

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G12529 del 28/10/2020

Proposta n. 15999 del 21/10/2020

Oggetto:

Presenza annotazioni contabili

alienazione del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM), Via Coni Zugna 193, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi delle linee guida approvate con d.g.r. 207/2019. Approvazione schema di atto notarile di compravendita.

Annotazioni Contabili *(con firma digitale)*

PGC	Tipo	Capitolo	Impegno / Mov.	Mod.	Importo	Miss./Progr./PdC finanz.
Descr. PdC finanz.						
Azione						
Beneficiario						
1)	E	441105/000			34.400,00	400.40100 4.04.01.08.001
Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo						
MELCHIORRE KATIA						
CEP:		Fase ACC.	Dare	SP - 1.3.2.02.06.08.001		Avere CE - 5.2.4.01.08.001
				Crediti da Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo		Plusvalenza da alienazione di Fabbricati ad uso abitativo
Bollinatura: NO						
<hr/>						
2)	E	441105/000			34.400,00	400.40100 4.04.01.08.001
Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo						
GUELFY MASSIMO						
CEP:		Fase ACC.	Dare	SP - 1.3.2.02.06.08.001		Avere CE - 5.2.4.01.08.001
				Crediti da Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo		Plusvalenza da alienazione di Fabbricati ad uso abitativo
Bollinatura: NO						
<hr/>						

OGGETTO: alienazione del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM), Via Coni Zugna 193, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi delle linee guida approvate con d.g.r. 207/2019. Approvazione schema di atto notarile di compravendita.

**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;

VISTI

- la legge statutaria del 11 novembre 2004, n. 1, “Nuovo 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., 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;
- 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;
- 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;
- la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;
- il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”;
- la legge regionale 27 dicembre 2019, n. 28, concernente: “Legge di stabilità regionale 2020”;
- 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;
- 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”;
- 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”;
- 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.;

- 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;
- 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”;

VISTI altresì:

- la deliberazione della Giunta regionale 27 dicembre 2019, n. 1006, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 14;
- l’art. 19 della Legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, (Disposizioni in materia di beni immobili regionali. Modifica alla legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 relativa all’alienazione dei “Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito”) e ss.mm.ii., che al comma 7 stabilisce: *“Su richiesta dei soggetti interessati, la Regione e le aziende sanitarie locali hanno facoltà di alienare opere o costruzioni realizzate su terreni appartenenti al proprio patrimonio disponibile, a condizione che sussistano idonei titoli abilitativi. Le opere o le costruzioni così realizzate possono essere alienate al prezzo individuato con riferimento al valore di mercato dell’edificio, determinato dalle quotazioni dell’Osservatorio del Mercato immobiliare (OMI), detratto il valore dei materiali ovvero l’aumento di valore recato al fondo sul quale è stata realizzata l’opera o la costruzione ai sensi dell’articolo 936, comma 2, del codice civile. In caso di alienazione a Comuni, al prezzo determinato ai sensi del secondo periodo si applicano le riduzioni di cui al comma 7bis. La Direzione regionale competente in materia, nel rispetto della normativa vigente in materia di protezione dei dati personali, pubblica in apposita sezione del sito web istituzionale l’elenco dei terreni con riferimento ai quali è stata presentata richiesta di alienazione ai sensi del presente comma.*
- l’art. 61 della Legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7 (Modifica all’articolo 19 della Legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, relativo a disposizioni in materia di beni immobili regionali e all’alienazione del patrimonio immobiliare dell’ex Opera nazionale per i Combattenti – ONC) che al comma 2, stabilisce che: *“La Giunta regionale, con propria deliberazione, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previo parere della commissione consiliare competente in materia, definisce le modalità applicative delle disposizioni di cui all’articolo 19, comma 7, della l.r. 12/2016, come modificato dal presente articolo”;*

VISTA la deliberazione della Giunta regionale del 16 aprile 2019 n. 207, di approvazione delle linee guida per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016 in materia di alienazione di beni immobili regionali nelle quali è stabilito:

- all'art. 2, comma 1: *“I beni immobili di cui all'art. 1 sono amministrati dalla Direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio, d'ora in avanti “Direzione competente”, in conformità alle presenti linee guida, nonché agli ulteriori indirizzi eventualmente impartiti dalla Giunta regionale.”*;
- all'art. 3, comma 1: *“I terreni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), sono alienati, con diritto di opzione all'acquisto, a coloro i quali, in difetto di valido ed efficace diritto di superficie, avendo avuto la disponibilità del terreno in quanto titolari di contratti di affitto o di altri provvedimenti atti a legittimarne il possesso, abbiano ivi costruito o ampliato fabbricati, ovvero eseguito opere e installato manufatti, purché tali costruzioni: **a.** siano state realizzate previo rilascio di un titolo abilitativo; **b.** siano oggetto di domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985, se ultimate entro il 1° ottobre 1983; della Legge n. 724/1994, se ultimate entro il 31 dicembre 1993; oppure del D.L. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003, se ultimate entro il 31 marzo 2003; **c.** siano state ultimate in periodi antecedenti al 31 agosto 1967 (entrata in vigore della Legge 765/1967), previa dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del 28 dicembre 2000, n. 445, da parte dell'avente titolo o conoscenza; **d.** siano state eseguite in assenza di titolo abilitativo, previo accertamento della loro conformità ai sensi degli articoli 36 e 37 del 380/2001, da parte di coloro che intendano esercitare il diritto di opzione all'acquisto.”*
- all'art. 4: *“modalità per l'esercizio dell'opzione all'acquisto”*;

VISTA la determinazione dirigenziale del 12 dicembre 2019 n. G17426, di adozione della modulistica e delle istruzioni atte a regolare i procedimenti amministrativi per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016 in materia di alienazione di beni immobili regionali;

