



**Consiglio regionale del Lazio
INTERROGAZIONE IMMEDIATA
n. 786 del 21 ottobre 2022**



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Al presidente del Consiglio regionale del Lazio,
Marco Vincenzi.

INTERROGAZIONE A RISPOSTA IMMEDIATA

Oggetto: revoca del piano di alienazione del patrimonio dell'ex Ipab Sant'Alessio – Margherita di Savoia per i Ciechi.

Visto che

la legge regionale n.2 del 2019 "Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)" ha riformato l'ex Ipab;

l'articolo 17 (Patrimonio) prevede:

1. Il patrimonio delle ASP è costituito da tutti i beni mobili ed immobili ad esse appartenenti, nonché da tutti i beni comunque acquisiti nell'esercizio della propria attività o a seguito di atti di liberalità.

2. Sono beni del patrimonio indisponibile delle ASP tutti i beni destinati allo svolgimento delle attività istituzionali. Gli stessi non possono essere sottratti alla loro destinazione se non attraverso la dismissione dal patrimonio indisponibile a seguito di sostituzione con altro bene idoneo al perseguimento delle medesime finalità.

3. Le ASP predispongono appositi programmi di conservazione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in conformità ai seguenti principi:

a) valorizzazione del patrimonio, attraverso il conseguimento di rendite dai propri beni patrimoniali commisurate ai relativi valori di mercato, definiti in misura non inferiore ai dati rilevati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) ai fini del monitoraggio e delle quotazioni immobiliari;

b) utilizzazione dei proventi della gestione del patrimonio per gli scopi indicati all'articolo 16, comma 7.

4. Fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di conferimento del patrimonio pubblico, **le alienazioni del patrimonio disponibile delle ASP sono consentite solo previa autorizzazione della struttura regionale di cui all'articolo 15, comma 1. A tal fine l'ASP presenta una proposta di alienazione, corredata da parere dell'Organo di revisione di cui all'articolo 12, nonché da perizia di stima giurata sul valore di mercato e da una relazione tecnica attestante:**

a) le finalità di pubblica utilità ad essa sottese;

b) le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;

c) **i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;**



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

d) l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità....

7. Fermo restando quanto stabilito dall'articolo 52 del decreto legislativo 26 agosto 2016, n. 174, relativo all'obbligo di denuncia di danno e onere di segnalazione, **nelle ipotesi di dismissioni patrimoniali, la direzione regionale competente provvede al monitoraggio, per il triennio successivo, delle operazioni effettuate.**

7 bis. La Regione sostiene la conservazione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare delle ASP attraverso la concessione di appositi contributi a valere sulle risorse di cui al fondo previsto dall'articolo 25, comma 1bis, secondo le modalità e i criteri definiti con deliberazione della Giunta regionale da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione.

Premesso che

la pagina 4 della relazione di stima al 30/06/2022 del Fondo immobiliare Sant'Alessio, redatta da parte di Axiare in conformità all'incarico di Esperto indipendente conferito, parla di un valore di mercato dei beni che compongono il portafoglio immobiliare di valutazione pari a 228.063.100,00 euro.

Invece a pagina 26 della relazione sopracitata si legge: "Sulla base di quanto sopra il Valore di mercato complessivo degli immobili, che tiene conto della quota parte di effettiva proprietà, risulta pari a 227.700.474 euro";

i cluster del 2022 hanno un valore complessivo di 187.470.282 euro;

le quotazioni immobiliari (Omi) risultano quelle più basse per il valore di mercato e non sembrano essere state applicate le medie delle quotazioni, nonostante il patrimonio possa vantare immobili, ad esempio, nella zona di Roma – **Tridente – Piazza di Spagna** con una quotazione media dell'Osservatorio mercato immobiliare (Omi) pari a euro/metri quadrati – minimo 6400 euro e massimo 9mila euro per le abitazioni civili, minimo 7200 euro e massimo 10.100 euro per le abitazioni signorili, minimo 5300 euro e massimo 7700 euro per gli uffici, minimo 4.400 euro e massimo 6200 euro massimo per i box, minimo 6100 euro e massimo 8100 euro per i negozi), **Piazza Navona – Campo dei Fiori** con quotazione media pari a euro/metri quadrati – minimo 6400 euro e massimo 9mila euro per le abitazioni civili, minimo 7200 euro e massimo 10100 euro per le abitazioni signorili, minimo 5300 euro e massimo 7700 euro per gli uffici, minimo 4400 euro e 6200 euro per i box, minimo 6100 euro e massimo 8100 euro per i negozi), come si legge nella relazione di stima.

Considerato che

la relazione tecnica del fondo Sant'Alessio, redatta il 4 ottobre 2022, prevede "la



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

suddivisione del portafoglio immobiliare in tre distinti cluster:

- Cluster Hold Riservati. Il cluster è composto da quattro immobili a Roma (Via Flavio Stillicone, Via Emilio Lepido, Via Vittorio Fiorini e Via Tuscolana) a destinazione residenziale, il cui valore di mercato è di 54.920.300 euro e il cui canone attuale è di 1.484.691 euro, in parte locati a conduttori con disabilità visiva.

La strategia prevede:

- la locazione delle unità in fase di rilascio e degli spazi liberi con progressivo allineamento dei canoni di locazione ai valori di mercato;
- **la realizzazione degli interventi di riqualificazione e valorizzazione degli immobili** destinati a rimanere nel patrimonio immobiliare del Fondo, con l'obiettivo di adeguare gli stessi agli standard di mercato";

Cluster Hold Pregio. Il cluster è composto da 14 immobili di maggiore pregio storico-architettonico, il cui valore di mercato è attestato a 59.430.141 euro e il cui canone attuale annuo è di 1.431.781 euro. Essi sono siti nel centro storico della città. Per tale cluster la strategia gestionale prevede:

- la realizzazione di interventi di riqualificazione e valorizzazione degli immobili, che comprendono tra l'altro la messa in sicurezza, consolidamento statico e miglioramento sismico degli immobili in via Lanza 178, via In Selci 46 e via della Stelletta 10;
- il miglioramento della qualità del profilo locativo e la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione a valori di mercato;

Cluster Special Asset

Il cluster è composto da due immobili, il cui valore di mercato è di **68.610.000 euro, rispettivamente di 47.000.000 euro e di 21.610.000 euro**, mentre il canone attuale annuo è di **1.202.087 euro**.

