

Direzione: BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIO, DEMANIO E PATRIMONIO

Area: POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

DETERMINAZIONE *(con firma digitale)*

N. G14604 del 25/11/2021

Proposta n. 43570 del 22/11/2021

Oggetto:

Presenza annotazioni contabili

Autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, art. 8 r.r. n. 5/2012, terreno sito in Latina - piazza del Popolo, 20 (foglio 143, particella 1040 - ex particella 147). Approvazione schema di contratto di compravendita e accertamento di € 11.879,20 sul capitolo di entrata E0000441105 - bilancio 2021 a carico della società Eliseo sas di Graziano Bernini (cod. deb. 210755).

Annotazioni Contabili *(con firma digitale)*

Beneficiario

400.40100 4.04.01.08.001

ELISEO Sas

OGGETTO: autorizzazione alla vendita in opzione di acquisto, art. 8 r.r. n. 5/2012, terreno sito in Latina - piazza del Popolo,20 (foglio 143, particella 1040 - ex particella 147). Approvazione schema di contratto di compravendita e accertamento di € 11.879,20 sul capitolo di entrata E0000441105 - bilancio 2021 a carico della società Eliseo sas di Graziano Bernini (cod. deb. 210755).

**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;

VISTO lo 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;

VISTI altresì:

- l’art. 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, che, al comma 8, ha introdotto nell’ordinamento regionale specifiche disposizioni per l’alienazione del patrimonio immobiliare proveniente dalla disciolta Opera nazionale combattenti (O.N.C.);
- l’articolo 61, commi 3 e 4, della legge 22 ottobre 2018, n. 7 con il quale si è introdotta la facoltà per la Giunta regionale di dare attuazione alle disposizioni di cui al succitato art. 19, comma 8, l.r. 2/2016, adeguando il sopra richiamato r.r. n. 5/2012 e prevedendo espressamente che “...gli istituti ivi previsti, per quanto compatibili con il medesimo articolo 19, comma 8, della l.r. 12/2016, si estendono agli immobili appartenuti all’ex ONC,.....”;

VISTO il regolamento regionale 08 novembre 2019, n. 22, il quale ha introdotto alcune modifiche al richiamato r.r. n. 5/2012 tese a facilitare la dismissione del patrimonio ex O.N.C., dando quindi attuazione a quanto previsto dalla normativa regionale sopra richiamata, ovvero all’art. 61, l.r. n. 7/2018 ed all’art. 19, comma 8, l.r. n. 12/2016;

VISTA la legge regionale 11 agosto 2009, n. 22 e ss.mm.ii., recante “Assestamento del bilancio annuale e pluriennale 2009-2011 della Regione Lazio” che, ai commi dal 31 al 35, stabilisce l’obbligo per l’Amministrazione regionale a predisporre un “Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni immobiliari” da allegare al bilancio annuale di previsione nel rispetto dell’articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge 6 agosto 2008, n. 133;

VISTO il D.lgs. 23 giugno 2011, n. 118: “Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5.5.2009, n. 42” e successive modifiche;

VISTA legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: “Legge di contabilità regionale”;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: “Regolamento regionale di contabilità” che, ai sensi dell’articolo 56, comma 2, della l.r. n. 11/2020 e fino alla data di entrata in vigore del regolamento di contabilità di cui all’articolo 55 della l.r. n. 11/2020, continua ad applicarsi per quanto compatibile con le disposizioni di cui alla medesima l.r. n. 11/2020;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 25, recante “Legge di stabilità regionale 2021”;

VISTA la legge regionale 30 dicembre 2020, n. 26, recante “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2021-2023”;

VISTA 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”;

VISTA 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” come modificata dalle deliberazioni della Giunta Regionale 11 maggio 2021, n. 247, 6 luglio 2021, n. 431431 e 26 ottobre 2021, n. 704;

VISTA 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”;

VISTA la comunicazione del Direttore Generale del 30 marzo 2021, prot. n. 278021, recante le modalità operative per la gestione del bilancio regionale 2021- 2023;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. recante “Codice dei beni culturali e del paesaggio”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2020, n. 1059, inerente l’approvazione dell’ultima stesura dell’Inventario dei Beni Immobili Regionali – Libro 15;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 7 maggio 2018, n. 209, con la quale è stato conferito l’incarico di Direttore della Direzione “Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio” al Dott. Marco Marafini, modificata con deliberazione di Giunta regionale 5 giugno 2018, n. 273;

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. 8 del medesimo regolamento, ai conduttori dei beni immobili, aventi destinazione diversa da quella abitativa, 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 2;
- all’art. 9, comma 3, che il predetto diritto di opzione è riconosciuto ai conduttori titolari di un regolare contratto di locazione che, al momento dell’offerta di acquisto, sono in regola con il pagamento dei canoni o che provvedano al pagamento degli stessi entro il termine utile per l’esercizio de diritto di opzione il quale, su indicazione del conduttore, può essere esercitato in favore dei soggetti legittimati ai sensi del medesimo comma 3;

PREMESSO che:

