

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

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

## DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G04660 del 26/04/2021

Proposta n. 12452 del 21/04/2021

**Oggetto:**

***Presenza annotazioni contabili***

Alienazione del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM), Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi delle linee guida approvate con d.g.r. 207/2019. Rettifica della DD. G12529-2020 - Approvazione nuovo schema di atto notarile di compravendita e riduzione accertamento in entrata al capitolo 441105 del Bilancio 2021 (codici debitore 199911 e 199912).

**REGIONE LAZIO**

Proposta n. 12452 del 21/04/2021

**Annotazioni Contabili** *(con firma digitale)*

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

Descr. PdC finanz.

Azione

Beneficiario

|                                            |   |             |            |           |                          |
|--------------------------------------------|---|-------------|------------|-----------|--------------------------|
| 1)                                         | S | E0000441105 | 2020/18603 | -8.001,00 | 400.40100 4.04.01.08.001 |
| Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo |   |             |            |           |                          |
| MELCHIORRE KATIA                           |   |             |            |           |                          |

---

|                                            |   |             |            |           |                          |
|--------------------------------------------|---|-------------|------------|-----------|--------------------------|
| 2)                                         | S | E0000441105 | 2020/18604 | -8.001,00 | 400.40100 4.04.01.08.001 |
| Alienazione di Fabbricati ad uso abitativo |   |             |            |           |                          |
| GUELFY MASSIMO                             |   |             |            |           |                          |

---

**OGGETTO:** Alienazione del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM), Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi delle linee guida approvate con d.g.r. 207/2019. Rettifica della DD. G12529-2020 - Approvazione nuovo schema di atto notarile di compravendita e riduzione accertamento in entrata al capitolo 441105 del Bilancio 2021 (codici debitore 199911 e 199912).

**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 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 decreto legislativo 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 ss.mm. e successive modifiche”;
- il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità”;
- la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;
- la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 25, recante “Legge di stabilità regionale 2021”;
- la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 26, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023”;
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1060 recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”.
- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1061, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023. 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 26 gennaio 2021, n. 20, recante “Disposizioni e indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2021-2023 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11”;
- la comunicazione del Direttore Generale, prot. n. 278021 del 30 marzo 2021 recante le modalità operative per la gestione del bilancio regionale 2021- 2023;
- 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. G03466 del 30 marzo 2021 avente ad oggetto: *“Delega di attribuzioni ai sensi dell’art. 166 del R.R. n. 1/02 e ss.mm.ii. all’Arch. Carlo Abbruzzese, Dirigente dell’Area Politiche di valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali della Direzione regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio”*.

#### **VISTI altresì:**

- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1059, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei beni immobili regionali – Libro 15;
- l’articolo 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, recante “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 7 bis. 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’articolo 61 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, recante “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”*;

#### **VISTE**

- 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, commi 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016 in materia di alienazione di beni immobili regionali, nelle quali è stabilito:

- all'articolo 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'articolo 3, comma 1: *“I terreni di cui all'art. 1, comma 1, lettera 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 47/1985, se ultimate entro il 1° ottobre 1983; della legge 724/1994, se ultimate entro il 31 dicembre 1993; oppure del d.l. 269/2003 convertito in legge 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'articolo 4: *“modalità per l'esercizio dell'opzione all'acquisto”*;
- 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;
- la determinazione dirigenziale del 28 ottobre 2020, n. G12529, inerente *“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 dello schema di atto notarile di compravendita”*, che si intende integralmente richiamata;

**PREMESSO** che:

- la determinazione G12529-2020 aveva disposto 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, ai Sigg. Katia Melchiorre, e Massimo Guelfi, al prezzo di euro 68.800,00 (sessantottomilaottocento/00);
- la determinazione G12529-2020 aveva altresì approvato lo schema di atto notarile predisposto dal Notaio incaricato dagli acquirenti ai fini della compravendita e accertato la somma di **68.800,00** (sessantottomilaottocento/00) sul corrente capitolo di entrata 441105 del Bilancio regionale annualità 2020;
- in data 11 novembre 2020, con n. 964403 è stata ricevuta la nota con cui il Comune di Fiumicino ha trasmesso alla Regione la proposta di accordo di valorizzazione approvata con delibera della Giunta comunale del 22 ottobre 2020, n. 110;
- la suddetta delibera comunale riporta, tra gli altri contenuti, l'interesse comunale alla realizzazione su terreni regionali di parcheggi lungo la Via Coni Zugna, in attuazione della previsione del PPE nucleo n. 39 di Isola Sacra, tra cui il lotto identificato dalla particella 2230, foglio 1062, oltre alle limitrofe particelle nn. 1536, 1537, 1540;

