

# Regione Lazio

Atti della Giunta Regionale e degli Assessori

Deliberazione 16 aprile 2019, n. 207

**Adozione delle linee guida per l'applicazione dell'articolo 19, comma 7, della l.r. 12/2016, concernente l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale.**

**OGGETTO:** Adozione delle linee guida per l'applicazione dell'articolo 19, comma 7, della legge regionale 12/2016, concernente l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale.

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore alla Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio

### 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 ed al personale regionale";
- il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e ss.mm.ii., recante "Regolamento di organizzazione degli uffici dei servizi della Giunta regionale";
- il Decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118 e ss.mm.ii. 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";
- la Legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii. "Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale";
- la Legge regionale 20 novembre 2001, n. 25, recante: "Norme in materia di programmazione, bilancio e contabilità della Regione";
- il Regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: "Regolamento regionale di contabilità";
- la legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13, recante "Legge di stabilità regionale 2019";
- la legge regionale 28 dicembre 2018, n. 14, recante "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2019-2021";
- la deliberazione della Giunta regionale del 28/12/2018 n.861 avente ad oggetto: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2019-2021. 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 del 28/12/2018 n.862 avente ad oggetto: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2019-2021. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa";

**VISTO** 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 stabilisce:

- al comma 7 che: *"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.*

- *al comma 7 bis che: "Il corrispettivo delle aree da cedere in proprietà ai Comuni che vi hanno realizzato opere pubbliche o di edilizia residenziale pubblica è determinato secondo i criteri stabiliti dall'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) e ss.mm.ii.; per i Comuni con popolazione inferiore a 5.000 abitanti non devono essere determinati oneri per le aree da acquisire a patrimonio.";*

**VISTO** 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";*
- *al comma 5, stabilisce che: per favorire la partecipazione dei comuni ai programmi unitari di valorizzazione territoriale promossi dalla Regione ai sensi dell'articolo 3ter, comma 2, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare) e ss.mm.ii., convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, è riconosciuta, agli enti locali interessati dal procedimento, una quota fino al sessanta per cento dell'aumento di valore attribuito agli immobili di proprietà della Regione. In caso di vendita dei medesimi immobili, le percentuali previste dell'articolo 3ter, comma 7 del d.l. 351/2011 si applicano in misura massima. La regolamentazione per l'attribuzione di tali benefici è definita dalla Giunta regionale al momento dell'approvazione del programma unitario di valorizzazione territoriale;*

**CONSIDERATO** che l'articolo 3ter, del Decreto-Legge 25 settembre 2001, n. 351, prevede:

- *al comma 2 che: "Al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria, nonché per promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese, il Presidente della Giunta regionale, d'intesa con la Provincia e i Comuni interessati, promuove, anche tramite la sottoscrizione di uno o più protocolli d'intesa ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, la formazione di "programmi unitari di valorizzazione territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione stessa...";*
- *al comma 7 che: "Nell'ambito dell'accordo di programma di cui al comma 6, può essere attribuita agli enti locali interessati dal procedimento una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati, se di proprietà dello Stato, da corrispondersi a richiesta dell'ente locale interessato, in tutto o in parte, anche come quota parte dei beni oggetto del processo di valorizzazione.";*

**CONSIDERATO** che l'articolo 31, comma 48, della Legge 23 dicembre 1998, n. 448 stabilisce che: *"Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato dal Comune, su parere del proprio ufficio tecnico, in misura pari al 60 per cento di quello determinato attraverso il valore venale del bene, con la facoltà per il Comune di abbattere tale valore fino al 50 per cento, al netto degli oneri di concessione del diritto di superficie, rivalutati sulla base della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi tra il mese in cui sono stati versati i suddetti oneri e quello di stipula dell'atto di cessione delle aree. Comunque il costo dell'area così determinato non può essere maggiore di quello stabilito dal Comune per le aree cedute direttamente in diritto di proprietà al momento della trasformazione di cui al comma 47"*;

