

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 189 DEL 27 APRILE 2022

OGGETTO: AGGIORNAMENTO ED APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI ASTRAL SPA (EX ART. 58 DEL D.L. N. 112/2008, CONVERTITO IN L. 06.08.2008 N. 133). RICHIESTA PREVENTIVA AUTORIZZAZIONE ALL'AZIONISTA PER LA CESSIONE A TITOLO ONEROSO DI IMMOBILI SITUATI NEI COMUNI DI GENZANO, CIAMPINO, MARINO E ROMA.

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO CHE

- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con L. 06 agosto 2008, n. 133, rubricato "*Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria*", Astral S.p.a. ha provveduto nel corso degli anni precedenti a redigere ed aggiornare il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di Astral SpA"; piano approvato nelle Assemblee degli Azionisti del 24/06/2019 e 08/07/2020;
- volendo proseguire nel processo di valorizzazione, si rende necessario procedere a dismissioni e/o locazioni, per le particelle elencate a seguire, a seconda delle diverse situazioni, con le modalità precisate a corredo delle singole descrizioni;
- le superfici oggetto del presente provvedimento nel corso degli anni passati (ante Astral S.p.a.) hanno subito opere di urbanizzazione (ricevendo anche la toponomastica come strade comunali) ed oggi sono utilizzate come parcheggi o aree libere di accesso a proprietà private ed altro;

- l'elenco delle particelle interessate (già catalogate nell'atto di scissione da Cotral Patrimonio come beni non funzionali al Trasporto Pubblico Locale) e le attività da intraprendere sono le seguenti:
 - a) Comune di Marino: particella 301 Foglio 42: si tratta di uno slargo/piazzola di sosta di circa 260 mq sulla SS n. 7 Appia. Destinazione: cessione/locazione;
 - b) Comune di Genzano: 1) particella 1289 (ex 20 quota parte) foglio 8: si tratta di Via Polonia, adibita come accesso ad alcune abitazioni e del terreno posto alla fine della stessa e già dato in concessione. Sono esclusi dalla presente i due terreni per i quali sono in corso le cause per la loro occupazione abusiva precedente ad Astral. La superficie che si rende disponibile è, pertanto, di 4.777 mq. Destinazione: cessione o locazione ai privati; 2) particella 487 Foglio 10: si tratta di un triangolo di terra circa 28 mq che è l'incrocio di due strade. Destinazione: cessione; 3) particella 276 e 485 Foglio 10: si tratta di una striscia di terra larga circa 4 metri e lunga circa 1,2 km che è parallela a Via Appia Vecchia ed era la sede dove correva la tramvia. Sono state avviate diverse mediazioni con i confinanti ed ora si sta proseguendo con le cause per le mediazioni chiuse con esito negativo. Sono escluse, dalla presente proposta, le porzioni di terreno antistanti le particelle 693 (90 mq), 632 (550 mq) e 428 (400 mq). Destinazione: cessione o locazione. Sulle particelle ricadenti nel Comune di Genzano vi sono stati diversi contatti e incontri con il Comune di Genzano per l'acquisizione delle Aree che, tuttavia, al momento, non ha ancora formalmente manifestato interesse a rilevare le aree;
 - c) Comune di Roma: particella 37 Foglio 976: si tratta di un ex biglietteria acquisita a seguito della rettifica dell'atto di cessione con Cotral S.p.a. del 13/05/2021 rep. 15604/7629 del Notaio Sandra De Franchis. La biglietteria ha una superficie di mq 40 ed è completamente all'interno della particella 38 che è già stata inclusa nel piano di valorizzazione approvato (Assemblea Azionisti del 24/06/2019) per la vendita e/o locazione. Il valore della ex biglietteria è da periziare ma trattasi di una superficie limitata ed in completo stato di abbandono. Destinazione: cessione o locazione unitamente alla particella 38;