- con nota prot. 1034750 del 26/11/2020 la Regione Lazio ha comunicato ai compratori:
  - l'interruzione dell'iter di alienazione, a causa dell'intervenuto accordo quadro con il Comune di Fiumicino per l'attuazione di *interventi di valorizzazione, miglioramento e riconnessione ambientale aventi ad oggetto i beni regionali presenti nel territorio comunale di Fiumicino*, ai sensi della deliberazione della Giunta comunale 22 ottobre 2020, n. 110, per la necessità da parte della scrivente Amministrazione di cedere al Comune di Fiumicino una porzione del lotto oggetto della compravendita;
  - la delega ad effettuare, di concerto con il Comune di Fiumicino, il frazionamento della particella 2230 oggetto della compravendita, sostenendone il costo secondo quanto previsto dall'articolo 4, comma 2, lettera c) delle *linee guida*);
  - la richiesta di voler procedere al contestuale frazionamento delle particelle adiacenti, numero 1536, 1537, 1540, detraendone il costo dal prezzo della compravendita, previa presentazione della fattura quietanzata del tecnico incaricato;
  - la riduzione del prezzo della compravendita proporzionalmente alla minore estensione del lotto da alienare, facendo salva l'istruttoria presupposta all'assunzione della determinazione n. G12529-2020;
- con nota prot. 212481 del 09/03/2021 la Regione Lazio
  - ha comunicato ai richiedenti il valore, pari a **euro 56.065,00 (cinquantaseimilasessantacinque/00)**, della compravendita del lotto edificato, foglio 1062 particella 2230, così come risultante dal frazionamento che ha generato altresì la particella 2890 da cedere al Comune, chiedendo loro la conferma dell'accettazione dell'offerta e trattenendo in tal caso, a titolo di garanzia per la stipula del contratto in essere, i due assegni circolari per un totale di **euro 6.880,00 (seimilaottocentoottanta)** già consegnati in data 30 luglio 2020, per essere riconsegnati al momento del rogito oppure costituire anticipazione del prezzo pattuito;

#### CONSIDERATO che:

- con nota n. 214107, acquisita al Protocollo regionale in data 09/03/2021, i Sigg. Guelfi Massimo e Melchiorre Katia hanno dichiarato:
  - di accettare l'offerta di vendita di **euro 56.065,00 (cinquantaseimilasessantacinque/00)** per l'acquisto del lotto identificato al foglio 1062 p.lla 2230, così come risultante dal frazionamento che ha generato la particella 2890 da cedere al Comune di Fiumicino;
  - di voler utilizzare come anticipo del prezzo di vendita i due assegni precedentemente depositati, dell'importo totale di **euro 6.880,00 (seimilaottocentoottanta/00)**, a titolo di cauzione provvisoria;
  - di confermare come Notaio di fiducia la Dott.ssa Rainone Stefania;
- il costo sostenuto dagli acquirenti per il frazionamento delle particelle 1536, 1537, 1540, ammonta a **euro 3.267,00 (tremiladuecentosessantasette/00)** come comprovato dalla fattura n. FPR 87/20 del 04.12.2020 emessa dal tecnico incaricato dagli acquirenti, dott. Pianificatore Junior Carlo Turco;

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

**RITENUTO** per quanto sopra esposto di rettificare la determinazione del 28 ottobre 2020, n. G12529, disponendo:

- la vendita dell'immobile sito in Fiumicino, Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi dell'articolo 19, comma 7, della legge regionale 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 56.065,00** (*cinquantaseimilasessantacinque/00*) dal quale sono detratte le spese sostenute per il frazionamento eseguito sulle particelle 1536, 1537, 1540, foglio 1062 del Comune di Fiumicino, ammontanti ad euro **3.267,00** (*tremiladuecentosessantasette/00*);
- l'approvazione, a tal fine, dell'allegato schema di atto notarile di compravendita;
- la riduzione dell'accertamento di entrata di euro 68.800,00 (*sessantottomilaottocento/00*) alla somma di euro **52.798,00** (*cinquantaduemilasettecentonovantotto/00*) 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 di rettificare la determinazione del 28 ottobre 2020, n. G12529, disponendo:

