

ESTRATTO
DAL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Il giorno 08 del mese di maggio dell'anno 2026 in seduta ordinaria come da convocazione del 29 aprile 2026 si riunisce il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ASP Frosinone giusta D.G.R. n. 650 del 29 settembre 2020 pubblicata sul BUR n. 120 del 1° ottobre 2020, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00101 del 12 maggio 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 47 del 13 maggio 2021, integrato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00206 del 03 novembre 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 104 del 09 novembre 2021, così composto:

		PRESENTE	ASSENTE
Gianfranco Pizzutelli	Presidente	x	
Lorella Biordi	Consigliere	x	
Davide Orazi	Consigliere	x	
Francesco Proni	Consigliere	x	
Roberto Redolfi	Consigliere	x	

con il seguente voto:

	FAVOREVOLE	CONTRARIO	ASTENUTO
Gianfranco Pizzutelli	x		
Lorella Biordi	x		
Davide Orazi	x		
Francesco Proni	x		
Roberto Redolfi	x		

assistito dal Direttore dell'Ente Dott.ssa Manuela Mizzoni ai soli fini della verbalizzazione del presente Atto, ha adottato la seguente

DELIBERAZIONE N. 020 DEL 08 MAGGIO 2026

CONFERIMENTO INCARICO LEGALE PER LA VERIFICA DELLA TITOLARITÀ GIURIDICA, DELLO STATO DI OCCUPAZIONE E PER LA TUTELA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

VISTI, per quanto concerne i poteri:

- la Legge Regionale del Lazio 22 febbraio 2019, n. 2, che ha disciplinato il riordino delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB), con sede legale nel territorio del Lazio, prevedendone la trasformazione in aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP), ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, svolgenti attività di prevalente interesse pubblico;
- il Regolamento Regionale del Lazio 9 agosto 2019, n. 17, che ha disciplinato i procedimenti di trasformazione delle Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza (IPAB) in Aziende pubbliche di servizi alla persona (ASP) ovvero in persone giuridiche di diritto privato senza scopo di lucro, nonché dei procedimenti di fusione e di estinzione delle IPAB;
- il Regolamento Regionale del Lazio 15 gennaio 2020, n. 5 di 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);
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 settembre 2020, n. 650 pubblicata sul BUR Lazio n. 120 del 1° ottobre 2020 recante: *Fusione delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza Ente Morale Scuola Arti e Mestieri "Stanislao Stampa" di Alatri (FR), Scuola Materna Adele e Paolo Cittadini di Alatri (FR), Asilo Infantile De Luca di Amaseno (FR), Ospedale S.S. Crocefisso di Boville Ernica (FR), Ospedale Civico Ferrari di Ceprano (FR), Colonia Americana di Settefrati (FR) e Asilo Infantile "Reggio Emilia" di Sora e contestuale trasformazione nell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone" con sede in Ceprano*

(FR) e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 4 del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17;

- i Decreti del Presidente della Regione Lazio: n. T00101 del 12 maggio 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 47 del 13 maggio 2021, e n. T00206 del 03 novembre 2021, pubblicato sul BUR Lazio n. 104 del 09 novembre 2021, con il quale sono stati nominati il Presidente e il Consiglio di Amministrazione dell'ASP Frosinone;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262 pubblicata sul BUR Lazio n. 1 del 03 gennaio 2022 recante: *Fusione dell'Istituzione pubblica di assistenza e beneficenza (IPAB) Asilo Infantile Strumbolo di Piedimonte S. Germano (FR) nell'Azienda pubblica di servizi alla persona "ASP Frosinone", con sede in Ceprano (FR) e approvazione del relativo Statuto ai sensi della legge regionale 22 febbraio 2019, n. 2 e dell'articolo 15 ter del regolamento regionale 9 agosto 2019, n. 17;*
- lo Statuto dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone" pubblicato sul BUR Lazio n. 2 del 05 gennaio 2022 quale Integrazione alla Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262;
- il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00182/2024 con il quale la Regione Lazio ha nominato quale revisore unico dell'Ente il dott. Alessandro Farinelli;

PREMESSO che l'ASP Frosinone è subentrata, a seguito dei processi di fusione e trasformazione sopra richiamati, nella titolarità di un rilevante patrimonio immobiliare proveniente da diverse ex IPAB, acquisito a vario titolo nel corso del tempo (donazioni, lasciti testamentari, compravendite, in alcuni casi con la presenza di diritti reali);

PREMESSO che tale patrimonio risulta caratterizzato, in molti casi, da una stratificazione storica dei titoli di provenienza, spesso non completamente ricostruita al momento del trasferimento all'ASP, anche in ragione della vetustà degli atti e della frammentazione delle gestioni pregresse;

PREMESSO che in sede di subentro, non sempre è stata acquisita una completa documentazione giuridica e amministrativa, né sono state trasferite le chiavi o la piena disponibilità materiale di alcuni immobili, determinando situazioni di incertezza sia sotto il profilo dominicale sia sotto quello del possesso;

PREMESSO che per diversi immobili non risulta allo stato attuale una chiara e completa ricostruzione:

- della titolarità giuridica effettiva;
- dei diritti reali eventualmente gravanti sugli stessi (usufrutto, enfiteusi, livelli, ecc.);
- dei rapporti di occupazione in essere e dei relativi titoli legittimanti;

PREMESSO che con deliberazione n. 007 del 18.02.2026 il Consiglio di Amministrazione ha disposto l'avvio di una attività sistematica di ricognizione patrimoniale, verifica dello stato occupazionale e redazione di perizia tecnica sugli immobili dell'Ente;

