

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. _____105_____ DEL _____13/03/2018_____

Pratica n. 28413 del 23/2/2018

STRUTTURA PROPONENTE		ACB
CODICE CRAM	DG.007.01.7F	Obiettivo Funzione: BO1GEN - proventi da concessioni su beni

OGGETTO	autorizzazione, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, alla regolarizzazione e alla stipula di apposita concessione amministrativa del terreno di proprietà ARSIAL sito in comune di Cerveteri, località Campo di Mare, al sig. Zelio Ranucci.
----------------	--

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 (F. Limiti)	ISTRUTTORE P.L. (nome e cognome)	DIRIGENTE DI AREA (dr. Stefano Sbaffi)
_____	_____	_____
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (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
2018	E	3.01.03.01.003	24.351/96	2018	257	5/3/18	7357
ESTENSORE			A.P.GESTIONE AMMINISTRATIVA, CONTABILE E FISCALE		DIRIGENTE DI AREA		
_____			_____Cossa_____		dott. Stefano Quintarelli__		

Il Direttore Generale _____

PUBBLICAZIONE

PUBBLICAZIONE N° _____105_____ DELL'ALBO DELL'AGENZIA DATA _____13/03/2018_____

DETERMINAZIONE DEL DIRETTORE GENERALE

N. _____105_____ DEL __13/03/2018_____

OGGETTO: autorizzazione, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, alla regolarizzazione e alla stipula di apposita concessione amministrativa del terreno di proprietà ARSIAL sito in comune di Cerveteri, località Campo di Mare, al sig. Zelio Ranucci.

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 n. 30 del 5 dicembre 2017 avente ad oggetto: "Approvazione ed adozione Bilancio di previsione pluriennale 2018-2020", in attesa di approvazione da parte del Consiglio Regionale, il quale con legge 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 ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL n. 10 gennaio 1995 n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;
- ATTESO che tutto il patrimonio dell'Agenzia è soggetto delle disposizioni del regolamento regionale n. 7 del 20 Maggio 2009 "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL)";
- ATTESO che nel descritto patrimonio immobiliare di ARSIAL è compreso, tra l'altro, il lotto di terreno della superficie di mq 7.857, sito in Comune di Cerveteri, località Campo di Mare, attualmente censito al catasto di detto Comune al foglio 61 con le particelle 12/p e 264/p (in corso di aggiornamento catastale);
- PRESO ATTO del verbale di constatazione del giorno 10 luglio 2017, redatto da tecnici Arsial in contraddittorio con il sig. Zelio Ranucci, quale occupante del lotto di terreno, con il quale veniva accertato l'allontanamento, da parte dello stesso sig. Ranucci, di strutture lignee e ferrose nonché di materiale generico dal lotto in questione;
- CONSIDERATO che le opere oggetto dell'ordinanza di demolizione prot. n. 1254/2005 erano state realizzate dalla Società Chalet Renato, dante causa del sig. Zelio Ranucci, e le cui spese sono state effettuate in compensazione della liquidazione al risarcimento del danno a favore di Arsial, per il quale la società Chalet Renato srl, era stata condannata dal Tribunale di Civitavecchia;

