

Arsial

Agenzia Regionale per lo Sviluppo e
L'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio

Il Commissario Straordinario

Prot.5685

Roma, 13/11/2009

c.a. Direttore Generale
e.p.c. Dirigente Servizio Patrimoniale
SEDE

ATTO DI INDIRIZZO MODALITA' CESSIONI BENI

VISTO l' art.4 L.R: 10 gennaio 1995 n.2 modificato dall'art.4 L.R.13 giugno 2003 n.15

VISTO il regolamento regionale n. 7 del 20 maggio 2009;

VISTA la DGR n. 264 del 16.04. 2007;

VISTA la DGR n. 109 del 22.2. 2008;

CONSIDERATO che il predetto regolamento regionale prevede che il prezzo base di vendita dei beni con destinazione agricola (art.2,lett. a) e con destinazione diversa (art.2,lett.c) possa essere ridotto in considerazione di particolari necessità e della funzione sociale del diritto di proprietà;

CONSIDERATO che la riduzione del prezzo di vendita degli immobili di ARSIAL è stata applicata in conformità a quanto previsto dalla DGR n. 264 del 16.04. 2007 e DGR n. 109 del 22 febbraio 2008 con le seguenti modalità:

- uno **sconto fino al 20%** per gli stabilimenti agroindustriali, capannoni ed edifici destinati ad attività agricole in relazione alla successiva durata del mantenimento della proprietà, del possesso nonché della destinazione d'uso;
- uno **sconto sino al 40%**, sul prezzo base dell'area edificata per i lotti di Pescia Romana, nel caso di immobili in corso di costruzione, a condizione che il concessionario mantenga la proprietà dell'abitazione su di esso costruita e vi risieda per almeno 5 anni;

CONSIDERATO che:

- Appare congruo regolamentare in modo analogo una riduzione sul prezzo base (valore di stima) nel caso in cui il bene venga offerto in prelazione al conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art.7, commi 5 e 6 e dell'art. 11 del regolamento regionale n.7/2009 per i motivi qui esposti accreditati da prassi consolidata e avvalorati da autorevole trattati di estimo;
- La stima viene riferita a beni immobili liberi e disponibili; mentre gli immobili di ARSIAL da dismettere, secondo quanto previsto dalla deliberazione ARSIAL n. 507 del 24.07.2009,



sono occupati a vario titolo e sono oggetto di diritto di prelazione da parte del detentore ai sensi del citato regolamento;

- I detentori degli immobili, per periodi di tempo assai significativi, hanno avuto l'onere della loro manutenzione, di fatto anche straordinaria, elemento quest'ultimo non sempre contabilmente comprovabile da parte degli interessati;
- Per indicazione regolamentare gli immobili ceduti sono di norma soggetti a vincolo di: proprietà, destinazione d'uso e conduzione da parte del soggetto acquirente;

CONSIDERATO che il Regolamento regionale n. 7 agli art. 7 e 13 prevede, limitatamente alla procedura con pubblica evidenza, che il prezzo sia integralmente corrisposto, anticipatamente o contestualmente, all'atto di cessione;

CONSIDERATO tuttavia congruo, stante la generalizzata difficoltà di accesso al credito derivante dalla sfavorevole situazione economica/finanziaria internazionale, prevedere il pagamento dilazionato del prezzo, nel caso del preventivo **esercizio del diritto di prelazione**, per un periodo di norma non superiore a tre anni e sino ad un massimo di cinque, in caso di significativi investimenti connessi all'acquisizione dell'immobile o di particolari situazioni sociali; a condizione di: vincolare la rateizzazione all'iscrizione sul bene di una riserva di proprietà fino all'estinzione del debito, onde non esporre l'ente a rischi aggiuntivi, e di limitare la suddetta rateizzazione a cessioni d'importo non inferiore a € 300.000,00, salvo situazioni socialmente rilevanti;

CONSIDERATO inoltre, che in ordine alla determinazione dell'**indennità** da applicare per la **regolarizzazione del rapporto di detenzione**, secondo quanto disposto dall'art 21 del predetto regolamento regionale, si debba tenere conto di particolari esigenze di natura sociale (art.16 comma 4 ed art. 17 comma 3) e che specificatamente esse sussistono nel caso di organismi associativi con finalità sociali e senza scopo di lucro, nonché con specifico riferimento alla generalizzata situazione socio economica caratterizzante l'agricoltura;

SI DISPONE

A) per quanto sopra esposto di fissare i **coefficienti di riduzione generale del prezzo base**, connettendoli al vincolo di detenzione e destinazione dell'immobile, nonché al riconoscimento **forfetario** delle eventuali ulteriori opere di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite e non documentabili. La misura di tale riduzione è individuata in:

- | | |
|---|-----|
| 1-Terreni Agricoli, privi di significative opere edili, | 15% |
| 2-Edifici di uso civile, commerciale e agroindustriale, o casolari annessi al fondo | 20% |

Di fissare inoltre ulteriori **coefficienti di riduzione** del prezzo da applicare in base alle caratteristiche socio/economiche dell'acquirente e/o delle finalità dell'acquisizione, sommabili ai precedenti sino ad un valore **massimo di 30%**, così articolati:

- Immobili detenuti da organismi associativi senza scopo di lucro e aventi finalità di pubblico interesse quali: associazioni culturali, sociali, sindacali, cooperative sociali, onlus, etc
- 10%



- Edifici destinati ad uso abitativo I casa, che abbiano i requisiti per essere considerati prima casa dalla normativa fiscale vigente 10%
- realizzazione, diretta o indiretta, di investimenti sul cespite nel biennio susseguente la cessione che comportino un incremento occupazionale di almeno 3 unità 10%
- B) di consentire su istanza dell'**acquirente prelante**, nel caso di cessioni per importo non inferiore ai 300.000 euro salvo particolari situazioni socialmente rilevanti, il pagamento rateizzato del prezzo entro il termine di tre anni e sino ad un massimo, per specifiche motivate situazioni, di cinque anni. La dilazione sarà effettuata al tasso legale e sarà subordinata: all'iscrizione del vincolo di riservato dominio: sull'immobile oggetto della cessione, comprensivo dalle migliorie fisse apportate dall'acquirente, all'accettazione della clausola d'immediata risoluzione del contratto, la quale comporterà che quanto versato dall'acquirente sino alla rescissione sarà trattenuto dall'Ente a titolo di penale.
- C) di ridurre della misura del 20% il valore preso a riferimento, (calcolato secondo quanto indicato dall'art. 16 comma 4) per fissare l'indennità da corrispondere, ai sensi dell'art. 21, per regolarizzare il rapporto di detenzione dell'immobile *nel caso di organismi associativi con finalità sociali e senza scopo di lucro, nonché con specifico riferimento alla generalizzata situazione socio economica caratterizzante l'agricoltura*
- D) di estendere dette disposizioni ai soggetti residuali, individuati nelle due precedenti DGR n. 264 del 16.04. 2007 e n. 109 del 22.2. 2008, che non avessero ancora perfezionato la compravendita dell'immobile

Dr. Fabio Massimo Pallottini

