

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 24 DEL 29/01/2018

Pratica n. 27683 del 11/10/2017

STRUTTURA PROPONENTE		Area Contabilità, Bilancio, Patrimonio e Acquisti
CODICE CRAM	DG.007.01.7E	Obiettivo Funzione: B01GEN

OGGETTO	autorizzazione alla vendita delle Unità immobiliari di proprietà ARSIAL, site in Comune di Vetralla, SS Cassia Km, alla Società Cooperativa Agricola "Cesare Battisti" di Vetralla.
----------------	---

ATTO CON SCRITTURE CONTABILI SI NO

ATTO CON IVA COMMERCIALE ISTITUZIONALE

Si dichiara la conformità della presente proposta di determinazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione.

ESTENSORE (arch. Fabrizio Limiti)	ISTRUTTORE P.L. (geom. Benvenuto Schiaffini)	DIRIGENTE DI AREA (dr. Stefano Sbaffi)
_____	_____	_____
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (geom. Benvenuto Schiaffini)		_____

CONTROLLO FISCALE							
ESTENSORE				A.P. GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE			
_____				_____			
CONTROLLO CONTABILE							
A CURA DEL SERVIZIO PROPONENTE				A CURA DEL A.C.B.			
ANNO FINANZIARIO	E/U	CAPITOLO	IMPORTO	ANNO	N.	DATA	COD. DEBITORE CREDITORE
ESTENSORE				A.P.GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE		DIRIGENTE DI AREA	
_____				_____		_____	

Il Direttore Generale _____

PUBBLICAZIONE		
PUBBLICAZIONE N° <u>24</u>	DELL'ALBO DELL'AGENZIA	DATA <u>29/01/2018</u>

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 24 DEL 29/01/2008

OGGETTO: autorizzazione alla vendita delle Unità immobiliari di proprietà ARSIAL, site in Comune di Vetralla, SS Cassia Km, alla Società Cooperativa Agricola "Cesare Battisti" di Vetralla.

IL DIRETTORE GENERALE

- VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T000430 del 19 novembre 2014, con il quale il Dott. Antonio Rosati è stato nominato Amministratore Unico dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL);
- VISTA la Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 3 del 09 dicembre 2014, con la quale è stato confermato l'incarico di Direttore Generale conferito al Dott. Stefano Sbaffi, già nominato ex Deliberazione del Commissario Straordinario dell'Arsial n. 6/2014;
- VISTA la deliberazione dell'Amministratore unico del 5 dicembre 2017, n. 30 avente ad oggetto: "Approvazione ed adozione Bilancio di previsione pluriennale 2018-2020", in attesa di approvazione da parte del Consiglio regionale, il quale con L.R. n. 14 del 29 dicembre 2017 ha autorizzato l'esercizio provvisorio del Bilancio per l'esercizio finanziario anno 2018";
- VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e s.m.i.;
- ATTESO che nel patrimonio immobiliare dell'Agenzia è ricompreso, tra l'altro, il complesso edilizio denominato Stabilimento di Vetralla, sito in SS Cassia, Km 70,00, costituito, come da stima immobiliare redatta da Risorsa srl del 24/3/2010, dai seguenti fabbricati:
- ✓ **capannone "A"** in cui è allocato l'impianto per la lavorazione delle olive finalizzato alla trasformazione e produzione dell'olio da parte della Cooperativa Cesare Battisti;
 - ✓ dall'annesso **edificio "B"** il cui piano terra è utilizzato come punto vendita dell'olio prodotto dalla predetta Società Cooperativa, mentre il sovrastante primo piano, già adibito ad uffici amministrativi, attualmente è in disuso;
 - ✓ dal **capannone "C"** di tipo prefabbricato in c.a., il quale, in virtù di pregressa concessione amministrativa, è detenuto dal Consorzio Agrario di Viterbo, ora Consorzio Agrario del Tirreno con sede in Grosseto,
 - ✓ da **ampio piazzale**, a servizio dei predetti manufatti come parcheggio ed area di manovra;
- VISTA la deliberazione 507 del 24/07/09, con la quale l'Agenzia, nel recepire il regolamento regionale 7/09, inerente la "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà ARSIAL", aveva approvato l'elenco dei beni da dismettere, ivi compresi i descritti cespiti immobiliari;

