

## DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. 546 DEL 08/08/2019

Pratica n. 31256 del 8/8/2019

<b>STRUTTURA PROPONENTE</b>		Area patrimonio, acquisti, appalti pubblici, procedure comunitarie, procedure Consip e Mepa
<b>CODICE CRAM</b>	DG.007.01.7F	<b>Obiettivo Funzione:</b> B01GEN

<b>OGGETTO</b>	Regolarizzazione di pregressa detenzione, ai sensi del regolamento regionale 7/09, nonché autorizzazione al rilascio di concessione amministrativa alla sig.ra <b>Pietrina Muscau</b> per l'uso ed il godimento del cespite sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie.
----------------	---

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 (Fabrizio Limiti)	ISTRUTTORE P.L. (nome e cognome)	DIRIGENTE DI AREA (dr. Stefano Sbaffi)
_____	_____	_____
<b>RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO</b> (nome cognome)		_____

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>546</u> DELL'ALBO DELL'AGENZIA	DATA <u>08/08/2019</u>

**DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE**N. 546 DEL 08/08/2019

**OGGETTO:** Regolarizzazione di pregressa detenzione, ai sensi del regolamento regionale 7/09, nonché autorizzazione al rilascio di concessione amministrativa alla sig.ra **Pietrina Muscau** per l'uso ed il godimento del cespite sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie.

**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. T00210 del 06 Settembre 2018, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nelle persone del Dott. Antonio Rosati, della Dott.ssa Angela Galasso e del Dott. Mauro Uniformi, ed è stato, altresì, nominato quale Presidente, con deleghe gestionali dirette, il Dott. Antonio Rosati;

VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 18 Marzo 2019, n. 13, con la quale è stato rinnovato l'incarico di Direttore Generale al Dott. Stefano Sbaffi, già confermato con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 8 del 12 Novembre 2018, e nominato con ex Deliberazione del Commissario Straordinario di ARSIAL n. 6/2014 ed ex Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 3 del 09 dicembre 2014;

VISTA la Legge Regionale 28 Dicembre 2018, n. 14, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione della Regione Lazio 2019-2021 e dei suoi Enti ed Agenzie. Con l'art. n. 6, comma 1, lett. n), della predetta legge è stato approvato, altresì, il Bilancio di Previsione Finanziario esercizi 2019-2021 approvato da ARSIAL con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 9 del 23 Novembre 2018;

TENUTO CONTO che il comma 2, art. 6, della L.R. n. 14/2018, dispone che gli Enti Pubblici dipendenti dalla Regione Lazio sono tenuti ad apportare, ove necessario e concordemente con le disposizioni dei successivi commi, variazioni ai rispettivi bilanci di previsione in relazione agli stanziamenti definitivamente approvati dalla legge di bilancio regionale per gli anni 2019, 2020 e 2021;

VISTE le variazioni apportate, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, al "Bilancio di previsione 2019-2021" con deliberazioni del C.d.A. n. 5/2019, n. 20/2019, n. 27/2019 e n. 39/2019, relative rispettivamente all'adozione della variazione n. 1, n. 2, n. 4 e n. 5;

VISTO il D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

ATTESO che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL 10 gennaio 1995, n. 2, nonché successive modificazioni ed integrazioni, i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

ATTESO che nel patrimonio immobiliare di ARSIAL è compreso, tra l'altro, il fabbricato destinato a bar/ristorante/pizzeria sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie snc, censito al catasto di detto Comune al foglio 11 particella n. 1284, cat. C/1, con consistenza di mq 165/00, detenuto dalla sig.ra Pietrina Muscau la quale subentra nella gestione del bar/ristorante/pizzeria de quo, giusto contratto di affitto di ramo di azienda del 15/01/2006;

ATTESO che con nota prot. 2993/16 nonché recente nota prot. 4244 del 23/05/2019, ARSIAL, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, ha proposto alla predetta sig.ra **Pietrina Muscau** la regolarizzazione ed il rilascio di apposito atto di concessione amministrativa/locazione da eseguirsi con le modalità e condizioni meglio descritte nella citata nota 2993/16, ovvero all'accettazione del nuovo canone annuo di **€ 9.301/80** ed al dovuto indennizzo della pregressa detenzione di € 41.082/95 connesso, nei termini della prescrizione, dal 01/01/2012 al 31/05/2016 che aggiornato dal 01/06/2016 al 31/12/2019 ammonta ad **€ 74.414/40**;

ATTESO che la sig.ra Pietrina Muscau, nel sottoscrivere per accettazione la proposta 4244/19, riacquisita con prot. 4768 del 12/06/2019, ha avanzato richiesta di rateizzazione dell'indennità di occupazione pregressa e vigente;

SU PROPOSTA e istruttoria dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA.

