

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 602 DEL 09 AGOSTO 2024

**OGGETTO: TRANSAZIONE ED ASSEGNAZIONE IN AFFITTO A
...omissis... DELL'AREA SITA NEL COMUNE DI
GROTTAFERRATA (RM) VIA ANAGNINA 93- FOGLIO 2
MAPPALE 1728 (EX 213) QUOTA PARTE**

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO CHE

- in data 28.07.2016 è stato sottoscritto atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.A., a rogito della dott.ssa Sandra De Franchis, notaio in Roma, rep. n. 6503, racc. n. 2936, successivamente rettificato, integrato e modificato dallo stesso Notaio rispettivamente con atto del 28.09.2016 rep. n. 6749 racc. 3036 e con atto del 13.05.2021 rep. n. 15604 racc. n. 7629;
- in forza di tale atto, è stato trasferito ad Astral S.p.a. il ramo di azienda non funzionale all'esercizio del servizio di trasporto pubblico regionale, all'interno del cui perimetro è compreso il terreno sito nel comune di Grottaferrata (RM), Via Anagnina 93, distinto in Catasto Terreni del medesimo comune al foglio 2 mappale 1728 (ex 213);
- ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del D.L 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06 agosto 2008, n. 133, recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" è stato redatto il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui alla Determinazione dell'Amministratore Unico n. 146 del 07/06/2019 approvato dall'Assemblea Ordinaria degli Azionisti in data 24/06/2019;
- successivamente, le modifiche al citato Piano predisposte con Determinazioni dell'Amministratore Unico rispettivamente n. 169 del 10/06/2020 e n. 197 del

- 02/07/2020 sono state approvate dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del giorno 8/07/2020;
- all'interno del Piano pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 142 del 24/11/2020 e sul sito di Astral S.p.a., è stata descritta la situazione di fatto dell'immobile censito in Catasto Terreni del comune di Grottaferrata (RM) al foglio 2 mappale 1728 (ex 213) quota parte. In particolare, la suddetta particella è classificata come bene appartenente al patrimonio disponibile di Astral S.p.a.;
 - una porzione della nuova particella 1728, pari a circa 78,20 mq, costeggiante l'attuale via Anagnina e derivata dal frazionamento e conseguente soppressione dell'originaria particella 213, risulta occupata sine titolo dalla ...*omissis*..., intestataria delle particelle 514 e 110 f.2 confinanti con quella di proprietà di Astral S.p.a.;
 - stante l'occupazione illegittima, la ...*omissis*... è stata chiamata nella procedura di mediazione di cui al prot. n. VL 25/2024 incardinata avanti l'Organismo di Mediazione ADR Center di Velletri unitamente alle altre mediazioni obbligatorie in materia di diritti reali attivate con Determinazione dell'Amministratore Unico n. 107 del 10/03/2022 nei confronti di altri occupanti abusivi;
 - la ...*omissis*..., pur regolarmente convocata ed assente all'incontro di mediazione svoltosi in data 15/05/2024, al fine di regolarizzare la propria posizione ha, comunque, formalizzato con nota prot.n.0022988 del 08/08/2024 trasmessa al legale di fiducia di Astral S.p.a., Avv. Silvia Morescanti, la volontà di addivenire ad una composizione bonaria della controversia sottoscrivendo il contratto di affitto del terreno in parola;

CONSIDERATO CHE

- Astral S.p.a. intende regolarizzare la suddetta occupazione sine titolo, pervenendo ad una specifica transazione, così da valorizzare l'immobile e generare introiti finanziari, evitando al contempo sia di sostenere i costi correlati alla manutenzione ordinaria consistenti principalmente nello sfalcio dell'erba e nella rimozione di eventuali rifiuti sia le spese di futuri contenziosi che da un lato impedirebbero detta valorizzazione e dall'altro comporterebbero tempi dilatati di definizione;

