AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA
"FABRIZIO GUARINO"
Via Starza, 2 – 83029 Solofra (AV) – C.F. 80014660643

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO n. 27 del 28/09/2026

Oggetto: Attuazione del Piano di Risanamento in materia di perizia estimativa del patrimonio aziendale.

Il Commissario straordinario

RICHIAMATO il Decreto del Presidente della Giunta regionale della Campania n. 52 del 01/07/2026, con cui il Dott. Stefano Kenji Iannillo è stato nominato Commissario straordinario dell'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona "Fabrizio Guarino", ai sensi dell'art. 42 del Regolamento regionale della Campania 22 febbraio 2013, n. 2, con i poteri di ordinaria gestione ivi previsti, tra cui la garanzia della continuità dei servizi essenziali resi agli ospiti dell'Azienda e l'adozione degli atti necessari al risanamento economico-patrimoniale dell'Ente;

RICHIAMATE altresì: la Deliberazione del Commissario straordinario n. 21 del 22/09/2026, di approvazione del bilancio consuntivo 2025 ai sensi dell'art. 32 del Regolamento regionale n. 2/2013 e del Piano di Risanamento dell'Azienda ai sensi dell'art. 32, comma 5, del medesimo Regolamento; la Deliberazione del Commissario straordinario n. 22 del 22/09/2026, di approvazione del bilancio preventivo economico annuale 2026 e del bilancio pluriennale di previsione 2026-2028 ai sensi dell'art. 31 del medesimo Regolamento; la Deliberazione n. 8 del 23/07/2026 e il Verbale di presa di servizio del 28/07/2026, con cui il Dott. Gerardo Varallo ha assunto le funzioni di Direttore in utilizzazione condivisa;

PREMESSO CHE

a) il Piano di Risanamento approvato con Deliberazione n. 21/2026 individua nella conoscenza analitica e nella corretta rappresentazione contabile del patrimonio aziendale un presupposto necessario di ogni leva di riequilibrio economico-patrimoniale, e ciò tanto sul versante della valorizzazione reddituale dei cespiti quanto su quello dell'attendibilità delle poste dell'attivo immobilizzato;

b) l'art. 36, comma 2, del Regolamento regionale n. 2/2013 stabilisce che la gestione del patrimonio mobiliare e immobiliare dell'azienda è finalizzata alla produzione di rendite da destinare al finanziamento delle attività istituzionali ed è attuata secondo criteri di economicità e di efficienza, e il comma 5 del medesimo articolo impone la distinzione tra beni destinati a pubblico servizio, soggetti al regime di indisponibilità di cui all'art. 828, comma 2, del codice civile, e beni appartenenti al patrimonio disponibile;

c) l'art. 31, comma 4, lett. c), del medesimo Regolamento prescrive che il bilancio preventivo economico annuale sia corredato dal piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare, la cui redazione su basi attendibili presuppone la previa determinazione peritale del valore dei singoli cespiti;

d) l'art. 36, commi 3 e 4, del medesimo Regolamento subordina i contratti di alienazione dei beni aziendali all'aggiudicazione mediante procedura aperta, nel rispetto dei principi di trasparenza,

imparzialità, pubblicità e concorrenza e tenendo conto delle condizioni di mercato, e impone che copia della perizia asseverata di valutazione sia allegata quale parte integrante del bilancio consuntivo dell'esercizio nel corso del quale l'alienazione è avvenuta: la perizia estimativa asseverata costituisce pertanto presupposto necessario e imprescindibile di ogni eventuale atto dispositivo;

e) il bilancio consuntivo 2025 espone le immobilizzazioni materiali a valori storici di iscrizione, non aggiornati e non supportati da perizia estimativa;

f) la voce A.II 6) "Mobili di pregio artistico" dello stato patrimoniale risulta priva di valorizzazione in tutti gli esercizi, pur essendo plausibile la riconduzione a questa categoria di beni presenti presso la sede aziendale; la mancata iscrizione di tali beni determina una rappresentazione non veritiera dell'attivo immobilizzato ai sensi dell'art. 2423, comma 2, del codice civile, richiamato dall'art. 30 del Regolamento regionale n. 2/2013, e preclude l'assolvimento degli obblighi inventariali di cui all'art. 11 del Regolamento di contabilità aziendale e all'Allegato A dello Statuto;

g) l'Azienda non dispone, allo stato, della documentazione di provenienza, di catalogazione e di eventuale dichiarazione di interesse culturale relativa ai beni mobili di pregio rinvenuti, e non è pertanto in condizione di stabilire quali di essi siano sottoposti a vincolo di tutela e quali ne siano esenti;

h) tra i beni immobili in titolarità dell'Azienda è compresa la particella 392 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Solofra, estesa mq. 852, oggetto di decreto di occupazione d'urgenza del 1976 mai seguito da decreto definitivo di esproprio, come riconosciuto dal Comune di Solofra con nota prot. 15090 del 16/09/2026, e che la determinazione del valore venale di detto cespite costituisce elemento istruttorio necessario ai fini della definizione della vicenda ai sensi dell'art. 42-bis del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327;

