

OGGETTO: autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, *ex art. 8, r.r. n. 5/2012*, immobile ad uso diverso dall'abitativo sito in Velletri, via Orti Ginetti, 1/3 - Foglio 65, particella 449, cat. C/1. Approvazione schema di contratto di compravendita e accertamento di euro 105.000,00 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", con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 19, comma 2;

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;

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;

DATO ATTO che la Società OMISSIS detiene l'immobile sito in Velletri via Orti Ginnetti, 1/3 meglio identificato in catasto al foglio 65, particella 449 in virtù di una scrittura privata stipulata in data 28/01/1956 tra l'Ospedale e Monti Celeste a fronte della corresponsione dell'indennità di occupazione richiesta dall'Amministrazione regionale;

PRESO ATTO che la suddetta Società, con nota del 16 ottobre 2019 prot. n. 825694, ha manifestato l'interesse all'acquisto dell'immobile sopra richiamato;

RILEVATO che:

- il medesimo immobile è presente nell'ultima stesura dell'Inventario dei beni immobili regionali (Libro 18), approvato con la citata dgr 940/2023, tra i beni del patrimonio disponibile (allegato C.1.3 "beni immobili ad uso diverso dall'abitativo – comma 5") ed è riconducibile alla tipologia di immobili di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del medesimo regolamento;
- 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;

DATO ATTO che 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. 739261/2024), che ha stabilito il prezzo in:

- € 21.618,53 (*ventunomilaseicentodiciotto/53*) da pagarsi al momento del rogito, quale prezzo dovuto in caso di non compatibilità della destinazione d'uso del bene con quella prevista dallo strumento urbanistico catastale vigente e, dunque, nell'ipotesi di impossibilità di applicazione delle disposizioni di cui al citato art. 19, comma 2, l.r. 4/2006, con conseguente obbligo di demolizione e ricostruzione del fabbricato a cura e spese dell'acquirente;
- € 111.378,00 (*centoundicimilatrecentosettantotto/00*), in caso di esito positivo della domanda di sanatoria ai sensi del medesimo art. 19, comma, l.r. 4/2006. In tal caso, all'ottenimento delle necessarie attestazioni del Comune, l'acquirente dovrà provvedere al versamento entro i successivi 30 gg. della differenza tra il prezzo pagato al momento del rogito (€ 21.618,53) e la suddetta somma, ovvero € 89.759,47;

CONSIDERATO che:

- con nota prot. n. 1149987 del 20.09.2024, la Regione Lazio, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 8 del r.r. n. 5/2012, ha comunicato alla Società OMISSIS s.n.c l'offerta di vendita di acquisto dell'immobile al prezzo sopra indicato, oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente;
- in data 14.10.2024 è pervenuta con nota prot. 1259138, al protocollo dell'Amministrazione regionale l'atto unilaterale di impegno all'acquisto con cui, tra l'altro OMISSIS in qualità di socio amministratore della Società OMISSIS s.n.c, 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 Dott. OMISSIS, per la stipula dell'atto di compravendita;

VISTO e condiviso nei suoi contenuti lo schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS in Velletri, incaricato dalla parte acquirente, che è allegato alla presente determinazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;

RILEVATO che il suddetto atto prevede espressamente, in caso di esito positivo della sanatoria, che la somma da corrispondere (pari ad € 111.378,00) sarà decurtata delle spese sostenute dalla società

acquirente per il sostenimento degli oneri e i diritti ad essa connessi, opportunamente documentati (quali ad es. oblazione legge 47/85, oneri risarcitori danno ambientale, diritti istruttoria legge 47/85 e diritti istruttoria parere paesaggistico) laddove non già conteggiati nella perizia di stima sopra richiamata prot. 1149987/2024;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare la vendita dell'immobile sito nel Comune di Velletri, in via Orti Ginnetti, 1/3 identificato in catasto al foglio 65, particella 449 mediante esercizio del diritto di opzione, ai sensi del sopra citato art. 8, del r.r. n.5/2012, al prezzo di € 111.378,00 (*centoundicimilatrecentosettantotto/00*) in favore della Società OMISSIS s.n.c;
- 2) approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio OMISSIS in Velletri, 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 € 105.000,00 sul capitolo E0000441105 del corrente bilancio regionale, annualità 2024, corrispondente al prezzo di vendita stimato al netto degli oneri connessi alla procedura di sanatoria sopra descritta;

DATO ATTO che, la stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà subordinata alla verifica del regolare pagamento dei canoni/ indennità 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 dell'art. 8, 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 Velletri, in via Orti Ginnetti, 1/3 identificato in catasto al foglio 65, particella 449 in favore della Società OMISSIS s.n.c (codice debitore 211002) alle condizioni in premessa dettagliatamente riportate;
2. di approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dal Dott. OMISSIS, Notaio in Velletri, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di accertare la somma di € 105.000,00 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 dall'acquirente (cod. deb. 211002) a favore della Regione Lazio per l'acquisto del bene di cui al precedente punto 1);

4. nominare responsabile del procedimento di cui alla presente determinazione, ai sensi dell'art. 4, comma 1, della legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii., il funzionario della proponente Area "Gestione e Valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei Beni confiscati alla criminalità", Federico De Angelis.

5. di disporre la pubblicazione della presente determinazione sul Bur della Regione Lazio e nell'apposita pagina dedicata alle alienazioni, sezione "Amministrazione trasparente", del sito internet 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)