



**Direzione:** BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

**Area:** POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

## **DETERMINAZIONE** *(con firma digitale)*

**N.** G01176 **del** 01/02/2023

**Proposta n.** 3738 **del** 31/01/2023

**Oggetto:**

Indizione II turno procedura d'asta ad evidenza pubblica ex art. 4, comma 4, r.r. n. 5/2012, per l'alienazione immobile ad uso diverso, di proprietà regionale sito in Viterbo in via Roma 10/12. (foglio 170 - particella 674 - sub 2 e 3 - cat. C/1).

**OGGETTO:** indizione II° turno procedura d'asta ad evidenza pubblica *ex art. 4, comma 4, r.r. n. 5/2012*, per l'alienazione immobile ad uso diverso, di proprietà regionale sito in Viterbo in via Roma 10/12. (foglio 170 - particella 674 - sub 2 e 3 - cat. C/1).

**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”;

**VISTA** la legge statutaria del 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 ed al personale regionale”;

**VISTO** il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante: “regolamento di organizzazione degli uffici 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 04 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., recante: “regolamento regionale di attuazione ed 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 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 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;

**VISTA** 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 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 30 dicembre 2021, n. 20, recante “Legge di stabilità regionale 2022”;

**VISTA** la legge regionale 30 dicembre 2021, n. 21, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2022/2024”, con particolare riferimento all’art. 3, comma 1, lett. t), che approva l’elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione, di cui all’art. 1, comma 31, della citata l.r. n. 22/2009, nonché ai sensi dell’articolo 11, comma 2, lettera d), della citata l.r. 11/2020;

**VISTO** l’articolo 43 del d.lgs. n. 118/2011 e s.m.i., recante le disposizioni relative all’esercizio provvisorio ed alla gestione provvisoria;

**VISTO** il paragrafo n. 8 del principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria, allegato n. 4/2 al d.lgs. n.118/2011 e s.m.i., che dispone in materia di esercizio provvisorio e gestione provvisoria;

**VISTO** l’articolo 14 della l.r. n. 11/2020, recante le disposizioni relative all’esercizio provvisorio ed alla gestione provvisoria;

**VISTA** la legge regionale 27 dicembre 2022, n. 21, recante: “Autorizzazione all'esercizio provvisorio del bilancio per l'esercizio finanziario 2023. Modifica alla legge regionale 23 novembre 2022, n. 19 (Disposizioni collegate alla legge di stabilità regionale 2022. Disposizioni varie)”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 28 dicembre 2022, n. 1229, inerente all’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 17;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 06 ottobre 2022, n. 828, con la quale è stata rinnovata la Convenzione tra la Regione Lazio e il Consiglio Nazionale del Notariato, per l’affidamento a titolo gratuito della realizzazione e del coordinamento delle procedure d’asta tradizionali e le procedure d’asta telematica per la vendita dei beni immobili di proprietà della Regione Lazio, successivamente firmata in data 30.11.2022;

**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 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;

**VISTO** l'atto di organizzazione del 15 giugno 2020, n. G06992, con cui è stato conferito l'incarico di dirigente dell'Area "Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali" all'Arch. Carlo Abbruzzese;

**PREMESSO** che:

- la Regione Lazio è proprietaria dell'unità immobiliare, sita nel Comune di Viterbo, in via Roma 10/12 identificata al catasto fabbricati del medesimo Comune al foglio 170, particella 674, sub 2 e 3, categoria C/1, piano T, avente una superficie di circa 67,00 mq;
- il bene sopra specificato è presente nell'ultima stesura dell'Inventario dei beni immobili regionali (Libro 17) approvato con la citata dgr 1229/2022, tra i beni del patrimonio disponibile ad uso diverso proveniente dal patrimonio della disciolta Comunione delle ASL del Lazio e, dunque, ricompreso nell'elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione approvato con la citata l.r. 21/2021;
- l'immobile sopra specificato, inoltre, non presenta interesse per le esigenze proprie dell'Amministrazione regionale ed è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del citato r.r. n. 5/2012 ovvero nella categoria dei "beni ad uso diverso dall'abitativo";

