

OGGETTO: autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, *ex art. 9, comma 4, r.r. n. 5/2012*, immobile ad uso diverso dall'abitativo sito in Roma, via Marcantonio Colonna, 29 (foglio 405, particella 11 sub.502). Approvazione schema di contratto di compravendita e accertamento di € 172.000,00 sul capitolo di entrata E0000441105 del corrente bilancio 2024.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO**

VISTA la legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1, recante: “Nuovo Statuto della Regione Lazio”;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., recante “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale”;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante “Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”, con particolare riferimento al Titolo X – Capo II che detta disposizioni in materia di gestione dei beni immobili della Regione Lazio;

VISTO il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., recante: “Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b) della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12 (Disposizioni collegate alla legge di assestamento del bilancio 2011-2013), che detta norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale”;

VISTA la legge regionale 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

VISTA la legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 e ss.mm.ii. recante “legge finanziaria regionale per l'esercizio 2006”, con particolare riferimento all'art. 19 rubricato “norme in materia di valorizzazione del patrimonio regionale”. Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 “disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica” e successive modifiche”;

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009, n. 22 e ss.mm.ii., recante “Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2009/2011 della Regione Lazio” che, ai commi dal 31 al 35, stabilisce l'obbligo per l'Amministrazione regionale a predisporre un “Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari” da allegare al bilancio annuale di previsione nel rispetto dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTO il decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii., recante “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5.5.2009, n. 42” e successive modifiche;

VISTA la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”, che, ai sensi dell’articolo 56, comma 2, della l.r. n. 11/2020 e fino alla data di entrata in vigore del regolamento di contabilità di cui all’articolo 55 della citata l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 23, recante: “Legge di stabilità regionale 2024”;

VISTA la legge regionale 29 dicembre 2023, n. 24, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026” con particolare riferimento all’art. 3, comma 1, lett. t, che ha approvato, quale allegato n. 18 al bilancio medesimo, l’elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione e/o alienazione, di cui al citato art. 11, comma 2, lettera d), l.r. 11/2020;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 28 dicembre 2023, n. 980, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Documento tecnico di accompagnamento”, ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate e in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 28 dicembre 2023, n. 981, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Approvazione del “Bilancio finanziario gestionale”, ripartito in capitoli di entrata e di spesa e assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 14 febbraio 2024, n. 75, concernente: “Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2024-2026 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11”.”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 22 dicembre 2023, n. 940, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 18”;

VISTI

- il regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, il quale ha riorganizzato le strutture amministrative della Giunta regionale, in considerazione delle esigenze organizzative derivanti

dall'insediamento della nuova Giunta regionale e in attuazione di quanto disposto dalla legge regionale 14 agosto 2023, n. 10;

- il regolamento regionale 28 dicembre 2023, n.12, concernente: “Modifiche al regolamento regionale 6 settembre 2002, n.1 (Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della giunta regionale) e successive modifiche. Disposizioni transitorie”, con il quale sono state modificate le disposizioni transitorie del r.r. 9/2023;

VISTI, in particolare:

- l'articolo 9 del citato r.r. 9/2023, secondo cui i contratti dei Direttori delle direzioni regionali riorganizzate sono sottoscritti e divengono efficaci entro cinque giorni dall'adozione, da parte del Direttore generale, della direttiva di cui all'articolo 22, comma 2, del r.r. 1/2002 e successive modificazioni;
- l'articolo 1, c. 2, del citato r.r. 12/2023, di modifica del comma 2 del predetto art. 9 del r.r. 9/2023, a mente del quale “L'operatività delle direzioni previste dal presente regolamento decorre dalla data di sottoscrizione dei contratti, di cui alla lettera c) del comma 1, dei rispettivi Direttori (...)”;