VISTA la stima immobiliare del 24/3/2010 redatta da Risorsa srl, approvata dall'Agencia con deliberazione n. 249 del 1/4/2010, la quale complessivamente quantificava in **€ 2.600.000** (cifra tonda), di cui **€ 441.200/00** la quota parte dei cespiti detenuti dalla Coop. C. Battisti, mentre i restanti **€ 2.158.800/00**, rappresentano la quota parte detenuta dal Consorzio Agrario di Viterbo, ora Consorzio Agrario del Tirreno;

VISTA la deliberazione ARSIAL n. 249 del 1/4/10 con la quale l'Agencia, ai sensi del regolamento regionale 7/09 e in accoglimento a specifica richiesta prot. 15819 del 3/11/09, aveva autorizzato, con le modalità e condizioni meglio descritte nel predetto atto deliberativo, la dismissione vendita al prezzo di **€ 441.200/00** dei cespiti ARSIAL detenuti dalla **Coop.va C. Battisti**, ovvero gli immobili censiti al foglio 13 di Vetralla con la part. 48/sub. 2, 4, e 6 nonché quota parte dei sub 3 (corte comune) e sub 5;

ATTESO che con nota prot. 1716 del 7/3/16, inviata al promittente acquirente, l'Agencia aveva meglio esplicitato le modalità e condizioni con le quali si sarebbe proceduto alla dismissione dei cespiti, ovvero, previo saldo di **€ 121.742/00** dovuto per canoni pregressi e non corrisposti a tutto il 31/3/2016 nonché, analogamente, era indicato il prezzo di vendita pari ad **€ 441.200/00**, il quale ridotto ai sensi della direttiva commissariale prot. 5685/09, determinava il prezzo di vendita in **€ 308.840/00** (€ 441.200/00 - 30%);

ATTESO che con nota esplicativa prot. 3130/16, la Coop. C. Battisti, prioritariamente:

- ✓ invocava, la riduzione, nei termini quinquennali della prescrizione, dell'ammontare dei canoni pregressi considerato che la situazione debitoria riportata nella deliberazione ARSIAL n. 249/10 era stata comunicata all'acquirente solamente con missiva prot. 1716 del 7/3/16;
- ✓ chiedeva, lo scorporo dei canoni connessi all'abitazione censita con la particella 48/sub 2, considerato che il descritto cespite non è mai stato utilizzato e che lo stesso, ritenuto non confacente alle attività della Cooperativa, al momento è da ritenersi escluso dall'acquisto;
- ✓ reclamava, in considerazione del reale utilizzo immobiliare nonché dell'attuale disponibilità economica, di poter acquistare solamente i cespiti che realmente detiene e dispone, ovvero quelli censiti con i mappali **48/sub 6a** (locale frantoio e annessi), **il 48/sub 6b** (locale punto vendita), **il 48/sub 5** (corte esclusiva di mq 1.784/00) **sub 3 e 4** (diritto d'uso);
- ✓ chiedeva, infine, di commisurare l'entità dei canoni pregressi ed il prezzo di vendita ai soli immobili chiesti in acquisto;

VISTA la nota Arsial prot. 2420/17, sottoscritta per accettazione dal promittente acquirente e restituita ad ARSIAL in data 18/8/2017, giusto prot. 5281, con la quale l'Agencia, a parziale modifica della precedente proposta prot. 1716/16 e in parziale accoglimento alle richieste della Coop. C. Battisti, aveva prospettato la dismissione/vendita dei soli cespiti funzionali alle attività dell'acquirente, ovvero:

- | | | |
|---|-------------|---------------------|
| - il sub. 6/a (capannone frantoio), stimato da Risorsa in | € | 0/00 |
| - il sub. 6/b (locale punto vendita, stimato in | € | 245.000/00 |
| - il sub 5 (corte esclusiva di mq 1.784,00) stimato in | € | <u>44.600/00</u> |
| | tot. | € 289.000/00 |

con specifica, da parte del tecnico estimatore, che la valutazione di € 0,00 attribuita al capannone frantoio non è da ritenersi un regalo all'acquirente, ma la medesima valutazione **impegna ed obbliga il compratore** affinché, nel rispetto delle vigenti normative, demolisca e costruisca l'impianto oleario di che trattasi;

RITENUTO OPPORTUNO, per quanto sopra descritto, inserire nel rogito notarile l'impegno e l'obbligo da parte della Cooperativa acquirente affinché, in tempi congrui, provveda nel rispetto delle vigenti normative, a demolire e ricostruire l'impianto oleario di che trattasi (capannone frantoio);

