

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G00942 del 01/02/2022

Proposta n. 3576 del 26/01/2022

Oggetto:

Determinazione dirigenziale del 4 novembre 2021, n. G13457, recante: "Adozione della modulistica e delle istruzioni utili a regolare i procedimenti amministrativi per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 7, commi 5 e 6, della legge regionale n. 1/2020 per l'alienazione, la concessione e il riconoscimento di diritti reali relativamente alle fasce frangivento," - INTEGRAZIONE

OGGETTO: Determinazione dirigenziale del 4 novembre 2021, n. G13457, recante: “*Adozione della modulistica e delle istruzioni utili a regolare i procedimenti amministrativi per l’applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 7, commi 5 e 6, della legge regionale n. 1/2020 per l’alienazione, la concessione e il riconoscimento di diritti reali relativamente alle fasce frangivento,*” - INTEGRAZIONE

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

Su proposta del Dirigente dell’Area Politiche di Valorizzazione dei Beni Demaniali e Patrimoniali

VISTI

- lo Statuto della Regione Lazio;
- 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”;
- il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., avente a oggetto “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;
- 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 con legge 6 agosto 2008, n. 133;
- il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118, 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 maggio 2009, n. 42” e successive modifiche;
- la legge regionale del 12 agosto 2020, n. 11, recante “legge di contabilità regionale”;
- 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 l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;
- la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 20, recante “Legge di stabilità regionale 2022”;
- la legge regionale del 30 dicembre 2021, n. 21, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022-2024”, con particolare riferimento all’art. 3, comma 1, lett. t), che approva l’elenco – allegato 18 - dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione, di cui all’art. 11, comma 2 lettera d), della citata l.r. 11/2020;
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2021, n. 992, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022-2024. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi, titoli e piano dei conti per le spese”;
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2021, n. 993, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022-2024. 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”;

- 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;
- Il decreto dirigenziale n. G15287 del 09.12.2021 con il quale è stata conferita delega ai sensi dell’art. 164 e 166 del R.R n. 1/2002 s.m.i. all’Ing. Carmine Modola, Dirigente dell’Area Bilancio ad adottare gli atti indifferibili e urgenti del Direttore della Direzione regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio;

VISTI altresì:

- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2021, n. 990, inerente all’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 16;
- la legge regionale 2 maggio 1995, n. 22 *“Definitiva sistemazione delle fasce frangivento in agro pontino”* come modificata e integrata dall’articolo 7 - *“riordino dei procedimenti amministrativi concernenti concessioni su beni demaniali e non demaniali regionali”* - della legge regionale 27 febbraio 2020, n. 1, commi 4 e 5, e da ultimo modificata dall’art. 13, co.11, della legge regionale 30 dicembre 2021, n. 20;
- il regolamento regionale del 4 aprile 2012, n. 5, *“...norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale”* con particolare riferimento agli artt. 8 e 9 in merito alle alienazioni con diritto di opzione e all’art. 9-ter e 9-bis, attuativi dell’art. 19, comma 8, della legge regionale n. 12/2016 e dell’art. 61, commi 3 e 4, della legge regionale n. 7/2018 inerenti i beni appartenuti alla disciolta Opera Nazionale Combattenti;
- il regolamento regionale del 6 settembre 2002, n. 1, con particolare riferimento agli artt. 527 e 528 ove prevede, al comma 1: *“Sui beni del patrimonio indisponibile regionale possono essere costituiti diritti di terzi, per lo svolgimento di attività non corrispondenti alla funzione pubblica cui il singolo bene è destinato, purché con questa compatibili e tali da non pregiudicarne il contemporaneo perseguimento”*; al comma 2: *“Alla costituzione di diritti reali a favore di terzi per limitati periodi e per necessità di natura transitoria, si provvede con concessione amministrativa ovvero con atto pubblico nel caso in cui il diritto concesso abbia natura permanente”*; al comma 3: *“l’atto di concessione disciplina la durata del rapporto, la misura del canone, i modi e le condizioni di esercizio del diritto, anche al fine di garantire la destinazione del bene.”*
- l’art. 524, comma 7, che recita: *“Nel caso i beni immobili appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile regionale, vengano attraversati da elettrodotti, linee telefoniche, acquedotti, fognature ed altri simili manufatti di pubblico interesse, sia aerei che interrati, il relativo canone annuo di concessione può essere sostituito da una congrua indennità”*;
- la determinazione dirigenziale del 4 novembre 2021, n. G13457, recante: *“Adozione della modulistica e delle istruzioni utili a regolare i procedimenti amministrativi per l’applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 7, commi 5 e 6, della legge regionale n. 1/2020 per l’alienazione, la concessione e il riconoscimento di diritti reali relativamente alle fasce frangivento,”* -