VISTA la nota del Direttore generale prot.171148 del 06.02.2024, concernente “Prime indicazioni operative per l'attuazione delle direttive I e II prot. nn. 1414222 del 05/12/2023 e 132306 del 30/01/2024, relative alla riorganizzazione dell'apparato amministrativo di cui al regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 8 febbraio 2024, n. 53, con la quale è stato conferito al dott. Fabrizio Mazzenga, l'incarico di Direttore della Direzione regionale “Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio”;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 6 della citata l. 241/1990, il responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'Arch. Carlo Abbruzzese;

ATTESO che, il presente atto riveste carattere di indifferibilità e urgenza;

CONSIDERATO che il succitato r.r. n. 5/2012, nel disciplinare i criteri e le diverse modalità per la valorizzazione del patrimonio immobiliare della Regione Lazio, stabilisce:

- all'art. 2 che “i beni del patrimonio disponibile regionale sono amministrati dalla Direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio”;
- all'art. 4, comma 2, lett. a), che l'alienazione dei beni immobili può avvenire “mediante vendita diretta secondo le procedure previste dal presente regolamento”, riconoscendo, ai sensi dell'art. 8 del medesimo regolamento, ai conduttori dei beni immobili, aventi destinazione diversa da quella abitativa, il diritto di opzione per l'acquisto degli stessi, da esercitarsi con le modalità e i termini di cui al comma 3 ed al prezzo di stima di cui all'art. 5, comma 2;
- all'art. 9, comma 3, che il predetto diritto di opzione è riconosciuto ai conduttori titolari di un regolare contratto di locazione che, al momento dell'offerta di acquisto, sono in regola con il pagamento dei canoni o che provvedano al pagamento degli stessi entro il termine utile per l'esercizio de diritto di opzione il quale, su indicazione del conduttore, può essere esercitato in

favore dei soggetti legittimati ai sensi del medesimo comma 3;

- all'art. 9, comma 3: "In luogo del conduttore qualificato come persona giuridica sono legittimati all'esercizio dei diritti di opzione o di prelazione di cui al comma 2, i soggetti giuridici subentrati nella conduzione del bene a seguito di trasformazioni o conferimenti societari, nonché i soci e gli amministratori delle rispettive società, muniti di delega a contrarre con l'amministrazione";

PREMESSO che:

- con nota acquisita al protocollo regionale in data 24.05.2022, prot. 512120, OMISSIS ha manifestato l'interesse all'acquisto dell'unità immobiliare di proprietà regionale, sita nel Comune di Roma, in via Marcantonio Colonna, 29 identificata al catasto al foglio 405, particella 11 sub 502, mediante esercizio del diritto di opzione previsto dall'art. 8, comma 1, del citato r.r. n. 5/2012;
- OMISSIS risulta titolare di un contratto di locazione del suddetto immobile, stipulato in data 8.01.1999 e avente decorrenza 1.01.1999 regolarmente disdetto in data 25.02.2010;
- il medesimo immobile è presente nell'ultima stesura dell'Inventario dei beni immobili regionali (Libro 18) approvato con la citata dgr 940/2023 ed è riconducibile alla tipologia di immobili di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del medesimo regolamento "*beni aventi destinazione diversa da quella abitativa*";
- il medesimo immobile è, altresì, inserito nell'elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione approvato con la succitata l.r. n. 24/2023 e, pertanto, alienabile;
- sul medesimo bene è stata redatta, ai sensi dell'art. 5, comma 1 del citato r.r. n. 5/2012, la prevista perizia di stima (prot. n. 985535/2023), che ha stabilito il prezzo in € 181.719,00 (centottantunosestecentodiciannove/00);