**DATO ATTO** che, stante l'incertezza circa l'esatta interpretazione delle percentuali stabilite dalla norma sopra richiamata, la Sezione delle autonomie della Corte dei Conti nell'adunanza del 9 marzo 2015, n. 10, ha pronunciato il seguente principio di diritto: *"La disposizione di cui all'art. 31, comma 48, legge n. 448/1998, come novellata dall'art. 1, comma 392, legge n. 147/2013 deve essere intesa nel senso che, al fine della determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà, è data all'Ente la facoltà di abbattere sino al 50 per cento la quota percentuale da applicarsi al valore venale del bene e, dunque, correlativamente di elevare la già prevista riduzione del 40 per cento sino al 50 per cento."*;

**VISTO** il documento di indirizzo, redatto nella forma di "linee guida" e composto da n. 8 articoli, elaborato dalla competente Direzione regionale "Bilancio, Governo societario Demanio e Patrimonio" e allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa, con il quale sono state individuate le modalità applicative delle disposizioni di cui all'art. 19, commi 7 e 7 bis, della citata l.r. n. 12/2016, da ultimo modificate dall'art. 61 della Legge regionale 22 ottobre 2018 n. 7;

**RITENUTO** di dovere dare attuazione a quanto stabilito dall'articolo 61, comma 2, della Legge regionale 22 ottobre 2018 n. 7, recante modalità applicative delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016 (Disposizioni in materia di beni immobili regionali);

**SENTITA** la Commissione consiliare competente che si è espressa in data 4 aprile 2019;

**DATO ATTO** che la presente deliberazione non comporta impegno di spesa per l'Amministrazione regionale

### **DELIBERA**

per le motivazioni riportate nelle premesse, parte sostanziale e integrante del presente deliberato:

di dare attuazione all'articolo 61, comma 2, della Legge regionale 22 ottobre 2018 n. 7, approvando l'allegato documento di indirizzo, avente ad oggetto *"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."*

**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.**

**Articolo 1**

***(Oggetto e ambito di applicazione)***

**1.** Le presenti linee guida disciplinano l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale, limitatamente alle seguenti fattispecie:

**a.** terreni nei quali i soggetti che li occupano hanno realizzato fabbricati o eseguito opere e impianti aventi destinazione residenziale, commerciale, terziaria o produttiva e che, a seguito di tali interventi e opere, risultino sottratti a un uso prevalentemente agricolo;

**b.** terreni su cui insistono opere di urbanizzazione primaria e secondaria, infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, già realizzate da Enti pubblici territoriali oppure da realizzarsi o completarsi da parte dei medesimi Enti pubblici.

**2.** I beni patrimoniali di cui al comma 1 sono iscritti come beni "disponibili" nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari, redatto ai sensi dell'art.1, comma 31, della l.r. 22/2009, a seguito della classificazione disposta ai sensi del regolamento regionale 1 settembre 2002, n. 1, anche in un momento successivo all'adozione delle presenti linee guida.

**Articolo 2**

***(Amministrazione dei beni)***

**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.

**2.** Per assicurare trasparenza, semplificazione e uniformità di trattamento all'azione amministrativa, la Direzione competente adotta idonea modulistica e impartisce istruzioni atte a regolare l'attuazione dei relativi procedimenti.

**Articolo 3**

***(Ambito soggettivo di applicazione)***

**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.

**2.** I diritti di cui al comma 1 sono esercitabili limitatamente alle aree di sedime dei fabbricati e delle opere asservite alla volumetria realizzata, ancorché non frazionate catastalmente, fino ad una estensione massima corrispondente alla superficie del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico, con riferimento agli indici di fabbricabilità fondiaria previsti dalla relativa zonizzazione urbanistica dell'ambito amministrativo di appartenenza, eventualmente maggiorata della misura necessaria a mantenere l'unitarietà fondiaria e insediativa.

**3.** L'alienazione dei terreni di cui al comma 1 è, di norma, disposta a favore del titolare della costruzione.

**4.** Eventuali successioni nel possesso del fabbricato o delle opere realizzate, ovvero del fondo edificato, non pregiudicano la possibilità di richiedere e di ottenere l'alienazione in favore degli attuali occupanti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 4.