RITENUTO CHE

- l'art. 23 del Regolamento per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare di Astral S.p.a. rubricato "Affitti, locazioni e comodati di beni immobili disponibili" il quale statuisce che i beni immobili ed i terreni facenti parte del patrimonio disponibile di Astral S.p.a. possono essere concessi in locazione, in affitto o in comodato d'uso oneroso, secondo quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa speciale vigente in materia ovvero in presenza di specifiche esigenze legate alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'azienda;
- stante quanto sopra, si propone di concedere in affitto il terreno in parola alla *...omissis...*, secondo i termini convenuti di seguito specificati:
 - assegnazione in affitto per la durata di sei anni, salvo rinnovo con separato atto, dell'area in argomento, evidenziata nella piantina allegata, di superficie complessiva pari a mq 78,20;
 - corresponsione di un canone di affitto, per l'intero periodo, stabilito in euro 360,00 (trecentosessanta/00) oltre IVA ed oneri nella misura di legge da versarsi in via anticipata in un'unica soluzione, conforme alla perizia giurata estimativa redatta dalla società E.P.I. EuroProgetti Italia S.r.l. nell'anno 2019 con riferimento al valore di mercato dell'immobile, desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di interesse e comunque sulla scorta di quanto stabilito dal Regolamento aziendale per la gestione e la valorizzazione del patrimonio;
 - corresponsione in via transattiva di un importo pari ad euro 325,00 (trecentoventicinque/00), oltre I.V.A. nella misura di legge se dovuta, a titolo di indennità di occupazione relativa agli ultimi cinque anni, da versarsi anticipatamente in un'unica soluzione;
 - corresponsione a titolo di deposito cauzionale dell'importo di euro 60,00 (sessanta/00) da restituirsi al termine dell'affitto od in caso di rinuncia dell'affittuario;
 - attribuzione delle spese di registrazione del contratto di affitto e degli eventuali costi accessori conseguenti a carico dell'affittuario;

TENUTO CONTO CHE

- non sono previste spese a carico di Astral S.p.a.;

PRESO ATTO CHE

- il presente provvedimento è stato adottato sulla scorta della proposta n. 13/2024 dell'Area Patrimonio, redatta dall'Avv. Federica Broggi, sottoscritta dal Dirigente responsabile dell'Area, 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 e Controllo, Infomobilità e Metrebus, Dott.ssa Serenella Ferrantini, dalla Dirigente responsabile dell'Area Affari Societari, Dott.ssa Anna Palomba; sottoscritta dall'Amministratore Unico, trascritta e controfirmata dal Direttore DAM, Dott.ssa Serenella Ferrantini ai sensi della procura conferita dall'Amministratore Unico;
- 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 assegnare in affitto, per la durata di sei anni, alla ...*omissis*... una porzione dell'area sita nel Comune di Grottaferrata (RM) Via Anagnina 93, censita al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 2 mappale 1728 (ex 213), di estensione pari a mq 78,20 libera da vincoli pendenti, a fronte della corresponsione di un canone complessivo di affitto pari ad euro 360,00 oltre oneri ed IVA nella misura di legge, da versarsi anticipatamente in un'unica soluzione;
- di prendere atto che dovrà essere versato, in via transattiva, l'importo di euro 325,00 oltre I.V.A. nella misura di legge se dovuta, a titolo di indennità di occupazione relativamente agli ultimi cinque anni da corrispondersi in via anticipata in un'unica soluzione;
- di prendere atto che dovrà essere corrisposta a titolo di deposito cauzionale la somma di euro 60,00 da restituirsi al termine dell'affitto od in caso di rinuncia dell'affittuario;
- di prendere atto che non sono previste spese a carico di Astral S.p.a.;
- che si predisponga il contratto d'affitto del terreno in oggetto individuato nella piantina allegata alla proposta della presente Determinazione;

- di designare sin da ora quale RUP per gli adempimenti conseguenti, il Dirigente dell'Area Patrimonio dott. Renato Fontana;
- 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 Determinazione sia trasmessa, per gli opportuni e relativi provvedimenti di competenza, alla Direzione Amministrazione, Finanza e Controllo, Infomobilità e Metrebus, all'Area Affari Societari, all'Area Patrimonio ed al RUP;
- di incaricare l'Ufficio Segreteria Organi Collegiali di trasmettere il provvedimento in copia all'Ufficio Stampa e Relazioni con il Pubblico, affinché provveda, per conto del RUP, a realizzare gli adempimenti di pubblicità, prescritti dal D. Lgs. n. 33/2013.

Area Affari Societari
Dott.ssa Anna Palomba

Per l'Amministratore Unico
Dott.ssa Serenella Ferrantini