

**Relazione Tecnica ai sensi dell'art. 4 L.R. n. 22 febbraio 2019**

## Sommario

1. Le finalità di pubblica utilità sottese alla proposta di alienazione.....	3
1.1 Il Fondo Immobiliare .....	3
1.2 La strategia di valorizzazione.....	4
2. Le ragioni dell'eventuale danno derivante dalla mancata alienazione.....	6
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.....	7
3.1 Strategia Cluster Disposal e progetti di utilità sociale .....	9
4. Inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità.....	10
5. Conclusioni.....	10

## 1. Le finalità di pubblica utilità sottese alla proposta di alienazione

### 1.1 Il Fondo Immobiliare

La Legge Regionale 22 febbraio 2019 n. 2 in materia di “*Riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) e disciplina delle aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP)*” consente alle stesse di procedere all’alienazione del proprio patrimonio immobiliare, fermo restando quanto disposto dalla normativa vigente in materia di dismissione e di conferimento del patrimonio pubblico, previa autorizzazione della struttura regionale di cui all’articolo 15, comma 1 della citata L.R..

In tale ambito l’ASP con la presente formula una proposta di alienazione, corredata del parere dell’Organo di revisione di cui all’articolo 12, nonché da perizia di stima giurata sul valore di mercato redatta da Rina Prime S.p.A., Esperto Indipendente del Fondo, e da una relazione tecnica attestante:

- a) le finalità di pubblica utilità sottese all’alienazione del patrimonio immobiliare dell’ASP S. Alessio – Margherita di Savoia;
- 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 intendono reinvestire i proventi, con esclusione di ogni forma di investimento in 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.

Stante quanto premesso viene predisposta la presente Relazione Tecnica da parte di Castello SGR S.p.A. per conto dell’ASP S. Alessio – Margherita di Savoia.

\*\*\*

Tali conclusioni devono essere inquadrare nella più complessa operazione di apporto del patrimonio immobiliare dell’ASP al Fondo Sant’Alessio, nell’ambito della quale l’alienazione dei presenti immobili si colloca e che di seguito si riepiloga.

Il Fondo Sant’Alessio è stato istituito ai sensi dell’art. 33, co. 2 dl n. 98/2011, il quale prevede che l’istituzione dei fondi da parte degli enti pubblici, oltre a dover avvenire sulla base del previo esperimento di procedure di selezione di una Società di Gestione del Risparmio tramite procedure ad evidenza pubblica, debba altresì contemplare che i successivi atti di apporto debbano essere effettuati sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell’organo di governo dell’ente.

# Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica

## 4 ottobre 2022

A tale scopo, l'IBAB Centro regionale S. Alessio – Margherita di Savoia per i ciechi (ad oggi ASP S. Alessio – Margherita di Savoia), avendo constatato che la gestione del proprio patrimonio immobiliare comportava l'incorrere di consistenti costi, operativi e gestionali, e pertanto sottraeva risorse economiche ed operative necessarie alle finalità istituzionali della medesima, ha avviato il processo autorizzativo per l'istituzione di un fondo immobiliare, che ha determinato l'affidamento nell'anno 2016 a Sorgente SGR S.p.A., a cui è succeduta nel novembre 2021 Castello SGR S.p.A. (la “SGR”), della promozione, istituzione, organizzazione, amministrazione e gestione del fondo immobiliare riservato denominato Fondo Sant'Alessio (il “Fondo”):

- in data 31 maggio 2017, è stato finalizzato l'apporto dei primi 11 immobili al Fondo Sant'Alessio;
- in data 18 dicembre 2017, è stato finalizzato il secondo apporto al Fondo di ulteriori 33 immobili;
- in data 18 luglio 2018, è stato finalizzato il terzo apporto, dei residui 5 immobili al Fondo.