d) Comune di Ciampino: 1) particella 187 Foglio 15: si tratta di un piazzale libero a ridosso della SS 7 Appia che viene utilizzato come parcheggio dagli automobilisti per accedere alle attività commerciali prospicienti. Si sta iniziando la mediazione civile propedeutica all'azione legale contro le attività commerciali. Destinazione: cessione o locazione ai privati; 2) porzione della particella 276 foglio 15: su parte di questa particella insiste la corsia di inversione di marcia della SS 7 Appia che occupa una superficie di circa mq 8.155 mq. Quando fu realizzata la corsia di inversione di marcia non fu portato a termine il processo di esproprio che necessitava solo dell'ultimo passaggio ovvero il trasferimento catastale. Destinazione: cessione/locazione. Su queste due ultime particelle (187 e 276) e la particella di Marino (foglio 42 particella 301) sono stati avviati contatti con ANAS per la cessione di questi terreni che oggi sono direttamente o indirettamente a servizio della SS 7 Appia, mediante transazione; 3) particella 274, foglio 15: si tratta di un capannone preesistente e accatastato a inizio 2019 che versa però in condizioni fatiscenti e senza impianti ed ha una superficie catastale di mq 527 (con possibilità di realizzare anche circa 20 posti auto nello spazio antistante il fabbricato). La perizia di stima (luglio 2021) indica un valore di € 426.000,00 nelle attuali condizioni. I costi di abbattimento e di ricostruzioni stimati in perizia sono di circa € 227.200,00 (soggetti a aggiornamento dei prezzi in base al nuovo Prezziario Regionale 2022, DGR 3 del 13/01/2022). Destinazione: cessione/locazione nello stato di manufatto fatiscente come si trova al momento. Le particelle catastali 272, 273, 274 e 276 sono ad oggi oggetto di ridefinizione catastale con la quale verranno suddivise per destinazione ed utilizzo attuale in modo da renderne facile ed immediata l'individuazione;

CONSIDERATO CHE

- l'attività svolta da Astral S.p.a., nell'ultimo anno, ha fatto sì che si giungesse alla presente proposta di aggiornamento del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari con l'individuazione dei beni immobili non più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questa Società. Pertanto, per gli immobili di cui trattasi è stato redatto l'elenco di cui al citato art. 58 D.L. n. 122/2008, conv. in L. n. 133/2008, come da documento allegato alla proposta di

determinazione appresso specificata. Gli immobili inseriti nel Piano in oggetto, saranno posti in vendita dalla scrivente Società, rispettando i principi di economicità, finalizzati a salvaguardare l'interesse della Regione Lazio. Pertanto, detto procedimento, sarà realizzato cercando di liquidare in modo più proficuo possibile il patrimonio immobiliare, con valori posti a base d'asta parametrati ai reali valori di mercato. La suddetta procedura di alienazione, sarà realizzata nel rispetto delle norme di legge, garantendo la necessaria trasparenza e pubblicità;

- in subordine, qualora all'esito delle suddette procedure non si ricevano offerte valide per la vendita, si provvederà a valutare altre alternative tra cui la locazione. Gli introiti eventualmente derivanti dalle suddette operazioni, verranno da Astral S.p.a. impiegati per l'ordinaria gestione e manutenzione degli immobili non inseriti nel Piano nonché, in questo caso previa autorizzazione dell'Azionista Unico, in piani di valorizzazione dei medesimi. I contenuti di cui alla proposta di determinazione di cui sopra sono stati oggetto di preventiva informativa alla Direzione Regionale, Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio della Regione Lazio, con nota del 26/04/2022, ns. prot. 9422;

CONSIDERATO ALTRESI' CHE

- in ottemperanza all'art. 26 del vigente statuto (Controllo analogo), che disciplina le modalità con le quali procedere alle operazioni immobiliari, ed al Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare della stessa, il RUP ha proposto:
 - 1) l'aggiornamento del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni Immobiliari di Astral SpA", quale atto propedeutico alle successive operazioni immobiliari sopra descritte;
 - 2) la definizione e conclusione di specifici accordi con i Comuni eventualmente interessati a rilevare porzioni di terreno (in particolare modo il Comune di Genzano sempre che confermi il suo interesse) o con privati confinanti, finalizzati a trasferire detti immobili, a titolo oneroso;
 - 3) la definizione e conclusione di uno specifico accordo transattivo con ANAS relativamente alle particelle di terreno che direttamente o indirettamente sono a servizio della SS 7 Appia;

- il Piano dispiegherà i suoi effetti nel corso del triennio 2021/2023 e sono previsti costi di varia natura (spese legali, redazione bandi, comunicazioni di legge, eventuali oneri fiscali amministrativi, etc.) connessi alla sua realizzazione che andranno valutati di volta in volta e saranno a scomputo degli importi introitati dalla Società per effetto della realizzazione degli obiettivi previsti;

