

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 481 DEL 05 OTTOBRE 2022

**OGGETTO: AVVIO MEDIAZIONI CIVILI PROPEDEUTICHE AL
CONTENZIOSO RELATIVO ALLE PROPRIETÀ DI
ASTRAL S.P.A. SITE NEL COMUNE DI GENZANO DI
ROMA IN VIA POLONIA, FOGLIO 8 MAPPALE 1289
QUOTA PARTE.**

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO CHE

- con atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.a. del 28/07/2016, rep. n. 6503, racc. n. 2936, rogato dal Notaio dott.ssa Sandra De Franchis, per come rettificato dallo stesso Notaio con atto del 28/09/2016, rep. n. 6749, racc. 3036, sono stati trasferiti ad Astral S.p.a. i beni non funzionali all'esercizio del trasporto pubblico regionale, tra figura la ex particella n. 20 del foglio 8, del catasto terreni del comune di Genzano di Roma;
- con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 266 del 13/06/2022 è stato aggiornato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
- il Piano aggiornato è stato approvato dall'azionista unico, Regione Lazio, nell'assemblea ordinaria degli azionisti del 28/06/2022;
- all'interno del Piano è stata descritta, tra le altre, la situazione di fatto delle proprietà di Astral S.p.a. site nel comune di Genzano, compresa quella riguardante Via Polonia, foglio 8, mappale 1289 (ex 20 d/e/f/g delle perizia giurata EPI S.r.l.) del catasto terreni del medesimo comune;
- la suddetta via, caratterizzata da una superficie di circa 3.200 mq, consiste in una strada senza uscita che si dirama a partire da via Appia Vecchia, e da questa separata da una leggera scarpata, ed è, di fatto, utilizzata come unico accesso ed

in parte occupata, da un complesso di abitazioni e piccoli condomini, spesso costituiti da singole unità familiari;

CONSIDERATO CHE

- Astral S.p.a. sta provvedendo a regolarizzare tutte le occupazioni *sine titulo* ereditate da Cotral Patrimonio S.p.a., pervenendo a specifiche transazioni, così da valorizzare gli immobili e generare introiti finanziari, evitando contenziosi che impedirebbero detta valorizzazione e che comporterebbero tempi dilatati di definizione;

RITENUTO CHE

- la società, già a partire dal 2020, ha rappresentato senza esito la questione ai proprietari dei lotti confinanti nell'intento di addivenire ad una composizione bonaria, oltre ad aver tentato infruttuosamente di intavolare una collaborazione con il comune di Genzano per salvaguardare i propri interessi, si rende necessario a questo punto avviare i relativi tentativi di mediazione civile propedeutici all'instaurazione dei vari contenziosi nei confronti dei seguenti soggetti:
 - ... omissis (Foglio 8 part. 11), solo ingresso;
 - ... omissis (Foglio 8 part. 144 – terreno con immobile graffato), risultano occupati da verde privato circa 107 mq di proprietà Astral S.p.a.; il canone minimo annuo richiesto è pari ad € 67,00 (euro sessantasette/00) circa, da ripartirsi eventualmente anche con i proprietari part. 480 (fabbricato) insistente sul terreno confinante;
 - ... omissis (Foglio 8 part. 143 – terreno), risultano occupati da verde privato circa 105 mq di proprietà Astral S.p.a., che generano un canone annuo minimo di € 65,50 (euro sessantacinque/50) circa;
 - ... omissis (Foglio 8 part. 148 fabbricato con terreno), risultano occupati da verde privato circa 95 mq di proprietà Astral S.p.a., che generano un canone annuo minimo di € 59,00 (euro cinquantanove/00) circa, da ripartirsi eventualmente con proprietari part. 486, terreno con graffatura;

