

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G06660 del 03/06/2021

Proposta n. 19121 del 27/05/2021

Oggetto:

Presenza annotazioni contabili

Autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, ex art. 7, r.r. n. 5/2012, immobile sito in Sabaudia Via Emanuele Filiberto duca d'Aosta, 39 (foglio 109, particella 54, sub 13 e p.lla 1075 graffata, cat. A/3). Approvazione schema di contratto di compravendita ed accertamento di € 117.791,00 sul capitolo di entrata 441105 del corrente bilancio 2021.

REGIONE LAZIO

Proposta n. 19121 del 27/05/2021

Annotazioni Contabili *(con firma digitale)*

PGC	Tipo	Capitolo	Impegno / Mod.	Importo	Miss./Progr./PdC finanz.
	Mov.		Accertame		
			nto		

Descr. PdC finanz.**Azione****Beneficiario**

1)	E	E0000441105	2021	117.791,00	400.40100 4.04.01.08.001
----	---	-------------	------	------------	--------------------------

Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo

DI CRISCIENZO DIANA

OGGETTO: autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, *ex art. 7, r.r. n. 5/2012*, immobile sito in Sabaudia Via Emanuele Filiberto duca d'Aosta, 39 (foglio 109, particella 54, sub 13 e p.lla 1075 graffata, cat. A/3). Approvazione schema di contratto di compravendita ed accertamento di € 117.791,00 sul capitolo di entrata 441105 del corrente bilancio 2021.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE
“BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO”**

SU PROPOSTA del Dirigente dell'Area “Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali;

VISTO lo 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 l'art. 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 e ss.mm.ii., che ha introdotto nell'ordinamento regionale una serie di norme in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale proveniente “dagli enti ed associazioni disciolti per effetto del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, (...*omissis*...) nonché quelli comunque acquisiti al suddetto patrimonio, ivi compresi quelli trasferiti per effetto dell'articolo 1, comma 5, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 14.....”, prevedendo altresì, al comma 2, l'adozione di un apposito regolamento attuativo da parte della Giunta regionale per disciplinare nel dettaglio le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del suddetto patrimonio immobiliare;

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”, adottato in attuazione del succitato art. 19, comma 2, l.r. 4/2006;

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 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;

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 d. lgs. 23 giugno 2011, n. 118: “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;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”;

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

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 25, recante “Legge di stabilità regionale 2021”;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 26, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1060 recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1061, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa ed assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa”, come modificata dalla deliberazione della Giunta regionale 11 maggio 2021, n. 247;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 26 gennaio 2021, n. 20, recante “Disposizioni e indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2021-2023 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11”;

VISTA la comunicazione del Direttore Generale del 30 marzo 2021, prot. n. 278021, recante le modalità operative per la gestione del bilancio regionale 2021- 2023;

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 30 dicembre 2020, n. 1059, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 15;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 7 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio al Dott. Marco Marafini, modificata con deliberazione di Giunta regionale 5 giugno 2018, n. 273;

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. 7 del medesimo regolamento, ai conduttori dei beni immobili, 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 1;
- all’art. 9, comma 1, che:
 - il predetto diritto di opzione è riconosciuto ai conduttori titolari di un regolare contratto di locazione, di un contratto scaduto o disdettato, che, al momento dell’offerta di acquisto, sono in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori della locazione o, in alternativa, provvedano al pagamento degli stessi entro il termine utile per l’esercizio del diritto di opzione;
 - in luogo del conduttore e previa indicazione dello stesso, sono soggetti legittimati all’esercizio dei diritti di opzione i componenti del nucleo familiare nonché i discendenti in linea retta del conduttore, del coniuge o del convivente di fatto;

PREMESSO che:

- con nota acquisita al protocollo regionale in data 11 maggio 2018, prot. 274890 la Sig.ra Martufi Giuseppa, ha manifestato l’interesse all’acquisto dell’immobile di proprietà regionale, sito nel Comune di Sabaudia Via Emanuele Filiberto duca d’Aosta, 39 identificato al catasto foglio 109, particella 54, sub 9 (ora sub 13 e p.lla 1075 graffata), cat. A/3 mediante esercizio del diritto di opzione previsto dall’art. 7, comma 1, del citato r.r. n. 5/2012;
- il richiedente, come comunicato dalla competente “Area gestione dei beni patrimoniali” con nota prot. 583835 del 26/09/2018, risulta titolare di un regolare contratto di locazione del suddetto immobile numero reg. cron. 12745/2010 stipulato in data 15 aprile 2010 e disdettato il 31 marzo 2014;
- detto immobile rientra tra i beni appartenuti alla disciolta dalla disciolta Opera nazionale combattenti (O.N.C.) ora di proprietà della Regione Lazio, per la cui dismissione, in virtù del quadro normativo e regolamentare sopra richiamato, si applicano le disposizioni di cui al medesimo r.r. n. 5 /2012;