1. la vendita dell'immobile sito in Fiumicino, Via Coni Zugna 193, distinto in catasto terreni al foglio 1062, particella 2230, ai sensi dell'articolo 19, comma 7, della legge regionale 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 56.065,00** (*cinquantaseimilasessantacinque/00*) dal quale sono detratte le spese sostenute per il frazionamento eseguito sulle particelle 1536, 1537, 1540, foglio 1062 del Comune di Fiumicino, ammontanti ad euro **3.267,00** (*tremiladuecentosessantasette/00*);
2. l'approvazione, a tal fine, dell'allegato schema di atto notarile di compravendita;
3. la riduzione dell'accertamento di entrata di euro 68.800,00 assunto con la determinazione G12529-2020 alla somma di euro **52.798,00** (*cinquantaduemilasettecentonovantotto/00*) al capitolo 441105 del corrente Bilancio regionale, quale corrispettivo che sarà pagato in quote uguali dai Sigg. Guelfi Massimo (codice debitore 199911) e Melchiorre Katia (codice debitore 199912) a favore della Regione Lazio, per l'acquisto del bene di cui al precedente punto 1).

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

Repertorio n.

Raccolta n.

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventuno, il giorno ... del mese di ..... 2021

In Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7, presso gli uffici della Regione Lazio.  
Avanti a me Dott.ssa Stefania Rainone, Notaio in Fiumicino, iscritta al ruolo dei  
Distretti Notarili riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia.

Sono presenti

PER LA PARTE VENDITRICE:

- REGIONE LAZIO, con sede in Roma, Via Rosa Raimondi Garibaldi n. 7 (00145-RM),  
codice fiscale 80143490581, qui rappresentata dal Dott. ...., nato a .....  
il ....., domiciliato per la carica ove sopra, il quale dichiara di intervenire  
al presente atto non in proprio ma nella qualità di Direttore della Direzione  
Regionale "Bilancio, Governo societario, Demanio e Patrimonio" della Regione  
Lazio, giusta deliberazione di conferimento dell'incarico della Giunta Regionale  
in data 7 maggio 2018, n. 209, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione  
Lazio n. 38 del 10 maggio 2018, così come modificata dalla successiva deliberazione  
5 giugno 2018, n. 273, pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio n.  
51 del 21 giugno 2018, uso facendo dei poteri al medesimo spettanti ai sensi del  
Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e successive modifiche, pubblicato  
nel Bollettino ufficiale della Regione Lazio;

PER LA PARTE ACQUIRENTE:

- sig. Guelfi Massimo, nato a ..... il ....., residente a ....., Via .....,  
Codice Fiscale ....., come dichiara;  
- sig.a Melchiorre Katia, nata a ..... il ....., residente a ....., Via .....,  
Codice Fiscale ....., come dichiara

Quali Comparenti, della cui identità personale, capacità, qualifica e poteri io  
Notaio sono certo, dichiarano che la parte venditrice non è parente in linea retta  
della parte acquirente, e con il presente atto convengono e stipulano quanto segue

PREMESSO

- che la Regione Lazio, come sopra rappresentata, è proprietaria, in forza del  
titolo appresso indicato, del lotto di terreno sito nel Comune di Fiumicino,  
distinto al Catasto Terreni di detto Comune, Sezione A, al foglio 1062, p.lla 2230  
(già p.lla 1539 del C.T. del Comune di Roma), dell'originaria estensione di  
catastali 890 metri quadrati;  
- che su detto fondo i sigg.ri Rocchi Rolando, nato a ..... e Rocchi Renzo,  
....., realizzavano un edificio adibito ad attività industriale ed artigianale  
in assenza dei prescritti titoli abilitativi, per il quale veniva presentata al

Comune di Fiumicino richiesta di condono prot. 139824/87 ai sensi della legge 47/85;

- che in data 29 marzo 2007 il Comune di Fiumicino, Provincia di Roma, Area Edilizia e Mobilità, rilasciava ai sensi dell'art. 32 della detta legge 47/85, parere favorevole n. 78/P/2007;