**5.** I terreni edificati di cui all'art. 1, comma 1, lett. b), sono alienati agli Enti pubblici che vi hanno realizzato le opere di pubblica utilità o di interesse pubblico, ancorché non diretti esecutori o utilizzatori delle opere ivi realizzate, secondo le modalità previste dall'articolo 6.

#### **Articolo 4**

##### ***(Modalità per l'esercizio dell'opzione all'acquisto)***

**1.** Gli aventi titolo ai sensi dell'art. 3, comma 1, su propria iniziativa o su invito dell'Amministrazione proprietaria, possono avanzare domanda di opzione all'acquisto dei beni immobili di cui all'art. 1, comma 1, lettera a).

**2.** All'atto della presentazione dell'istanza, i richiedenti dovranno produrre una *dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà*, resa ai sensi dell'art. 47 del 28 dicembre 2000, n. 445, idonea ad attestare il possesso dei requisiti soggettivi previsti dall'art. 3 in capo ai sottoscrittori, allegando i relativi atti. La *dichiarazione sostitutiva* di cui al comma 1, dovrà contenere anche l'*atto unilaterale d'obbligo* per mezzo del quale i sottoscrittori si impegnano nei confronti della Regione:

**a.** ad acquisire la proprietà delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale con le modalità e le forme stabilite dalle presenti linee guida, nonché secondo le istruzioni impartite dalla Direzione competente;

**b.** a non esigere la retrocessione delle eventuali somme a qualsiasi titolo già corrisposte per l'uso e il possesso del fondo e delle opere o costruzioni ivi realizzate;

**c.** a effettuare, a propria cura e spese, tutti gli adempimenti di natura edilizia, urbanistica e catastale propedeutici alla stipula dell'Atto notarile di compravendita, secondo le comuni regole tecniche, le istruzioni impartite dalla Direzione competente e dagli Enti titolari delle relative competenze amministrative;

**d.** a non avvalersi, a qualunque titolo, dei provvedimenti, comunicazioni o richieste, anche di carattere negoziale, intercorse con la Regione riguardo all'uso e il possesso del fondo e delle opere o costruzioni ivi realizzate, per vedersi riconosciuti diritti reali sui medesimi beni;

e. a non avvalersi, a qualunque titolo, dei provvedimenti, comunicazioni o richieste, anche di carattere negoziale, intercorse con la Regione riguardo agli adempimenti di natura edilizia, urbanistica e catastale propedeutici alla stipula dell'Atto notarile di compravendita, per rivendicare, in qualunque momento e sotto qualsiasi forma, alcun diritto reale sui beni oggetto delle medesime attività;

4. Nel caso il richiedente fosse una persona giuridica di diritto privato, la *dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e l'atto unilaterale d'obbligo*, di cui ai commi che precedono, dovranno essere rese dal legale rappresentante formalmente autorizzato e/o delegato all'acquisto.

5. La Direzione competente può predisporre istruzioni e approvare schemi di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà e dell'atto unilaterale d'obbligo, al fine di agevolare la formazione e l'avanzamento delle procedure di alienazione.

## Articolo 5

### *(Criteri per la determinazione del valore delle compravendite)*

1. Le opere o le costruzioni così realizzate sono alienate al prezzo individuato con riferimento ai valori, per unità di superficie, delle compravendite di immobili con la medesima tipologia d'uso prevalente del fabbricato e dell'area di sedime da stimare, nella zona omogenea di riferimento o confinante, nell'ultimo semestre disponibile, desunti dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, detratto del valore dei materiali, ovvero dell'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, intendendosi:

a. per valore dei materiali, il costo di costruzione del fabbricato ai sensi della D.G.R. 21 gennaio 1997, n.93 "Determinazione dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale finanziati con i fondi di edilizia sovvenzionata";

b. per aumento del valore recato al fondo, il valore attribuito ai miglioramenti fondiari ottenuti mediante realizzazione di infrastrutture, opere e impianti;

2. La determinazione del valore della compravendita è predisposta sulla base di apposita perizia da effettuarsi, secondo i principi di cui al comma 1, eventualmente declinati nelle istruzioni tecniche di cui al comma 6;