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 1000565 del 13.09.2023, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 8 del r.r. n. 5/2012, è stata comunicata a OMISSIS l'offerta di vendita in opzione di acquisto del bene, al prezzo di € 181.719,00 oltre oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente, ferma restando, pena la decadenza del diritto di opzione all'acquisto, la regolarità dei pagamenti delle indennità di occupazione, degli oneri accessori e degli eventuali interessi legali maturati sulle somme non corrisposte;
- in data 19.09.2023 è pervenuta, con il numero 1025954, al protocollo dell'Amministrazione una comunicazione di OMISSIS, il quale esprimeva la volontà di cedere il diritto opzione a OMISSIS, amministratore unico della società OMISSIS, di cui entrambi risultano soci e con la quale svolgono l'attività commerciale;
- in data 09.10.2023, la scrivente Amministrazione ha comunicato agli OMISSIS l'accettazione della cessione del diritto di opzione ai sensi dell'art. 9 comma 4 del r.r. 5/2012 nei confronti di OMISSIS quale persona fisica;
- in data 20.10.2023 è pervenuto, con il numero 1186977, al protocollo dell'Amministrazione regionale l'atto unilaterale di impegno all'acquisto con cui, tra l'altro, OMISSIS, consapevole dello stato giuridico urbanistico, edilizio e catastale dell'immobile offerto in vendita, ha:
 - ✓ accettato il prezzo stabilito dall'Amministrazione per la vendita, obbligandosi ad effettuare, a proprie cure e spese sull'immobile tutti gli eventuali adempimenti di natura

giuridico, edilizia, urbanistica e catastale propedeutici alla stipula dell'atto notarile di compravendita;

- ✓ designato il Notaio di propria fiducia OMISSIS, per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita;

TENUTO CONTO che:

- con nota prot. 312484 del 6.03.2024 OMISSIS chiede la possibilità di acquistare il locale cantina, sostenendo a proprio carico le spese per lavori di collegamento con il locale commerciale, trasmettendo contestualmente il preventivo di spesa;
- con nota prot. 336482 dell'11 marzo 2024 la scrivente Amministrazione ha accolto la richiesta di OMISSIS, riconoscendo un rimborso pari al 50% delle spese da sostenere per la realizzazione dei lavori e ha ridefinito il prezzo di vendita in € 172.000,00
- in data 12.03.2024 è pervenuto con il numero 347283 al protocollo dell'Amministrazione regionale l'atto unilaterale di impegno all'acquisto, confermando le condizioni già comunicate con la succitata accettazione dell'offerta di vendita;

VISTA la nota del MIC - Segretariato regionale per il Lazio, acquisita al protocollo regionale in data 14 dicembre 2023 con il numero 1452168, con cui si comunica che l'immobile in questione non riveste importante interesse artistico e storico, ai sensi dell'art. 12 del citato d. lgs. 42/2004 e del D.D. 6 febbraio 2004, e, pertanto, l'alienazione del medesimo non rientra nell'ambito di applicazione del Titolo I del medesimo d.lgs. 42/2004;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare, la vendita dell'immobile sito in Roma, via Marcantonio Colonna, 29 distinto al catasto al foglio 405, particella 11 sub. 502, mediante esercizio del diritto di opzione ai sensi del sopra citato art. 9 comma 4 del r.r. n.5/2012;
- 2) approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS in Roma, incaricato dalla parte acquirente, che è allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;
- 3) accertare l'entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, sul capitolo E0000441105 del corrente bilancio regionale, annualità 2024;

DATO ATTO che, la stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà subordinata alla verifica del regolare pagamento delle indennità di occupazione e degli oneri accessori della locazione maturati alla data del rogito.

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 4, comma 2, lett. a),

e 9 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., la vendita con esercizio del diritto di opzione dell'unità immobiliare sito nel comune di Roma, via Marcantonio Colonna, 29 (foglio 405, particella 11 sub. 502) in favore di OMISSIS (codice debitore 249810) al prezzo di € 172.000,00 (*centosettantaduemila/00*);

2. di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dal Notaio OMISSIS in Roma, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

3. di accertare la somma di € 172.000,00 sul corrente bilancio regionale, capitolo di entrata E0000441105, (corrispondente al Titolo 4 "*Entrate in conto capitale*" - piano dei conti 4.04.01.08.001), quale corrispettivo che sarà pagato dagli acquirenti (cod. deb. 249810) a favore della Regione Lazio per l'acquisto del bene di cui al precedente punto 1).

La presente determinazione dirigenziale sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio e sul sito *web* istituzionale www.regione.lazio.it.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione.

Il Direttore
(Fabrizio Mazzenga)