

ISTITUTO NAZIONALE PER L'ASSICURAZIONE
CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORODIREZIONE CENTRALE
PATRIMONIOUfficio investimenti e
disinvestimenti immobiliari**Classificazione della Dcp****Processo:** Gestione Immobili**Macroattività:** Acquisti**Attività:** Documentazione istruttoria**Tipologia:** Corrispondenza con Ministeri, Agenzie e altre P.A.**Metafascicolo:** Edilizia Sanitaria**Sottofascicolo:** 2023

Spett.li

ASL CN2

aslcn2@legalmail.it

Regione Piemonte

Direzione Sanità e Welfare

sanita@cert.regione.piemonte.it

Oggetto: Interventi urgenti di elevata utilità sociale nel campo dell'edilizia sanitaria (art. 1, commi 602 e 603, L. 232/2016; art. 56 bis D.L. 77/2021; d.p.c.m. 14 settembre 2022). Realizzazione di una casa di comunità nel comune di Canale. Avvio istruttoria.

Con riferimento alle iniziative di cui all'oggetto, il d.p.c.m. del 14 settembre 2022 ha dichiarato valutabili, nell'ambito dei piani triennali di investimento di questo Istituto, le iniziative urgenti di elevata utilità sociale nel campo dell'edilizia sanitaria individuate nell'elenco allegato al decreto stesso.

Dal momento che l'iniziativa di interesse di codesto Ente è ricompresa nei sopracitati elenchi per l'importo di € 3.200.000,00 si ritiene opportuno chiarire alcuni aspetti fondamentali dell'iter di realizzazione degli investimenti proposti.

In sintesi, la realizzazione delle iniziative proposte seguirà il seguente percorso:

- l'ente proponente, come chiarito nel citato d.p.c.m., dovrà presentare a INAIL un progetto appaltabile ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo n. 50 del 18 aprile 2016 e s.m.i.. Al riguardo, si rappresenta che la verifica e la validazione del progetto sviluppato dall'ente avverranno a cura del responsabile del procedimento individuato da INAIL, in contraddittorio con i progettisti e il RUP incaricato dall'Ente per coordinare e sovrintendere alla fase progettuale;
- a seguito della validazione del progetto ed alla valutazione della compatibilità tecnica, economica e finanziaria dell'investimento approvata dagli Organi dell'Istituto, si potrà procedere all'acquisto dell'area/dell'immobile oggetto dell'intervento di costruzione/riqualificazione e al rimborso all'ente proponente delle spese tecniche sostenute per la predisposizione della progettazione da porre a base di gara;

- anteriormente alla stipula del contratto di compravendita, dovrà essere sottoscritto un contratto preliminare di locazione del complesso immobiliare da realizzare/riqualificare, con il quale le parti si obbligheranno alla sottoscrizione del contratto definitivo, decorrente dalla data di consegna del complesso immobiliare stesso, agibile, delineando altresì gli aspetti fondamentali del futuro rapporto locatizio;
- successivamente alla compravendita dell'area edificabile/dell'immobile da riqualificare, questo Istituto procederà, tramite ordinarie procedure di gara ad evidenza pubblica, a dare avvio all'appalto e all'esecuzione dei relativi lavori;
- consegna della struttura sanitaria all'ente proponente e contestuale stipula del contratto definitivo di locazione del complesso immobiliare realizzato/riqualificato.

Nel dettaglio, per quanto riguarda la fase di progettazione, occorre che per ciascun intervento sia rispettata la seguente tempistica:

- Aggiudicazione appalto per l'affidamento a terzi del Progetto di fattibilità tecnico-economico e degli altri livelli di progettazione (eventuale): **30 settembre 2023**.
- Conclusione del Progetto di fattibilità tecnico-economico: **30 giugno 2024**.
- Consegna del progetto definitivo per la verifica da parte dell'Operatore Economico incaricato da INAIL: **31 dicembre 2025**.
- Verifica del progetto con esito positivo (l'iniziativa viene archiviata se i progettisti non rispondono alle richieste di integrazioni nei tempi richiesti dal verificatore e comunque dopo il terzo rapporto di verifica con esito negativo): **30 giugno 2026**.
- Consegna del progetto esecutivo per la verifica da parte dell'Operatore Economico incaricato da INAIL: **31 marzo 2027**.
- Verifica del progetto con esito positivo (l'iniziativa viene archiviata se i progettisti non rispondono alle richieste di integrazioni nei tempi richiesti dal verificatore e comunque dopo il terzo rapporto di verifica con esito negativo): **30 settembre 2027**.