3. È esclusa in ogni caso la retrocessione, dalla Regione ai proprietari dei fabbricati, di somme già versate da questi ultimi a titolo di canoni di locazione, versamenti conto vendita, o altre forme di pagamento a qualsiasi titolo effettuate;

4. Per esercitare il diritto di opzione all'acquisto gli aventi titolo dovranno produrre una *perizia tecnica asseverata*, da un tecnico laureato o diplomato iscritto al relativo ordine professionale, dalla quale risultino i requisiti oggettivi di legittimità delle opere e delle costruzioni ai sensi dell'articolo 3, comma 1. Con la stessa perizia il tecnico indica i parametri di consistenza necessari alla determinazione del valore della compravendita ai sensi del comma 1;

5. Qualora l'acquisizione del terreno fosse effettuata su istanza di proprietari di singole unità immobiliari appartenenti a fabbricati che comprendono più unità immobiliari, l'importo calcolato per l'intero fabbricato è attribuito a ciascuna delle singole unità immobiliari in base alle quote di proprietà;

6. A garanzia dei principi di economicità, trasparenza, imparzialità dell'azione amministrativa, la Direzione competente con successivi provvedimenti, potrà impartire istruzioni tecniche per uniformare i criteri delle valutazioni immobiliari ed estimative previste dalle presenti disposizioni applicative.

## Articolo 6

### (Opere e infrastrutture pubbliche o di uso pubblico)

1. L'alienazione dei terreni di cui all'art. 1, comma 1, lett. b), è effettuata mediante:

a. un'intesa disposta ai sensi dell'art. 15 della legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii.;

b. un accordo procedimentale adottato dalla Direzione competente ai sensi dell'art. 11 della citata legge 241/90.

2. Le intese e gli accordi di cui al comma 1 possono confluire in *programmi unitari di valorizzazione territoriale* promossi dalla Regione ai sensi dell'art. 61, comma 5, della Legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7.

3. Ai sensi dell'art. 19, comma 7 bis, della Legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, il trasferimento delle opere o delle costruzioni realizzate dalle Amministrazioni locali su terreni appartenenti al patrimonio regionale avviene per un importo pari al 50% del valore determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 1. Per Comuni con popolazione inferiore a 5000 abitanti la proprietà è trasferita a titolo gratuito. Restano a carico dell'Ente acquirente le spese per il frazionamento, la trascrizione e la voltura catastale del terreno e dell'opera pubblica, nonché le eventuali spese notarili.

4. In seno alle intese e agli accordi di cui al comma 1, in attuazione dell'art. 61, comma 5, della Legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, è riconosciuto agli enti locali interessati dal procedimento, una quota fino al sessanta per cento dell'aumento di valore attribuito agli immobili di proprietà della Regione, valorizzati ovvero da valorizzare con il contributo dell'Amministrazione comunale, anche con le modalità di cui all'art. 1, comma 1, lettera b); intendendosi l'aumento di valore come la differenza tra l'importo indicato al comma 3 e il valore venale dei fondi contigui non oggetto di interventi o di previsioni di valorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale, oppure non interessati da opere e costruzioni di interesse pubblico.

5. L'importo riconosciuto agli Enti locali per gli effetti del citato comma 4 può corrispondersi con le seguenti modalità:

a. quale detrazione dal prezzo di cessione delle opere o delle costruzioni realizzate dalle Amministrazioni locali su terreni appartenenti al patrimonio regionale, determinato ai sensi del precedente comma 3 (N.B. *Essendo l'aumento di valore di cui al comma 4 calcolato con riferimento al prezzo di cui al comma 3, l'importo residuo che gli enti locali dovranno versare alla Regione non potrà risultare inferiore al 20% del valore determinato ai sensi dell'articolo 5, comma 1*);

b. con la cessione in permuta di altri beni regionali aventi pari valore, così come individuato dall'ultimo semestre disponibile della banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Nel caso di permutate di cui alla lettera b., resta ferma l'applicazione dell'art. 540, comma 2, del Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, sempreché la permuta con l'Amministrazione locale



sia destinata alla realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico.