- che nell'ambito del procedimento iscritto all'n.r.g. 3848/2014 presso il Tribunale di Civitavecchia, promosso dalla Domus Marmi S.r.l. contro il predetto Rolando Rocchi e la sigg.re Addis Nadia, nata a .....il ....., Rocchi Barbara, nata ..... il ....., Rocchi Monica, nata a ..... il ..... e Rocchi Giada, nata a ..... il ....., queste ultime quali eredi del predetto sig. Renzo Rocchi, deceduto ab intestato il 29 ottobre 2012, l'anzidetto immobile veniva assegnato in proprietà superficiaria ai componenti sigg.ri Massimo Guelfi e Katia Melchiorre, giusta Decreto di trasferimento rep. 231/19 reso dal Tribunale di Civitavecchia in data 15/02 - 18/02 del 2019, debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 2 il 1° marzo 2019 al n. 6938;

- che secondo quanto stabilito dall'art. 19, comma 7, della l.r. del Lazio 10 agosto 2016, n. 12, "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", all'uopo prevedendo che "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";

- che sulla base di quanto previsto dall'art.61, comma 2, della Legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, la Giunta Regionale, con propria deliberazione, definisce le modalità applicative delle disposizioni di cui al citato articolo 19, comma 7, della l.r. Lazio 12/2016;

- che con delibera n. 207/2019 la Giunta Regionale della Regione Lazio approvava le linee guida per l'applicazione dell'art. 19, comma 7, della citata l.r. 12/2016;

- che con istanza prot. 136172 del 17 febbraio 2020 ai sensi dell'art. 4 delle summenzionate linee guida i sigg.ri Massimo Guelfi e Katia Melchiorre formulavano opzione per l'acquisto dell'anzidetto terreno quali detentori qualificati, in forza del citato Decreto di Trasferimento del Tribunale di Civitavecchia, rep. 231/19, dei fabbricati e delle opere ivi realizzate;

- che per l'acquisto del fondo in oggetto veniva pubblicato sul sito web della Regione Lazio e presso l'Albo Pretorio del Comune di Fiumicino, avviso di vendita Registro Ufficiale della Regione Lazio int. 0228607 del 17 marzo 2020;

- che relativamente al terreno in oggetto la Regione Lazio formulava offerta di vendita n. 634227 del 17 luglio 2020, per l'importo di euro 68.800 (sessantottomilaottocento), offerta accettata dai signori Massimo Guelfi e Katia

Melchiorre ed acquisita dalla Regione Lazio con protocollo n. 682931 del 30 luglio 2020;

- che nelle more di definizione della procedura di acquisto in diritto di opzione il Comune di Fiumicino, con Deliberazione della Giunta comunale del 22 ottobre 2020, n. 110, in atti dal successivo 11 novembre, approvava lo schema di protocollo d'intesa quadro tra le amministrazioni regionale e comunale per l'attuazione di interventi di valorizzazione, miglioramento e riconnessione ambientale aventi ad oggetto i beni regionali presenti nel territorio comunale di Fiumicino;
  - che la Regione manifestava la propria intenzione di aderire all'accordo, concertando con il Comune di Fiumicino le iniziative di valorizzazione o di dismissione da effettuarsi alla luce dei programmi di sviluppo e rigenerazione urbana;
  - che tra i comparti edificati oggetto dei suddetti programmi di sviluppo e rigenerazione urbana veniva ricompreso, tra maggiore consistenza, anche il succitato lotto nella sua originaria consistenza, stante la previsione del PPE nucleo n. 39 di Isola Sacra relativa alla realizzazione di parcheggi lungo la Via Coni Zugna nel territorio del Comune di Fiumicino;
  - che al fine di consentire la predetta realizzazione di parcheggi lungo la Via Coni Zugna, con nota Registro Ufficiale.U.1034750 del 26 novembre 2020 la Regione Lazio segnalava la necessità di procedere alla cessione al Comune di una porzione della particella 2230 in oggetto, nonché di porzione delle limitrofe particelle 1536, 1537 e 1540, previo frazionamento delle stesse;
  - che con la suddetta nota 1034750 del 26 novembre 2020 la Regione Lazio onerava i sigg.ri Massimo Guelfi e Katia Melchiorre di procedere, per conto e nell'interesse dell'Amministrazione, al detto frazionamento della particella 2230 oggetto dell'istanza di acquisto, nonché delle limitrofe particelle 1536, 1537 e 1540;
  - che per effetto del frazionamento del 23 febbraio 2021, protocollo n. RM0070863, in atti dal 23 febbraio 2021 presentato il 23 febbraio 2021 (n. 70863.1/2021), l'estensione del lotto in oggetto risultava pari a metri quadrati 725 (settecentoventicinque) circa;
  - che con nota Registro Ufficiale 0212481 del 9 marzo 2021, ferma restando l'istruttoria condotta in merito ai requisiti soggettivi e oggettivi presupposti all'alienazione, la Regione Lazio, tenuto conto della minore superficie alienata e degli oneri connessi al frazionamento, riformulava la precedente offerta di acquisto, rideterminando il prezzo della cessione nel ridotto importo di euro 52.798,00 (cinquantaduemilasettecentonovantotto virgola zero zero);
  - che l'accettazione della nuova offerta da parte dei sigg.i Massimo Guelfi e Katia Melchiorre veniva acquisita al Registro Ufficiale della Regione Lazio con protocollo I.0214107 in data 9 marzo 2021;
- tutto ciò premesso i comparenti, convengono e stipulano quanto segue.

