

Rep. n.

REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SORA

(Provincia di Frosinone)

ATTO DI PERMUTA BENI IMMOBILI

L'anno duemiladiciannove (2019), il giorno, del mese di, presso la Sede Municipale in Sora, Corso Volsci n. 111, avanti a me dott., Segretario Comunale del Comune di Sora, a questo atto autorizzato, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del Decreto Legislativo n. 267/2000, si sono personalmente presentati e costituiti i signori:

DA UNA PARTE:

- sig., nato a il domiciliato presso la Residenza municipale, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse del Comune di Sora (C.F. 00217140607), in qualità di Dirigente del Settore del Comune di Sora;

DA UNA PARTE:

- sig., nato a il , domiciliato presso la sede della Regione Lazio, il quale interviene nel presente atto in nome, per conto e nell'interesse della Regione Lazio (C.F. 80143490581), in qualità di Direttore della Direzione regionale Bilancio, Governo societario Demanio e patrimonio della Regione Lazio.

Detti comparenti, della cui identità personale io Segretario Generale sono certo, con questo atto, previa rinuncia alla presenza di testi con il mio consenso, convengono e stipulano quanto segue.

PREMESSO CHE

- 1) ai sensi dell'art. 1, comma 5, della L.R. n. 14/2008 ("Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2008-2010 della Regione Lazio") tutti i beni mobili ed immobili destinati a fornire rendite patrimoniali, nonché i beni culturali ed artistico-monumentali, già trasferiti al patrimonio delle aziende Unità Sanitarie Locali e delle Aziende Ospedaliere ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R. n. 18/1994 ("Disposizioni per il riordino del servizio sanitario regionale ai sensi del D.Lgs. 30 dicembre 1992, n. 502 e successive modifiche ed integrazioni. Istituzione delle Aziende Sanitarie Locali e Aziende Ospedaliere) e s.m.i., sono trasferiti per la successiva valorizzazione in proprietà alla Regione Lazio;
- 2) i predetti beni mobili ed immobili sono stati trasferiti alle Aziende Sanitarie in comunione pro-indiviso ai sensi dell'art. 24 della L.R. n. 18/1994 smi;
- 3) con D.P.G.R. n. 35/2002, integrato con determinazione dirigenziale n. C0294/2005, sono stati trasferiti dal Comune di Sora alla Comunione delle ASL del Lazio i beni immobili da reddito di cui agli artt. 65 e 66 della Legge n. 833/1978 e dell'art. 24 della L.R. n. 18/1994 smi;
- 4) la Comunione delle Aziende Sanitarie del Lazio è stata sciolta con verbale del 12/09/2008, redatto dal notaio dott. Domenico Pallottino, rep. n. 2454, racc. n. 1237.
- 5) Con verbale del 10/08/2012 di consegna degli immobili ricadenti nel territorio comunale di Sora, ai sensi dell'art. 1, comma 10, L.R. n. 14/2008, il Comune di Sora ha trasferito e consegnato a favore della Regione

Lazio tutti i beni immobili da reddito di cui all'art. 23 della L.R. n. 18/1994 smi;

6) i predetti beni immobili risultano inseriti nell'Inventario dei Beni immobili Regionali (da ultimo Libro 16 agg. Dicembre 2021).

PREMESSO ALTRESÌ CHE

1) con D.M. n. 2522/2001, come modificato dal D.M. del 30/12/2002, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ai fini dell'attuazione degli obiettivi previsti dalla Legge n. 21/2001, ha individuato le risorse finanziarie per la realizzazione del programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II” ed è stata prevista la possibilità che le Regioni contribuiscano con proprie risorse ovvero con propri fondi provenienti da programmi attivati o promossi dall'Unione Europea all'attuazione del programma stesso;

2) la Regione Lazio con D.G.R. n. 574 del 20/06/2003 ha aderito al Programma “Contratti di Quartiere II” di cui alla L.R. n. 21/2001, che prevede interventi di edilizia residenziale ed annesse urbanizzazioni, ammettendo con successiva D.G.R. n. 1107/2005 al finanziamento, tra l'altro, la proposta del Comune di Sora con il programma denominato “Contratti di Quartiere II – area centro storico”;

3) con deliberazione di G.C. n. 92/2004, è stata individuata l'area corrispondente al centro storico sottozone CR1 e CR2 del vigente PRG, ai fini dell'attuazione delle procedure di cui al suddetto D.M. n. 2522 del 27/12/2001 ed è stato contestualmente approvato il programma denominato “Contratti di Quartiere II – area centro storico”;

4) in data 08/02/2006 è stato sottoscritto un Protocollo d'Accordo con l'Azienda territoriale Edilizia Residenziale (ATER) di Frosinone per l'attuazione degli interventi, prevedendo che la pratica attuazione e lo svolgimento delle attività siano curate dall'ATER di Frosinone;

5) con deliberazioni di G.C. nn. 219 – 220 – 221 del 25/05/2006, sono stati rispettivamente approvati i progetti definitivi di “riqualificazione P.za San Silvestro, parcheggio, sistema di risalita meccanizzata, verde pubblico” - “riqualificazione delle opere di urbanizzazione e sistema di risalita meccanizzata da P.za del Capitol alla salita di S. Antonio” - “riqualificazione delle opere di urbanizzazione del centro storico rione S. Silvestro e rione Indipendenza”;

6) con Deliberazione di G.C. n. 237 del 30/05/2006 sono stati approvati.