- il bene di che trattasi è inserito negli elenchi dei beni patrimoniali disponibili della Regione Lazio di cui alla citata dgr 1059/2020 – libro 15, ed è riconducibile alla tipologia di 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. 26/2020 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. 449857/2020), che ha stabilito il prezzo dell’immobile in euro 168.273,00;
- sul medesimo prezzo, ai sensi dell’art. 7, comma 2, del Regolamento, è applicata una diminuzione del 30%, per cui il prezzo da corrispondere per l’acquisto è pari ad € 117.791,00 oltre oneri per l’istruttoria, oneri fiscali e relativi a eventuali servizi documentali a carico dell’acquirente;

DATO ATTO che:

- a conclusione dell’istruttoria conseguente alla succitata nota prot. 274890/2018, sono emerse delle difformità di natura catastale in merito all’esatta individuazione della pertinenza esterna dell’immobile, rispetto alle quali la Sig.ra Martufi Giuseppa si è impegnata ad effettuare, a propria cura e spese con un tecnico di propria fiducia, i necessari adeguamenti presso il catasto, al fine di procedere alla compravendita;
- in data 8 aprile 2021 il tecnico incaricato dalla Sig.ra Martufi ha trasmesso la documentazione tecnica attestante la conclusione del nuovo accatastamento dell’immobile in questione, che, pertanto, ha acquisito la nuova identificazione: foglio 109, particella 54, sub 13 e p.lla 1075 graffata, cat. A/3;

DATO ATTO altresì che:

- con nota prot. n. 420792 dell’11 maggio 2021, la Regione Lazio, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 7 del r.r. n. 5/2012, ha comunicato al Sig.ra Martufi Giuseppa, l’offerta di vendita in opzione di acquisto dell’immobile, sopra citato comprensivo del giardino antistante l’immobile, al suddetto prezzo di euro 117.791,00 oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell’acquirente, ferma restando, pena la decadenza del diritto di opzione all’acquisto, la regolarità dei pagamenti dei canoni di locazione e/o delle indennità di occupazione richieste, degli oneri accessori e degli eventuali interessi legali maturati sulle somme non corrisposte;
- in data 19 maggio 2021 è pervenuto con il numero 447749 al protocollo dell’Amministrazione regionale l’atto unilaterale di impegno all’acquisto con cui, tra l’altro, la Sig.ra Martufi Giuseppa, consapevole dello stato giuridico urbanistico, edilizio e catastale dell’immobile offerto in vendita, ha:
 - richiesto l’esercizio del diritto di opzione per l’acquisto dell’immobile sopra identificato, dal citato art. 7, comma 2, r.r. n. 5/2012 in favore della nipote convivente Di Crisciencio Diana, così come previsto dall’art 9, commi 2 e 3 del r.r. n. 5/2012;
 - accettato il prezzo stabilito dall’Amministrazione per la vendita;
 - designato il Notaio di propria fiducia Riccardo Napoli in Roma, per l’eventuale stipula dell’atto di compravendita;

VISTA la nota del Mibact del 3 marzo 2020 prot. 189152, con cui si comunica che l’immobile in questione non riveste importante interesse artistico e storico, ai sensi dell’art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. 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;

VISTO lo schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Riccardo Napoli in Roma;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare, la vendita dell'immobile sito nel Comune di Sabaudia Via Emanuele Filiberto duca d'Aosta, 7 identificato al catasto foglio 109, particella 54, sub 13 e p.lla 1075 graffata, cat. A/3 mediante esercizio del diritto di opzione ai sensi del sopra citato art. 7 del r.r. n.5/2012;
- 2) approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita;
- 3) accertare l'entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, sul capitolo 441105 del corrente bilancio regionale.

DATO ATTO che, la stipula dell'atto notarile di compravendita, sarà subordinata alla verifica del regolare pagamento dei canoni e degli oneri accessori della locazione maturai 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 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., la vendita con esercizio del diritto di opzione dell'immobile sito nel Comune di Sabaudia Via Emanuele Filiberto duca d'Aosta, 39 identificato al catasto foglio 109, particella 54, sub 13 e p.lla 1075 graffata, cat. A/3 a favore della Sig.ra Di Criscienzo Diana, nata a Latina il 26/08/1980 al prezzo di euro 117.791,00 (*centodiciassettemilasettecentonovantuno/00*);
2. di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. di accertare la suddetta somma di € 117.791,00 sul corrente bilancio regionale, capitolo di entrata 441105, quale corrispettivo che sarà pagato dalla Sig.ra Di Criscienzo Diana (cod. deb. 206422) a favore della Regione Lazio per l'acquisto del bene di cui al precedente punto 1).

***Il Direttore
(Marco Marafini)***

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

Copia della presente determinazione sarà trasmessa all'Area "Ragioneria ed entrate" e all'Area "Gestione dei beni patrimoniali" della scrivente Direzione, per gli adempimenti di competenza.