- Art. 1 -

(OGGETTO)

La Regione Lazio, a mezzo come sopra, vende ai sigg.ri Massimo Guelfi e Katia Melchiorre, che in quote uguali acquistano, il seguente immobile sito in Comune di Fiumicino (RM), Via Coni Zugna, e precisamente:

- lotto di terreno della superficie catastale di mq. 725 (settecentoventicinque), confinante con area di cui alla particella 2890, area di cui alla particella 1537, area di cui alla particella 1540, area di cui alla particella 2234, tutte del Foglio 1062, salvo altri.

In Catasto Terreni del Comune di Fiumicino, Sezione A, al Foglio 1062, particella 2230, ente urbano, Ha 00.07.25.

Salvi migliori confini, descrizioni, indicazioni e dati catastali, il cui errore od omissione non potrà mai viziare questo atto.

Per effetto della presente vendita le parti, in proprio ed a mezzo come sopra, riconoscono e si danno reciprocamente atto che la proprietà superficiaria si è ricongiunta alla proprietà dell'area e per quanto occorrer possa dichiarano, in proprio ed a mezzo come sopra, di non avere eccezioni da sollevare in merito.

- Art. 2 -

(MODALITÀ)

La vendita viene fatta ed accettata nello stato e condizione di fatto e di diritto in cui quanto venduto si trova e così come si possiede e si ha dalla parte venditrice diritto di possedere e godere, con tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura.

- Art. 3 -

(PREZZO)

I sigg.ri Marco Marafini, nella dichiarata qualità, Massimo Guelfi e Katia Melchiorre dichiarano che il prezzo della presente compravendita è stato determinato nella somma di Euro 52.798,00 (cinquantaduemilasettecentonovantotto virgola zero zero).

MODALITÀ DI PAGAMENTO

I sigg.ri Marco Marafini, nella qualità, Massimo Guelfi e Katia Melchiorre, resi edotti da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 3, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano che il prezzo di cui sopra viene regolato secondo la seguente modalità:

- A -

quanto ad Euro 6.880,00 (seimilaottocentottanta virgola zero zero) dichiara la parte venditrice, a mezzo come sopra, di averli ricevuti dalla parte acquirente in data 30 luglio 2020, rilasciandone quietanza, a mezzo due assegni circolari non trasferibili dell'importo di euro 3.440,00 (tremilaquattrocentoquaranta virgola zero zero) ciascuno, emessi in data 23 luglio 2020 all'ordine della Regione Lazio da "Intesa Sanpaolo S.p.A.", Filiale di Roma 12 - Ostia, assegno n.

3503691755-05, e da "BPER Banca S.p.A.", Filiale di Fiumicino, assegno n. 5111003573-00;

- B -

quanto ai residui Euro 45.918,00 (quarantacinquemilanovecentodiciotto virgola zero zero), dichiara la parte venditrice, a mezzo come sopra, di averli ricevuti dalla parte acquirente in data odierna a mezzo due assegni circolari non trasferibili dell'importo di euro 22.959,00 (ventiduemilanovecentocinquantanove virgola zero zero) ciascuno, emessi, rispettivamente, in data 2021 e 2021 all'ordine della Regione Lazio da ", Filiale di , assegno n. , e da "", Filiale di , assegno n. .