## 1.2 La strategia di valorizzazione

Il *Business Plan* del Fondo che si allega alla presente prevede la suddivisione del portafoglio immobiliare in tre distinti *cluster*, in funzione della strategia di valorizzazione delineata dalla SGR, come di seguito indicata:

### Cluster Hold

**Cluster Hold Riservati.** Il *cluster* è composto da quattro immobili a destinazione residenziale, in parte locati a conduttori con disabilità visiva. Gli immobili sono situati in zone semi-periferiche della città di Roma. Per tale *cluster* la strategia gestionale 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	Immobile	Tipologia	Destinazione d'uso	Sup Commerciale Giu22 (mq.)	Sup Commerciale Locata Giu22 (mq)	Sup Commerciale Vacant Giu22 (mq)	Vacancy Giu22 (%)	Valore di Mercato Giu 22 (€)	Canone attuale annuo 2022 (€)
Hold Riservato	Roma - Via Flavio Sillicone, 178	Compendio Immobiliare	Residenziale	9.865	7.554	2.311	23%	21.785.900	730.540
Hold Riservato	Roma - Via Emilio Lepido, 38	Fabbricato	Residenziale	4.448	3.777	671	15%	10.005.000	237.152
Hold Riservato	Roma - Via Vittorio Fiorini 15a	Fabbricato	Residenziale	4.430	3.351	1.079	24%	12.906.800	269.335
Hold Riservato	Roma - Via Tuscolana, 875/885	Compendio Immobiliare	Residenziale	4.671	3.440	1.231	26%	10.222.600	247.663
<b>Totale Hold Riservato</b>				<b>23.414</b>	<b>18.123</b>	<b>5.291</b>	<b>29%</b>	<b>54.920.300</b>	<b>1.484.691</b>

Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica  
4 ottobre 2022

**Cluster Hold Pregio.** Il *cluster* è composto da 14 immobili di maggiore pregio storico–architettonico, siti nel centro storico della città. Per tale *cluster* la strategia gestionale prevede:

- i) 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;
- ii) il miglioramento della qualità del profilo locativo e la sottoscrizione di nuovi contratti di locazione a valori di mercato.

\	Cluster	Immobile	Tipologia	Destinazione d'uso	Sup Commerciale Giu22 (mq.)	Sup Commerciale Locata Giu22 (mq)	Sup Commerciale Vacant Giu22 (mq)	Vacancy Giu22 (%)	Valore di Mercato Giu 22 (€)	Canone attuale annuo 2022 (€)
1	Disposal	Roma - Vicolo Savelli 5a/7/8	Porzione immobiliare	Commerciale	128	128	-	0%	767.400	34.080
2	Disposal	Roma - Vicolo Moroni 48/49	Fabbricato	Ricettivo	102	91	11	11%	561.600	25.249
3	Disposal	Roma - Via Trapani 8	Porzione immobiliare	Residenziale	231	(0)	231	100%	1.015.600	-
4	Disposal	Roma - Via Tuscolana 875/879/885 (unità commerciali)	Porzione immobiliare	Commerciale	710	710	-	0%	983.700	77.096
5	Disposal	Roma - Via Marco Fulvio Nobilione 43	Porzione immobiliare	Residenziale	146	53	93	64%	386.900	3.460
6	Disposal	Colleferro (RM) - Vicolo Jannucci 11/13	Fabbricato	Residenziale	359	119	240	67%	349.900	1.440
7	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Piazzale Garibaldi, 3	Fabbricato	Residenziale	71	-	71	99%	60.700	-
8	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Via Circonvallazione 99	Fabbricato	Residenziale	14	-	14	99%	12.000	-
9	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Via Scopeto III 4	Terreno	Terreno	6.280	-	6.280	100%	9.400	-
10	Disposal	Anzio (RM) - Via Merope	Terreno	Terreno	2.490	-	2.490	100%	2.200	-
11	Disposal	Soriano nel Cimino (VT) - Str. Vicin.della Fornacchia	Terreno	Terreno	66.700	66.700	-	0%	120.000	1.042
12	Disposal	Capitignano (AQ) - Strada Comunale	Terreno	Terreno	39.339	-	39.339	100%	1.941	-
13	Disposal	Roma - Via Novacella 5/9/13	Compendio immobiliare	Residenziale	4.672	2.938	1.734	37%	11.123.900	241.451
14	Disposal	San Leo (RN) - Strada Pugliano 25	Terreno	Terreno	396.260	-	396.260	100%	680.000	-
15	Disposal	Sienna - Asciano - Tenuta di Presciano	Compendio immobiliare	Terreno/Fabbricati	21.092	21.092	-	0%	21.209.800	530.965
16	Disposal	Roma - Via Tuscolana 875/879/885 (unità residenziali)	Compendio immobiliare	Residenziale	4.671	3.440	1.231	26%	9.238.900	247.663
17	Disposal	Roma - Via Fiorini 15/a	Fabbricato	Residenziale	4.430	3.351	1.079	24%	12.906.800	269.335
<b>Totale Disposal</b>					<b>547.695</b>	<b>98.622</b>	<b>449.073</b>	<b>82%</b>	<b>59.430.141</b>	<b>1.431.781</b>