- con nota acquisita al protocollo regionale in data 12.03.2021, prot. 228620, il Sig. Bernini Graziano ha manifestato l'interesse all'acquisto della porzione di terreno di proprietà regionale, sita nel Comune Latina - piazza del Popolo, 20 identificato al catasto foglio 143, particella 1040 (ex 47), mediante esercizio del diritto di opzione previsto dall'art. 8, comma 1, del citato r.r. n. 5/2012;
- come comunicato dalla competente "Area gestione dei beni patrimoniali" con nota prot. 463110 del 24.05.2021, il Sig. Bernini Graziano risulta, titolare di un regolare contratto di locazione della suddetta porzione, stipulato in data 9 marzo 2009 (reg. cron. 10945);
- detto immobile rientra tra i beni appartenuti alla disciolta O.N.C., 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 tra i beni patrimoniali disponibili (all. B.1.3 terreni non aventi destinazione agricola) della Regione Lazio di cui alla citata dgr 1059/2020 – libro 15, ed è riconducibile alla tipologia di immobili di cui all'art. 4, comma 1, lettera c) del medesimo regolamento "*beni aventi destinazione diversa da quella abitativa*";
- 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. 248110/2021), che ha stabilito il prezzo in € 11.879,20 (*undicimilaottocentosettantanove/20*);

DATO ATTO che:

- con nota prot. n. 580854 del 5.07.2021, ai sensi e per gli effetti del succitato art. 8 del r.r. n. 5/2012, è stata comunicata al Sig. Bernini Graziano l'offerta di vendita in opzione di acquisto del bene, al prezzo di euro 11.879,20 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, degli oneri accessori e degli eventuali interessi legali maturati sulle somme non corrisposte;
- in data 02.09.2021 è pervenuta, con il numero 694649, al protocollo dell'Amministrazione regionale la richiesta del sig. Bernini Graziano di riformulare l'offerta di vendita alla Società Eliseo sas di Graziano Bernini, con allegata visura camerale;
- in data 27.09.2021 con nota prot. 760988 la scrivente Direzione ha comunicato al Sig. Bernini Graziano il nulla osta, atteso che l'intestatario del contratto di locazione, titolare del diritto di opzione, risulta essere il socio accomandatario e rappresentante dell'impresa, e che la stessa impresa risulta intestataria del locale commerciale adiacente e della attività in esso esercitata;
- in data 29.09.2021 è pervenuto con il numero 774815 al protocollo dell'Amministrazione regionale l'atto unilaterale di impegno all'acquisto con cui, tra l'altro, la società Eliseo sas di Graziano Bernini, consapevole dello stato giuridico urbanistico, edilizio e catastale del terreno offerto in vendita, ha:

- richiesto l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto del terreno sopra identificato;
- accettato il prezzo stabilito dall'Amministrazione per la vendita, obbligandosi a effettuare, a proprie cura e spese sull'immobile tutti gli eventuali adempimenti di natura giuridico, edilizia, urbanistica e catastale propedeutici alla stipula dell'atto notarile di compravendita;
- fornito copia dell'assegno circolare a cauzione provvisoria, pari al 10% del prezzo di vendita;

RILEVATO infine che l'intero compendio immobiliare di cui costituisce parte il terreno richiesto risulta gravato da vincolo a favore del Ministero per i Beni e le attività Culturali, in forza del Decreto Ministeriale emesso in data 12 giugno 2006, trascritto in data 4 settembre 2008 n. 15373/247060 e che il medesimo Ministero, con la nota del 18.02.2020 prot. 132855, ha autorizzato ai sensi dell'art. 55 e ss del D.Lg.vo 42/2004 l'alienazione di detto immobile, purché la destinazione dell'immobile sia compatibile con il suo carattere culturale o tale da non arrecare pregiudizio alla sua conservazione e al pubblico godimento;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- 1) autorizzare, la vendita del terreno sito in Latina, piazza del Popolo distinto in catasto al foglio 143, particella 1040, mediante esercizio del diritto di opzione ai sensi del sopra citato art. 8 del r.r. n.5/2012;
- 2) approvare, a tal fine, l'allegato schema di atto notarile di compravendita redatto dal Notaio Dottor Umberto Nasoni, Notaio in Latina incaricato dalla parte acquirente;
- 3) accertare l'entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, sul capitolo E0000441105 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 8 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 e ss.mm.ii., la vendita con esercizio del diritto di opzione del terreno sito nel Comune di Latina, piazza del Popolo, 20 (foglio143, particella 1040) in favore della società Eliseo sas di Graziano Bernini al prezzo di euro 11.879,20 (*undicimilaottocentosettantanove/20*);

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 11.879,20 (*undicimilaottocentosettantanove/20*) sul corrente bilancio regionale, capitolo di entrata E0000441105, quale corrispettivo che sarà pagato dagli acquirenti (cod. deb. 210755) a favore della Regione Lazio per l'acquisto del bene di cui al precedente punto 1).

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".

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di
60 gg. dalla pubblicazione

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.

Il Direttore
(Marco Marafini)