PREMESSO che:

- con protocollo del 17 febbraio 2020 n. 136172, è pervenuta da parte dei Sigg. Katia Melchiorre e Massimo Guelfi, richiesta di acquisto con diritto di opzione ai sensi dell'art. 3 comma 1 delle linee guida approvate con d.g.r 207/2019, del fondo edificato sito in Fiumicino, Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062, particella 2230;
- i richiedenti sono titolari, con difetto del diritto di superficie, di due fabbricati identificati catastalmente come un solo immobile al foglio 1062, particella 2230, sub 501, zona cens.7, categoria D/7, per effetto del Decreto del Tribunale di Civitavecchia rep. 231/2019 seguito al procedimento n. 3848/2014 dello stesso Tribunale;
- la richiesta è stata formulata secondo il modello dell'istanza - dichiarazione approvato con determinazione dirigenziale del 12 dicembre 2019 n. G17426 e contiene la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e l'atto di impegno secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 1 lettere a, b, c, d, e;
- alla succitata domanda, ai sensi dell'art. 5 comma 4, è allegata la *perizia tecnica asseverata*, firmata da tecnico laureato e regolarmente iscritto all'ordine professionale degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori di Roma e Provincia, dalla quale risultano i requisiti oggettivi di legittimità delle opere e delle costruzioni ai sensi dell'articolo 3, comma 1, nonché

i parametri di consistenza necessari alla determinazione del valore della compravendita ai sensi dell'art. 5 comma 1;

- il terreno richiesto in acquisto è pervenuto in proprietà alla Regione dall'Opera Nazionale Combattenti O.N.C. per effetto del D.P.R. 24.07.77 n° 616, della legge 21.10.78 n° 641, come perfezionato con l'articolo 2, comma 143 della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7;

CONSIDERATO che:

- ai fini dell'alienazione è stata redatta, ai sensi dell'art. 5, comma 1 delle linee guida la prevista perizia di stima (prot. n. 597551/2020), che ha stabilito il prezzo dell'immobile in euro **68.800,00** (sessantottomilaottocento/00);
- ai sensi dell'art. 7 comma 2 delle *linee guida* si è provveduto alla pubblicazione sul sito web della Regione Lazio e all'Albo pretorio del Comune di Fiumicino di un avviso volto ad informare i possibili cointeressati alla richiesta di acquisto pervenuta per il terreno sito in Via Coni Zugna 193, distinto in catasto al foglio 1062, particella 2230;
- con nota prot. n. 634227 del 17/07/2020, la Regione Lazio ha comunicato ai Sigg. Katia Melchiorre e Massimo Guelfi, l'offerta di vendita in opzione di acquisto dell'immobile, sopra citato, al prezzo di euro **68.800,00**, oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente;
- in data 30/07/2020 è pervenuta con il numero 682931 al protocollo dell'Amministrazione regionale l'accettazione dell'offerta di acquisto con allegato l'assegno circolare intestato a Regione Lazio di euro **6.880,00** a titolo di cauzione provvisoria e/o caparra confirmatoria, designando il Notaio di propria fiducia, nella persona della dott.ssa Stefania Rainone con sede in Fiumicino, Via della Torre Clementina 36;

RILEVATO che 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 “patrimonio disponibile terreni” e con ciò è ricompreso nell'elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione ai sensi all'articolo 19, comma 1 e 2bis e 2ter della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 secondo cui: “*al fine di promuovere la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, gli immobili della Regione provenienti dagli enti ed associazioni disciolti per effetto del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, 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 sono esclusi dalla disciplina in materia di edilizia residenziale pubblica di cui alla l.r. 12/1999*” (comma 1); “*I beni di cui al comma 1 sono inseriti nel piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari previsto dall'articolo 1, comma 31 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 22*” (comma 2 bis); “*La classificazione alla categoria del patrimonio disponibile degli immobili da alienare è disposta dalla Giunta regionale ai sensi degli articoli 519, 520 e 521 del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e produce gli stessi effetti dell'inserimento degli immobili nel piano di cui al comma 2 bis*” (comma 2 ter);

VISTO lo schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Stefania Rainone in Fiumicino;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- disporre la vendita dell'immobile sito in Fiumicino, Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062 - particella 2230, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della legge regionale del 10 agosto 2016 n. 12, e con le modalità previste dalle linee guida approvate con deliberazione della

Giunta regionale del 16 aprile 2019 n. 207, in quote uguali ai Sigg. Katia Melchiorre, C.F. MLCKTA76747F611H, e Massimo Guelfi, C.F. GLFMSM59B18H501H, al prezzo di euro **68.800,00** (sessantottomilaottocento/00);

- approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita;
- accertare l'entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, al capitolo 441105 del corrente bilancio regionale;

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. disporre la vendita dell'immobile sito in Fiumicino, Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062 - particella 2230, ai sensi dell'art. 19 comma 7 della legge regionale del 10 agosto 2016 n. 12, e con le modalità previste dalle linee guida approvate con deliberazione della Giunta regionale del 16 aprile 2019 n. 207, in quote uguali ai Sigg. Katia Melchiorre, C.F. MLCKTA76747F611H, e Massimo Guelfi, C.F. GLFMSM59B18H501H al prezzo di euro **68.800,00** (sessantottomilaottocento/00);
2. approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. accertare la somma di **68.800,00** (sessantottomilaottocento/00) sul corrente Bilancio regionale, capitolo di entrata 441105, quale corrispettivo che sarà pagato in quote uguali dai Sigg. Katia Melchiorre (cod. deb. 199912) e Massimo Guelfi (cod. deb. 199911) 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.