### Cluster Special Asset

Il *cluster* è composto da due immobili aventi caratteristiche peculiari e ubicati nel centro storico di Roma:

- i) Via Margutta 51/a, la cui strategia gestionale prevede un importante intervento di recupero e riqualificazione del compendio immobiliare;
- ii) 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	Immobile	Tipologia	Destinazione d'uso	Sup Commerciale Giu22 (mq.)	Sup Commerciale Locata Giu22 (mq)	Sup Commerciale Vacant Giu22 (mq)	Vacancy Giu22 (%)	Valore di Mercato Giu 22 (€)	Canone attuale annuo 2022 (€)
Special Asset	Roma - Via Margutta, 51/a	Compendio immobiliare	Misto	7.746	3.762	3.983	51%	47.000.000	515.346
Special Asset	Roma - Via Gregorio VII - Casale S. Pio V	Compendio immobiliare	Università	9.671	9.671	-	-	21.610.000	686.741
<b>Totale Special Asset</b>				<b>17.416</b>	<b>13.433</b>	<b>3.983</b>	<b>51%</b>	<b>68.610.000</b>	<b>1.202.087</b>

### Cluster Disposal

Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica  
4 ottobre 2022

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.

## 2. 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.

N.	Cluster	Immobile	Tipologia	Destinazione d'uso	Sup Commerciale Giu22 (mq)	Sup Commerciale Locata Giu22 (mq)	Sup Commerciale Vacant Giu22 (mq)	Vacancy Giu22 (%)	Valore di Mercato Giu 22 (€)	Canone attuale annuo 2022 (€)
1	Disposal	Roma - Vicolo Savelli 5a/7/8	Porzione immobiliare	Commerciale	128	128	-	0%	767.400	34.080
2	Disposal	Roma - Vicolo Moroni 48/49	Fabbricato	Ricettivo	102	91	11	11%	561.600	25.249
3	Disposal	Roma - Via Trapani 8	Porzione immobiliare	Residenziale	231	(0)	231	100%	1.015.600	-
4	Disposal	Roma - Via Tuscolana 875/879/885 (unità commerciali)	Porzione immobiliare	Commerciale	710	710	-	0%	983.700	77.096
5	Disposal	Roma - Via Marco Fuvio Nobile 43	Porzione immobiliare	Residenziale	146	53	93	64%	386.900	3.460
6	Disposal	Colleferro (RM) - Vicolo Jannucci 11/13	Fabbricato	Residenziale	359	119	240	67%	349.300	1.440
7	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Piazzale Garibaldi, 3	Fabbricato	Residenziale	71	-	71	99%	60.700	-
8	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Via Circonvallazione 99	Fabbricato	Residenziale	14	-	14	99%	12.000	-
9	Disposal	Fabbrica di Roma (VT) - Via Scopeto III 4	Terreno	Terreno	6.280	-	6.280	100%	9.400	-
10	Disposal	Anzio (RM) - Via Merope	Terreno	Terreno	2.490	-	2.490	100%	2.200	-
11	Disposal	Soriano nel Cimino (VT) - Str. Vicin della Fornacchia	Terreno	Terreno	66.700	66.700	-	0%	120.000	1.042
12	Disposal	Capitignano (AQ) - Strada Comunale	Terreno	Terreno	39.339	-	39.339	100%	1.941	-
13	Disposal	Roma - Via Novacella 5/9/13	Compendio immobiliare	Residenziale	4.672	2.938	1.734	37%	11.123.900	241.451
14	Disposal	San Leo (RN) - Strada Pugliano 25	Terreno	Terreno	396.260	-	396.260	100%	680.000	-
15	Disposal	Siena - Asciano - Tenuta di Presciano	Compendio immobiliare	Terreno / Fabbricati	21.092	21.092	-	0%	21.209.800	530.965
16	Disposal	Roma - Via Tuscolana 875/879/885 (unità residenziali)	Compendio immobiliare	Residenziale	4.671	3.440	1.231	26%	9.238.900	247.663
17	Disposal	Roma - Via Fiorini 15/a	Fabbricato	Residenziale	4.430	3.351	1.079	24%	12.906.800	269.335
<b>Totale Disposal</b>					<b>547.695</b>	<b>98.622</b>	<b>449.073</b>	<b>82%</b>	<b>59.430.141</b>	<b>1.431.781</b>

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.