PRESO ATTO che nella richiamata proposta di vendita prot. 2420/17 era indicata la situazione debitoria di € 46.638/96, connessa ai canoni pregressi dovuti e non corrisposti a tutto il 30 aprile 2017, per cui ritenuto di aggiornare la medesima situazione alla data di effettiva adesione alla proposta di regolarizzazione, ovvero la mensilità di **agosto/2017**, si quantifica in **€ 49.553,92** (€ 46.638,96 + € 2.914,96), aggiornabili, ove l'atto di compravendita non fosse stipulato per sopraggiunti problemi/ulteriori necessità imputabili alla cooperativa, fino all'effettivo saldo, che il promissario acquirente, ai sensi degli art. 7/comma 5 e 11 del Regolamento regionale 7/09 e della Deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Agenzia n. 38/16, dovrà corrispondere entro centoventi giorni per avvalersi del diritto alla prelazione;

CONSIDERATO che la predetta proposta di vendita Arsial, accettata dal promissario acquirente in data 18/8/2017, è stata integrata con nota Arsial del 13/11/2017, prot. n. 7816, in ordine all'entità dei canoni dovuti per la detenzione dell'unità immobiliare destinata ad abitazione per la quale la cooperativa ha manifestato l'intenzione di restituire nella disponibilità dell'Agenzia prima o contestualmente alla stipula dell'atto notarile dello stabilimento, non essendo più confacente alle attività della medesima Cooperativa, ma per la quale dovrà essere versata la somma di € 17.770,9, di cui € 15.680,25 (3.136,05 x 5) connessa alle annualità dal 2012 al 2016, ed € 2.090,70 (€ 3.136,05 x 8/12) riferita ai ratei mensili compresi da Gennaio ad Agosto 2017.

PRESO ATTO che la cooperativa con nota dell'11/1/2018 prot. n. 171, facendo seguito alla richiesta dei canoni dovuti per la detenzione dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, in corso di restituzione nella disponibilità di questa Agenzia, ha chiesto la possibilità di rateizzare l'importo totale dei canoni dovuti in considerazione della particolare situazione di difficoltà che il comparto olivicolo sta affrontando nella presente annata olivicola;

RITENUTO OPPORTUNO, per i motivi sopra richiamati, accettare la richiesta della Cooperativa limitatamente alla rateizzazione dei canoni dovuti per la detenzione dell'unità immobiliare destinata ad abitazione, che non sarà oggetto di alienazione, ovvero **€ 17.770,95**, consentendo una rateizzazione in 10 (dieci) anni con decorrenza della prima rata il 15/1/2019, ed ultima rata il 15/1/2028, con applicazione dei soli interessi legali semplici, mentre la residua somma di **€ 49.553,92**, dovuta per la detenzione delle unità immobiliari destinate ad attività produttiva, che saranno oggetto di alienazione, dovrà essere versata contestualmente alla stipula del rogito notarile di compravendita;

ATTESO che, ai sensi della direttiva commissariale prot.5685/09, modificata dalla Deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Agenzia n. 38/16, la parte acquirente ha chiesto di avvalersi della riduzione pari al 30%, di cui il 20% in quanto trattasi di edifici ad uso commerciale e agroindustriale già condotti da

organismi associativi, mentre il restante 10% è connesso all'impegno dell'acquirente affinché, nel biennio successivo alla dismissione, provveda all'incremento occupazionale di almeno tre unità lavorative, per cui il prezzo finale di vendita è pari ad **€ 202.300/00** (€ 289.00/00 – 30%);

PRESO ATTO che, ai sensi della predetta Direttiva Commissariale prot. 5685/09, l'applicabilità dei coefficienti di riduzione del prezzo di stima è connessa al mantenimento, da parte dell'acquirente, del vincolo di detenzione e destinazione d'uso, per cui è opportuno inserire nel rogito la clausola secondo la quale, in caso di inosservanza del vincolo di detenzione, la parte acquirente è tenuta alla restituzione dello sconto concesso nella misura raddoppiata e, in caso di inosservanza del vincolo di destinazione d'uso, alla restituzione del bene come per altro previsto dall'art. 12 comma 3 del Regolamento regionale 7/09;

CONSIDERATO che, ai sensi della richiamata Direttiva Commissariale prot. 5685/09, l'applicabilità dell'ulteriore coefficiente di riduzione del prezzo di stima pari al 10% è connesso all'incremento occupazionale di almeno tre unità lavorative da eseguirsi nel biennio successivo alla vendita, per cui è opportuno inserire nel rogito la clausola secondo la quale, in caso di inosservanza del vincolo di incremento occupazionale, la parte acquirente è tenuta alla restituzione dello sconto concesso nella misura raddoppiata;