Essi, aventi caratteristiche peculiari, sono ubicati nel centro storico di Roma:

- Via Margutta 51/a, la cui strategia gestionale prevede un importante intervento di recupero e riqualificazione del compendio immobiliare;
- Via Gregorio VII - Casale di S. Pio V, la cui strategia gestionale prevede la sottoscrizione con Link Campus University, concessionario del compendio immobiliare, di un accordo transattivo per il recupero della morosità e la realizzazione di interventi di riqualificazione** da effettuare a cura e spese del conduttore con la supervisione del Fondo.

Cluster Disposal

Il cluster è composto da n. 30 immobili, siti per la maggior parte in zone semi-periferiche o periferiche, di minor pregio, di cui n. 13 già autorizzati alla vendita da parte della Regione Lazio in data 29 aprile 2019 e ulteriori n. 17 di cui si chiede autorizzazione con la presente istanza.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione
Gli immobili di cui si richiede autorizzazione all'alienazione possono essere suddivisi in tre differenti gruppi:

- i) Immobili siti in Roma (n. 8, di cui n. 2 compendi immobiliari e 2 fabbricati cielo-terra, oltre a 4 porzioni immobiliari);
- ii) Immobili siti fuori Roma (n. 8, tra cui n. 3 immobili e n. 5 terreni);
- iii) Compendio immobiliare sito in Siena /Asciano / Castelnuovo di Berardenga - Tenuta di Presciano.

Il valore complessivo sul mercato è di 59.430.141 euro, mentre il canone di affitto annuo è di 1.431.781 euro.

Nello specifico, nell'istanza degli immobili da alienare rientrano alcuni immobili afferenti al cluster Hold Riservati quali i compendi immobiliari siti in Roma via Tuscolana 875/885, e via Fiorini 15/a. La motivazione di tale richiesta è dovuta sia alla presenza di immobili in condominio (via Tuscolana), che alla presenza di immobili ubicati in zone distanti dal quadrante Tuscolano (via Fiorini), in cui sono concentrati gli immobili da locare ai conduttori disabili visivi. Inoltre, nell'elenco di immobili da alienare, sono presenti unità immobiliari frazionate, che rendono onerosa la gestione dal punto di vista gestionale del Fondo per la presenza di numerosi inquilini e soprattutto per le elevate richieste di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per immobili in cui il Fondo non detiene la maggioranza della proprietà...".

"3. I progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati

Il Business Plan del Fondo si pone come obiettivi, di migliorare i) la redditività operativa rispetto a quella storica (passando dallo 0,9% attuale al 3,4% nel 2028), con l'obiettivo di generare una performance stabile e sostenibile nel lungo periodo, che consenta di ottenere distribuzioni regolari a vantaggio dei quotisti, ii) migliorare l'efficienza energetica e funzionale del patrimonio immobiliare, in linea con le più recenti best practice di mercato in ottica ESG, e iii) migliorare la qualità dei servizi offerti ai conduttori attuali e potenziali con particolare riferimento ai conduttori disabili visivi.

A tal fine il Fondo prevede una importante attività di valorizzazione degli immobili appartenenti al Cluster Hold (Riservati e Pregio), destinanti a rimanere nel patrimonio immobiliare del Fondo, al fine di preservarne il valore nel tempo e migliorarne gli standard energetici e funzionali, in aggiunta alla riqualificazione degli spazi comuni e delle singole unità immobiliari alla naturale scadenza degli attuali contratti di locazione, preservando la locazione agevolata ai conduttori disabili visivi.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Con riferimento agli immobili Hold Pregio, gli interventi di riqualificazione e valorizzazione riguarderanno soprattutto la messa in sicurezza, consolidamento statico e miglioramento sismico degli immobili in via Lanza 178, via In Selci 46 e via della Stelletta 10, al fine di adeguarli al mercato e locarli ad un unico conduttore incrementandone la redditività.

L'investimento di riqualificazione più significativo è stato pianificato sull'immobile di Via Margutta, che prevede di valorizzare l'unicità della location attraverso la realizzazione di un complesso multifunzionale coerente con la vocazione storica dell'immobile e la salvaguardia del luogo.

Il piano di investimenti complessivo da realizzare nell'arco di piano potrà essere finanziato tramite risorse generate in primo luogo dalle alienazioni degli immobili, nonché dai flussi di cassa generati dalla gestione operativa e in via residuale dal ricorso al nuovo indebitamento.