- il progetto definitivo dei lavori di competenza del Comune di Sora previsto nel Contratto di Quartiere II del costo complessivo di € 3.637.670,82, come risultante dal quadro tecnico economico,

- il programma definitivo degli interventi sperimentali ed il progetto definitivo di recupero degli immobili da destinare a edilizia residenziale pubblica, di che trattasi nello specifico nel presente atto, del costo complessivo di € 5.456.506,24, di cui € 4.365.204,99 per gli interventi di recupero ed € 1.091.301,25 per il programma di sperimentazione;

7) gli interventi sperimentali e gli interventi di recupero di immobili da destinare a edilizia residenziale pubblica, di cui al punto precedente sub 2) sono di competenza dell'ATER di Frosinone, che ne ha redatto il progetto definitivo;

8) in data 18/10/2007, è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra il Comune di Sora, l'ATER di Frosinone,

la Regione Lazio ed il Ministero delle Infrastrutture per la realizzazione degli interventi sperimentali rientranti nel programma Contratti di Quartiere II;

9) con propria deliberazione di G.C. n. 98/2008, il Comune di Sora ha approvato i progetti esecutivi relativi al predetto programma, comprensivi degli interventi di recupero di immobili da destinare ad edilizia residenziale pubblica, redatti dall'ATER della Provincia di Frosinone del costo complessivo di € 5.456.506,24, comprensivo degli oneri per la sperimentazione di € 1.091.301,25;

10) a seguito della gara d'appalto per l'affidamento dei suddetti interventi, espletata dall'ATER di Frosinone, in data 10/05/2012 è stato stipulato il contratto d'appalto rep. n. 25, registrato a Frosinone il 04/06/2012 al n. 329, Serie 1;

11) a seguito di ricognizione dei beni della Regione Lazio sul territorio regionale, il Comune di Sora ha provveduto, ai sensi dell'art. 1 comma 10 della L.R. 11/08/2008 n. 14 a riconsegnare, giusto verbale del 10/08/2012, alla Regione Lazio i seguenti beni:

- immobile in via S. Terenzi, in catasto al fg. SU (foglio 57) mappale 126 sub 9,
- immobile all'angolo tra via Terenzi, Vicolo Annoni e Vicolo Lanna, in catasto al fg. SU (foglio 57) mappale 97 sub 1, 2, 3;

al contempo il Comune di Sora ha dichiarato che per gli immobili in trattazione l'ATER di Frosinone ha avviato gli interventi di recupero ricompresi nell'ambito del programma denominato "Contratti di Quartiere II" per i quali l'Ente usufruisce di un finanziamento pubblico, autorizzato con il citato Protocollo d'Intesa del 18/10/2007 e la Regione Lazio ha preso atto dell'interesse pubblico agli interventi di recupero in corso di realizzazione, non evidenziando alcun elemento ostativo al prosieguo dei lavori, ferma restando la necessità di disciplinare con successivi e separati provvedimenti la gestione degli immobili dopo l'ultimazione dei lavori, autorizzando, per quanto di competenza, il prosieguo dei lavori;

12) gli immobili riconsegnati di cui al suddetto verbale sono ricompresi nell'ambito del programma di interventi Contratti di Quartiere in capo all'ATER di Frosinone corrispondenti all'U.M.I. 4 (immobile in via S. Terenzi, in catasto al fg. SU (foglio 57) mappale 126 sub 9) e all'U.M.I. 7 - porzione (immobile all'angolo tra via Terenzi, Vicolo Annoni e Vicolo Lanna, in catasto al fg. SU (foglio 57) mappale 97 sub 1, 2, 3;

13) l'ATER ha provveduto allo stralcio delle U.M.I. 1 e 4 e conseguentemente il Comune di Sora ha avviato le procedure per lo stralcio di dette U.M.I., al fine di utilizzare le relative risorse per il reinserimento degli ambiti previsti nel progetto originario e successivamente esclusi con le varianti relative all'intervento di riqualificazione delle opere di urbanizzazione (Contratti di Quartiere II in capo al Comune di Sora), come indicato dettagliatamente nella Deliberazione di G.C. n. 232 del 07/11/2016;

