

OGGETTO: autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, *ex art. 7 comma 2, r.r. n. 5/2012*, immobile ad uso abitativo sito in Terracina Località Borgo Hermada, via Cesare Battisti, 100 (foglio 173, particella 214, sub 15). Approvazione schema di contratto di compravendita e accertamento di € 97.778,10 sul capitolo di entrata E0000441105 del corrente bilancio 2024.

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

SU PROPOSTA del Dirigente *ad interim* dell'Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei Beni confiscati alla criminalità";

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";

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

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".";

VISTA la deliberazione della Giunta Regionale 24 aprile 2024, n. 284, concernente: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026. Aggiornamento del Bilancio finanziario gestionale in relazione all'assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa, di cui alla D.G.R. n. 981/2023, ai sensi dell'articolo 13, comma 5, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11";

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”;

VISTA la nota del Direttore generale prot. 573860 del 30.04.2024, concernente “indicazioni per l'operatività della riorganizzazione dell'apparato amministrativo disposta dal regolamento regionale 23 ottobre 2023, n. 9 e in attuazione delle direttive I, II, III, IV, V e VI di cui alle note prot. n. 1414222 del 05/12/2023, prot. n. 132306 del 30/01/2024 e prot. n. 0171408 del 06/02/202, prot. n. 0190513 del 09/02/2024, prot. n. 0231852 del 19/02/2024 e prot. n. 281552 del 28/02/2024, con decorrenza 1° maggio 2024.”;

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”;

VISTO l'atto di organizzazione del 09 marzo 2024, n. G02685 con il quale è stato ridefinito l'assetto organizzativo della Direzione regionale Trasporti, mobilità, tutela del territorio, demanio e patrimonio ed istituite le strutture organizzative a rilevanza dirigenziale costituenti la medesima Direzione;

VISTO l'atto di organizzazione 17 giugno 2024, n. G07962, con cui è stato conferito ai sensi dell'art.164 del r.r. 5/2002, l'affidamento *ad interim* della responsabilità dell'Area “Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei Beni confiscati alla criminalità” ”all'arch. Cristiana Pimpini;

VISTI altresì:

- l'art. 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, che, al comma 8, ha introdotto nell'ordinamento regionale specifiche disposizioni per l'alienazione del patrimonio immobiliare proveniente dalla disciolta Opera nazionale combattenti (O.N.C.);
- l'articolo 61, commi 3 e 4, della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7 con il quale si è introdotta la facoltà per la Giunta regionale di dare attuazione alle disposizioni di cui al succitato art. 19, comma 8, l.r. 2/2016, adeguando il sopra richiamato r.r. n. 5/2012 e prevedendo espressamente che “...gli istituti ivi previsti, per quanto compatibili con il medesimo articolo 19, comma 8, della l.r. 12/2016, si estendono agli immobili appartenuti all'ex ONC.....”;

VISTO il regolamento regionale 08 novembre 2019, n. 22, il quale ha introdotto alcune modifiche al richiamato r.r. n. 5/2012 tese a facilitare la dismissione del patrimonio ex O.N.C., dando quindi attuazione a quanto previsto dalla normativa regionale sopra richiamata, ovvero all'art. 61, l.r. n. 7/2018 ed all'art. 19, comma 8, l.r. n. 12/2016;

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 citato regolamento;

PREMESSO che:

- con nota acquisita al protocollo regionale in data 07.05.2021, prot. 412029, OMISSIS aveva manifestato l'interesse all'acquisto dell'unità immobiliare di proprietà regionale, sita nel Comune di Terracina, località Borgo Hermada, in via Cesare Battisti, 100 identificata al catasto al foglio 173, particella 214, sub 15;
- OMISSIS risulta essere subentrata nell'occupazione dell'immobile, condotto dalla madre, OMISSIS, intestataria di un contratto di affitto stipulato con decorrenza 1° ottobre 2009 e regolarmente disdettato;
- OMISSIS è risultata essere residente nell'immobile al momento del decesso della madre OMISSIS in data OMISSIS, come da certificato storico anagrafico rilasciato dal Comune di Terracina in data 26.01.2023 ed acquisito con nota prot. n. 1363980/2023;
- 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 b) del medesimo regolamento "beni immobili ad uso abitativo";
- 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. 718978/2022), che ha stabilito il prezzo in euro 151.734,00 (euro centocinquantomilasettecentotrentaquattro/00);