Per tali immobili sono necessarie, inoltre, le regolarizzazioni edilizie con gli strumenti previsti dal D.P.R. 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) che determinano ulteriori spese per la presentazione delle pratiche volte a sanare le unità immobiliari tramite CILA e SCIA in sanatoria avvalendosi tra l'altro degli strumenti di semplificazione amministrativa previsti dal D.L. 76/2020 (cd. "Decreto Semplificazioni").

Nell'ipotesi in cui tali immobili fossero destinati a rimanere nel patrimonio del Fondo, dovrebbero, inoltre, essere interessati da interventi di riqualificazione finalizzati ad adeguare le unità immobiliari agli standard di mercato.

Viene inoltre, richiesto di alienare i terreni afferenti al perimetro immobiliare del Fondo, siti fuori Roma, le cui caratteristiche non sono coerenti con le finalità sociali ed assistenziali del Fondo ma richiedono spese di manutenzione ordinaria per il loro mantenimento.

Per quanto riguarda la tenuta agricola in Siena, denominata "Tenuta di Presciano", la stessa è inserita in un'area di pregio paesaggistico nella campagna toscana, distante circa 15 km dal centro di Siena, composta da 800 ha ca. di terreni pressoché totalmente coltivati e da n. 26 fabbricati (antichi poderi) dismessi da decenni, in pessimo stato di conservazione ed in alcuni casi con gravi dissesti statici. La Tenuta di Presciano è locata in concessione alla società Clovis ed è presente un importante contenzioso tra il Fondo e il concessionario, riguardante varie contestazioni in merito al rapporto contrattuale. L'esigua redditività del compendio e gli elevati costi di gestione hanno determinato l'inserimento nel *cluster* Disposal.

### **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), destinati 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.

Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica  
4 ottobre 2022

---

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.

Si riporta di seguito un estratto del documento di *Business Plan*.



## Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica 4 ottobre 2022

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
Rendimento lordo	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
Rendimento netto	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
<b>Utile (perdita) di periodo</b>	<b>(3.573)</b>	<b>(2.437)</b>	<b>(1.218)</b>	<b>(2.687)</b>	<b>(325)</b>	<b>(714)</b>	<b>(3.374)</b>	<b>2.842</b>		<b>8.300</b>	<b>73.131</b>

Stato Patrimoniale (€'000)	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28	...	FY41	FY42
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
<b>Valore complessivo netto</b>	<b>214.078</b>	<b>209.641</b>	<b>236.373</b>	<b>231.935</b>	<b>229.661</b>	<b>226.996</b>	<b>221.672</b>	<b>222.565</b>		<b>281.662</b>	<b>0</b>

Rendiconto Finanziario (€'000)	FY21	FY22	FY23	FY24	FY25	FY26	FY27	FY28	...	FY41	FY42
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)		-	-
Preferred Equity	-	-	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)
<b>Flusso di cassa di periodo</b>	<b>748</b>	<b>(10)</b>	<b>24.033</b>	<b>(9.709)</b>	<b>(8.189)</b>	<b>(8.510)</b>	<b>5.099</b>	<b>(2.859)</b>		<b>6.350</b>	<b>(29.233)</b>

### 3.1 Strategia Cluster Disposal e progetti di utilità sociale

La strategia delineata dal Fondo e, meglio dettagliata nel *Business Plan* condiviso con l'ASP S. Alessio – Margherita di Savoia si pone come obiettivo di dismettere gli immobili sopra evidenziati comunque ritenuti non strategici per il perseguimento degli obiettivi del Fondo, in modo da poter rinvenire nel breve termine la liquidità funzionale alla realizzazione degli interventi di riqualificazione programmati, al fine di migliorare la redditività del patrimonio immobiliare strategico e consentire di ottenere distribuzioni regolari a vantaggio dei quotisti. L'incremento della redditività e le distribuzioni regolari da parte del Fondo consentiranno all'ASP di garantire e rafforzare i servizi alla persona disabile visiva e ampliare la propria attività assistenziale e sociale. L'ASP potrà così incrementare, inoltre, i servizi di “cooperativa sociale” sugli immobili non di pregio, a reddito, per valorizzare le parti comuni degli stessi offrendo maggiori servizi che siano funzionali sia all'immobile che al quartiere in cui gli stessi sono ubicati.