14) nell'ambito del Programma di interventi suddetto, la porzione UMI 7 interessa il compendio immobiliare, situato nel Comune di Sora e delimitato da Via S. Terenzi, Vicolo Annoni e Vicolo Lanna, distinto in catasto al foglio 57 e identificato dalle particelle di seguito elencate, tra le quali una parte risulta iscritta nell'inventario dei Beni Immobili regionali, approvato con D.G.R. n. 854/2016 per effetto dell'art. 1, comma 5, della L.R. n. 14/2008:

- foglio 57, mappale 97 sub 1,2,3 (proprietà della Regione Lazio),

- foglio 57, mappale 98 sub vari (proprietà del Comune di Sora),
- foglio 57, mappale 183 (proprietà del Comune di Sora),
- foglio 57, mappale 202 (proprietà del Comune di Sora);

15) la UMI 7, in conformità alla variante approvata con Delibera di G.C. del Comune di Sora n. 223 del 21/07/2016, sarà costituita da:

- n. 3 negozi al piano terra (due con ingresso su Via Annoni di proprietà della Regione Lazio e uno con ingresso su Vicolo Lanna di proprietà del Comune di Sora);
- n. 7 alloggi (appartamenti) dislocati sui tre piani del fabbricato (tre con ingresso in Via Annoni di proprietà del Comune di Sora e quattro con ingresso in Via Terenzi);

16) due di detti alloggi - che costituiranno unità immobiliari catastalmente autonome situate una al primo piano ed una al secondo piano dell'edificio - sono localizzati parte su proprietà della Regione Lazio (porzione del mappale 97) e parte su proprietà del Comune di Sora (porzione del mappale 98 sub 12 e sub 13), non consentendo di procedere all'individuazione delle effettive quote di pertinenza ed al relativo accatastamento delle singole unità immobiliari;

17) al fine di ovviare a tale incongruenza l'ATER ha effettuato una concertazione con il competente organo regionale, al fine di addivenire ad una permuta delle quote di proprietà tra il Comune di Sora e la Regione Lazio prevedendo che il Comune di Sora ceda alla Regione Lazio una porzione dell'appartamento ricadente sul foglio SU mappale 98 sub 13 e la Regione Lazio ceda al Comune di Sora una porzione dell'appartamento ricadente su parte del mappale 97 sub 1, consentendo di attribuire in proprietà esclusiva al Comune di Sora l'appartamento situato al primo piano del fabbricato con ingresso da via Terenzi ed alla Regione Lazio la proprietà esclusiva dell'appartamento situato al secondo piano sempre con ingresso da via Terenzi;

18) con Deliberazione di C.C. n. 7 del 13/03/2017, il Comune di Sora, tra l'altro;

- ha preso atto del verbale sottoscritto in data 10/08/2012 con il quale il Comune di Sora ha proceduto alla riconsegna alla Regione Lazio all'immobile in via Terenzi e vicolo Annoni in catasto al fg. SU (foglio 57) mappale 126 sub 9 e mappale 97 sub 1, 2, 3, nel quale è stata evidenziata, altresì, la necessità di separare le proprietà del Comune di Sora e della Regione Lazio in modo tale da poter attribuire ai due Enti le rispettive quote dei due alloggi siti al primo ed al secondo piano del complesso immobiliare anche ai fini dell'accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate;

- ha autorizzato la permuta tra l'Ente e la Regione Lazio delle porzioni immobiliari relative ai due alloggi situati al primo piano ed al piano secondo (con ingresso da via Terenzi) del più ampio complesso immobiliare costituente la U.M.I. 7, in modo tale che il Comune di Sora diventi proprietario esclusivo dell'alloggio situato al primo piano del fabbricato con ingresso da via Terenzi e la Regione Lazio sia proprietaria esclusiva dell'appartamento situato al secondo piano sempre con ingresso da via Terenzi;

19) con la succitata Deliberazione di C.C. n. 7 del 13/03/2017, il Comune di Sora, altresì, ha dato atto che le consistenze delle singole porzioni immobiliari oggetto di permuta sono sostanzialmente equipollenti, tali per cui la relativa cessione e contestuale acquisizione da parte dei due Enti (Comune di Sora e Regione Lazio) si intende riferita a quote con superficie a netto dei muri pari a:

- mq. 65,00 circa la quota ceduta dal Comune di Sora alla Regione Lazio,
- mq. 58,00 circa la quota ceduta dalla Regione Lazio al Comune di Sora.

20) con nota prot. n. del del Settore....., è stata effettuata, ai soli fini fiscali, la valutazione di mercato dei beni desunta da valori O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, con attribuzione al bene di cui al punto 1) del valore di € 81.720,00 (euro ottantunomilasettecentoventi/00) ed al bene di cui al punto 2) del valore di € 61.425,00 (euro sessantunomilaquattrocentoventicinque/00).