PREMESSO che:

- i terreni dell'Agro Pontino inseriti nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali – libro 16 – con classificazione *patrimonio indisponibile fasce frangivento* allegato B.2.5, sono pervenuti in proprietà alla Regione Lazio con la soppressione dell'ex O.N.C. (Opera nazionale per i combattenti) per effetto del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, della legge 21 ottobre 1978, n. 641, e del successivo decreto del Presidente della Repubblica 31 marzo 1979, come perfezionato con l'articolo 2, comma 143 della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7;
- le fasce frangivento si collocano prevalentemente in aree agricole e sono richieste in acquisto ai sensi degli articoli 1, 2 e 3 della legge regionale n. 22/1995, così come modificata dall'art. 7 della legge regionale n. 1/2020, dai proprietari frontisti dei terreni con le stesse confinanti, ai quali sono alienati in diritto di opzione previa variazione della classificazione al patrimonio disponibile;
- ricorre frequente il caso in cui, per le sopravvenute trasformazioni territoriali le stesse fasce siano inserite in contesti urbanizzati e collocate in zone urbanistiche con destinazione diversa dall'agricola e possano essere alienate ai Comuni competenti per territorio, per la costituzione di fasce di rispetto stradale, marciapiedi e altre opere di urbanizzazione, ovvero ai proprietari frontisti dei terreni confinanti;

CONSIDERATO che per la valorizzazione delle fasce frangivento, ai sensi delle vigenti normative regionali, ricorrono le seguenti fattispecie:

- alienazione in diritto di opzione ai frontisti o ai comuni competenti per territorio;
- concessione del diritto di superficie ai frontisti per la realizzazione delle opere necessarie ad assicurare l'accesso privato ai fondi retrostanti;
- costituzione di servitù di passaggio di reti di sottoservizi di pubblica utilità non interrutive della continuità e disponibilità della fascia frangivento;

CONSIDERATO altresì che, nella fase istruttoria relativa alle fattispecie sopra descritte, ricorre l'accertamento di già esercitati diritti di superficie e/o servitù di passaggio da parte dei richiedenti, in carenza di preventiva autorizzazione della Regione proprietaria e del versamento della dovuta indennità;

RITENUTO che:

- qualora sulla fascia frangivento, al momento della domanda, risulti già esercitato un diritto di superficie e/o di servitù di passaggio, il prezzo di vendita ovvero l'indennità di servitù di passaggio o di concessione del diritto di superficie, debba essere rivalutato con la modalità di all'art. 9-bis, comma 11, del regolamento regionale n. 5/2012;
- al fine di accertare il requisito di frontista confinante, l'istanza di riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto, di costituzione di servitù o di concessione del diritto di superficie, debba essere corredata del titolo di proprietà o di godimento del fondo confinante lungo la fascia frangivento;

DETERMINA

Per le motivazioni espresse in premessa, che costituiscono parte sostanziale ed integrante del presente atto e che qui si intendono richiamate:

1) di stabilire che:

- qualora sulla fascia frangivento, al momento della domanda, risulti già esercitato un diritto di superficie e/o di servitù di passaggio, il prezzo di vendita ovvero l'indennità di servitù di passaggio e/o di concessione del diritto di superficie siano rivalutati con la modalità di cui all'art. 9-bis, comma 11, del regolamento regionale n. 5/2012;
- al fine di accertare il requisito di confinante frontista, l'istanza di riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto, di costituzione di servitù o di concessione del diritto di superficie, debba essere corredata del titolo di proprietà o di godimento del fondo confinante lungo la fascia frangivento;

2) che le suddette disposizioni integrano le istruzioni approvate con determinazione dirigenziale n. G13457/2021

- al punto 1) con l'aggiunta all'elenco Allegati del "Mod. _fasce _richiesta di acquisto" di: - *copia del titolo comprovante la proprietà della particella confinante e – certificato di destinazione urbanistica della particella di interesse* e all'elenco Allegati del "Mod. _fasce _richiesta di concessione diritto di superficie" di: - *copia del titolo comprovante la proprietà o il godimento della particella confinante – e - certificato di destinazione urbanistica della particella oggetto della richiesta.*
- al punto 2) con l'inserimento della lettera D) alle modalità operative di conduzione dei procedimenti di alienazione, concessione e costituzione di servitù di passaggio che risultano aggiornate come di seguito:

A. gli atti di compravendita delle fasce frangivento, sono stipulati con atto pubblico notarile secondo il modello predisposto da un notaio incaricato dal richiedente e approvato dall'Amministrazione. Una volta sottoscritto, l'atto dovrà trascriversi presso i registri immobiliari, con spese di registrazione e trascrizione a carico dell'acquirente, che dovrà provvedere, preliminarmente e a sua cura e spese, anche all'eventuale frazionamento della porzione della fascia antistante la proprietà. Il prezzo della compravendita è corrisposto in un'unica soluzione ed è determinato d'ufficio attraverso una perizia semplificata che terrà conto dell'aumento di valore arrecato al fondo di proprietà del richiedente con l'annessione della fascia, distinguendo le seguenti fattispecie:

- i. per le fasce frangivento che si annettono a terreni agricoli: la stima è redatta tenuto conto della media dei valori minimi desunti dalla banca dati del CREA e dall'ultima rilevazione del VAM disponibile rivalutata secondo l'indice Istat;
- ii. per le fasce frangivento che si annettono alle corti di fabbricati residenziali o commerciali: la stima è redatta tenuto conto: del valore medio OMI dei fabbricati per la zona omogenea di riferimento ove presente, e dell'estensione della corte risultante dall'annessione della fascia, ragguagliando le superfici in base alle destinazioni d'uso ed ai coefficienti di omogeneizzazione di cui all'allegato C del D.P.R. n. 138/1998;
- iii. per le fasce frangivento che si annettono ad aree edificabili: la stima è redatta con le modalità di cui al punto ii) adottando il criterio del valore di trasformazione che tenga conto dell'effettiva possibilità di trasformazione edilizia.

Per tutte le suddette fattispecie e prescindendo dall'estensione della superficie da acquisire, il prezzo per la cessione della fascia frangivento non potrà risultare inferiore ad euro 900,00.

- B. in alternativa alla cessione in proprietà di cui alla lettera A) si può procedere alla stipula di un atto per la cessione del diritto di superficie avente durata massima di 25 anni, al termine dei quali le opere che risultassero incorporate al terreno, dovranno essere rimosse a cura e spese del concessionario, salvo la possibilità per quest'ultimo di richiedere una nuova concessione. Gli atti di concessione, analogamente agli atti di compravendita, dovranno essere stipulati con atto pubblico notarile secondo il modello predisposto da un notaio incaricato dal richiedente e approvato dall'Amministrazione. Una volta sottoscritto l'atto dovrà trascriversi presso i registri immobiliari, con spese di registrazione e trascrizione a carico del concessionario, che dovrà provvedere, preliminarmente e a sua cura e spese, anche all'eventuale frazionamento della porzione d'interesse. L'indennità di concessione è corrisposta in un'unica soluzione ed è determinata tenuto conto del valore attuale netto dei canoni di locazione/affitto per la durata della concessione applicando, al valore di mercato determinato con i criteri utilizzati per le compravendite, un tasso di attualizzazione/capitalizzazione del 6%.
- C. le servitù di passaggio delle reti di pubblici servizi a favore del gestore o dei suoi aventi causa, debbono risultare da atto pubblico secondo il modello predisposto da un notaio incaricato dal richiedente e approvato dall'Amministrazione. Al fine di facilitare la realizzazione delle reti di servizi essenziali, al ricevimento del pagamento anticipato dell'indennità e dell'impegno al rispetto degli obblighi assunti da parte del gestore/richiedente, la Direzione autorizza con proprio atto la posa delle reti. Le servitù preventivamente autorizzate sono successivamente tradotte in un unico atto pubblico da trascriversi presso i registri immobiliari con spese notarili di registrazione e trascrizione a carico del gestore o dei suoi aventi causa. L'atto di concessione della servitù per il passaggio di reti di sottoservizi ha durata indeterminata. L'importo dell'indennità, è stabilito d'ufficio sulla base di una perizia semplificata tenuto conto della media dei valori minimi desunti dalla banca dati del CREA e dall'ultima rilevazione del VAM disponibile rivalutato secondo l'indici Istat. L'importo dell'indennità da corrispondersi non potrà in ogni caso risultare inferiore a 150,00 euro per ogni particella catastale asservita.
- D. **qualora sulla fascia frangivento, al momento della domanda, risulti già esercitato un diritto di superficie e/o di servitù di passaggio, il prezzo di vendita ovvero l'indennità di servitù di passaggio o di concessione del diritto di superficie dovranno essere rivalutati con le modalità di cui all'art. 9-bis, comma 11, del regolamento regionale n. 5/2012.**
- 3) di pubblicare, la presente determinazione, nell'apposita sezione del sito web istituzionale, dandone evidenza all'interno dei procedimenti di valorizzazione delle fasce frangivento ovvero in quelli ad essi riconducibili. Resta salva l'applicazione della disciplina regionale specifica afferente l'alienazione dei beni appartenuti alla disciolta opera nazionale combattenti in quanto non contrastante con i criteri operativi oggetto del presente atto.

Il Direttore Vicario
(Ing. Carmine Modola)