CONSIDERATO CHE

a) le prestazioni oggetto del presente provvedimento hanno natura di servizi professionali di importo ampiamente inferiore alle soglie di rilevanza europea, per i quali l'art. 50, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36, consente l'affidamento diretto, fermo restando il rispetto dei principi di cui agli artt. 1, 2, 3 e 5 del medesimo decreto;

b) l'Azienda, in coerenza con i principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento, e in assenza di un elenco di operatori economici già costituito per la specifica tipologia di prestazione, intende far precedere l'affidamento da indagine di mercato mediante avviso pubblico, ai sensi dell'art. 50, comma 1, e dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023, con termine di pubblicazione di venti giorni consecutivi;

c) le prestazioni in oggetto richiedono competenze professionali eterogenee e non cumulabili in un unico profilo, rendendo necessaria l'articolazione dell'avviso in due distinte sezioni, la prima riservata a professionisti iscritti agli albi degli ingegneri, degli architetti, dei geometri, dei periti industriali edili e dei dottori agronomi e forestali per la stima dei beni immobili, la seconda riservata a storici dell'arte, a soggetti iscritti al Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio nella categoria delle opere d'arte e delle antichità, ovvero a case d'asta e soggetti dotati di documentata esperienza in ricognizioni e stime di beni artistici, per la stima dei beni mobili di pregio;

d) trattandosi di prestazioni professionali rese in favore di ente pubblico, trovano applicazione l'art. 8 del D.Lgs. 36/2023 e la legge 21 aprile 2023, n. 49, in materia di equo compenso, con la conseguenza che il corrispettivo è determinato dalla stazione appaltante in misura non inferiore ai parametri applicabili e non è suscettibile di riduzione in sede di confronto concorrenziale; la selezione tra i candidati è pertanto fondata su requisiti di qualificazione, esperienza specifica documentata nella tipologia di beni oggetto di stima e termini di consegna;

e) i beni mobili di pregio artistico appartenenti ad ente pubblico, ove opera di autore non più vivente e di esecuzione risalente a oltre settant'anni, sono sottoposti in via cautelare alle disposizioni di tutela del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, fino all'esito della verifica dell'interesse culturale prevista dall'art. 12 del medesimo decreto, e che l'eventuale alienazione dei beni per i quali l'interesse culturale sia accertato resta subordinata all'autorizzazione del Ministero della Cultura ai sensi degli artt. 55 e 56 del citato decreto;

f) la ricognizione documentale e la verifica della sussistenza o insussistenza di vincoli di tutela costituiscono pertanto contenuto necessario e preliminare della perizia sui beni mobili di pregio, in quanto condizionano sia il regime giuridico dei beni sia la stessa configurabilità di un loro valore di scambio;

g) la perizia sui beni mobili di pregio è conseguentemente preordinata, in ordine successivo e progressivo, all'identificazione e alla catalogazione dei beni, alla ricostruzione della relativa documentazione, all'accertamento della sussistenza di vincoli, all'aggiornamento patrimoniale e inventariale dell'Azienda e, in ultima istanza e solo per i beni che risultino alienabili, alla valutazione di una loro eventuale dismissione, da disporsi con separato e successivo provvedimento nelle forme dell'art. 36, comma 3, del Regolamento regionale n. 2/2013 e previe le autorizzazioni eventualmente prescritte dal D.Lgs. 42/2004;

h) il presente provvedimento non dispone alcuna alienazione e non ne costituisce né determinazione né presupposto vincolante, limitandosi ad acquisire gli elementi conoscitivi in difetto dei quali ogni valutazione in ordine al patrimonio aziendale sarebbe priva di base istruttoria;

i) l'art. 64 del D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, e la disciplina convenzionale dei servizi estimativi resi dall'Agenzia delle Entrate in favore di amministrazioni ed enti pubblici consentono di acquisire la stima del patrimonio immobiliare per il tramite dell'Ufficio Provinciale – Territorio della competente Direzione Provinciale, in regime oneroso; la percorribilità, il costo e i tempi di tale soluzione non sono allo stato noti all'Azienda e richiedono verifica istruttoria diretta, il cui esito può condurre a un risparmio di spesa rispetto all'affidamento a professionista esterno;

j) tale verifica non è estensibile alla perizia dei beni mobili di pregio artistico, estranea alle competenze istituzionali dell'Agenzia delle Entrate;

k) l'avvio dell'indagine di mercato e l'interlocuzione con l'Agenzia delle Entrate sono attività tra loro compatibili e da condurre in parallelo, non comportando la pubblicazione dell'avviso alcun obbligo di affidamento, ai sensi dell'Allegato II.1 al D.Lgs. 36/2023;