L'alienazione degli Immobili consentirà la riduzione degli oneri di gestione immobiliare per il Fondo, in particolare con riferimento alla Tenuta di Presciano, la cui attività agricola non è coerente con la strategia del Fondo.

Pertanto, l'obiettivo di vendita dei cespiti nel breve termine è funzionale alla capacità di generare flussi di cassa per l'ASP e per il Fondo, necessari per incrementare:

- i) i servizi alla persona erogati dall'ASP e ampliare in tal modo l'attività assistenziale e sociale dell'ASP;
- ii) incrementare i servizi di "cooperativa sociale" sugli immobili Hold Riservati, a reddito, per valorizzare le parti comuni degli stessi offrendo maggiori servizi che siano funzionali sia all'immobile che al quartiere in cui sono ubicati;
- iii) alimentare il fabbisogno connesso all'operatività corrente e agli impegni finanziari del ASP;
- iv) reperire la liquidità che consenta al Fondo di eseguire in maniera mirata interventi di sistemazione/ammodernamento, che possano migliorare l'accessibilità delle unità immobiliari locate alle persone con disabilità visiva, incrementando, tra l'altro, le prerogative commerciali delle unità immobiliari, specie per le unità che, nello stato di fatto in cui si trovano, risultano inidonee all'uso o comunque non rispondenti ai requisiti della domanda di mercato e quindi, incrementarne la redditività al fine di favorirne l'alienazione.

Per queste ragioni risulta preferibile alienare gli immobili ubicati nelle zone semi-periferiche e non coerenti con lo scopo del Fondo, investendo conseguentemente le risorse disponibili nella valorizzazione degli immobili più centrali (per i quali si hanno delle prospettive di crescita dei valori di rendimento) e degli immobili ubicati in edifici di tipo "cielo-terra" (per i quali si possono prevedere interventi di riqualificazione che interessano anche le parti comuni degli edifici aumentandone il valore e l'attitudine alla locazione).

Pertanto, qualora si mantenesse il possesso di tali immobili si avrebbe un duplice effetto negativo in quanto bisognerebbe investire ingenti somme per la ristrutturazione degli stessi e si avrebbe a disposizione una minor liquidità derivante dalla mancata alienazione degli stessi.

#### **4. Inesistenza di vincoli di destinazione imposti dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o atti di liberalità**

Premesso che, dal punto di vista giuridico, i vincoli possono derivare o dalla norma o dalla volontà dei proprietari dei beni, sugli immobili dell'ASP non grava alcun vincolo normativo di destinazione imposto dalle tavole di fondazione, da disposizioni testamentarie o da atti di liberalità. Tuttavia l'ASP, di concerto con gli organi consultivi, ha espresso la volontà di non alienare gli asset ricadenti in determinate zone centrali della città di Roma.

Nessuno degli asset, oggetto di istanza di alienazione, ricade in tale elenco per cui possiamo concludere che gli stessi sono privi di vincoli derivanti dalla norma o dalla volontà dei proprietari.

#### **5. Conclusioni**

Fondo Sant'Alessio - Relazione Tecnica  
4 ottobre 2022

---

Alla luce di quanto illustrato, l'operazione di valorizzazione strutturata mediante l'apporto degli immobili dell'ASP al Fondo consentirà di realizzare l'obiettivo perseguito dal legislatore con l'art. 33 del DL 33 n. 98/2011, rendendo di fatto il patrimonio di cui è dotata l'ASP S. Alessio – Margherita di Savoia, 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 della Regione, ma anche degli scopi istituzionali dell'ASP.

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:

- a. le finalità di pubblica utilità sottese all'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ASP S. Alessio – Margherita di Savoia;
- 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;
- 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.

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.