Tutto ciò premesso, le parti, riconosciuta, accettata e ratificata la precedente narrativa, come parte integrante e sostanziale del presente atto,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

1. Il Comune di Sora, a mezzo del qui costituito suo legale rappresentante, a titolo di permuta cede alla Regione Lazio, come sopra rappresentata, che accetta ed acquista la porzione dell'immobile sito in Sora con ingresso da via Terenzi e distinto in catasto al fg. 57, mapp. 98 sub 13, unità immobiliare in corso di costruzione (F3).
2. La Regione Lazio, a mezzo del qui costituito suo legale rappresentante, a titolo di permuta cede al Comune di Sora, come sopra rappresentato, che accetta ed acquista, la porzione dell'immobile sito in Sora con ingresso da via Terenzi e distinto in catasto al fg. 57, mapp. 97 sub 7, unità immobiliare in corso di costruzione (F3) e sub 8 (vano scala e terrazzo).
3. Le Parti allegano le planimetrie identificative (sub).
4. I dati di catasto sopradescritti emergono dal frazionamento redatto da, n. protocollo tipo approvato in data depositato presso, in allegato (sub)
5. Con Deliberazione di C.C. n. 7 del 13/03/2017, il Comune di Sora ha dato atto che le consistenze delle singole porzioni immobiliari oggetto di permuta sono sostanzialmente equipollenti, pertanto, non si procede al conguaglio.
6. Agli effetti della registrazione, ai sensi dell'articolo 21, comma 2 e art. 43, lettera b) del D.P.R. n. 131/1986, la base imponibile è costituita dal valore del bene che dà luogo all'applicazione della maggiore imposta, ovvero il valore del bene di cui al punto 1) pari ad € 81.720,00 (euro ottantunomilasettecentoventi/00) (come da valutazione effettuata dal Settore giusta nota prot. n. del).
7. Le Parti dichiarano che i beni oggetto di permuta sono pervenuti in proprietà agli Enti interessati in forza della Legge n. 833/1978 e della L.R. n. 58/1983.
8. Il Comune dichiara che l'immobile oggetto del presente atto è dotato dei requisiti per il riconoscimento dell'agibilità ed è in regola con la disciplina edilizia/urbanistica, come risultante dagli atti progettuali agli atti d'ufficio e dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sora (prot. n. del), che si allega al presente atto (sub ...).

Entrambe le parti garantiscono altresì la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza tra cui il D.M. 22 gennaio 2008 e di certificazione energetica, di cui all'art. 6 del D.Lgs. n.

192/2005.

9. I permutanti dichiarano che non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici successivamente al rilascio del suddetto certificato.

10. Gli immobili sono permutati a corpo, ai sensi dell'articolo 1538 c.c., nelle condizioni in cui si trovano con ogni inerente diritto ed accessorio, servitù attive e passive, con le garanzie reciproche di legge sulla proprietà e libertà da vincoli, canoni, livelli, privilegi anche fiscali, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché l'assenza di aventi diritto a prelazione legale.

11. Gli effetti giuridici ed economici del presente atto decorrono, per tutte le conseguenze utili od onerose, dalla data di sottoscrizione.

12. Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto nei RR.II., con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei RR.II. da ogni responsabilità al riguardo.

13. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dell'Intervento.

14. L'operazione è fuori campo IVA.

15. Ai soli effetti dell'iscrizione del presente documento a repertorio, le Parti dichiarano che il valore è pari ad € 81.720,00 (euro ottantunomilasettecentoventi/00).

16. Le Parti dichiarano di non essersi avvalse nella definizione del presente contratto di alcun mediatore ex artt. 1754 ss. c.c.

17. Per quanto non previsto nel presente contratto, si rinvia alle disposizioni del codice civile ed alla normativa vigente in materia.

L'originale informatico del presente atto, elaborato ai sensi del D. Lgs. n. 82/05 e smi, è custodito agli atti d'ufficio.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli atti facenti parte integrante, anche se non materialmente allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io, Ufficiale rogante, ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato lettura ai comparenti, che, riconoscendolo conforme alla loro volontà, lo approvano ed insieme a me, lo sottoscrivono. Redatto da persona di mia fiducia, mediante l'utilizzo ed il controllo di strumenti informatici e da me completato su nove pagine intere, oltre la presente sin qui, le firme egli allegati A) e B), viene sottoscritto in forma elettronica, previa verifica della validità dei certificati elettronici utilizzati, dalla Regione Lazio così come rappresentata e da.....

REGIONE LAZIO in persona del

COMUNE DI SORA in persona del

UFFICIALE ROGANTE dott.