Si evidenzia, che prudenzialmente, il Fondo, in fase di stima degli investimenti, a causa del contesto macroeconomico corrente caratterizzato da un'elevata incertezza, ha inserito per ogni immobile oggetto di interventi di riqualificazione una riserva prudenziale rappresentativa dei maggiori costi che il Fondo potrebbe essere chiamato a sostenere alla luce della odierna situazione di mercato, e che sono attualmente riflessi nelle proiezioni finanziarie del Business Plan. Laddove le ipotesi relative ad alcune variabili chiave (quali ad esempio inflazione attesa e crescita del costo dei materiali) non dovessero verificarsi o dovessero verificarsi solo parzialmente, si ipotizza che la riserva sarà liberata e le risorse finanziarie saranno rese disponibili per altri possibili investimenti in linea con la strategia del Fondo.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Conto Economico (€'000)	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28	...	FY41	FY42
Ricavi da locazione	5.305	4.854	4.574	4.568	5.814	6.668	7.840	11.522		13.195	13.371
<i>Rendimento lordo</i>	2,3%	2,1%	2,0%	1,9%	2,2%	2,4%	2,9%	4,4%		5,3%	5,3%
Reddito Operativo Netto	643	1.944	2.024	2.325	3.856	4.590	5.688	8.975		10.628	11.093
<i>Rendimento netto</i>	0,3%	0,9%	0,9%	1,0%	1,5%	1,6%	2,1%	3,4%		4,2%	4,4%
EBITDA	(1.494)	(921)	515	755	2.348	3.007	3.949	7.391		9.200	9.251
Utile (perdita) di periodo	(3.573)	(2.437)	(1.218)	(2.687)	(325)	(714)	(3.374)	2.842		8.300	73.131
Stato Patrimoniale (€'000)											
Patrimonio Immobiliare	229.920	225.490	228.189	237.899	261.591	283.596	273.173	263.703		250.595	0
Altre attività (passività)	2.205	1.834	1.834	1.834	1.834	1.834	1.834	1.834		1.834	0
Posizione finanziaria netta (cassa)	(18.048)	(17.683)	6.350	(7.798)	(33.764)	(58.434)	(53.335)	(42.973)		29.233	0
Valore complessivo netto	214.078	209.641	236.373	231.935	229.661	226.996	221.672	222.565		281.662	0
Rendiconto Finanziario (€'000)											
Flusso di cassa operativo	1.003	(630)	515	755	2.348	3.007	3.949	7.391		9.200	11.085
(Investimenti) disinvestimenti	7.131	3.956	(3.345)	(11.118)	(23.692)	(22.005)	7.241	8.961		-	315.376
Indebitamento	(1.992)	(1.336)	(1.087)	3.309	15.996	13.342	(3.241)	(16.360)		-	-
<i>Preferred Equity</i>	-	-	30.000	(900)	(900)	(900)	(900)	(900)		(900)	(49.400)
Distribuzioni / Rimborsi di capitale	(5.394)	(2.000)	(2.050)	(1.750)	(1.950)	(1.950)	(1.950)	(1.950)		(1.950)	(306.294)
Flusso di cassa di periodo	748	(10)	24.033	(9.709)	(8.189)	(8.510)	5.099	(2.859)		6.350	(29.233)

L'art. 4 L.R. n. 22 febbraio 2019, come si è detto, prevede che l'ASP – ai fini dell'autorizzazione all'alienazione degli immobili del Fondo da parte della struttura regionale – debba relazionare in ordine a tali aspetti:

- le finalità di pubblica utilità sottese all'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ASP S. Alessio – Margherita di Savoia;
- le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione;
- i progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati;
d. l'inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.

Quanto alle finalità di pubblica utilità, esse sostanzialmente coincidono con quelle sottese alla scelta di indire la procedura di gara per la selezione di un gestore europeo di fondi immobiliari cui affidare la promozione, istituzione, organizzazione, amministrazione e gestione di un costituendo fondo immobiliare, la cui funzione era ed è quella di valorizzare il patrimonio immobiliare dell'ASP.

In questo contesto, l'alienazione degli immobili oggetto della presente Relazione, contribuisce alla realizzazione delle suddette finalità di pubblica utilità, consentendo in via immediata al Fondo (ed in via mediata all'ASP) di acquisire liquidità che verrebbe da subito impiegata dal Fondo per attività di recupero e ristrutturazione di immobili strategici capaci di garantire rendite ben più consistenti per il Fondo e, quindi, maggiori proventi per l'ASP, da destinare alle proprie finalità istituzionali di pubblica utilità e quindi per l'erogazione dei servizi alla persona quali la salute, l'assistenza sanitaria, la didattica, la formazione al lavoro ed il diritto alla vita indipendente.

Quanto all'eventuale danno che potrebbe derivare dalla mancata alienazione degli immobili non strategici, come esposto nei precedenti paragrafi, il pregiudizio che il Fondo (e per l'ASP) ammonterebbe all'ottenimento di minori risorse finanziarie per la realizzazione del piano di investimenti previsto dal Business Plan. Si tratta di un danno che pregiudicherebbe nel complesso il piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP che si realizza attraverso il Fondo immobiliare. Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica 4 ottobre 2022

12

Quanto, infine, ai progetti di investimento per finalità assistenziali e servizi alla persona cui sarebbero destinati i proventi dell'alienazione dei suddetti immobili, si ribadisce che tali proventi verrebbero reinvestiti come previsto dal Business Plan per due ordini di attività. Le prime sono quelle che riguardano strettamente la ristrutturazione e l'adeguamento degli immobili strategici afferenti al cluster Hold Riservati, al fine di promuovere una migliore qualità di servizi offerti ai conduttori, le seconde sono quelle che hanno ad oggetto gli immobili afferenti al cluster Hold Pregio, la cui ristrutturazione pur non impattando in via diretta sulle finalità assistenziali, garantirebbe comunque la realizzazione di rendite da parte del Fondo e dunque maggiori proventi a disposizione dell'ASP, da reinvestire in progetti assistenziali e servizi alla persona coerenti con le finalità istituzionali dell'ASP";

pertanto dalla relazione tecnica non si comprende quale sia la finalità, legata alla vendita, a partire dalle modalità, ad esempio, con il diritto di prelazione dell'inquilino nonostante alcune ingenti morosità, o alla riqualificazione.

