



AZIENDA OSPEDALIERA DI RILIEVO NAZIONALE

**SANTOBONO - PAUSILIPON**

Via Teresa Ravaschieri n. 8  
(già Via della Croce Rossa n.8)  
80122Napoli  
C.F./P.I. 06854100630

## **DELIBERAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**

### **UNITÀ OPERATIVA: DIREZIONE AMMINISTRATIVA**

**OGGETTO: Contratto di locazione del compendio immobiliare comprensivo dei beni strumentali di proprietà di Pineta Grande S.p.a., da destinarsi all'attività sanitaria dell'AORN presso il Nuovo "Presidio Cavallino" – Determinazioni - Esecuzione immediata.**

#### **Premesso che:**

- Questa Azienda Ospedaliera di Rilievo Nazionale ha avviato un necessario ed improcrastinabile processo di adeguamento funzionale e normativo (antincendio, elettrico e antisismico) del Presidio Ospedaliero Santobono, aggiudicando con Delibera n. 570 del 31/08/2022, una gara aperta per l'affidamento dei relativi lavori il cui importo di aggiudicazione di € 5.030.272,98, oltre iva di cui € 109.245,04 – è stato ammesso a finanziamento ex art. 20 della L. 67/68– III Fase – I Stralcio, con il vincolo del rispetto di un preciso cronoprogramma, pena, la revoca dello stesso, (scheda intervento n. 40 - codice intervento 150.150902.h.074 – codice finanziamento 150.150902.H.074.01 – CUP H62H19000030003 – CIG 89402163A2);
- La realizzazione dei suddetti lavori è stata subordinata alla necessaria delocalizzazione dei reparti sanitari siti nelle aree soggette a cantierizzazione nelle quali insistono indifferibili attività a carattere medico-chirurgico;
- Al fine di garantire continuità nelle precitate attività medico-chirurgiche, previste dalla programmazione regionale e connaturati alla propria *mission* aziendale, l'AORN, dopo aver effettuato, giusta nota prot. 0015995 del 06/08/2021, una prima indagine esplorativa volta alla ricerca di idonei spazi assistenziali presso le Aziende Sanitarie insistenti nell'area metropolitana di Napoli, conclusasi con esito negativo, con Deliberazione 853 del 28/12/2021, come integrata dalla 854 del 29/12/2021, ha avviato una successiva indagine esplorativa finalizzata all'acquisizione di manifestazione di interesse pubblico, rivolta a strutture ospedaliere private autorizzate, insistenti nell'area del Comune di Napoli;
- Ad esito della valutazione delle due candidature regolarmente pervenute, la Commissione, appositamente individuata con Deliberazione n. 40 del 02/02/2022, ha ritenuto idonea la Casa di Cura privata denominata "Villa Bianca", ubicata in Via Bernardo Cavallino 102 – Napoli, struttura accatastata al:
  - o Catasto Terreni Comune di Napoli al Foglio 72 mappale 13 (corrispondente mappali 182, 183 fabbricati)
  - o Catasto Fabbricati: Sez. Avv. Foglio 6, mappale 182 graf 183, Categoria D4 ed autorizzata ai sensi della DGRC 7301/01, come da autorizzazione prot. 25/2020 per complessivi n. 30 posti letto di area chirurgica collocati ai piani 4 e 2, di proprietà della società Pineta Grande SPA;
- Ad esito di idonea procedura Mepa, con Delibera di aggiudicazione 437/2022, è stato regolarmente affidato all'operatore economico ditta Ing. Petrucci Simone, con sede in via Goldoni 15B – Grosseto, il servizio volto alla predisposizione di una perizia di stima asseverata per la determinazione del valore immobiliare della Casa di Cura "Villa Bianca" e del conseguente canone di locazione da corrispondere per la locazione passiva dell'immobile;
- Con Delibera n. 635 del 26/09/2022 l'Amministrazione ha preso atto del Primo Documento di Perizia di stima per la determinazione del canone di locazione e valore di mercato della Casa di Cura Villa Bianca, elaborato dall'Ing. Petrucci Simone, acquisito al prot. aziendale n.17941 del 15.09.2022, ed ha dato

mandato all'UOC Tecnico Patrimoniale e ICT di formulare apposita istanza all'Agenzia del Demanio per la competente verifica di congruità del suddetto canone;

- A conclusione del suddetto iter procedurale, con richiesta della Direzione Generale prot. 24253 del 13/12/2022, la sopra richiamata perizia, accettata dalla Proprietà, è stata sottoposta a parere di congruità dell'Agenzia del Demanio di Roma, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito dall' art. 3, comma 4 del D.L. 6 luglio 2012, n. 95, e s.m.i., ed in relazione alla facoltà concessa dalla Circolare n. 16155/2014 *“Disposizioni operative relative alle attività da porre in essere nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni ( escluse le Amministrazioni dello Stato)- Attuazione dell' art. 1, comma 388 della Legge 27 dicembre 2013, n. 147 (Legge di Stabilità 2014) e dell' art. 24, comma 4 del D.L. 24 aprile 2014, n. 66 che modifica l' art. 3 del D.L. 9 luglio 2012, n. 95”*;
- La Competente Commissione dell'Agenzia del Demanio di Roma ha rilasciato il richiesto parere di congruità prot. 26883/CG nella seduta del 20/12/2022, trasmettendolo all'AORN con nota Prot. n. 26995/CG-UP del 21/12/2022, acquisita agli atti dell'AORN con Prot. 25114 del 22/12/2022.