**6.** Qualora le opere o le costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale siano state incluse all'interno di strumenti urbanistici attuativi, ivi compresi quelli relativi a insediamenti produttivi o di edilizia residenziale pubblica, ovvero in programmi di recupero e rigenerazione urbana, all'interno dei quali risultino già realizzate opere e costruzioni d'uso sia pubblico che privato, nonché le relative opere di urbanizzazione, le intese e gli accordi di cui ai commi 1 e 2 potranno riguardare il trasferimento di proprietà all'Amministrazione procedente dell'intero ambito di pianificazione o di rigenerazione.

**7.** Nel caso dei comparti edificatori di cui al comma 6 ovvero nelle intese e negli accordi di cui al comma 1, è possibile stabilire l'immediato trasferimento della proprietà all'Amministrazione procedente e il pagamento del prezzo con le seguenti modalità:

**a.** al momento della stipula dell'atto notarile:

- il pagamento, delle opere e delle infrastrutture pubbliche, per l'importo determinato ai sensi del comma 3, dedotto dell'importo di cui al comma 4;
- il trasferimento a titolo gratuito al Comune, ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, delle strade e delle aree a verde pubblico che concorrono alla dotazione degli standard di cui al D.M. 1444/68 del comparto edificato sul quale insistono le medesime opere pubbliche e le infrastrutture, nonché delle eventuali aree, ricomprese nel medesimo comparto, su cui insistono opere e costruzioni abusive, oggetto di ordinanza di demolizione da parte dell'Amministrazione procedente.

L'importo di cui alla presente lettera a) può essere rateizzato nel corso dei tre esercizi finanziari successivi a quello in cui avviene la cessione, applicando un interesse pari al tasso di interesse legale;

**b.** al momento della cessione ai superficiari:

- il pagamento delle opere e dei fabbricati realizzati su aree concesse in diritto di superficie per l'importo determinato ai sensi del comma 3,
- il pagamento delle opere e dei fabbricati realizzati o da realizzare su aree non attribuite in diritto di superficie, nonché delle strade e delle aree a verde pubblico eventualmente da cedere ai Consorzi costituiti ai sensi dell'art. 14 della legge 12 febbraio 1958, n. 126, per l'importo determinato ai sensi del comma 3.

Il pagamento dell'importo di cui alla presente lettera b) è corrisposto entro i tre esercizi finanziari successivi a quello della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.

**8.** Le modalità di pagamento di cui al precedente comma 7 sono riportate nell'atto o nel provvedimento che dispone il trasferimento della proprietà in capo all'Ente locale. Esse saranno oggetto di specifica obbligazione e, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, di una clausola risolutiva espressa, per il mancato pagamento di un importo pari o superiore ad un ottavo del corrispettivo pattuito, oltre potranno prevedere l'incameramento, a titolo di risarcimento del danno, delle somme già versate al bilancio regionale. Resta ferma la possibilità per l'Amministrazione regionale di operare compensazioni su eventuali crediti dell'Ente obbligato al pagamento.

**9.** Gli accordi o le intese di cui al comma 1 possono prevedere che l'acquisizione in proprietà dei

beni appartenenti al patrimonio regionale, avvenga mediante un *decreto* che ne disponga l'esproprio in favore dell'Amministrazione procedente, previa deliberazione dell'organo competente a dichiarare, ovvero confermare, la pubblica utilità dei beni da acquisire. Stante il pubblico interesse, con la stessa deliberazione l'organo competente, potrà disporre le eventuali deroghe urbanistico-edilizie previste dall'art. 14 del d.p.r. 380/2001.

## **Articolo 7**

### **(Norme sul Procedimento)**

**1.** Dall'entrata in vigore delle presenti linee guida, gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 4, ovvero entro 90 giorni dal ricevimento dell'invito ad esercitare l'opzione all'acquisto, gli aventi titolo, ai sensi dell'art. 4, avanzano istanza per l'esercizio del diritto di opzione sull'acquisto dei beni di cui all'art. 1, comma 1, lettera a), allegando la seguente documentazione:

- a.** la *dichiarazione sostitutiva* e l'*atto unilaterale di impegno*, previsti dall'art. 4, con i relativi allegati;
- b.** la perizia tecnica asseverata di cui all'art. 5, comma 4;
- c.** il certificato di destinazione urbanistica dell'area;
- d.** un estratto delle norme tecniche dello strumento urbanistico comunale;
- e.** la visura storica catastale dell'immobile o dell'area con il relativo estratto di mappa;
- f.** una copia, resa conforme all'originale, dei titoli edilizi, ordinari o in sanatoria afferenti l'immobile con i relativi progetti approvati;
- g.** una copia, resa conforme all'originale, delle richieste di sanatoria presentate, dei documenti allegati, delle oblazioni pagate e dei provvedimenti adottati dal Comune e dagli Enti competenti alla tutela dei vincoli presenti sull'area;
- h.** una dichiarazione in merito alla presenza di eventuali usi civici, insistenti sulle aree di sedime delle opere e dei fabbricati realizzati, rilasciata dal Comune ovvero da un perito all'uopo incaricato.
- h.** una documentazione fotografica sia esterna al fondo che interna alle opere e alle costruzioni realizzate.

Qualora gli aventi titolo, entro il termine fissato dall'invito e senza fornire adeguate giustificazioni, non producano l'istanza di acquisto, l'Amministrazione proprietaria intima la demolizione delle opere e dei fabbricati attraverso le opportune azioni giudiziarie.

**2.** Preliminarmente all'avvio dell'istruttoria sulle domande pervenute o sulle proposte effettuate, il responsabile del procedimento cura la pubblicazione, sul sito web della Regione Lazio e all'Albo pretorio del Comune nel cui territorio sono ubicate le opere e le costruzioni, di un avviso volto ad informare i possibili cointeressati alle domande di acquisto pervenute. L'avviso è pubblicato per la durata di venti giorni, entro i quali sarà possibile, per tutti coloro che ritengono di avere diritti sul medesimo bene, richiedere di intervenire nel procedimento, allegando la documentazione comprovante tale diritto. Le eventuali opposizioni all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto sono comunicate ai richiedenti per le controdeduzioni, all'esito delle quali sarà possibile avviare il procedimento.

**3.** Il Responsabile del procedimento avvalendosi del necessario supporto tecnico, legale e notarile:

**a.** cura l'istruttoria tecnica e documentale, verificando i requisiti soggettivi di legittimazione dei richiedenti e la documentazione comprovante il rispetto delle condizioni di ammissibilità della richiesta, anche con riferimento agli esiti della pubblicazione di cui al comma 2, e formula l'offerta di vendita ovvero il diniego alla richiesta entro i successivi 90 giorni, ovvero 120 giorni in caso sia intervenuta una richiesta di integrazione documentale;

**b.** richiede la costituzione di un deposito cauzionale, valido anche quale caparra confirmatoria, pari al 10 per cento del prezzo accettato. Qualora il richiedente sia un soggetto giuridico di diritto pubblico, non è richiesta la presentazione del deposito cauzionale;

**c.** una volta che il richiedente avente titolo abbia accettato l'offerta di vendita e adempiuto agli obblighi ivi previsti, predispose lo schema di contratto di compravendita entro i successivi 60 giorni, avvalendosi del notaio individuato in seno alla Convenzione sottoscritta con il C.N.N., da sottoporre all'approvazione della Direzione competente

**4.** Il contratto di trasferimento di proprietà del bene patrimoniale è sottoscritto dalle parti dinanzi al notaio individuato dalla Regione e nel termine indicato nella lettera di convocazione, non superiore a 90 giorni dalla determinazione a contrarre. Le spese notarili di registrazione, trascrizione e bollo sono tutte poste a totale carico dell'acquirente.

### **Articolo 8**

*(Entrata in vigore)*

**1.** Le presenti linee guida sostituiscono quelle approvate con D.G.R. del 03 ottobre 2017, n. 618, e si intendono operative dal giorno successivo a quello della pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio della relativa deliberazione di approvazione;

**2.** Le istanze presentate prima della pubblicazione di cui al comma 1 sono istruite con le modalità stabilite dalle presenti linee guida e i provvedimenti amministrativi già adottati, ai quali non è stata data esecuzione, se in contrasto con quanto disposto nelle stesse linee guida, perdono di efficacia ai fini della conclusione dei relativi procedimenti.