Se ritenesse di alienare gli immobili, tale iter è in contrasto con la lettera c) del comma 4) dell'articolo 17 della legge regionale sopracitata, che recita: "c) i



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

progetti di investimento per finalità assistenziali o di utilità sociale in cui si intendano reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in titoli speculativi o azioni o strumenti finanziari derivati".
Il che è in contrasto con l'eventuale riqualificazione del patrimonio, che doveva essere garantita con la gestione dei proventi, a partire dei canoni di affitto. Mentre non sembrano chiare le procedure adottate per il recupero delle morosità sia dall'ex Ipab sia dall'Asp.

Sottolineato che

nel 2019 il presidente dell'Ipab dott. Amedeo Piva, nominato con decreto del presidente della Regione Lazio n.T00173 del 18 luglio 2018, alla vendita dei seguenti immobili:

	ASSET-INDIRIZZO	Data di Dismissione
RM	Piazza Vittorio Emanuele, 47	30.06.2019
RM	Via Montegiordano, 11	30.06.2019
RM	Via Luciano Manara, 15	30.06.2019
RM	Via Catone, 21	30.06.2019
RM	Vicolo Cieco, 6a - 7	31.12.2019
RM	Via della Balduina 61 a-b	31.12.2019
RM	Via Angelo Olivieri, 81 – Lido di Ostia Levante	31.12.2019
RM	Via Giovanni Branca, 104	31.12.2019
RM	Via Merulana, 43	31.12.2019
RM	Via degli Arbusti, 1	31.12.2019
RM	Via di Panico, 19	31.12.2019
RM	Via Prenestina, 178 scala D	31.12.2019
RM	Via Moncenisio, 27	31.12.2019
RM	Via Montecristo, 7	31.12.2019
Ciampino (RM)	Via Alcide De Gasperi, 21	31.12.2019

con Determinazione 17 aprile 2019, n. G04881 è avvenuta l'Autorizzazione in favore della IPAB Centro regionale S. Alessio - Margherita di Savoia per i Ciechi con sede in Roma all'alienazione di immobili di proprietà conferiti al Fondo Immobiliare S. Alessio a firma dell'allora direttore Valentino Mantini, attuale sindaco di Cisterna di Latina [REDACTED]:

- Roma, Piazza Vittorio Emanuele, n. 47;
- Roma, Via Montegiordano, 11;
- Roma, Via Luciano Manara, n. 15;
- Roma, Via Catone, n. 21;
- Roma, Vicolo Cieco 6a-7;
- Roma, Via della Balduina 61a-b;
- Roma, località Ostia, Via Angelo Olivieri, 81;
- Roma, Via Giovanni Branca, n. 104;
- Roma, Via Merulana, n. 43;
- Roma, Via Degli Arbusti, n. 1;
- Roma, Via di Panico, 19;
- Roma, Via Prenestina, 178, scala D;
- Roma, Via Moncenisio, n. 27;
- Roma, Via Montecristo, n. 7;
- Ciampino (RM), Via Alcide De Gasperi, n. 21.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

inoltre nella relazione tecnica del 13 marzo 2018 del Centro regionale Sant'Alessio – Margherita di Savoia per i Ciechi, allegato b al decreto n 7, emerge:

N1 Restauro edificio residenziale

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Codice	Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1	Opere provvisoriale	167.129,00	8,04%
2	Demolizioni e smaltimenti	195.988,00	9,43%
3	Serramenti interni e esterno	127.600,86	6,14%
4	Sottofondi impermeabilizzazioni e coibentazioni	173.818,00	8,36%
5	Tinteggiature	94.811,00	4,56%
6	Pavimenti e rivestimenti	231.511,00	11,14%
8	Opere da lattonerie e da fabbro	29.840,00	1,44%
9	Opere da falegnami	204.428,00	9,84%
10	Opere in pietra e varie	77.685,00	3,74%
11	Assistenze murarie	149.930,00	7,21%
12	Impianto idrosanitario (rifacimento integrale bagni)	289.170,00	13,91%
13	Impianto elettrico/climatizzazione (adeguamento)	122.451,30	5,89%
14	Impianto termico (valvole termostatiche)	20.160,00	0,97%
15	Oneri progettuali e regolarizzazioni	194.000,00	9,33%
	Costo Totale	2.078.522,16	100,00%

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

2.078.522,16 3,213	647,00	€/m ²
2.078.522,16 10,602	196,00	€/m ³

8. Analisi scostamenti degli scenari di Business Plan: Scenario A) Ipotesi vendita immobili; Scenario B) Ipotesi mantenimento immobili nel Fondo fino al 30 giugno 2042 (data di liquidazione delle quote del Fondo e retrocessione al Centro degli immobili)

Sulla base dei dati emersi ed esaminati ai precedenti paragrafi 5, 6 e 7, il Centro ha provveduto a stabilire quale nocumento potrebbe derivare alle attività dell'IPAB, nel caso di mancata vendita dei descritti Immobili. Si tratta di un danno di ordine pecuniaria che si concreta come un nocumento alle attività del Centro, così come descritte nel superiore paragrafo tre.

Al fine di determinare il nocumento derivante dalla mancata vendita degli immobili di cui si è detto, il Centro ha ritenuto di mettere a confronto i seguenti scenari alternativi sulla base dei dati dell'ultimo *Business Plan* condiviso e predisposto a maggio 2018:

I. Scenario A) ipotesi di vendita degli immobili entro il 31 dicembre 2019;



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

- II. **Scenario B) ipotesi di mantenimento degli immobili nel Fondo fino al 30 giugno 2042 (data di liquidazione delle quote del Fondo e di retrocessione al Centro degli immobili).**

Il confronto tra i due scenari avviene attraverso il calcolo del Valore Attuale Netto (VAN)⁸ generato da ognuno di essi: sulla base di tale modalità, il documento a carico del Centro, nell'ipotesi in cui non si attuasse la vendita degli immobili, viene quantificato in Euro -9.861.452,62.

Di seguito vengono descritte le modalità di sviluppo dei singoli scenari.