- ATTESO** che il sig. Zelio Ranucci, attuale detentore e custode del lotto di terreno in questione, ha manifestato in diverse occasioni la volontà di regolarizzare la detenzione del suddetto cespite Arisial, non in ultimo con nota dell'avv. Vincenzo Cellamare del 9/11/2016, acquisita al prot. Arisial con il n. 8110/2016, con la quale nel chiedere la regolarizzazione del rapporto di detenzione a, da eseguirsi ai sensi del regolamento Regionale n. 7/09, si faceva carico sia dei crediti vantati da Arisial per la detenzione del terreno e delle spese occorrenti la demolizione delle opere sopra descritte
- CONSIDERATO** l'attuale stato di regolarità urbanistica ed edilizia del cespite Arisial ed in considerazione della detenzione e conduzione del predetto terreno Arisial sito in comune di Cerveteri, da parte del sig. Zelio Ranucci, ARSIAL, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento Regionale n. 7/09, ha proposto allo stesso detentore la possibilità di procedura alla regolarizzazione del descritto cespite.
- VISTA** la nota ARSIAL prot. 103/18, sottoscritta per accettazione e riacquisita con prot. 222 del 15/1/18, l'Agenzia, nell'illustrare al sig. Zelio Ranucci le modalità, patti e condizioni, ivi compreso il canone di concessione per l'anno 2017 di € 9.947/28, nonché a comunicare che la posizione debitoria connessa ai canoni non corrisposti, riferiti al periodo compreso dal 23/7/2015 (emanazione sentenza n. 736/2015) al 31/12/2017, assomma ad € 24.351/96, aveva proposto alla medesima detentrica il rilascio di apposita concessione amministrativa pluriennale da eseguirsi ai sensi del richiamato Regolamento regionale 7/09;
- PRESO ATTO** che con la suddetta nota 103/18, Arisial ha acconsentito, alla espressa volontà di voler corrispondere la somma di € 9.858/00 per la regolarizzazione delle spese di lite, comunicata dal Suo legale con nota trasmessa tramite Pec in data 19.12.2017 (acquisita con prot. n. 8978/2017) a definizione e tacitazione di qualsivoglia pendenza o pretesa di Arisial sulle spese di lite liquidate, in sentenza, come richiesto con nota Arisial n. 6819/2017, rispettivamente dal Tribunale di Civitavecchia (pro quota) e dal TAR Lazio e Consiglio di Stato, che tale importo venga versato, inderogabilmente, alla stessa Agenzia, in n. 5 (cinque) rate annuali pari ad € 1.971/60 ciascuna, per un importo totale di € 9.858/00 oltre interessi legali, da pagare alla medesima Arisial, per i primi cinque anni della complessiva durata della concessione, insieme al canone di concessione determinato, entro il mese di Giugno di ogni anno.
- SU PROPOSTA** e istruttoria dell'Area Contabilità, Bilancio, Patrimonio e Acquisti;

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** il pagamento rateizzato della somma di **€ 9.858/00**, connessa alla definizione e tacitazione di qualsivoglia pendenza o pretesa di Arisial sulle spese di lite liquidate, in sentenza, rispettivamente dal Tribunale di Civitavecchia (pro quota) e dal TAR Lazio e Consiglio di Stato, in n. 5 (cinque) rate annuali pari ad **€ 1.971,60** ciascuna, da pagare alla medesima Arisial, per i primi cinque anni della complessiva durata della concessione, insieme al canone di concessione determinato, entro il mese di Giugno di ogni anno.
- DI AFFIDARE** il terreno ARSIAL sito in Comune di Cerveteri, località Campo di Mare, censito al foglio 61 del predetto comune con le particelle 12/p e 264/p (in corso di aggiornamento catastale) per la superficie complessiva di mq 7.857, ai sensi dell'art. 21 - 1° comma, del Regolamento regionale 7/09, in concessione amministrativa novennale al sig. **Zelio Ranucci**, nato a Roma il 24 gennaio 1974, residente in

comune di Cerveteri, Via degli Eucalipti 49 – CF RNC ZLE 7AH24 H501I, per essere destinato ad area di appoggio agli arenili – area scoperta.

DI DETERMINARE in **€ 10.081/55** (€ 1,28313 x 7.857 mq), il canone di concessione per **l'annualità 2018**, relativo ad area di appoggio agli arenili - area scoperta - quantificato secondo le misure unitarie dei canoni annui relativi a concessioni demaniali (D.L. 5 ottobre 1993, n. 400), ed aggiornato secondo tali disposizioni negli anni successivi, che il promittente concessionario dovrà corrispondere ad ARSIAL, a compenso per l'uso ed il godimento del descritto cespite immobiliare e che lo stesso verrà aggiornato annualmente

DI QUANTIFICARE, in **€ 24.351/96** l'importo che il promissario concessionario, ai sensi dell'art. 21 del Regolamento regionale 7/09, dovrà corrispondere ad ARSIAL per la regolarizzazione della pregressa detenzione a tutto il 31/12/2017.