PRESO ATTO CHE

- il presente provvedimento è stato adottato sulla scorta della proposta n. 4/2022 dell'Area Patrimonio, sottoscritta dalla dirigente responsabile della predetta struttura, Dott. Renato Fontana, ed, in esecuzione alla procedura aziendale per la "Predisposizione di proposte di determinazione dell'Amministratore Unico" entrata in vigore con ordine di servizio n. 69/2017, successivamente modificata con ordine di servizio n. 65/2021, è stata vistata, all'esito delle verifiche di competenza, dal Direttore responsabile della Direzione Amministrazione Finanza Controllo, Infomobilità e Metrebus, Dott.ssa Serenella Ferrantini, dalla Dirigente responsabile dell'Area Affari Societari, Dott.ssa Anna Palomba, e dal sottoscritto;
- la suindicata proposta di deliberazione è stata trasmessa all'Ufficio Segreteria Organi Collegiali per i successivi adempimenti, consistenti nella riproduzione della stessa nel Libro delle determinazioni dell'Amministratore Unico;

DETERMINA

- di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- di approvare il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di Astral S.p.a.", costituito dal documento allegato (allegato 1), facente parte integrante della presente;
- di approvare le proposte articolate dal RUP, per come meglio sopra specificate;
- di disporre che il "Piano", accompagnato dalla presente Determinazione di approvazione, sia inserito all'ordine del giorno della prossima assemblea ordinaria dei Soci;

- di disporre che il “Piano”, una volta approvato, venga pubblicato ai sensi e per gli effetti sia del comma 3, che del comma 5 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni in L. n. 133/2008;
- di stabilire, altresì, che eventuali ulteriori proposte di alienazione e/o valorizzazione non inserite nel proposto “Piano” o eventuali modifiche allo stesso e alle destinazioni d’uso degli immobili potranno essere approvate con successivi provvedimenti, previa autorizzazione preventiva del Socio Unico;
- di confermare la nomina a RUP per la realizzazione del “Piano” e di quanto altro approvato con la presente Determinazione, nonché per gli adempimenti conseguenti, in capo al Dirigente dell’Area Patrimonio, dott. Renato Fontana;
- di dare atto che le somme necessarie per l’attuazione del Piano troveranno di volta in volta copertura nelle spese di funzionamento di cui all’art. 23 del contratto di servizio;
- che il contenuto del presente provvedimento sia riprodotto, a cura dell’Ufficio Segreteria Organi Collegiali, sul Libro delle Determinazioni dell’Amministratore Unico;
- di incaricare l’Ufficio Relazioni Esterne RVR ad adempiere gli obblighi di pubblicità, prescritti dal D.lgs. 33/2013.

Ufficio Segreteria Organi Collegiali

Avv. Francesco D’Urso

L’Amministratore Unico

Ing. Antonio Mallamo

Allegato 1

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI DI ASTRAL S.P.A.

Aggiornamento del Piano approvato con Determina AU n 189 del 2022

(Art. 58 D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito in Legge con modificazioni il 06.08.2008, n. 133)

Tipologia	Categoria	Ubicazione	Riferimenti catastali				Valore Bilancio 2020/ Perizia/ Mercato	Destinazione nel Piano
			Sez.	Foglio	Part.	Sub		
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Marino (RM)		42	301		2.600	Vendita /Locazione
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Genzano (via Polonia)		8	1289 (parte) *		47.700	Vendita/Locazione
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Genzano		10	487		280	Vendita
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Genzano		10	485		21.370	Vendita/Locazione
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Genzano		10	276 (parte) **		68.810	Vendita/Locazione
Catasto Fabbricati	Fabbricato Cat D/1	Comune di Roma (RM)		976	37		da periziare	Vendita/Locazione
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Ciampino		15	187		21.100	Vendita/Locazione
Catasto Terreni	Terreno	Comune di Ciampino		15	276 (parte) ***		80.075	Vendita/Locazione
Catasto Fabbricati	Fabbricato Cat C/1	Comune di Ciampino		15	274** **		426.000	Vendita/Locazione

Include solo via Polonia ed il terreno dato in concessione al termine della strada stessa

** Sono escluse le porzioni di terreno antistanti le particelle 693, 632 e 428

*** Riguarda solo la superficie su cui insiste la corsia di inversione marcia della SS 7 Appia.

**** Include anche una porzione di terreno circostante il fabbricato per circa 20 posti auto