## 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 AUTORIZZARE la procedura di regolarizzazione e sottoscrizione di concessione amministrativa pluriennale, da eseguirsi ai sensi dell'art. 21 - comma 3, del Regolamento regionale n. 7/09, del cespite sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie snc, censito al catasto di detto Comune al foglio 11 particella n. 1284, cat. C/1, con consistenza di mq 165/00, a favore della sig.ra **Pietrina Muscau**, nata a Orgosolo (NU) il 10/11/1948, residente in Santa Marinella, Via delle colonie 121 - Codice Fiscale MSC PRN 48S50 G097P.

DI DETERMINARE, ai sensi dell'art. 16 - comma 4/c, del Regolamento regionale 7/09, in **€ 9.301/80** l'importo del canone annuo che il promissario concessionario/locatario, dovrà corrispondere ad ARSIAL, in ratei semestrali anticipati (Gennaio/Luglio) di **€ 4.650/90** con **decorrenza da Gennaio 2020**, a compenso per l'uso ed il godimento del descritto cespite immobiliare.

DI DETERMINARE in **€ 74.414/40** l'entità della pregressa e vigente detenzione di cui € 41.082/95 connessi, nei termine della prescrizione, dal 01/01/2012 al 31/05/2016 ed i restanti € 33.331/45 per il periodo da 01/06/2016 al 31/12/2019, che il promissario concessionario/locatario, ai sensi dell'art. 21 del citato Regolamento regionale 7/09, dovrà corrispondere ad ARSIAL a risarcimento per l'uso ed il godimento del cespite immobiliare.

DI AUTORIZZARE il pagamento della pregressa detenzione di **€ 74.414/40** in 96 ratei mensili di € 775/15, con decorrenza della prima rata dal primo giorno del mese successivo alla stipula dell'atto di concessione e così a seguire per le restanti mensilità,

salvo la risoluzione dell'atto stesso nel caso in cui tali rate mensili non vengano pagate nel termine di 60 giorni dalla scadenza.

DI APPROVARE l'allegato "A", costituente la bozza dell'atto di concessione pluriennale onerosa da sottoscrivere con il promissario concessionario.

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

Il Direttore Generale  
(Dott. Stefano Sbaffi)

**ATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA DI FABBRICATO****TRA**

**L'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio**, con sede in Roma Via Rodolfo Lanciani n. 38, CF 04838391003 - di seguito più brevemente denominata "**ARSIAL**" o "**Agenzia**", rappresentata dal Presidente **dr. Antonio Rosati**, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00210 del 06 settembre 2018

*"proprietaria"*

**E**

La sig.ra **Pietrina Muscau**, nata a Orgosolo (NU) il 10/11/1948, residente in Santa Marinella, Via delle colonie 121 - Codice Fiscale MSC PRN 48S50 G097P di seguito più brevemente denominato

*"cessionario"*

**P R E M E S S O**

- che nel patrimonio immobiliare di ARSIAL è compreso, tra l'altro, il fabbricato destinato a bar/ristorante/pizzeria sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie snc, censito al catasto di detto Comune al foglio 11 particella n. 1284, cat. C/1, con consistenza di mq 165/00, detenuto dalla sig.ra Pietrina Muscau la quale subentra nella gestione del bar/ristorante/pizzeria de quo, giusto contratto di affitto di ramo di azienda del 15/01/2006;
- che con nota prot. 2993/16 nonchè recente nota prot. 4244 del 23/05/2019, ARSIAL, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, ha proposto alla predetta sig.ra Pietrina Muscau la regolarizzazione ed il rilascio di apposito atto di concessione amministrativa da eseguirsi con le modalità e condizioni meglio descritte nella citata nota 2993/16, ovvero all'accettazione del nuovo canone annuo di € 9.301/80 ed al dovuto indennizzo della pregressa detenzione di € 41.082/95 connesso, nei termini della prescrizione, dal 01/01/2012 al 31/05/2016 che aggiornato dal 01/06/2016 al 31/12/2019 ammonta ad € 74.414/40;
- che la sig.ra Pietrina Muscau, nel sottoscrivere per accettazione la proposta 4244/19, riacquisita con prot. 4768 del 12/06/2019, ha avanzato richiesta di rateizzazione dell'indennità di occupazione pregressa e vigente;
- che l'Agenzia, in adempimento della predetta istanza di regolarizzazione, con Determinazione direttoriale n. **NNNN/2019**, ha autorizzato la formalizzazione dell'affidamento in concessione amministrativa onerosa, per la durata di anni 5, del descritto cespite a patti e condizioni meglio descritti nel presente atto.