I. Scenario A) ipotesi di vendita degli Immobili entro il 31 dicembre 2019

Tale scenario prevede la vendita delle unità immobiliari entro il 31 dicembre 2019.

In ragione delle attuali limitate capacità finanziarie del Centro e della contestuale necessità di incrementare gli alloggi per le persone con disabilità visiva, in coerenza con quanto previsto dal Regolamento, il *Business Plan* definitivo del Fondo condiviso fra la SGR ed il Centro in esecuzione del contratto stipulato, ha previsto la vendita delle citate unità.

Tale vendita è stata prevista, nell'ambito del *Business Plan*, al fine di assicurare – nella fase di avvio e di prima operatività del Fondo – liquidità indispensabile per compiere le attività di reinvestimento atte a realizzare i seguenti obiettivi, già perseguiti storicamente dal Centro:

- (i) realizzare gli interventi manutentivi degli immobili rientranti nella categoria "Hold LT – Riservati non di pregio" i quali rimarranno nel patrimonio del Fondo per poi essere retrocessi al Centro alla data di liquidazione del Fondo. Tali immobili sono attualmente caratterizzati da uno stato manutentivo di livello medio - basso e riservati alle persone con disabilità visiva: il miglioramento funzionale e manutentivo delle unità immobiliari potrà consentire una migliore fruizione delle unità abitative da parte dei disabili visivi e di rinegoziare i contratti di locazione scaduti o in scadenza, a canoni che, pur rispettosi delle tariffe agevolate per la locazione ai disabili visivi, siano più adeguati ai valori reali dei predetti immobili, soprattutto a seguito della valorizzazione operata dal Fondo.

II. Scenario B) ipotesi mantenimento Immobili nel Fondo fino al 30 giugno 2042 (data di liquidazione delle quote del Fondo e retrocessione al Centro degli Immobili)

Nell'ipotesi in cui le unità immobiliari rimangano nella titolarità formale del Fondo e dunque laddove non si proceda alla loro vendita, il documento derivante al Fondo (ed al Centro) è stimato pari ad Euro -9.861.452,62, come riportato nella tabella che segue. Ciò, pur in presenza di una situazione di sostanziale crescita dei ricavi dovuta a (i) le attività di rinegoziazione dei contratti in essere e (ii) la locazione degli spazi sfitti.

In questo scenario, inoltre, l'obiettivo di riqualificare il patrimonio per incrementare gli alloggi riservati alle persone con disabilità visiva, non sarebbe realizzato nell'immediato e per procedere alla realizzazione di quanto sopra riportato sarebbe necessario distrarre risorse dagli interventi di valorizzazione degli altri immobili appartenenti alla categoria di immobili "Hold LT – Liberi di pregio": interventi che a loro volta sono necessari per la maggiore redditività degli stessi, che a sua volta, si traduce in una maggiore redditività del Fondo (e dei proventi a disposizione per il Centro).

Si riporta, pertanto, il risultato dell'analisi effettuata tramite la metodologia del Valore Attuale Netto (risultato del differenziale dell'attualizzazione dei flussi di cassa generati dai due scenari):



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Valori in €	giu-17	dic-17	giu-18	dic-18	giu-19	dic-19	giu-20	dic-20	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2042	-	-	9.633.777	6.444.447	3.935.860	3.519.307	804.157	3.400.743	752.882	3.243.159	7.137.504	3.796.830	10.246.572	1.190.382	3.335.645	4.438.918	3.637.623	3.164.415	
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2019	-	-	9.633.777	6.444.447	3.935.749	3.200.529	1.117.500	3.414.798	746.383	3.216.848	7.685.796	3.803.628	10.229.504	1.219.355	3.409.410	3.484.466	2.637.876	3.164.312	
Delta (Ipotesi di Cassa Annuale)	-	-	-	-	8.753.862	4.008.328	379.804	18.948	18.997	13.712	-82.292	6.308	7.458	-18.003	-81.854	-21.548	-13.255	-21.677	
Valori in €	giu-20	dic-20	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25	giu-26	dic-26	giu-27	dic-27	giu-28	dic-28	
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2041	3.228.828	3.711.430	3.473.865	3.965.921	3.790.350	3.784.739	3.813.743	3.815.169	3.816.559	3.816.123	3.814.083	3.817.883	3.935.787	3.505.449	4.181.910	4.800.112	4.313.374	4.141.394	
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2019	3.244.848	3.711.999	3.592.351	3.885.432	3.808.136	3.822.955	3.810.514	3.814.151	3.818.303	3.816.409	3.804.256	3.818.633	3.936.796	3.513.055	4.201.818	4.337.016	4.139.110	4.194.512	
Delta (Ipotesi di Cassa Annuale)	-116.020	89.539	-81.844	87.489	82.214	61.784	103.235	101.018	102.256	101.714	111.923	103.250	100.991	192.394	100.102	263.096	274.264	246.882	-20.428
Valori in €	giu-18	dic-18	giu-19	dic-19	giu-20	dic-20	giu-21	dic-21	giu-22	dic-22	giu-23	dic-23	giu-24	dic-24	giu-25	dic-25			
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2042	4.150.875	3.004.923	3.005.124	3.137.469	3.038.609	1.570.604	3.672.283	3.603.783	3.290.148	3.477.022	3.740.388	8.570.497	3.724.492	3.708.153	4.903.629				
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2019	4.174.637	4.191.342	4.110.831	4.128.288	4.444.500	4.381.497	4.313.819	4.318.435	4.419.463	4.312.579	4.356.242	4.368.549	4.492.500	4.408.626	3.603.613				
Delta (Ipotesi di Cassa Annuale)	-23.762	-486.419	794.297	689.249	-705.891	-710.893	358.464	285.368	-129.315	164.443	414.146	4.201.948	293.992	299.477	1.299.916				
CALCOLO VALORE ATTUALE NETTO (VAN)																			
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2042																			
Del Present Value	97.316.535																		
IPOTESI VENDITA IMMOBILI ANNO 2019																			
Del Present Value	107.339.969																		
Differenza	9.023.434																		

(Il tasso di sconto applicato al calcolo del VAN è pari al 4,5%)

Stante quanto sopra, a parità di perimetro immobiliare, il delta di cassa annuale evidenzia un importo negativo pari ad Euro - 13,7 milioni ca. per l'anno 2019 (anno di vendita previsto per gli immobili) per poi evidenziare delta negativi anche negli anni a seguire, pari a circa Euro 21.000 in media all'anno. Da dicembre 2020 a dicembre 2021 si manifesta un delta positivo a causa dell'effetto IVA legato al mancato versamento dell'IVA sugli acquisti.