Per quanto concerne la compravendita, si ritiene opportuno chiarire in primo luogo che oggetto dell'investimento proposto potrà essere un complesso immobiliare cielo – terra, preferibilmente indipendente dal punto di vista strutturale e impiantistico.

Il prezzo di compravendita offerto per l'area edificabile sarà stimato prendendo come riferimento i principi dell'istituto dell'esproprio, secondo i criteri generali dettati dalla normativa e sarà sottoposto ad una verifica di congruità ai sensi del Regolamento per gli investimenti e disinvestimenti immobiliari di questo Istituto.

Contestualmente all'atto di compravendita dell'area edificabile/dell'immobile da riqualificare, INAIL procederà al rimborso dei costi sostenuti per la progettazione previa verifica di congruità da parte della struttura tecnica.

Con riferimento al pagamento del prezzo di compravendita dell'area edificabile/dell'edificio da riqualificare, si rappresenta che lo stesso, in base a quanto

previsto dal citato Regolamento per gli investimenti, avverrà secondo le seguenti modalità:

A. In caso di acquisto dell'area edificabile sulla quale realizzare la nuova struttura sanitaria:

- 94% contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ed alla relativa consegna dell'area;
- 3% all'acquisizione dei certificati ipotecari in bollo per iscrizioni e trascrizioni a carico degli intestatari della proprietà nel ventennio, fino a comprendere la trascrizione del contratto di compravendita di cui trattasi, nonché del duplo dell'annotamento di eseguita cancellazione di eventuali ipoteche;
- 3% all'acquisizione, se del caso, dei certificati definitivi di accatastamento.

B. In caso di acquisto di struttura sanitaria da riqualificare:

- 89% contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ed alla relativa consegna dell'immobile;
- 3% all'acquisizione dei certificati ipotecari in bollo per iscrizioni e trascrizioni a carico degli intestatari della proprietà nel ventennio, fino a comprendere la trascrizione del contratto di compravendita di cui trattasi, nonché del duplo dell'annotamento di eseguita cancellazione di eventuali ipoteche ovvero all'acquisizione di certificazione notarile sostitutiva;
- 3% all'acquisizione, se del caso, dei certificati definitivi di accatastamento;
- 5% all'accertamento della regolare esecuzione da parte di un professionista incaricato dall'INAIL da effettuarsi entro un periodo non inferiore a nove mesi dal rogito.

Per quanto concerne l'utilizzo dell'opera realizzata, il contratto di locazione dovrà prevedere le seguenti clausole fondamentali:

- L'immobile viene concesso in locazione per la durata di 20 (venti) anni rinnovabile; le parti si riservano la facoltà di prevedere una durata superiore;
- L'importo del canone di locazione annuale sarà pari al 2,5% del costo complessivo dell'investimento, maggiorato della media relativa ai dodici mesi precedenti alla data dell'accettazione dell'offerta dell'indice medio mensile EURIBOR, tasso 360 a sei mesi (con troncamento del 1° decimale);
- Il canone sarà rivalutato annualmente, a partire dal secondo anno di locazione, in misura pari al 75% della variazione annuale dell'indice ISTAT FOI, calcolato con il criterio della "variazione assoluta";
- Saranno a carico del conduttore, oltre alla manutenzione ordinaria dell'immobile locato, anche gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria ed agli adeguamenti a norma dell'immobile locato.

L'INAIL proporrà la firma di un accordo tra amministrazioni per regolare le diverse fasi di sviluppo dell'investimento; questo accordo, che potrà essere firmato durante il

processo di progettazione, in un momento scelto dall'ente, farà riferimento alle indicazioni sopra fornite.

Il rispetto di ciascuna delle scadenze fissate nell'accordo sarà condizione essenziale per poter concludere positivamente la valutazione da parte dell'INAIL; in caso contrario si procederà all'archiviazione dell'iniziativa.

Per quanto riguarda gli importi previsti dal decreto, devono essere intesi come importo complessivo dell'investimento per l'INAIL, comprensivo del valore dell'area e delle somme a disposizione per l'appalto. Nel caso in cui, la progettazione conduca ad importi più alti di quelli previsti dal decreto per la Regione, l'INAIL non può autonomamente modificare quanto previsto dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri; la questione andrà affrontata con le competenti autorità ministeriali, ferme restando le scadenze fissate dall'accordo.

Il Direttore centrale
Carlo Gasperini