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 500078 del 20.05.2022, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 7 del r.r. n. 5/2012, è stata comunicata a OMISSIS l'offerta di vendita in opzione di acquisto del bene, al prezzo di € 106.213,80 poiché sul prezzo di vendita succitato è stata applicata una riduzione pari al 30% ai sensi dell'art. 7 comma 2 recante " *Il prezzo di vendita dei beni immobili ad uso abitativo di cui al precedente comma 1, offerti in opzione agli aventi diritto, è determinato sulla base del prezzo di stima di cui all'articolo 5, diminuito del trenta per cento* ";
- in data 23.01.2024 è pervenuta con nota prot. 0097068, da parte dell'Avvocato incaricato da OMISSIS una contestazione della perizia di stima e la richiesta di adeguamento del prezzo di vendita in opzione;
- in data 04.04.2024 con nota prot. 454708 l'Amministrazione regionale ha comunicato a OMISSIS che la superficie dell'immobile oggetto di valutazione è pari a 112,43 mq, e pertanto l'importo della vendita è pari ad € 139.683,00, fermo restando tutte le condizioni indicate nell'offerta di vendita nota prot. 500078/2022;
- in data 20.05.2024 è pervenuto, con il numero 657171, 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;

PRESO ATTO che il Segretariato regionale del Ministero della Cultura per il Lazio:

- con Decreto n. 102 del 30 novembre 2018 ha dichiarato il complesso immobiliare, di cui fa parte l'immobile in argomento, denominato "Edificio O.N.C.", sito in Terracina (LT), località Borgo Hermada, via Cesare Battisti, 77 di interesse storico-artistico, ai sensi dell'art. 10, comma 1 del citato d.lgs. 42/2004;
- con nota acquisita in data 12.03.2024 con prot.n. 346262 il Ministero della Cultura ha trasmesso il Decreto n. 50 dell'08.03.2024 con cui è stata concessa l'autorizzazione ad alienare il predetto complesso immobiliare, con le condizioni e prescrizioni indicate nell'autorizzazione stessa;

CONSIDERATO che, in ragione di quanto sopra rappresentato, per effetto di quanto stabilito dagli art. 60, 61 e 62 del citato d. lgs. 42/2004:

- la vendita dell'immobile in argomento rimarrà condizionata sospensivamente all'esercizio della prelazione, da esercitarsi entro il termine di cui al succitato art. 61, comma 1, da parte del Mic, per il tramite della Soprintendenza competente territorialmente, e degli altri enti territoriali, con divieto di effettuare la consegna dello stesso;
- qualora tale diritto di prelazione non verrà esercitato verrà definita la vendita con successivo atto notarile;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare la vendita dell'immobile sito nel Comune di Terracina, località Borgo Hermada, in via Cesare Battisti, 77 identificata al catasto al foglio 173, particella 214, sub 15, mediante esercizio del diritto di opzione ai sensi del sopra citato art. 7, comma 2, del r.r. n.5/2012, al prezzo di € 97.778,10 (*novantasettemilasettecentosettantotto/10*);
- 2) approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS in Terracina, 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 di € 97.778,10, sul capitolo E0000441105 del corrente bilancio regionale, annualità 2024;

RITENUTO inoltre di stabilire, in ragione della condizione legale sospensiva sopra richiamata, che il corrispettivo della vendita dell'immobile da parte degli acquirenti sarà così suddivisa:

- 10% del prezzo di vendita, per un importo pari ad € 9.778,00 costituito a titolo di caparra contestualmente all'accettazione dell'offerta di vendita;
- 20% del prezzo di vendita, per un importo pari ad € 19.555,62 versato contestualmente alla firma dell'atto notarile sottoposto a condizione sospensiva;
- restante 70% del prezzo di vendita, per un importo pari ad € 68.444,48 verrà versato contestualmente alla firma dell'atto notarile di averata condizione;

DATO ATTO che, la stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà subordinata alla verifica del regolare pagamento dei canoni di locazione 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. b, e 7 comma 2 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., la vendita con esercizio del diritto di opzione dell'unità immobiliare sita nel comune di Terracina, località Borgo Hermada, via Cesare Battisti, 77 (foglio 173, particella 214 ,sub 15) in favore di OMISSIS (codice debitore 250366) al prezzo di € 97.778,10 (*novantasettemilasettecentosettantotto/10*);
- 2.** di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto da OMISSIS, Notaio in Terracina, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 3.** di accertare la somma di € 97.778,10 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. 250366) 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)