Pertanto, si ritiene preferibile prevedere la vendita degli immobili così come prevista dal Business Plan del Fondo.

IL DIRETTORE GENERALE
Avv. Antonio Organtini

Dal lato delle entrate, le rette, i finanziamenti, i contributi ed i canoni di locazione - che rappresentano le principali risorse finanziarie per lo svolgimento delle attività statutarie di servizi alla persona disabile visiva (Cfr Art. 3 dello Statuto), hanno subito il seguente andamento:

- in ambito di rette ASL per servizi socio-sanitari il decremento è pari a circa il 36% (si è passati da € 3.200.000 nel 2009 a € 2.057.000 degli esercizi successivi);
- il finanziamento per l'attività di riabilitazione visiva per gli ipovedenti si è esaurito nel 2003 con la DGR 1333 del 12 dicembre 2003 (Legge 284/97 "Disposizioni per la prevenzione della cecità e per la riabilitazione visiva e l'integrazione sociale e lavorativa dei ciechi pluriminorati". Autorizzazione al finanziamento dei centri per l'educazione e la riabilitazione visiva e dell'agenzia di sanità pubblica. Realizzazione progetti anno 2003. Spesa complessiva di euro 513.000. Cap. H13103. Esercizio finanziario 2003);
- i finanziamenti regionali destinati al potenziamento dei servizi ai disabili visivi e alla riqualificazione delle sedi operative, risalgono alla Legge Finanziaria 26/2007, per un importo di € 3.000.000 e alla DGR 518/2011 per € 1.000.000;
- con riferimento ai contributi per i servizi socio-educativi quelli relativi all'assistenza didattica domiciliare sono stati interrotti nel 2010 mentre quelli relativi ai ciechi pluriminorati sono passati da € 1.500.00 nel 2014 ad € 1.250.000 nel 2016 e 2017 per poi tornare a € 1.500.000 nel 2018;
- il patrimonio immobiliare, invece, non ha mai prodotto attivi avuto riguardo alla morosità (mediamente intorno al quaranta per cento), agli oneri fiscali per IMU ed IRES (per circa € 1.500.000), alla totale improduttività della tenuta di Siena (830 ha che non hanno mai generato profitti a partire dalla dubbia concessione in favore di Clovis S.r.l. del 2004 e novata nel 2010). Patrimonio che è stato da sempre mantenuto solo in via ordinaria con un



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

conseguente stato di fatto precario e sensibile decremento di valore immobiliare e locatizio; taluni *asset* sono sostanzialmente collabenti; emblematico, a tal riguardo, è il palazzo di Via Margutta, 51/a (composto da 12 appartamenti e 4 gallerie d'arte, inagibile dal 1993).

Dal lato delle uscite, si evidenziano:

- massive ed indiscriminate assunzioni per personale amministrativo che portava nel 2007 ad un esuberante organico di 104 unità (oggi se ne contano 56);
- inefficiente gestione amministrativa, che non aveva il benché minimo controllo della spesa, con bilanci approssimativi e grossolani, da cui sono emersi debiti per centinaia di migliaia di euro non registrati in bilancio ma giacenti nei cassetti delle scrivanie;
- conservazione cartolare ed indifferenziata di residui attivi dall'anno 2000, tanto che al 31 dicembre 2017 risultavano pari a circa 23 milioni di euro. Si pensi che dalla entrata in vigore della Delibera di Giunta Regionale che prevedeva la compartecipazione degli utenti assistiti in riabilitazione di mantenimento, risultano emesse fatture attive solo dal 2012 e, ad oggi, il credito nei riguardi di detti pazienti, ammonta ad euro 803.377,84 ovvero a servizi resi in assenza di impegni di spesa da parte degli organi regionali, *inter alia*, l'assistenza didattica domiciliare per il quadriennio 2010/2013, che ha comportato per il Centro una perdita secca di € 1.590.000, che è allo studio di una azione per arricchimento senza causa.

Alla luce di quanto sopra, i dati macroeconomici riscontrati dall'attuale *governance* del S. Alessio, al tempo del proprio insediamento, erano i seguenti:

- un disavanzo di amministrazione pari a € 4.650.961,23,
- un disavanzo di cassa pari a euro 4.814.339,66,
- un disavanzo economico pari a € 284.530,55,
- residui passivi e debiti fuori bilancio intorno ai quindici milioni di euro.

Diversi sono stati in passato i tentativi posti in essere dai legali rappresentanti del Centro regionale per adottare politiche di indirizzo idonee ad arginare l'emorragia finanziaria suddetta. Tuttavia, vuoi per la brevità degli incarichi svolti – si contano ben 14 tra Presidenti e Commissari straordinari nel periodo 2001/2013 – vuoi per la indisponibilità di dati per la farraginoso e lacunoso macchina amministrativa che non consentiva la comprensione e tantomeno l'analisi dei flussi produttivi, tali tentativi sono risultati vani.

