

## DETERMINAZIONE N. 050 DEL 28 MAGGIO 2026

### AFFIDAMENTO INCARICO LEGALE SPECIALISTICO IN MATERIA CIVILE E IMMOBILIARE PER ATTIVITÀ DI RICOGNIZIONE, ANALISI GIURIDICO-PATRIMONIALE E TUTELA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ASP FROSINONE – CIG: BBD3C58B26

*Direttore Generale*

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;
- la Deliberazione di Giunta Regionale del Lazio 29 dicembre 2022, n. 1262;
- lo Statuto dell'Azienda di Servizi alla Persona (ASP) denominata "ASP Frosinone";

**PREMESSO** che l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona denominata "ASP Frosinone" è un ente pubblico non economico senza finalità di lucro, dotato di autonomia statutaria, regolamentare, patrimoniale, finanziaria, contabile, gestionale e tecnica, che informa la propria organizzazione ai principi di efficacia, economicità, efficienza e trasparenza, nel rispetto dell'equilibrio di bilancio, è sottoposta alla vigilanza della Regione e opera con criteri imprenditoriali;

**PREMESSO** che l'ASP Frosinone è subentrata, a seguito dei processi di fusione e trasformazione delle ex IPAB confluite nell'Ente, nella titolarità di un articolato patrimonio immobiliare proveniente da differenti enti assistenziali storici, acquisito nel tempo mediante donazioni, lasciti, atti di trasferimento e ulteriori vicende traslative;

**PREMESSO** che il suddetto patrimonio immobiliare presenta, in diversi casi, situazioni caratterizzate da particolare complessità sotto il profilo giuridico, dominicale, catastale e occupazionale, anche in ragione della vetustà della documentazione disponibile, della frammentazione delle pregresse gestioni e della mancata ricostruzione integrale della catena dei titoli di provenienza;

**PREMESSO** che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 007 del 18.02.2026 è stata disposta l'attivazione di una attività sistematica di ricognizione patrimoniale, verifica dello stato occupazionale e approfondimento tecnico sugli immobili dell'Ente;

**PREMESSO** che con determinazione n. 023 del 10.03.2026 è stato conferito incarico tecnico finalizzato allo svolgimento di sopralluoghi, verifiche catastali, accessi agli immobili e attività ricognitive sul patrimonio immobiliare dell'ASP;

**PREMESSO** che con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 020 del 08.05.2026 avente ad oggetto "Conferimento incarico legale per la verifica della titolarità giuridica, dello stato di occupazione e per la tutela del patrimonio immobiliare", il Consiglio di Amministrazione ha preso

atto degli esiti delle verifiche tecniche svolte e ha disposto l'avvio di approfondimenti giuridico-patrimoniali specialistici relativamente ad alcuni immobili dell'Ente;

**PREMESSO** che la suddetta deliberazione ha evidenziato la presenza di situazioni caratterizzate da:

- occupazioni da parte di soggetti che rivendicano diritti di proprietà o altri diritti reali;
- presenza di atti notarili, diffide formali e comunicazioni legali trasmesse all'Ente;
- disallineamenti tra risultanze catastali, situazione di fatto e documentazione storica disponibile;
- criticità nella ricostruzione della catena dei titoli di provenienza;

**DATO ATTO** che gli immobili oggetto degli approfondimenti risultano individuati come segue:

- Anagni – Vicolo dell'Osteria n. 5 – Foglio 123 particella 426 sub 2;
- Anagni – Via Vignola n. 10 (ex 22) – Foglio 38 particella 473;
- Anagni – Località San Magno – Foglio 38 particelle 117-248-252;
- Villa Santa Lucia – Via Amedeo – Foglio 7 particella 128;
- Villa Santa Lucia – Via Amedeo – Foglio 7 particella 122;

**CONSIDERATO** che il Consiglio di Amministrazione, con la citata Deliberazione n. 020/2026, ha ritenuto indispensabile procedere al conferimento di un incarico legale specialistico finalizzato:

- alla ricostruzione della catena dei titoli di proprietà;
- alla verifica della validità, opponibilità e trascrizione degli atti prodotti dai terzi;
- all'accertamento della natura dei rapporti giuridici in essere;
- all'individuazione delle azioni giudiziali e/o stragiudiziali maggiormente opportune a tutela del patrimonio dell'Ente;
- alla predisposizione di un parere pro veritate complessivo sulla situazione patrimoniale;

**DATO ATTO** che con la medesima deliberazione il Consiglio di Amministrazione ha demandato al Direttore Generale l'individuazione del professionista e la formalizzazione dell'incarico nel rispetto della normativa vigente;

**CONSIDERATO** che le attività richieste presentano elevato contenuto specialistico in materia civile, immobiliare, catastale e patrimoniale e richiedono competenze specifiche nella ricostruzione delle vicende dominicali e nella gestione di potenziali contenziosi inerenti beni immobili;

**DATO ATTO** che è stata avviata procedura tramite piattaforma MEPA – Trattativa Diretta n. 6349394 avente ad oggetto "Incarico legale specialistico in materia civile e immobiliare";

**DATO ATTO** che l'operatore economico invitato alla procedura è stato l'Avv. Massimiliano Passi, con studio in Roma, Piazzale di Porta Pia n. 121;

**VISTO** il preventivo trasmesso dal professionista e l'offerta economica presentata tramite piattaforma MEPA, acquisita agli atti dell'Ente;