- ... omissis (Foglio 8 part. 14 – terreno), risultano occupati da verde privato circa 93 mq di proprietà Astral S.p.a., che generano un canone minimo annuo di € 58,00 (euro cinquantotto/00) circa, da ripartirsi eventualmente con i proprietari della particella 146, sulla quale insistono 2 fabbricati; i proprietari della particella 146 utilizzano Via Polonia per accedere alle loro abitazioni e, pertanto, saranno soggetti anche al pagamento del solo ingresso;
- ... omissis (Foglio 8 part. 428 - terreno)., risultano occupati da verde privato circa 65 mq di proprietà di Astral S.p.a., che generano un canone annuo minimo di € 40,00 (euro quaranta/00) circa, da ripartirsi eventualmente con proprietari part. 18;
- ... omissis (Fogli 8 part. 137 - terreno)., risultano occupati da verde privato circa 126 mq di proprietà Astral S.p.a., che generano un canone minimo annuo di € 78,50 (euro settantotto/50) circa;
- ... omissis (Foglio 8 part. 19), solo ingresso;
- tutti i suddetti proprietari, inoltre, utilizzano Via Polonia per accedere alle rispettive unità immobiliari e pertanto, si procederà ad addebitare pro quota il canone di passaggio minimo di € 322,00 (euro trecentoventidue/00) circa annui;
- il RUP ha così proposto di acconsentire a concludere le mediazioni con esito positivo laddove si raggiunga un accordo che preveda le seguenti condizioni:
 - il canone minimo indicato per ogni posizione da corrispondersi in annualità o anticipatamente in un'unica soluzione;
 - una durata della concessione che può variare da sei fino a nove anni;
 - per le sole occupazioni di terreno viene richiesto un arretrato con un importo tra un minimo di un'annualità fino ad un massimo di cinque a titolo transattivo;
 - per le superfici oggetto di solo passaggio non è richiesto alcun arretrato ma solo il canone (che, in caso di utilizzo da parte di più proprietari, sarà suddiviso pro quota);
- tutti gli importi indicati sopra sono da intendersi oltre I.V.A. ed oneri se dovuti;
- nel caso in cui non venga raggiunto un accordo, si adiranno eventualmente le sedi giudiziarie competenti;

TENUTO CONTO CHE

- sono a carico di Astral S.p.a. le spese di avvio delle relative mediazioni presso l'ADR Center di Velletri, comportanti un costo stimato di € 400,00 (euro quattrocento/00) circa;

PRESO ATTO CHE

- il presente provvedimento è stato adottato sulla scorta della proposta n. 12/2022, sottoscritta dal Dirigente dell'Area Patrimonio, Dott. Renato Fontana, quest'ultimo anche in qualità di RUP, ed, in esecuzione della vigente procedura aziendale per la "Predisposizione di proposte di determinazione dell'Amministratore Unico", 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 Determinazione è stata trasmessa all'Ufficio Segreteria Organi Collegiali per i successivi adempimenti, consistenti nella riproduzione della suddetta proposta nel Libro delle determinazioni dell'Amministratore Unico;

DETERMINA

- di confermare la nomina a RUP del servizio in oggetto in capo al dirigente responsabile dell'Area Patrimonio, Dott. Renato Fontana;
- di procedere all'instaurazione dei tentativi di mediazione nei confronti dei soggetti sopra indicati, nei seguenti termini:
 - un canone minimo indicato per ogni posizione da corrisponderci in annualità o anticipatamente in un'unica soluzione;
 - una durata della concessione che può variare da sei fino a nove anni;
 - per le sole occupazioni di terreno viene richiesto un arretrato con un importo tra un minimo di un'annualità fino ad un massimo di cinque a titolo transattivo;

- per le superfici oggetto di solo passaggio non è richiesto alcun arretrato, ma solo il canone (che, in caso di utilizzo da parte di più proprietari, sarà suddiviso pro quota);
- che il contenuto del presente provvedimento sia riprodotto, a cura dell'Ufficio Segreteria Organi Collegiali, sul Libro delle Determinazioni dell'Amministratore Unico;
- di disporre che copia della presente Determinazione sia trasmessa per gli opportuni e relativi provvedimenti di competenza al RUP; alla Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Infomobilità e Metrebus e all'Area Affari Societari;
- di incaricare dell'Ufficio Segreteria Organi Collegiali di trasmettere il provvedimento in copia all'Ufficio Relazioni Esterne RVR, affinché provveda, per conto del RUP, a realizzare gli adempimenti agli di pubblicità, prescritti dal D. Lgs. n. 33/2013.

Ufficio Segreteria Organi Collegiali
Avv. Francesco D'Urso

L'Amministratore Unico
Ing. Antonio Mallamo