Sottolineato, altresì, che

non si hanno notizie sui proventi rivestiti dalle vendite approvate finora, a partire da quelle del 2019, e vista l'immediata scadenza della legislatura non si comprende per quale motivo si sia autorizzata una vendita milionaria anche alla luce degli evidenti punti interrogativi sopraindicati;

il 13 gennaio 2022 Banca d'Italia ha dichiarato conclusa l'amministrazione straordinaria di Sorgente SGR che - dopo la cessione di un ramo d'azienda contenente 17 fondi immobiliari a Castello Sgr - rientra a far parte di Sorgente Group Italia. A Sorgente Sgr non risulta sia stata erogata alcuna sanzione dagli Organismi di Vigilanza a fine della procedura di amministrazione straordinaria. Sorger Sgr, già gestore del fondo Sant'Alessio, affermava riguardo l'ingente patrimonio dell'ente benefico: "Il Fondo Sant'Alessio ha avviato la propria operatività nel maggio 2017 con un patrimonio iniziale sottoscritto dal Centro Regionale S. Alessio – Margherita di Savoia per i ciechi, pari a 80.100.000 euro suddiviso in 1.602 quote dal valore unitario di 50.000 euro. Il Comparto ha una durata di 25 anni e prevede la possibilità di raccogliere ulteriori sottoscrizioni. Del patrimonio del Fondo fanno parte 49 immobili, soprattutto residenziali, con un valore di circa 234 milioni di euro. Vi appartiene il civico di via Margutta 51, dove



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

fu girato il film "Vacanze Romane"; il Casale di San Pio V in via Gregorio VII e tutti i beni ricevuti in donazione dall'Istituto per i Ciechi, a partire dalla fine dell'Ottocento.

Il Fondo è stato istituito in seguito a una gara indetta nel 2016 aggiudicata poi il 19 ottobre da Sorgente Sgr. Il primo conferimento ha riguardato undici immobili ed è avvenuto a maggio del 2017, soprattutto residenze in gran parte affittate a persone con disabilità visive, che si trovano in zone semicentrali della Capitale. Il secondo conferimento ha riguardato altri 30 immobili e tre terreni ed è avvenuto a dicembre 2017 e a luglio 2018 è stata completata l'operazione con gli ultimi 5 immobili sempre da parte del Centro Regionale S. Alessio – Margherita di Savoia per i ciechi.

La decisione di affidarsi a un operatore qualificato per il Centro Regionale Sant'Alessio è parte della strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare, mirata ad assicurare una migliore redditività ma anche di perseguire al meglio le finalità istituzionali del Centro, che sono quelle di aumentare i servizi da destinare alle persone con disabilità visiva. L'obiettivo del Fondo è quello di dismettere le unità non più strategiche per poter trarre risorse da destinare alla riqualificazione degli immobili destinati agli assistiti. Per questi edifici, gli interventi riguarderanno la rimozione delle barriere architettoniche per garantire l'autonomia degli inquilini e la riprogettazione delle parti comuni mediante l'inserimento di percorsi tattili. Il Fondo rende il patrimonio di cui è dotato l'IPAB uno strumento dinamico, utile a realizzare una riduzione delle spese necessarie alla sua manutenzione e, al contempo, una sua maggiore redditività funzionale al perseguimento degli obiettivi di contenimento della spesa. Un patrimonio dotato di notevoli potenzialità, sia per la sua entità (circa 600 unità) che per la sua qualità, per la presenza di numerosi immobili di pregio";

alla luce dell'interrogazione del sottoscritto dell'8 novembre 2019 riguardo "chiarimenti urgenti sui debiti della Link Campus University nei confronti dell'Ipab S. Alessio", in particolare l'università vinse un regolare appalto per avere in gestione il prestigioso immobile di via del Casale di S. Pio V, 44, 00165 Roma nel 2015 su manifestazione d'interesse.

Fu firmata una convenzione tra le parti che permise di utilizzare l'immobile per i successivi 25 anni. In cambio, la Link, nella quale all'epoca risultava lavorare anche l'ex capo di gabinetto della Regione Lazio Maurizio Venafro, avrebbe dovuto corrispondere 2,5 milioni totali per i primi tre anni (in rate mensili da 70mila euro) e 1,2 milioni di euro l'anno (100mila euro al mese) per i successivi.

Soprattutto, l'Università si impegnò ad effettuare una "complessiva ristrutturazione dell'intero complesso immobiliare" per poco più di 16,5 milioni di euro.

Un rapporto estremamente lineare, che però si è complicato negli anni a vanire a cavallo del passaggio del bene dall'Ipab al fondo Sorgente Sgr...



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

Il 13 novembre 2019 il vicepresidente della giunta Daniele Leodori, nonché assessore regionale al Bilancio, rispose così nel question time: “Con l’interrogazione in oggetto, i Consiglieri chiedono alla Giunta di riferire i motivi che avrebbero indotto l’Ipab Sant’Alessio a non adire le vie legali per recuperare i canoni di concessione rimasti insoluti da parte del Link Campus University, concessionario del compendio immobiliare Casale di San Pio V, dal gennaio 2016, per quasi un triennio, e ammontanti pertanto a diverse centinaia di migliaia di euro.

L’Ipab si sarebbe invece limitata, secondo i Consiglieri interroganti, ad una semplice messa in mora, tramite lettera raccomandata, messa in mora che sarebbe per di più caratterizzata da toni alquanto morbidi a differenza di quelli decisamente più duri utilizzati invece ad esempio nei confronti di un utente dell’IPAB non vedente per debiti di importo molto minore, di poche migliaia di euro.

Al riguardo, giova precisare innanzitutto che il compendio oggetto del contratto di concessione in uso con l’Università Link Campus University, il Casale di San Pio V, a seguito di avviso pubblico è stato successivamente, nel marzo 2017, conferito in un fondo di gestione e valorizzazione immobiliare della società di gestione del risparmio Sorgente SGR.