PREMESSO che con determinazione n. 023 del 10.03.2026 è stato conferito incarico tecnico per lo svolgimento delle suddette attività, comprensive di sopralluoghi, accesso agli immobili e verifiche catastali;

PREMESSO che le attività svolte hanno riguardato, in via prioritaria, immobili siti nei Comuni di Anagni e Villa Santa Lucia, già appartenenti alle ex IPAB confluite nell'ASP;

PRESO ATTO degli esiti delle attività tecniche svolte dal professionista incaricato, consistenti in sopralluoghi, verifiche catastali e relazioni tecniche relative agli immobili siti nei Comuni di Anagni e Villa Santa Lucia;

RILEVATO che dalle suddette attività è emerso un quadro complesso e disomogeneo, caratterizzato da situazioni differenti sotto il profilo occupazionale e giuridico, come di seguito dettagliato:

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANAGNI

1. Vicolo dell'Osteria n. 5 – Foglio 123 particella 426 sub 2

- immobile risultato chiuso e apparentemente non abitato in sede di sopralluogo;
- assenza di residenti secondo i dati comunali;
- pervenuta nota prot. n. 0268 del 13.04.2026 contenente diffida formale a non accedere all'immobile, trasmessa per conto della sig.ra Rossana Trulli, che rivendica la piena proprietà sulla base di atto notarile del 05.03.1987;

2. Via Vignola n. 10 (ex 22) – Foglio 38 particella 473

- immobile risultato abitato;

3. Località San Magno – particelle 117, 248, 252

- accesso impedito da cancello chiuso con lucchetto e indizi di occupazione;
- successivo incontro in data 16.04.2026 con la sig.ra Bottini Maria, che ha dichiarato la proprietà dell'immobile;

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI VILLA SANTA LUCIA

4. Via Amedeo – Foglio 7 particella 128

- immobile occupato con presenza della sig.ra Confietto Lidia e del sig. Biondino Giovanni;
- dichiarazione di proprietà da parte degli occupanti;
- pervenuta nota prot. n. 0309 del 27.04.2026 contenente diffida formale a non accedere all'immobile, con allegazione di atto notarile (anno 2016) a sostegno della proprietà;

5. Via Amedeo – Foglio 7 particella 122

- difficoltà nell'individuazione precisa della porzione immobiliare di competenza dell'Ente;
- sovrapposizione con proprietà confinanti e assetti catastali non chiari;

CONSIDERATO che sono pervenute più diffide formali da parte di soggetti terzi che rivendicano diritti di proprietà sugli immobili dell'Ente;

CONSIDERATO che alcune rivendicazioni risultano supportate da atti notarili trascritti, rendendo necessario un approfondimento giuridico specialistico;

CONSIDERATO che in diversi casi gli immobili risultano occupati da soggetti che dichiarano titoli di proprietà o diritti reali di godimento;

CONSIDERATO che emerge un evidente disallineamento tra dati catastali, situazione di fatto e risultanze anagrafiche;

CONSIDERATO che la complessità delle situazioni rilevate espone l'Ente a un concreto rischio di contenzioso;

CONSIDERATO che la deliberazione n. 007/2026 prevedeva espressamente la possibilità di attivare azioni legali a tutela del patrimonio;

CONSIDERATO che il Consiglio di Amministrazione è in prossimità della scadenza del proprio mandato e che risulta necessario fornire un quadro chiaro, completo e giuridicamente fondato per le future determinazioni dell'Ente;

RITENUTO indispensabile procedere con urgenza al conferimento di un incarico legale specialistico al fine di:

- ricostruire la catena dei titoli di proprietà degli immobili;
- verificare la validità, opponibilità e trascrizione degli atti prodotti dai terzi;

- accertare la natura dei rapporti giuridici in essere (proprietà, enfiteusi, usufrutto, possesso, occupazione senza titolo);
- individuare le azioni più opportune a tutela dell'Ente (giudiziali e/o stragiudiziali);
- fornire un parere *pro veritate* complessivo sulla situazione patrimoniale;

SU PROPOSTA del Presidente;

per i motivi esposti in narrativa

DELIBERA

1. di conferire incarico a un legale esperto in diritto civile e immobiliare per lo svolgimento delle attività sopra indicate;
2. di stabilire che l'incarico dovrà comprendere: analisi della documentazione tecnica e amministrativa agli atti; esame delle diffide e degli atti notarili pervenuti; verifiche presso Conservatoria e Catasto; predisposizione di relazione legale dettagliata per ciascun immobile; indicazione delle eventuali azioni da intraprendere a tutela del patrimonio dell'Ente;
3. di demandare al Direttore Generale l'individuazione del professionista e la formalizzazione dell'incarico nel rispetto della normativa vigente;
4. di stabilire che gli esiti dell'attività legale siano sottoposti al Consiglio di Amministrazione per le determinazioni conseguenti e trasmesse alla vigilanza regionale;
5. che il presente provvedimento è pubblicato sul sito istituzionale dell'ASP Frosinone, nella sezione Amministrazione trasparente in conformità al Decreto Legislativo n. 33 del 2013.

n.	Nominativo	Carica	Firmato
1	Gianfranco Pizzutelli	Presidente	F.to
2	Lorella Biordi	Consigliere	F.to
3	Davide Orazi	Consigliere	F.to
4	Francesco Proni	Consigliere	F.to
5	Roberto Redolfi	Consigliere	F.to

Direttore
F.to *Manuela Mizzoni*

Copia conforme all'originale pubblicata per conoscenza nella sezione Amministrazione trasparente del sito dell'Ente nella giornata del 11 maggio 2026.

Direttore
F.to *Manuela Mizzoni*