VISTI

a) il Regolamento regionale della Campania 22 febbraio 2013, n. 2, in particolare gli artt. 23, 30, 31, 32, 36 e 42;

b) lo Statuto e il Regolamento di organizzazione dell'Azienda;

c) il Regolamento di contabilità dell'Azienda, in particolare l'art. 11;

d) il decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, in particolare gli artt. 1, 2, 3, 5, 8, 11, 14, 15, 17, 50 e l'Allegato II.1;

e) la legge 21 aprile 2023, n. 49;

f) il decreto del Ministro della Giustizia 17 giugno 2016, in materia di corrispettivi delle prestazioni professionali relative ai servizi di architettura e ingegneria;

g) il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, in particolare gli artt. 10, 12, 54, 55 e 56;

h) il D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, in particolare l'art. 42-bis;

i) gli artt. 2423 e 828 del codice civile;

j) il decreto legislativo 14 marzo 2013, n. 33, in particolare gli artt. 29 e 37;

k) l'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136;

l) il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, in particolare l'art. 64;

m) la legge 7 agosto 1990, n. 241, in particolare gli artt. 5 e 6-bis;

Tutto ciò richiamato, premesso e considerato,

DELIBERA

1. di approvare le premesse, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

2. di disporre, in attuazione del Piano di Risanamento approvato con Deliberazione n. 21 del 22/09/2026, l'acquisizione di due distinte perizie estimative aventi ad oggetto, rispettivamente, il patrimonio immobiliare dell'Azienda e i beni mobili di presunto pregio artistico in titolarità della medesima, secondo i contenuti minimi indicati ai successivi punti 3 e 4;

3. di stabilire che la perizia estimativa asseverata del patrimonio immobiliare abbia ad oggetto tutti i cespiti immobiliari in titolarità dell'Azienda, con la specificazione, per ciascuno di essi, dei dati catastali e della consistenza, dello stato di conservazione e di utilizzo, della destinazione urbanistica, della qualificazione quale bene del patrimonio disponibile o indisponibile ai sensi dell'art. 36, comma 5, del Regolamento regionale n. 2/2013, del valore venale in comune commercio e del valore locativo di mercato, nonché dell'eventuale sussistenza di vincoli, gravami, servitù e situazioni di occupazione da parte di terzi; la perizia comprende espressamente la particella 392 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Solofra, con determinazione del valore venale alla data odierna e alla data di apprensione materiale del bene, ai fini di cui all'art. 42-bis del D.P.R. 327/2001;

4. di stabilire che la perizia sui beni mobili di pregio artistico abbia ad oggetto, in ordine successivo: (i) l'identificazione e la catalogazione descrittiva e fotografica dei beni, con attribuzione autorale ove possibile, datazione, indicazione della tecnica esecutiva, delle dimensioni e dello stato di conservazione; (ii) la ricognizione e l'acquisizione della documentazione relativa alla provenienza, ai titoli di acquisto, ai lasciti e alle donazioni, alle precedenti catalogazioni e a ogni altro atto rilevante reperibile presso l'archivio aziendale, gli archivi pubblici e le banche dati di catalogo; (iii) la verifica della sussistenza o insussistenza, per ciascun bene, di dichiarazione di interesse culturale o di altro vincolo di tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, mediante interrogazione dei

competenti uffici e archivi; (iv) la determinazione del valore di mercato di ciascun bene, in forma idonea a consentirne l'iscrizione nello stato patrimoniale e l'aggiornamento dell'inventario dei beni mobili di cui all'Allegato A dello Statuto; (v) la formulazione di un giudizio motivato sull'alienabilità di ciascun bene e sulle condizioni giuridiche cui l'eventuale dismissione risulti subordinata;

5. di dare atto che l'eventuale alienazione dei beni di cui al punto 4 non è disposta con il presente provvedimento e potrà formare oggetto di separata e successiva determinazione, da assumersi soltanto all'esito della perizia, nelle forme della procedura aperta prescritta dall'art. 36, comma 3, del Regolamento regionale n. 2/2013 e previa acquisizione delle autorizzazioni eventualmente prescritte dagli artt. 55 e 56 del D.Lgs. 42/2004;