SU PROPOSTA dell'Area Contabilità, Bilancio, Patrimonio e Acquisti, formulata sulla scorta delle risultanze dell'istruttoria svolta a cura dei competenti uffici;

D E T E R M I N A

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente determinazione;

DI PRENDERE ATTO, che antecedentemente o contestualmente all'atto di compravendita la Società Cooperativa Agricola dovrà versare ad Arisial la somma di **€ 49.553,92** a saldo dei canoni pregressi e vigenti a tutto 31/8/17, per cui, ai sensi degli art. 7/comma 5 e 11 del Regolamento regionale 7/09 e della Deliberazione dell'Amministratore Unico dell'Agenzia n. 38/16, il promissario acquirente ha consolidato il diritto alla prelazione per l'acquisto.

DI PRENDERE ATTO che i canoni dovuti per la detenzione dell'unità immobiliare censita con la particella 48/sub 2, destinata ad abitazione, ammontanti ad **€ 17.770,95**, saranno versati nelle casse dell'Agenzia in 10 (dieci) rate annue di € 1.777,09, con decorrenza della prima rata il 15/1/2019, ed ultima rata il 15/1/2028, con applicazione dei soli interessi legali semplici e che, antecedentemente o contestualmente alla stipula del rogito notarile la stessa unità immobiliare sarà restituita nella piena disponibilità dell'Agenzia.

DI AUTORIZZARE la vendita degli immobili censiti con il mappale **48, sub 6** (locale frantoio e annessi e locale punto vendita), e **sub 5** (corte esclusiva di mq 1.784,00) del foglio 13 del comune di Vetralla, con il diritto di accesso e passaggio sul sub. 3 per accesso allo stabilimento ed il diritto di passaggio sul sub. 4 per accesso al lastrico solare, facenti parte del più ampio complesso immobiliare ARSIAL sito in Vetralla SS Cassia Km 70,00, al prezzo ridotto di **€ 202.300/00** (€ 289.000/00 – 30%), da versarsi contestualmente al rogito da parte dell'acquirente Società Cooperativa Agricola Cesare Battisti, mentre dovrà essere mantenuto e consentito il passaggio per il sub. 9 (cabina elettrica).

DI TRASCRIVERE nell'atto di compravendita la costituzione di una servitù perenne di passaggio sul sub. n. 5, per consentire l'accesso al sub n. 4 (vano scala) e conseguentemente al sub. 2 (abitazione). Servitù meglio identificata, dimensionata e graficizzata nella planimetria che si allega alla presente determinazione sotto la lettera "A".

DI APPROVARE la clausola contrattuale, da riportare nel rogito notarile, con la quale la cooperativa acquirente si impegna ed obbliga affinché, in tempi congrui, provveda nel rispetto delle vigenti normative, a demolire e costruire l'impianto oleario identificato con il sub. 6a (capannone frantoio);

DI RICONOSCERE all'acquirente, ai sensi della direttiva commissariale prot. 5685/09, la riduzione del prezzo di vendita pari al 30% (di cui il 20% per edifici destinati ad attività agro-alimentari + 10% per incremento occupazionale).

DI APPROVARE la clausola contrattuale, da riportare nel rogito con relativa trascrizione nei registri immobiliari, che è fatto obbligo all'acquirente, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, art. 12 - comma 3, della permanenza della destinazione d'uso del bene alienato per almeno cinque anni, pena la restituzione ad ARSIAL del bene alienato.

DI APPROVARE la clausola contrattuale, da riportare nel rogito con relativa trascrizione nei registri immobiliari, che è fatto obbligo all'acquirente, ai sensi della Direttiva Commissariale prot. 5685/09, della detenzione del bene alienato per almeno cinque anni, pena la restituzione dello sconto concesso, nella misura raddoppiata.

DI APPROVARE la clausola contrattuale, anch'essa da riportare nel rogito con relativa trascrizione nei registri immobiliari che, ai sensi della richiamata Direttiva Commissariale prot. 5685/09, l'inosservanza del vincolo connesso all'incremento occupazionale di almeno tre unità lavorative da eseguirsi nel biennio successivo alla vendita, comporterà per la parte acquirente la restituzione dello sconto concesso nella misura raddoppiata;

DI DEMANDARE all'Area Contabilità, Bilancio, Patrimonio e Acquisti i successivi adempimenti amministrativi, ivi compresi gli accertamenti ed eventuali impegni.

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D. Lgs 33/2013	23	1	B		x		X	
D. Lgs 33/2013	30				X		x	

Il Direttore Generale
(dr. Stefano Sbaffi)