## T A N T O P R E M E S S O

Le parti, come sopra rappresentate, stipulano quanto appresso:

ARSIAL affida, in concessione amministrativa pluriennale onerosa, alla sig.ra **Pietrina Muscau**, sopra generalizzata, il fabbricato di sua proprietà, destinato a bar/ristorante/pizzeria, sito in Comune di Santa Marinella, Via delle Colonie snc, censito al catasto di detto Comune al foglio 11 particella n. 1284, cat. C/1, con consistenza di mq 165/00.

L' affidamento in concessione, sottoposto agli obblighi, oneri e condizioni di cui ai seguenti articoli, comporterà l'utilizzo del bene nel pieno rispetto delle vigenti norme urbanistiche, ambientali e sanitarie.

Nell'ambito del consentito utilizzo, il concessionario si impegna a mantenere integro l'immobile affidato, eseguendo tutte le quelle iniziative atte alla sua naturale conservazione.

Eventuali attività esercitate volte alla tutela dell'immobile in argomento che richiedano nulla osta di Enti e/o Associazioni questi, previo assenso dell'Agenzia, sono a totale carico dell'affidatario, così pure i permessi e le autorizzazioni di competenza.

### **Art. 1**

#### **Premesse**

**1.** Le premesse sono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

### **Art. 2**

#### **Condizioni pattuite**

**1.** ARSIAL affida in concessione amministrativa pluriennale onerosa il cespite immobiliare meglio descritto nelle premesse.

**2.** La sig.ra Pietrina Muscau, di seguito indicata come "Concessionario ", dichiara di accettare la concessione alle condizioni pattuite, di conoscere il cespite e di ritenerlo idoneo alle finalità che il medesimo intende perseguire sul predetto immobile.

### **Art. 3**

#### **Obblighi del concessionario**

**1.** Il concessionario, con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga a destinare l'immobile alle finalità per le quali è stata autorizzata la concessione di che trattasi ovvero a bar/ristorante/pizzeria.

**2.** Il concessionario è tenuto ad eseguire la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso. In dipendenza di quanto sopra, a partire dal momento della consegna del cespite, ogni responsabilità inerente e conseguente all'uso e alla frequentazione dello stesso e delle relative

pertinenze, graverà sul concessionario che ne risponderà pienamente e totalmente senza eccezioni.

## **Art. 4**

### **Custodia**

**1.** Il concessionario si impegna a custodire il bene oggetto della presente convenzione con diligenza del buon padre di famiglia, si obbliga a curare la gestione e la manutenzione ordinaria/straordinaria secondo le vigenti normative urbanistiche, ambientali e sanitarie.

## **Art. 5**

### **Divieto di sub affitto**

**1.** E' fatto divieto al concessionario di sub/affittare o di concedere ad altri il godimento, di tutto o parte dell'immobile per qualsiasi durata di tempo, a qualsiasi titolo, di costituire o far costituire servitù passive, di trasferire ad altri il presente contratto, di apportare modifiche allo stato dei luoghi.

## **Art. 6**

### **Addizioni, miglioramenti, trasformazioni**

- 1.** L'immobile verrà consegnato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed accettato dallo stesso senza alcuna riserva.
- 2.** All'atto della consegna dovrà essere redatto, in contraddittorio, un apposito verbale dal quale si dovrà desumere lo stato attuale dell'immobile. Allo scadere della concessione si dovrà redigere un ulteriore apposito verbale di riconsegna.
- 3.** Le addizioni, miglioramenti e trasformazioni, sono eseguite a cura e a carico del concessionario e devono essere preventivamente assentite da ARSIAL. La mancata risposta di ARSIAL, entro trenta giorni dalla richiesta, è considerata rifiuto della stessa.
- 4.** Ogni attività che richieda nulla osta, permessi, autorizzazioni di Enti, previo assenso di ARSIAL, sarà a carico del concessionario.
- 5.** Il valore dei lavori o opere di migliorie realizzate, in caso di retrocessione dell'immobile, saranno acquisiti gratuitamente al patrimonio di ARSIAL, oppure, in caso di alienazione in favore del medesimo concessionario, da eseguirsi ai sensi dell'art. 7 del Regolamento regionale 7/09, saranno riconosciuti allo stesso.
- 6.** Il concessionario rinuncia, in ogni caso, a qualsiasi indennità connessa all'aumento di valore eventualmente conseguito dall'immobile a causa delle opere di cui al precedente comma 1, anche in caso di risoluzione anticipata a qualsiasi titolo del rapporto.