### **Ravvisata:**

- La necessità di procedere nell'iter avviato, in data 7/12/2023 l'Azienda, nella persona del legale rappresentante, ha stipulato con la società Pineta Grande SPA il Contratto (Rep 588 del 7/12/2023) di locazione di bene immobile ad uso non abitativo ex art 27 comma 5 della L. 392/1978 per un canone di locazione complessivo annuale di € 1.050.000,00 suddiviso in € 710.000,00 per la sola componente immobiliare e in € 340.000,00 per la componente mobiliare (attrezzature, impianti ed arredi), della durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6;
- La decorrenza e l'efficacia di tale contratto, come stabilito all'art. 7 dell'intesa, sono state subordinate al rilascio, da parte degli enti competenti, dell'autorizzazione all'esercizio all'esito del completamento dei lavori a farsi;
- Successivamente le parti hanno stipulato un Addendum (Rep 629 del 11/6/2024) al Contratto di locazione sottoscritto in data 07/12/2023, prevedendo a modifica e integrazione:
  - dell'art. 6 quanto segue: *“gli interventi per l'adeguamento dell'immobile o sue parti allo specifico uso che risulterà necessario all'A.O. Santobono per lo svolgimento delle finalità connesse al presente contratto verranno effettuati a cura e spese della conduttrice. A tal fine la proprietà renderà disponibili le relative aree, con particolare riferimento al terzo piano, per consentire all'AORN di procedere con i suddetti lavori contemporaneamente alle lavorazioni in essere da parte della Proprietà, tra queste ultime sono contemplate anche quelle relative all'Impianto dei gas medicinali e del Quadro generale elettrico.*
  - dell'art. 7 quanto segue: *“il Contratto decorrerà dalla data di consegna delle Certificazioni degli impianti da parte della proprietà. Resta inteso che qualora non intervenisse il rilascio dell'Autorizzazione all'Esercizio per carenze imputabili alla Proprietà, il versamento del canone rimarrà sospeso fino al completamento degli interventi richiesti e al rilascio del titolo autorizzatorio da parte dell'Ente preposto.*
- Pertanto, per effetto del suddetto Addendum, la condizione di efficacia del contratto è stata subordinata alla consegna delle certificazioni degli impianti da parte della Proprietà.

### **Constatato che:**

- Il locatore, in data 11, 14 e 17/03/2025, con note di trasmissione ai rispettivi protocolli aziendali n. 5802 del 11/03/2025, n. 6101 del 14/03/2025, n. 6216 del 17/03/2025, ha consegnato all'Amministrazione tutte le certificazioni relative agli impianti esistenti presso i locali oggetto di locazione;
- Il conduttore, all'esito dell'esame di tutta la documentazione trasmessa, dei sopralluoghi effettuati e delle riunioni svolte, ha preso atto del corretto adempimento di tutto quanto previsto dal richiamato art. 7 del contratto, come modificato dall'Addendum (Rep 629/2024), come da verbale del 30/04/2025 di consegna dell'immobile (prot 9785/2025) e da verbale di pari data (prot 9814/2025) in cui è stata

determinata la decorrenza del contratto e il correlato obbligo di versamento del canone di locazione a far data dal 01/05/2025;

- A conclusione dell'iter procedurale sopra descritto, con la consegna dell'immobile locato e l'esame di tutta la documentazione, si è verificata la condizione di efficacia del contratto Rep. 588 del 7/12/2023) di locazione di bene immobile ad uso non abitativo ex art 27 comma 5 della L. 392/1978 per un canone di locazione complessivo annuale di € 1.050.000,00 suddiviso in € 710.000,00 per la sola componente immobiliare e in € 340.000,00 per la componente mobiliare (attrezzature, impianti ed arredi), della durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6, che ha pertanto decorrenza 01/05/2025.

**Tenuto conto che** con nota acquisita al prot 10467 del 12/05/2025 il locatore, al fine di poter regolarmente fatturare i relativi fitti, ha richiesto la trasmissione dell'ordine elettronico NSO, autoirizzato con nota in calce della Direzione Amministrativa.

