

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

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

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G11167 del 30/09/2020

Proposta n. 14169 del 22/09/2020

**Oggetto:**

***Presenza annotazioni contabili***

Autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, ex art. 7, r.r. n. 5/2012, immobile sito in Roma via Platone, 21 (foglio 369, particella 40, sub 4, cat. A/2 interno 3). Approvazione schema di contratto di compravendita ed accertamento di € 231.879,90 sul capitolo di entrata 441105 del corrente bilancio 2020.

## Annotazioni Contabili *(con firma digitale)*

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

Descr. PdC finanz.

Azione

Beneficiario

1)	E	441105/000			231.879,90	400.40100 4.04.01.08.001
----	---	------------	--	--	------------	--------------------------

Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo

PICHINI BENITO

CEP:	Fase ACC.	Dare	SP - 1.3.2.02.06.08.001	Avere	SP - 1.2.2.02.09.01.001
------	-----------	------	-------------------------	-------	-------------------------

Crediti da Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo      Fabbricati ad uso abitativo

Bollinatura: NO

---

**OGGETTO:** autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, *ex art. 7, r.r. n. 5/2012*, immobile sito in Roma via Platone, 21 (foglio 369, particella 40, sub 4, cat. A/2 interno 3). Approvazione schema di contratto di compravendita ed accertamento di € 231.879,90 sul capitolo di entrata 441105 del corrente bilancio 2020.

**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, “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** 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;

**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** 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”;

**VISTA** la legge regionale 27 dicembre 2019, n. 28, concernente: “Legge di stabilità regionale 2020”;

**VISTA** la legge regionale 27 dicembre 2019, n. 29, concernente: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2020-2022”, con particolare riferimento all’art. 3, comma 1, lett. u), che approva l’elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione, di cui all’art. 1 della citata l.r. n. 22/2009, nonché ai sensi dell’art. 11, comma 2, lett. v), del citato r.r. n. 26/2017;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 27 dicembre 2019, n. 1004, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2020-2022. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi e macroaggregati per le spese”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 27 dicembre 2019, n. 1005, recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2020-2022. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Regionale 21 gennaio 2020, n. 13, recante: Applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 10, comma 2, e 39, comma 4, del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e successive modifiche e disposizioni per la gestione del bilancio regionale 2020-2022, ai sensi dell'articolo 28 del regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26. Approvazione del bilancio reticolare, ai sensi dell'articolo 29 del r.r. n. 26/2017.;

**VISTA** la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale, prot. n. 176291 del 27 febbraio 2020 con la quale sono fornite le indicazioni relative alla gestione del bilancio regionale 2020/2022;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 07 maggio 2018, n. 209 di “Conferimento dell’incarico di Direttore della Direzione regionale Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio ai sensi del combinato disposto dell’art. 162 e dell’allegato H del Regolamento di organizzazione 6 settembre 2002, n. 1” al dott. Marco Marafini, così come modificata dalla successiva deliberazione della Giunta regionale 05 giugno 2018, n. 273, con la quale, a seguito della rimodulazione delle competenze della direzione regionale suddetta, si è deliberata, tra l’altro, la novazione del contratto del dott. Marco Marafini da Direttore della Direzione “Programmazione

economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio” a Direttore della Direzione regionale “Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 27 dicembre 2019, n. 1006, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 14;

**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 de 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 12 novembre 2018, prot. 707514, il Sig. Pichini Benito, ha manifestato l’interesse all’acquisto dell’immobile di proprietà regionale, sito nel Comune di Roma in via Platone, 21 identificato al catasto fabbricati al foglio 369, particella 40, sub 4, cat. A/2 interno 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. 51132 del 22/01/2019, risulta titolare di un regolare contratto di locazione del suddetto immobile numero 273799 stipulato in data 31 luglio 1968 e disdettato il 31/10/1998;
- detto immobile rientra tra i beni appartenuti alla disciolta del Pio Istituto di S. Spirito 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 1006/2019 – libro 14, 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. 29/2019 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. 265267/2020), che ha stabilito il prezzo dell’immobile in euro 331.257,00;

- 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 € 231.879,90 oltre oneri per l'istruttoria, oneri fiscali e relativi a eventuali servizi documentali a carico dell'acquirente;

**DATO ATTO** che:

- con nota prot. n. 288703 del 08/04/2020, la Regione Lazio, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 7 del r.r. n. 5/2012, ha comunicato al Sig. Pichini Benito, l'offerta di vendita in opzione di acquisto dell'immobile, sopra citato, al suddetto prezzo di euro 231.879,90, 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 12/06/2020 è pervenuto con il numero 516935 al protocollo dell'Amministrazione regionale l'atto unilaterale di impegno all'acquisto con cui, tra l'altro, il Sig. Pichini Benito, 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;
  - 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, Fabrizio Cappuccio in Roma, per l'eventuale stipula dell'atto di compravendita;

**VISTA** la nota del Mibact del 2006, 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 Fabrizio Cappuccio in Roma;

**RITENUTO** per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare, la vendita dell'immobile sito nel Comune di Roma, in via Platone, 21 identificato al catasto fabbricati al foglio 369, particella 40, sub 4, cat. A/2 interno 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 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 del combinato disposto degli artt. 4, comma 2, lett. a), 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 Roma, in via Platone n. 21, identificato al catasto fabbricati al foglio 369, particella 40, sub 4, cat. A/2, interno 3, a favore della Sig. Pichini Benito, nato a Roma il 26/11/1930, al prezzo di euro 231.879,90 (*duecentotrentunottocentosettantanove/virgola 90*);
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 somma di 231.879,90 (*duecentotrentunottocentosettantanove/virgola 90*) sul corrente Bilancio regionale, capitolo di entrata 441105, quale corrispettivo che sarà pagato dal Sig. Pichini Benito (cod. deb. 195680) 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](http://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.