## **Art. 7**

### **Responsabilità**

1. Il concessionario dichiara di assumersi tutte le responsabilità civili e penali relative all'immobile da esso preso in concessione.
2. Il concessionario ha l'obbligo e la cura della perfetta conservazione del fabbricato ad esso consegnati, obbligandosi a comunicare immediatamente ad ARSIAL qualunque modifica degli stessi operata da terzi.
3. Il conduttore, per la durata del presente contratto, dovrà sottoscrivere un'adeguata polizza assicurativa a copertura dei danni derivanti da incendi, eventi atmosferici, atti vandalici, dolosi e quant'altro.

## **Art. 8**

### **Canone**

1. Il canone di concessione annuo viene stabilito in **€ 9.301/80** da corrispondersi ad ARSIAL, in ratei semestrali anticipati (Gennaio/Luglio) di € 4.650/90 a decorrere dal mese di Gennaio 2020 e così a seguire per le restanti annualità.
2. A partire dal quarto anno di concessione, il canone sarà aggiornato ogni anno in ragione del 75% della variazione degli indici ISTAT.
3. Il ritardo di due mesi del pagamento del canone, comporta l'automatica risoluzione del contratto.

## **Art. 9**

### **Indennizzo di pregressa detenzione**

1. In deroga a quanto stabilito, in accettazione della richiesta del promissario concessionario del 12/06/2019 prot. n. 4768, viene stabilito che l'indennità della pregressa e vigente detenzione di **€ 74.414/40** (settantaquattromilaquattrocento-quattordici/40) connesso al periodo dal 01/01/2012 al 31/12/2019, verrà versata nelle casse dell'Agenzia in n. 96 (novantasei) rate mensili di € 775/15 (settecentosettantacinque/15) cadauna, con decorrenza della prima rata dal primo giorno del mese successivo alla sottoscrizione dell'atto di concessione e così a seguire per le restanti mensilità.
2. Il ritardo pagamento, anche di una sola rata, entro il termine di 60 giorni dalla scadenza, comporta la risoluzione dell'atto stesso.

## **Art. 10**

### **Durata**

1. La durata del contratto, con decorrenza dal primo giorno del mese successivo alla stipula del presente atto, viene concordemente fissata in **5 anni**, per terminare senza alcuna necessità di disdetta.
2. ARSIAL, su domanda del concessionario, da presentarsi almeno un anno prima della scadenza, si riserva la facoltà di rinnovare il presente contratto per ulteriori **5 anni**. Alla



scadenza il concessionario dovrà rilasciare l'immobile oggetto del presente contratto libero da cose, animali e persone, alla piena disponibilità di ARSIAL e senza poter nulla chiedere e pretendere, a qualsivoglia titolo, azione o ragione.

**3.** In caso di mancato rilascio del bene, il concessionario si obbliga a pagare a favore di ARSIAL una penale di € 50/00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo nel rilascio, salvo il danno ulteriore.

## **Art. 11**

### **Recesso**

**1.** Qualora ARSIAL abbia la necessità di rientrare in possesso del cespite o di una sua parte per le proprie finalità istituzionali o sullo stesso intervengano modificazioni in ordine alla destinazione urbanistica, prima della scadenza contrattuale, potrà richiederne la restituzione dandone comunicazione al concessionario, con preavviso di mesi sei, mediante lettera raccomandata, senza che il concessionario possa nulla chiedere e pretendere a qualsivoglia titolo, azione o ragione.

**2.** Con preavviso di mesi sei, mediante lettera raccomandata, è altresì consentito al concessionario recedere anticipatamente dalla scadenza contrattuale del presente atto, a condizione che il medesimo concessionario abbia corrisposto tutto ciò dovuto per canoni pregressi e vigenti, ovvero fino dalla data dell'effettivo rilascio del cespite, che dovrà avvenire previo ripristino dei luoghi mediante la rimozione e l'asportazione di tutto ciò che non sia di proprietà dell'Agenzia.

## **Art. 12**

### **Essenzialità della clausole**

**1.** Ogni clausola del presente atto, non osservata, è da ritenere essenziale e, conseguentemente, motivo di risoluzione del contratto.

## **Art. 13**

### **Spese di registrazione**

**1.** La registrazione e le relative spese del presente contratto sono a carico della concessionario.

## **Art. 14**

### **Foro competente**

**1.** In caso di insorgenti controversie, le parti riconoscono valido il Foro di Roma.



Letto e sottoscritto in data \_\_\_\_\_

ARSIAL

IL CONCESSIONARIO