**DATO ATTO** che il professionista ha dettagliato le attività richieste articolandole per singole fasi operative e per ciascuna unità immobiliare interessata;

**CONSIDERATO** che il preventivo comprende, in particolare:

- attività di ricostruzione della catena dei titoli di proprietà degli immobili, comprensiva delle verifiche relative alla posizione dell'Ente e degli eventuali occupanti o soggetti terzi, per un importo pari ad € 1.200,00 oltre oneri accessori per ciascuna unità immobiliare;
- attività di verifica della validità, opponibilità e trascrizione degli atti prodotti dai terzi, per un importo pari ad € 800,00 oltre oneri accessori per ciascuna unità immobiliare;

– attività di accertamento della natura dei rapporti giuridici in essere, con particolare riferimento a proprietà, usufrutto, enfiteusi, possesso, detenzione od occupazione senza titolo, per un importo pari ad € 800,00 oltre oneri accessori per ciascuna unità immobiliare;

– attività di individuazione delle azioni giudiziali e/o stragiudiziali maggiormente opportune per la tutela dell'Ente, per un importo pari ad € 500,00 oltre oneri accessori per ciascuna unità immobiliare;

– predisposizione di parere pro veritate complessivo sulla situazione giuridico-patrimoniale delle singole posizioni, per un importo pari ad € 1.000,00 oltre oneri accessori per ciascuna unità immobiliare;

**DATO ATTO** che il professionista ha evidenziato che le attività sopra indicate potranno richiedere accessi presso Conservatoria dei Registri Immobiliari, Catasto, Uffici Tecnici Comunali e ulteriori enti competenti, nonché acquisizione di documentazione storica, catastale e notarile;

**DATO ATTO** che il medesimo professionista ha specificato che una o più fasi delle attività sopra indicate potrebbero risultare non necessarie in relazione agli esiti delle verifiche progressivamente effettuate, con conseguente riduzione dell'importo effettivamente dovuto dall'Ente;

**RITENUTO** pertanto opportuno procedere all'affidamento dell'incarico prevedendo un importo massimo complessivo pari ad € 22.360,00 oltre CNPA e IVA come per legge, come risultante dall'offerta economica presentata sulla piattaforma MEPA;

**PRECISATO** che il suddetto importo costituisce esclusivamente il limite massimo dell'affidamento e che le singole attività professionali verranno sviluppate esclusivamente ove ritenute necessarie dall'Ente in relazione agli esiti delle verifiche progressivamente effettuate;

**PRECISATO** altresì che il compenso effettivamente liquidato sarà determinato esclusivamente sulla base delle prestazioni concretamente richieste, svolte e documentate;

**DATO ATTO** che restano esclusi dall'importo dell'affidamento gli eventuali costi vivi documentati relativi a visure, accessi agli atti, diritti di copia, estrazioni catastali, ricerche presso Conservatoria o ulteriori spese anticipate nell'interesse dell'Ente, che saranno rimborsati previa rendicontazione analitica;

**DATO ATTO** che in data 28.05.2026 è stato generato il documento di stipula relativo alla Trattativa Diretta MEPA n. 6349394;

**RITENUTO** che l'offerta presentata risulti congrua rispetto alla complessità delle attività richieste, alla pluralità delle posizioni immobiliari interessate e alla natura altamente specialistica dell'incarico;

**VISTO** il D.Lgs. n. 36/2023;

**VISTO** il D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.;

#### **DETERMINA**

per quanto in premessa, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto

1. di affidare all'Avv. Massimiliano Passi, con studio in Roma, Piazzale di Porta Pia n. 121, l'incarico legale specialistico in materia civile e immobiliare finalizzato alla verifica della titolarità giuridica, dello stato di occupazione e alla tutela del patrimonio immobiliare dell'ASP Frosinone;
2. di dare atto che il presente affidamento viene disposto in esecuzione della Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 020 del 08.05.2026;
3. di dare atto che l'incarico riguarda gli immobili individuati nella documentazione istruttoria e potrà comprendere ulteriori attività strettamente connesse che dovessero emergere nel corso delle verifiche;
4. di dare atto che l'importo massimo complessivo dell'affidamento è pari ad € 22.360,00 oltre

CNPA e IVA come per legge;

5. di precisare che il suddetto importo costituisce esclusivamente il tetto massimo dell'affidamento e che le singole attività professionali previste nel preventivo potranno essere sviluppate integralmente, parzialmente oppure non sviluppate, in relazione agli esiti delle verifiche progressivamente effettuate e alle effettive necessità dell'Ente;
6. di dare atto che il compenso effettivamente riconosciuto sarà determinato esclusivamente sulla base delle prestazioni concretamente richieste e svolte;
7. di dare atto che eventuali costi vivi documentati relativi a visure, accessi, diritti di copia, acquisizione documentale o ulteriori anticipazioni sostenute nell'interesse dell'Ente saranno rimborsati previa rendicontazione;
8. di approvare il documento di stipula generato tramite piattaforma MEPA relativo alla Trattativa Diretta n. 6349394;
9. di dare atto che il CIG relativo alla procedura è BBD3C58B26;
10. di dare atto che il professionista assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e ss.mm.ii.;
11. di pubblicare il presente provvedimento nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale dell'Ente ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013.

La Determinazione assume il n. 050 delle determinazioni dell'anno 2026.

Direttore Generale  
F.to dott.ssa Manuela Mizzoni