A partire dal 2017, pertanto, la Sorgente SGR, nella sua veste di gestore del fondo immobiliare, è il soggetto cui competono la gestione e la valorizzazione del compendio immobiliare, il Casale di San Pio V, di proprietà dell’Ipab Sant’Alessio, dato in concessione alla suddetta Università.

Così, innanzitutto è alla Sorgente SGR che andrebbero imputate eventuali mancanze nella gestione del contratto, o nella riscossione dei canoni di concessione.

Vero è che la suddetta società nel 2019 viene posta in amministrazione straordinaria della Banca d’Italia, a seguito di verifiche effettuate, con conseguente scioglimento degli organi ordinari di amministrazione e nomina di un Commissario straordinario.

Ma a ben vedere, più che alle modalità di gestione da parte di Sorgente SGR del contratto di concessione del Casale San Pio V, una volta conferito nel fondo immobiliare, la mancata corresponsione dei canoni di concessione da parte della Link Campus University, per un importo pari a 700.000 euro, sembra in effetti doversi ricondurre innanzitutto ad alcune caratteristiche stesse degli immobili oggetto del contratto, risultati essere parzialmente difformi da quanto originariamente pattuito.

In particolare, circa un sesto della superficie complessiva dei beni concessi in utilizzo all’Università è risultato, infatti, privo dei necessari titoli edilizi 1.400 metri quadrati su un totale di 8.500 metri quadrati –, benché a suo tempo, almeno per alcuni di questi, fosse stata invero presentata domanda di autorizzazione in sanatoria. Ancora maggiore è la porzione complessiva del complesso immobiliare che non è stato possibile restaurare e ridestinare, come preventivato nel progetto



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

originario, in virtù della mancanza di legittimi titoli edilizi. Tale essenziale difformità degli immobili oggetto del contratto ha, così, alterato lo schema della pattuizione tra Sant'Alessio e Link Campus University. Il contratto, infatti, è caratterizzato, secondo un modello economico-sociale piuttosto frequente, dalla concessione dell'immobile da parte dell'Ipab a fronte dell'obbligo dell'Università di effettuare a suo carico lavori di ristrutturazione e restauro, oltre al pagamento di un canone inizialmente ridotto in funzione degli oneri di ristrutturazione assunti dal concessionario.

L'impossibilità, infatti, di effettuare per intero i lavori di ristrutturazione e adeguamento funzionale del complesso immobiliare da parte della Link Campus ha infatti reso possibile solo una parziale destinazione dei beni concessi a quella prevista e dedotta nel contratto, come anche il relativo progetto di restauro e adeguamento funzionale allegato al contratto dimostra.

Tale difformità, peraltro, ha comportato anche un danno ulteriore per l'Università: lamenta, la stessa Link Campus, al di là della sola limitata possibilità di realizzazione del progetto, e consistente nella conseguente e altrettanto limitata crescita del numero delle iscrizioni, cui ha conseguito un minor ricavo economico ad esso connesso.

Tale crescita, in effetti, è legata – assume l'Università – anche alla realizzazione di un modello integrato, secondo la logica appunto del Campus, quale valore aggiunto e distintivo che coniuga lo studio universitario e la ricerca. Tali motivi di censura delle qualità dei beni concessi rispetto a quelle promesse nel contratto sembrano, infine, aver trovato parziale riconoscimento nell'avvio e nella ricerca, per il tramite dei rispettivi legali, di una soluzione transattiva della controversia tra Sorgente SGR e Link Campus University, nella consapevolezza tra le parti, presumibilmente, delle rispettive ragioni.

In effetti, proprio sulla base di tale consapevolezza, nei primi mesi del 2019 le parti hanno concordato la sospensione, sia pure parziale, del pagamento del canone di concessione, con efficacia anche retroattiva, in attesa dell'esatta quantificazione economica delle ragioni di ciascuna, all'esito, auspicabilmente, del tavolo tecnico istituito per la composizione bonaria della controversia. In ultimo, si ritiene doveroso fornire una risposta circa le diverse modalità utilizzate dal Direttore generale dell'Ipab Sant'Alessio evidenziate dai Consiglieri interroganti nel diffidare il debitore Link Campus University. Queste, assunte come troppo morbide, sembrerebbero doversi ricondurre tutt'al più alla consapevolezza di reciproche mancanze da parte di entrambe le parti, mentre quelle più nette, se non più dure, utilizzate nei confronti di un altro utente sembrano essere, invero, formule giuridiche di rito, tipiche e usuali per una qualsiasi intimazione di pagamento, sia pure a fronte di un credito di sole poche migliaia di euro. Siamo, comunque, spiacenti per tale evenienza. Grazie”.



CONSIGLIO
REGIONALE
DEL LAZIO



Orlando Angelo Tripodi
Il Presidente

**Tutto ciò visto, premesso, considerato e sottolineato,
si interrogano il presidente della Regione Lazio, Nicola Zingaretti,
l'assessore al Bilancio e al Patrimonio, Daniele Leodori, e l'assessore alle
Politiche sociali e all'Azienda pubblica di servizi alla persona, Alessandra
Troncarelli, per sapere**

se la giunta intenda revocare il piano di alienazione milionario dell'Asp Sant'Alessio – Margherita di Savoia per i Ciechi nel rispetto della l.r. n°2 del 2019 alla luce delle modalità di vendita poco chiare viste le ingenti morosità degli affittuari, fornendo un report puntuale degli investimenti con finalità sociali dei proventi delle vendite di parte del patrimonio del 2019 come da monitoraggio per il triennio successivo sancito sia dalla l.r. n°2 del 2019 sia dall'articolo 52 del decreto legislativo 26 agosto 2016, n. 174.

Orlando Tripodi

Orlando Tripodi