6. di approvare l'Avviso pubblico di indagine di mercato, allegato al presente provvedimento sotto la lettera A per formarne parte integrante e sostanziale, finalizzato alla formazione di due distinti elenchi di professionisti e operatori economici da cui attingere per l'affidamento diretto delle prestazioni di cui ai punti 3 e 4, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. b), del D.Lgs. 36/2023, e di disporne la pubblicazione all'Albo dell'Azienda e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale per venti giorni consecutivi;

7. di dare atto che la pubblicazione dell'Avviso non vincola in alcun modo l'Azienda all'affidamento delle prestazioni e non attribuisce ai partecipanti alcuna pretesa, e che l'Azienda si riserva espressamente di non dare corso all'affidamento, in tutto o in parte, all'esito della verifica di cui al successivo punto 8;

8. di dare mandato al Direttore, Dott. Gerardo Varallo, di avviare senza indugio interlocuzione formale con l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Avellino, Ufficio Provinciale Territorio, al fine di verificare la percorribilità dell'acquisizione della stima del patrimonio immobiliare mediante servizio estimativo reso in regime convenzionale, con specifica acquisizione degli elementi relativi alla competenza dell'Ufficio, agli oneri a carico dell'Azienda, ai tempi di rilascio della stima e ai contenuti dell'elaborato, e di riferirne l'esito al Commissario straordinario entro il termine di pubblicazione dell'Avviso di cui al punto 6;

9. di dare atto che il mandato di cui al punto 8 è circoscritto al patrimonio immobiliare, non rientrando la perizia dei beni mobili di pregio artistico nelle competenze istituzionali dell'Agenzia delle Entrate;

10. di dare mandato al Direttore di promuovere, all'esito della ricognizione documentale di cui al punto 4, lettere (ii) e (iii), e ove ne ricorrano i presupposti, l'istanza di verifica dell'interesse culturale dei beni mobili ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio competente per territorio;

11. di quantificare in via presuntiva in € 10.000, oltre oneri previdenziali e IVA se e in quanto dovuta, il tetto massimo di spesa complessivo per le prestazioni di cui ai punti 3 e 4, riservando a successivo provvedimento la determinazione del corrispettivo dei singoli incarichi nel rispetto dell'art. 8 del D.Lgs. 36/2023 e della legge n. 49/2023;

12. di individuare quale Responsabile Unico del Progetto, ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, il Direttore, Dott. Gerardo Varallo;

13. di disporre la pubblicazione del presente provvedimento e dell'Allegato A all'Albo dell'Azienda e nella sezione "Amministrazione trasparente" del sito istituzionale, ai sensi dell'art. 23, comma 6, del Regolamento regionale n. 2/2013 e degli artt. 29 e 37 del D.Lgs. 33/2013;

14. di dichiarare il presente provvedimento immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 23, comma 7, del Regolamento regionale n. 2/2013.

Parere di regolarità tecnica

Il sottoscritto Direttore dell'Azienda esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 23, comma 3, del Regolamento regionale 22 febbraio 2013, n. 2.

Solofra, 28/09/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo

Parere di regolarità contabile

Il sottoscritto Direttore dell'Azienda esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione, ai sensi dell'art. 23, comma 3, del Regolamento regionale 22 febbraio 2013, n. 2.

Solofra, 28/09/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo

Attestazione della copertura finanziaria ex articolo 23 del Regolamento n. 2/2013

Il sottoscritto Direttore attesta la copertura finanziaria della spesa nei limiti del tetto massimo indicato al punto 11 del dispositivo, con riserva in ordine alla capienza definitiva del relativo stanziamento, da verificarsi all'esito della determinazione dei corrispettivi e, ove necessario, mediante variazione al bilancio preventivo economico annuale 2026 da adottarsi nel termine del 31 ottobre 2026 previsto dall'art. 31, comma 5, del Regolamento regionale n. 2/2013.

Solofra, 28/09/2026

Il Direttore – Dott. Gerardo Varallo

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'Albo dell'Azienda e pubblicazione nel sito istituzionale il 28/09/2026, ove resterà esposta per quindici giorni consecutivi (art. 23, comma 6, del Regolamento regionale n. 2/2013).

ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione, pubblicata il 28/09/2026, è immediatamente esecutiva ai sensi dell'art. 23, comma 7, del Regolamento regionale n. 2/2013.

Il Commissario straordinario
Dott. Stefano Kenji Iannillo