DI ACCERTARE, sul capitolo E 3.01.03.01.003 del bilancio per l'anno 2018, l'importo di € 24.351/96, connesso alla pregressa detenzione compresa dal 23/7/2015 al 31/12/2017.

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

DI DEMANDARE all'Area Contabilità, Bilancio, Patrimonio ed Acquisti Servizio i successivi adempimenti amministrativi.

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				x		x	

Il Direttore Generale
(dr. Stefano Sbaffi)

ATTO DI CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

TRA

L'Agazia 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 dall'Amministratore Unico dr. Antonio Rosati, nominato con Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T000430 del 19 novembre 2014,

"proprietaria"

E

Il **sig. Zelio Ranucci**, nato a Roma il 24 gennaio 1974, residente in via degli Eucalipti 49 – Cerveteri - CF: RNC ZLE 74H24 H501I.

"concessionario"

P R E M E S S O

- che nel patrimonio immobiliare di ARSIAL è compreso, tra l'altro, il lotto di terreno della superficie di mq 7.857, sito in Comune di Cerveteri, località Campo di Mare, attualmente censito al catasto di detto Comune al foglio 61 con la particelle 12/p e 264/p (in corso di aggiornamento catastale);
- che con verbale di constatazione del giorno 10 luglio 2017, redatto da tecnici Arisial in contraddittorio con il sig. Zelio Ranucci, quale occupante del lotto di terreno, veniva accertato l'allontanamento, da parte dello stesso sig. Ranucci, di strutture lignee e ferrose nonché di materiale generico dal lotto in questione;
- che le opere oggetto dell'ordinanza di demolizione prot. n. 1254/2005 erano state realizzate dalla Società Chalet Renato, dante causa del sig. Zelio Ranucci, e le cui spese sono state effettuate in compensazione della liquidazione al risarcimento del danno a favore di Arisial, per il quale la società Chalet Renato srl, era stata condannata dal Tribunale di Civitavecchia;
- che il sig. Zelio Ranucci, attuale detentore del lotto di terreno in questione, ha manifestato in diverse occasioni la volontà di regolarizzare la detenzione del suddetto cespite Arisial, non in ultimo con nota dell'avv. Vincenzo Cellamare del 9/11/2016, acquisita al prot. Arisial con il n. 8110/2016, con la quale nel chiedere la regolarizzazione del rapporto di detenzione, da eseguirsi ai sensi del regolamento Regionale n. 7/09, si faceva carico sia dei crediti vantati da Arisial per la detenzione del terreno e delle spese occorrenti la demolizione delle opere

sopra descritte

- che con nota ARSIAL prot. 103/18, sottoscritta per accettazione e riacquisita con prot. 222 del 15/1/18, l'Agazia, nell'illustrare al sig. Zelio Ranucci le modalità, patti e condizioni, ivi compreso il canone di concessione per l'anno 2017 di € 9.947/28, nonché a comunicare che la posizione debitoria connessa ai canoni non corrisposti, riferiti al periodo compreso dal 23/7/2015 (emanazione sentenza n. 736/2015) al 31/12/2017, assomma ad € 24.351/96, aveva proposto alla medesima detentrica il rilascio di apposita concessione amministrativa pluriennale da eseguirsi ai sensi del richiamato Regolamento regionale 7/09;
- che ARSIAL, in accoglimento della predetta istanza di adesione, con determinazione direttoriale del GG/MM/AAAA, n., ha autorizzato l'affidamento in concessione amministrativa onerosa, per la durata di anni nove, 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 pluriennale onerosa, al sig. Zelio Ranucci, sopra generalizzato, il lotto terreno di sua proprietà sito in Comune di Cerveteri, località Campo di Mare, attualmente censito al foglio 61 del predetto comune con le particelle 12/p e 264/p (in corso di aggiornamento catastale) per la superficie complessiva di mq 7.857.