**CONSIDERATO** che:

- sul medesimo immobile è pervenuta la manifestazione d'interesse all'acquisto con nota prot. 392815 del 23/05/2019 da parte dell'attuale conduttore;
- a seguito di apposita istruttoria e della determinazione del valore di mercato dell'immobile, ai sensi dell'art. 5 del citato r.r. 5/2012, con nota prot. 745314 del 21/09/2021 è stata notificata al conduttore l'offerta di vendita in opzione dell'immobile in oggetto ai sensi dell'art. 8, comma 1 del medesimo r.r. 5/2012;
- con nota prot. 169345 del 23/02/2021 il conduttore ha comunicato di non voler avvalersi della facoltà di esercitare il predetto diritto di opzione;
- con successiva nota prot. 712456 del 19/07/2022, la scrivente Direzione ha comunicato al medesimo conduttore la volontà di procedere all'indizione di apposita asta pubblica per l'alienazione dell'immobile non opzionato, specificando che, in caso di mancata aggiudicazione ad un prezzo superiore alla base d'asta, lo stesso potrà:
  - a) esercitare la prelazione all'acquisto, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. a) del r.r. 5/2012, sul miglior prezzo offerto inferiore alla base d'asta;
  - b) ovvero, qualora la gara andasse deserta, ai sensi dell'art. 8, comma 2, lett. b) r.r. n. 5/2012, esercitare l'opzione di acquisto sulla minima offerta ammissibile ai sensi del citato art. 10, comma 2, dello stesso regolamento;

**VISTA** la determinazione dirigenziale 20 ottobre 2019, n. G14289, pubblicata sul Bur n. 88 del 25/10/2022, con la quale:

- è stata autorizzata, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4 e 10 del citato r.r. n. 5/2012, l'alienazione dell'immobile sopra citato, con le modalità previste dall'art. 10 del medesimo r.r. n. 5/2012;
- è stata approvata la relativa documentazione di gara e disposta la pubblicazione per un periodo di giorni 20 sul sito web dell'Ente, sul Bur n. 90 del 02/11/2022 e all'Albo pretorio del Comune di Viterbo, dell'apposito Avviso n. 44173/2022;

**PRESO ATTO** che alla scadenza dei termini previsti nel succitato Avviso per la presentazione delle offerte, ovvero alle ore 16:00 del giorno 19/12/2022, non è pervenuta alcuna domanda di partecipazione alla procedura di alienazione;

**VISTO** che il sopra citato r.r. n. 5/2012, nel disciplinare i criteri e le diverse modalità per la valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile 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 4, che "nel caso di alienazione con le modalità di cui al comma 2, lettere a) e c), i beni immobili occupati non acquistati dai conduttori, per i quali sono scaduti i termini per l'esercizio del diritto di opzione, e tutti i beni immobili liberi sono alienati mediante le procedure di cui all'articolo 10, assumendo come prezzo base della prima asta:  
a) il prezzo di stima di cui all'articolo 5, per i beni immobili liberi nonché per i beni immobili di cui al comma 1, lettere a) e c), occupati";
- all'art. 10, commi 1 e 2, disciplina lo svolgimento delle procedure di asta pubblica per l'alienazione dei beni immobili;

**VISTA** la perizia di stima prot. 821103 del 17/03/2020, redatta ai sensi dell'art. 5 del citato r.r. n. 5/2012 dai competenti uffici regionali, che ha stabilito per l'immobile in argomento un valore di mercato di € 175.008,00;

**CONSIDERATO** che l'art. 10, comma 2, del citato r.r. 5/2012, prevede espressamente che all'esito negativo della prima asta si produce la possibilità di indire un nuovo turno d'asta con la riduzione di un decimo del relativo prezzo, pari quindi ad € 157.507,20;

**VISTA** la propria determinazione dirigenziale 03 marzo, n. G02269, con la quale è stato approvato il "disciplinare di asta tradizionale" che regola le modalità ed i criteri di svolgimento delle aste tradizionali indette dalla Regione Lazio ai sensi del combinato disposto dei citati art. 4, comma 2, lett. a) e art. 10, commi 1 e 2, del r.r. n.5/2012, pubblicata sul bur n. 19 del 05/03/2020;

**VISTO** che, al fine di procedere all'espletamento di un II turno d'asta, la proponente Area ha provveduto ad elaborare la seguente documentazione di gara:

- schema di Avviso integrale d'asta per l'alienazione dell'immobile in argomento, con relativi n. 3 allegati;
- estratto di Avviso d'asta;

**CONSIDERATO** che la suddetta documentazione di gara per l'alienazione del lotto immobiliare sopra identificato risulta coerente con i principi di cui al citato r.r. n.5/2012 e con il sopra richiamato "Disciplinare di asta tradizionale";

**PRESO ATTO** che il Ministero della Cultura:

- con Decreto del 30 luglio 2007, ha dichiarato il complesso immobiliare sito in Viterbo, via Roma 10-12, di cui fa parte l'unità immobiliare in argomento, interesse storico-artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato d.lgs. 42/2004;
- con nota prot. 273271 del 29/03/2021 ha autorizzato l'alienazione del medesimo immobile;

**RIBADITO** che l'immobile suddetto non presenta interesse per le esigenze proprie dell'Amministrazione regionale;

**RITENUTO**, per tutto quanto sopra esposto, di:

- di autorizzare l'espletamento di un II° turno d'asta ad evidenza pubblica per l'alienazione del cespite immobiliare di proprietà della Regione Lazio, sito nel Comune di Viterbo in via Roma 10/12, censito al catasto immobili al foglio 170, particella 674, sub 2 e 3 categoria C/1, con le modalità previste dall'art. 10, comma 2, del succitato r.r. n. 5/2012;
- di dare atto che la procedura suddetta si svolgerà mediante asta tradizionale, ai sensi del combinato disposto degli art. 4, comma 2, lett a) e art. 10 del citato r.r. n. 5/2012, al prezzo a base d'asta di euro 157.507,20, ovvero pari al prezzo a base del I turno d'asta andato deserto (pari ad euro 175.008,00) ridotto del 10%;
- approvare il testo dell' "Avviso integrale di asta pubblica", unitamente ai suoi allegati, nonché l'estratto di Avviso d'asta, quali parti integranti e sostanziali della presente determinazione;
- stabilire, ai sensi dell'art. 10, comma 1, del citato r.r. n. 5/2012, la pubblicazione dell'Avviso, completo dei suoi allegati, sul BUR, nell'apposita sezione dedicata alle alienazione del sito internet della Regione Lazio, sul sito del Consiglio nazionale del Notariato ed all'albo pretorio del Comune e della Provincia di Viterbo.

## **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 del combinato disposto degli artt. 4, comma 4, e art. 10, commi 1 e 2, del regolamento regionale 04 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., l'esperimento di un II° turno d'asta ad evidenza pubblica per l'alienazione dell'unità immobiliare ad uso diverso, di proprietà della Regione Lazio, sita nel Comune di Viterbo in via Roma, 10/12, identificata catastalmente al foglio 170, particella 674, sub 2 e 3, categoria C/1;

- 2) di stabilire, conformemente a quanto previsto dal succitato art. 10, che il prezzo a base del suddetto II turno d'asta sarà pari ad € 157.507,20, ovvero pari al prezzo a base del I turno d'asta andato deserto (pari ad € 175.008,00) ridotto del 10%;
- 3) di approvare, a tal fine, la documentazione per l'espletamento della suddetta procedura di gara di seguito indicata, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione:
  - "Avviso integrale di asta pubblica", con relativi n. 3 allegati;
  - estratto di Avviso d'asta;
- 4) di disporre la pubblicazione integrale del nuovo Avviso di asta pubblica e dell'altra documentazione di gara, sul Bur, sul sito *internet* della Regione Lazio (nell'apposita sezione raggiungibile al link: <https://www.regione.lazio.it/demanio-patrimonio/alienazioni/avvisi-vendita-aste-pubbliche>, nella sezione aste del sito internet del Consiglio Nazionale del Notariato (<https://notariato.it>) nonché all'albo pretorio del Comune e della Provincia di Viterbo;
- 5) di nominare responsabile del procedimento di cui alla presente determinazione il funzionario della proponente Area "Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali", Federico De Angelis.

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

La presente determinazione dirigenziale verrà pubblicata sul Bur della Regione Lazio, consultabile sul sito web istituzionale [www.regione.lazio.it](http://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.