Regolato il prezzo della presente vendita, la parte venditrice:

- rilascia alla parte acquirente quietanza di saldo dell'intero importo costituente il prezzo, come sopra pattuito, della presente compravendita;
- rinuncia ad ogni ipoteca legale che le possa competere in dipendenza del presente atto, con esonero per il Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità in merito.

- Art. 4 -

(GARANZIA)

Garantisce la parte venditrice, volendo altrimenti rispondere per l'evizione ed i danni ai sensi di legge, la piena proprietà e libera disponibilità di quanto venduto alla stessa pervenuto dalla soppressa "OPERA NAZIONALE PER I COMBATTENTI (O.N.C.)" in forza di trasferimento ex D.L. 18 agosto 1978 n. 481, convertito con modificazioni dalla legge 21 ottobre 1978 n. 641, nonché ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 31 marzo 1979, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 19 novembre 1979 al n. 49224 di formalità.

- Art. 5 -

(DICHIARAZIONI URBANISTICHE)

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e delle altre vigenti disposizioni di legge in materia, la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che il terreno in oggetto presenta le caratteristiche di cui al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Fiumicino in data 9 marzo 2021, prot. n. 33627, che in copia cartacea conforma all'originale digitale al presente atto si allega sotto la lettera "A", e che dalla predetta data di rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche agli strumenti urbanistici. Le parti si danno reciprocamente atto che il terreno compravenduto non è stato a tutt'oggi interessato da incendi di sorta e che, a tale riguardo, non può essere ricompreso in alcun conseguente elenco.

Per quanto occorrer possa le parti dichiarano e fanno constare:

- che il fabbricato insistente sul terreno in oggetto è stato edificato in assenza dei prescritti titoli abilitativi;
- che per lo stesso è stata, quindi, presentata al Comune di Fiumicino, in data 30 dicembre 1986, richiesta di condono prot. 139824/87 ai sensi della legge 47/85;

- che il pagamento dell'oblazione, pari a Lire 622.110 (seicentoventiduemilacentodieci), somma comprensiva degli interessi maturati, è stato effettuato su C/C 255000 mediante bollettini postali:

n. 812, di Lire 175.000 (centosettantacinquemila), pagato presso l'Ufficio Postale di Fiumicino, Succ. 1, in data 24 dicembre 1986;

n. 814, di Lire 205.000 (duecentocinquemila), pagato presso l'Ufficio Postale di Fiumicino, Succ. 1, in data 24 dicembre 1986;

n. 583, di Lire 242.110 (duecentoquarantaduemilacentodieci), pagato presso l'Ufficio Postale di Roma, Succ. 5, in data 15 marzo 1989.

- Art. 6 -

(MEDIAZIONE)

I sigg.ri Marco Marafini, nella predetta qualità, Massimo Guelfi e Katia Melchiorre, resi edotti da me Notaio sulle conseguenze penali delle dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli articoli 3, 47 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, dichiarano, ciascuno per quanto di propria spettanza, che per la presente compravendita nè la parte venditrice nè la parte acquirente si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

- Art. 7 -

(POSSESSO)

Il possesso di quanto venduto viene dato da oggi con tutti gli utili ed oneri relativi, restando a carico della parte venditrice tasse ed imposte, ordinarie e straordinarie, passività in genere, dovute per causa anteriore alla data di immissione in possesso anche se accertate o liquidate posteriormente.

- Art. 8 -

(REGIMI CONIUGALI)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni di legge in materia:

- il sig. Massimo Guelfi dichiara di essere di stato civile libero;

- la sig.a Katia Melchiorre dichiara di essere di stato civile libero.

- Art. 9 -

(SPESE)

Le spese del presente atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, salva ogni contraria disposizione di legge.

I Comparenti esonerano me Notaio dalla lettura dell'allegato, dichiarando di averne esatta conoscenza.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, ed in parte di mia mano, e composto di                      fogli per                      facciate intere e parte fin qui, da me letto ai Comparenti, che lo hanno approvato e sottoscritto alle ore ...