L'affidamento in concessione pluriennale, 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 delle attività consentite, il concessionario si impegna a destinare il terreno di che trattasi per le finalità consentite dallo strumento urbanistico comunale di Cerveteri, nonché a mantenere integro quanto concesso, eseguendo tutte le quelle iniziative atte alla sua naturale conservazione.

Eventuali attività esercitate sul terreno in argomento che richiedano nulla osta di Enti e/o Associazioni questi, previo assenso dell'Agazia, sono a totale carico del concessionario, 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 il terreno meglio descritto nelle premesse. Al sig. Zelio Ranucci.

2. Il sig. Zelio Ranucci, di seguito indicato come "Concessionaria", 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 terreno.

Art. 3 – Obblighi del concessionario

- 1.** Il concessionario, con la sottoscrizione del presente atto, si obbliga a destinare il terreno alle finalità per le quali è stata autorizzata la presente concessione.
- 2.** Il concessionario è tenuto ad eseguire la messa a norma di legge dell'immobile, nonché la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso.
- 3.** 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 del terreno 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 giuridiche allo stato dei luoghi.

Art. 6

Addizioni, miglioramenti, trasformazioni.

- 1.** Il terreno verrà consegnato al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed accettato dallo stesso senza alcuna riserva.
- 2.** 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 cespite e dei suoi confini, obbligandosi a comunicare immediatamente ad ARSIAL qualunque modifica degli stessi operata da terzi.
- 3.** Il concessionario, 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, commisurato ad area di appoggio agli arenili - area scoperta - quantificato secondo le misure unitarie dei canoni annui relativi a concessioni demaniali (D.L. 5 ottobre 1993, n. 400), viene stabilito, l'annualità 2018, in € 10.081/55 (€ 1,28313 x 7.857 mq), da corrispondersi ad ARSIAL con regolarità e così a seguire per le restanti annualità.
- 2.** Il canone sarà aggiornato ogni anno secondo le disposizioni sopra richiamate e corrisposto ad ARSIAL, entro i primi sei (6) mesi dell'anno, e così a seguire per le restanti annualità.
- 3.** Il ritardo di sei mesi del pagamento del canone, comporta l'automatica risoluzione del contratto.

Art. 9 – Indennizzo della pregressa detenzione

- 1.** Il concessionario, alla stipula del presente Atto, verserà ad ARSIAL l'importo di **€ 24.351,96** a regolarizzazione della pregressa detenzione, connesso alla detenzione compresa dal 23/7/2015 al 31/12/2017, come da nota ARSIAL prot. 103/18.
- 2.** Al concessionario è consentita la rateizzazione, a definizione e tacitazione di qualsivoglia pendenza o pretesa di Arsial sulle spese di lite liquidate, in sentenza, come richiesto con nota Arsial n. 6819/2017, rispettivamente dal Tribunale di Civitavecchia (pro quota) e dal TAR Lazio e Consiglio di Stato, della somma di **€ 9.858,00** in n. 5 (cinque) rate annuali pari ad € 1.971,60 ciascuna, da pagare alla medesima Arsial, per i primi cinque anni della complessiva durata della concessione, stabilita in anni nove (9), insieme al canone di concessione determinato, entro il mese di Giugno di ogni anno.

Art. 10 – Durata

- 1.** La durata del contratto, con decorrenza dalla data di sottoscrizione del presente atto, viene concordemente fissata in **nove (9) 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 **cinque anni**. Alla scadenza il concessionario dovrà rilasciare gli immobili oggetto del presente contratto liberi da cose, animali e persone, alla piena disponibilità di ARSIAL e senza poter nulla chiedere e pretendere, a

qualsivoglia a 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 concessionaria.

Art. 14 – Foro competente

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

Letto e sottoscritto in data_____

IL CONCESSIONARIO

ARSIAL