciotti** per la redazione di perizie di stima ai valori OMI e per la quantificazione e valorizzazione dei lavori di manutenzione non eseguiti dai conduttori;
- **Dagli accertamenti tecnici condotti sul patrimonio immobiliare dell'Ente**, richiamati nel decreto n. 35/2026, sono emerse gravi e specifiche criticità gestionali, tra cui: il mancato aggiornamento dei canoni (la totalità dei canoni risulta storicamente disallineata dai valori OMI) e la mancata disdetta/proroga ex lege dei contratti non congrui alla scadenza contrattuale, con conseguente danno erariale;
- **Rilevato che, in piena aderenza ai principi consolidati dalla magistratura contabile**, tale prolungata inerzia configura una fattispecie di grave danno patrimoniale attuale e risarcibile per colpa grave, carente redditività e trascuratezza dei beni pubblici, specificamente censurato 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 altresì l'inadempimento manutentivo dei conduttori**, i quali non hanno eseguito gli interventi di ripristino e conservazione contrattualmente posti a loro totale carico;

RILEVATA L'URGENZA E L'INDIFERIBILITÀ DELL'ATTO:

- Considerato che le complesse procedure di rideterminazione dei canoni, l'attivazione delle azioni di rivalsa, l'addebito delle spese manutentive e l'eventuale risoluzione coatta dei contratti richiedono un immediato, straordinario e specialistico presidio giuridico-amministrativo;
- Ritenuto che tale eccezionale situazione di urgenza gestionale e la stringente necessità di preservare l'integrità economica del patrimonio immobiliare, evitando il perpetuarsi del danno erariale, non consentono i tempi tecnici per l'espletamento di nuove procedure ordinarie di selezione, le quali aggraverebbero il ritardo nel presidio delle ragioni di credito dell'ASP;
- Ritenuto pertanto pienamente rispondente ai criteri di efficacia, celerità ed economicità attingere alla graduatoria degli idonei dell'Avviso Pubblico n. 1/2026, conferendo l'incarico all'**Avv. Marco Orlando**, il cui profilo professionale garantisce l'immediata operatività e la necessaria sinergia con l'esperto tecnico già incaricato;

Acquisito il parere del Direttore in ordine alla legittimità dell'atto;

DECRETA

1° – Per le motivazioni di assoluta ed eccezionale urgenza e indifferibilità espresse in premessa, correlate alla necessità di interrompere e sanare il pregiudizio patrimoniale dell'Ente in linea con i dettami della giurisprudenza della Corte dei Conti, si dispone l'affidamento dell'incarico di assistenza giuridico-amministrativa connessa alla rideterminazione di tutti i canoni di locazione ai valori OMI in favore dell'**Avv. Marco Orlando**, risultato idoneo nella procedura comparativa approvata con **Decreto Commissariale n. 5 del 22/04/2026**.

2° – L'esperto legale incaricato opererà in stretta collaborazione e costante sinergia con l'**Architetto Antonio Crisciotti**, già individuato e incaricato delle stime periziali e dei computi metrici estimativi con **Decreto Commissariale n. 35 del 12/10/2026**, al fine di supportare l'Amministrazione nelle procedure di rinegoziazione, diffida, addebito e attivazione delle tutele regolamentari di rivalsa o risoluzione del rapporto.

3° – L'incarico ha una durata temporale predefinita, con decorrenza a valere **dal 1° novembre 2026 e fino al 28 febbraio 2027**.

4° – A fronte delle prestazioni specialistiche descritte nel disciplinare, viene riconosciuto all'Avv. Marco Orlando un compenso a corpo pari a **€. 10.000,00 (diecimila/00 euro)**, al netto degli oneri previdenziali (CPA) e fiscali (IVA) se dovuti, la cui liquidazione ed esigibilità sono condizionate al completamento delle fases operative stabilite nel disciplinare e all'assenza di rilievi.

5° – Di approvare lo schema di disciplinare d'incarico allegato al presente provvedimento, demandando al Direttore dell'ASP la sottoscrizione congiuntamente al professionista, previa formale acquisizione della dichiarazione di assenza di cause di inconferibilità, incompatibilità o conflitto di interessi ostative all'assunzione dell'incarico.

6° – Di trasmettere il presente provvedimento all'Ufficio Bilancio e Contabilità, di concerto con il Direttore dell'ASP, per l'adozione del correlato atto gestionale di impegno di spesa sulla idonea copertura finanziaria dell'Ente ai sensi del vigente regolamento di contabilità.

7° – Di disporne la pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" dell'Ente ai sensi del d.lgs. n. 33/2013.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Commissario Straordinario
Dott. Claudio Malavasi
(Sottoscritto digitalmente ai sensi del CAD)

MALAVASI CLAUDIO
2026.10.19 14:25:28
CN=MALAVASI CLAUDIO
C=IT
2.5.4.4=MALAVASI
2.5.4.42=CLAUDIO
RSA/2048 bits