**RITENUTO**, alla luce di quanto sopra riepilogato e a conclusione del procedimento descritto, doversi opportunamente procedere a dare atto della stipula e della piena efficacia del Contratto al Rep 588 del 7/12/2023 di Locazione di bene immobile ad uso non abitativo ex art 27 comma 5 della L. 392/1978, ubicato in Via Bernardo Cavallino 102 – Napoli, che ospiterà il Nuovo “Presidio Cavallino”, con la società Pineta Grande SPA per un canone di locazione complessivo annuale di € 1.050.000,00 suddiviso in € 710.000,00 per la sola componente immobiliare e in € 340.000,00 per la componente mobiliare (attrezzature, impianti ed arredi), della durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6, e del relativo Addendum al Rep. 629 del 11/6/2024 che ha previsto la modifica e integrazione degli artt. 6 e 7 del Contratto, allegati al presente atto quali parti integrantie sostanziali, per effetto della consegna dell'immobile e della determinazione della decorrenza del canone di locazione e del correlato obbligo di versamento dello stesso a far data dal 01/05/2025 (come da Verbali del 30/04/2025 prott. 9785 e 9814/2025 in atti).

**Il Coordinatore Area Staff Direzione Amministrativa**

**D.ssa Alessandra Covino**

*(firmato digitalmente)*

**Acquisito il parere favorevole del Direttore Amministrativo che sottoscrive per conferma**

**Il Direttore Amministrativo**

**Dott.ssa Daniela Mignone**

*(firmato digitalmente)*

**Acquisito il parere favorevole del Direttore Sanitario che sottoscrive per conferma**

**Il Direttore Sanitario**

**Dott.ssa Maria Vittoria Montemurro**

*(firmato digitalmente)*

## IL DIRETTORE GENERALE

In virtù dei poteri conferitigli con D.P.G.R.C. N. 4 DEL 22/01/2024

Per tutto quanto in premessa espresso e che qui si intende integralmente richiamato:

Acquisiti i pareri favorevoli del Direttore Amministrativo e del Direttore Sanitario

### DELIBERA

- 1) **Di dare atto della stipula:**
  - a. del Contratto al Rep 588 del 7/12/2023 di Locazione di bene immobile ad uso non abitativo ex art 27 comma 5 della L 392/1978, ubicato in Via Bernardo Cavallino 102 – Napoli, che ospiterà il Nuovo “Presidio Cavallino”, con la società Pineta Grande SPA per un canone di locazione complessivo annuale di € 1.050.000,00 suddiviso in € 710.000,00 per la sola componente immobiliare e in € 340.000,00 per la componente mobiliare (attrezzature, impianti ed arredi), della durata di 6 anni con facoltà di rinnovo di ulteriori 6, allegato al presente atto a parte integrante e sostanziale;
  - b. dell’ Addendum al Rep. 629 del 11/6/2024 al Contratto di locazione sottoscritto in data 07/12/2023, che ha previsto la modifica e integrazione degli artt. 6 e 7 del Contratto, come esplicitato in narrativa, allegato al presente atto a parte integrante e sostanziale;
- 2) **Di dare, altresì, atto della piena efficacia dei suddetti atti**, per effetto della consegna dell’immobile coma da Verbale del 30/04/2025 (prot. 9785/2025), e della determinazione della decorrenza del canone di locazione e del correlato obbligo di versamento del canone di locazione a far data dal 01/05/2025, come da Verbale del 30/04/2025 (prot 9814/2025), in atti;
- 3) **Di dare, per l’effetto, mandato** alla UOSID Patrimonio e Contratti di procedere con la formalizzazione dell’ordine NSO per il pagamento del fitto del bene immobile di proprietà della società Pineta Grande SPA, sede del nuovo “Presidio Cavallino”, onde effettuare le debite scritture contabili, attraverso ordini annuali SAP dell’importo complessivo di € 1.050.000,00 per la registrazione della spesa da ripartirsi sui Bilanci dei prossimi sei anni, e di procedere al relativo benessere alla fatturazione, previa formale attestazione di pagamento da parte del Referente del contratto di locazione;
- 4) **Di nominare** Referente del contratto di locazione il Direttore Medico di Presidio, che emetterà regolare attestazione al fine del pagamento mensile del fitto;
- 5) **Di dare atto** che il presente provvedimento sarà pubblicato sul profilo del Committente, ai sensi del D.Lgs. 33/2013 e smi;
- 6) **Di trasmettere** il presente atto al Collegio Sindacale, alla UOC GEF, alla UOC Direzione Medica di Presidio, alla UOC Sicurezza, Accreditamento e Qualità, alla UOC Tecnico – Patrimoniale e ICT e alla UOSID Patrimonio e Contratti;
- 10) **Di conferire al presente atto, immediata esecuzione**, ai sensi dell’art. 21 quater della L. 241/90, al fine di dare seguito a tutti gli adempimenti amministrativi necessari per l’ordinario funzionamento del Nuovo “Presidio Cavallino” a garanzia della continuità alle prestazioni di natura clinico-sanitaria

**Il Direttore Generale  
Dr. Rodolfo Conenna**

*(firmato digitalmente)*

