

DETERMINAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

N. 727 DEL 23 DICEMBRE 2022

OGGETTO: PUBBLICAZIONE AVVISO FINALIZZATO ALLA CONCESSIONE IN LOCAZIONE PLURIENNALE O TEMPORANEA DEL TERRENO, DI PROPRIETÀ DI ASTRAL S.P.A., SITO IN ROMA LOCALITÀ CAPANNELLE VIA APPIA NUOVA 1245, DISTINTO IN CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI ROMA AL FOGLIO 976, PARTICELLA 38 (QUOTA PARTE).

L'AMMINISTRATORE UNICO

PREMESSO CHE

- L'Astral S.p.a. è stata costituita con legge regionale n. 12/2002 e ss.mm.ii, è soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Regione Lazio e svolge le funzioni ed i compiti amministrativi di cui all'art. 2 della Legge costitutiva in regime di concessione;
- con atto di scissione totale della società Cotral Patrimonio S.p.a. del 28/07/2016, rep. n. 6503, racc. n. 2936, rogato per Notaio Dott.ssa Sandra De Franchis, per come rettificato dallo stesso Notaio con atto del 28.09.2016, rep. n. 6749, racc. 3036 ed atto del 13/05/2021 rep. n. 15604, racc. 7629, sono stati trasferiti ad Astral S.p.a. i beni non funzionali all'esercizio del trasporto pubblico regionale e tra detti beni è ricompresa la particella 38 del Foglio 976, distinta in Catasto Terreni del Comune di Roma;
- con Determinazioni dell'Amministratore Unico n. 169 del 10/06/2020, n. 197 del 02/07/2020 e n. 266 del 13/06/2022, è stato aggiornato il "Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari di Astral S.p.a.";
- il Piano aggiornato è stato approvato dall'Azionista Unico, Regione Lazio, nell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 08/07/2020 (per quanto attiene alle

prime due Determinazioni) e del 28/06/2022 (per quanto attiene alla terza Determinazione);

- all'interno del Piano è stata descritta la situazione di fatto della particella 38, Foglio 976, situata nel Comune di Roma: in particolare, la particella è classificata come libera da occupazioni e rientra tra i beni disponibili di Astral S.p.a.;
- il terreno di cui trattasi, quota parte della particella 38, Foglio 976, appartiene, pertanto, al patrimonio immobiliare pervenuto ad Astral S.p.a. a seguito del suddetto atto di scissione;

CONSIDERATO CHE

- Astral S.p.a., come già avvenuto nel corso del corrente anno, può nuovamente mettere a reddito il terreno di cui trattasi, di superficie pari a circa 14.500 mq ed evitare di sostenere i costi per la manutenzione ordinaria (principalmente lo sfalcio dell'erba). A tal fine, viste le diverse richieste pervenute, si propone di pubblicare un nuovo Avviso, al fine di garantire i principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, come riportati anche nel Regolamento Aziendale per la Gestione del Patrimonio Immobiliare di Astral S.p.a., (Determinazione dell'Amministratore Unico n. 366 del 2019);

RITENUTO CHE

- il Regolamento Aziendale (articoli 23 e 30 dello stesso) prevede la possibilità di concedere in locazione pluriennale o temporanea i beni disponibili, si propone di procedere alla pubblicazione di un nuovo Avviso al fine di invitare i soggetti interessati a manifestare il loro interesse per la locazione del terreno. Nel caso di più offerte, si darà la precedenza alle offerte di locazione pluriennale e solo ove quest'ultime non pervenissero, si procederà a valutare le richieste di locazione temporanea. Nel caso di richieste pluriennali si procederà all'assegnazione nei confronti di chi avrà offerto la percentuale di rialzo maggiore rispetto al canone base annuale indicato. Nel caso residuale delle locazioni temporanee, si procederà ad assegnazione nei confronti del soggetto che avrà presentato

l'offerta che risulterà più conveniente per Astral S.p.a. in termini di durata/prezzo offerto, al fine di massimizzare l'introito per l'Azienda nell'annualità 2023;

- i canoni, posti a base di gara, per quanto attiene, sia alla locazione pluriennale che temporanea, sono determinati con riferimento al valore di mercato dell'immobile, a quello indicato dalla Perizia di Stima Giurata redatta da EPI S.r.l. nel 2018, e, comunque, in base a quanto stabilito dal Regolamento Aziendale per la gestione e la valorizzazione del Patrimonio (Vedi Nota a piè di pagina) e sono fissati:
 - per la locazione pluriennale in euro 51.000,00 (cinquantunomila/00) annuali oltre IVA e Oneri nella misura di legge;
 - per la locazione temporanea in un minimo di euro 248,00 (duecentoquarantotto/00) al giorno oltre IVA ed Oneri (fino a 5 giorni di locazione); per periodi superiori a 5 giorni, il prezzo è ricavato secondo la seguente formula: $y = 137,8 \times \text{durata in giorni} + 110,2$ e comunque non inferiore ad Euro 4.244,00 (quattromiladuecentoquarantaquattro/00) mensili, da corrispondersi anticipatamente, oltre IVA ed Oneri nella misura di legge (Vedi Nota a piè di pagina);
 - la locazione pluriennale non potrà, inoltre, essere superiore ad anni sei salvo rinnovi motivati ed autorizzati fino ad un massimo di altri sei anni;
 - la locazione temporanea non potrà, infine, essere superiore a mesi sei salvo rinnovi motivati ed autorizzati fino ad un massimo di altri sei mesi;
- si propone di procedere alla pubblicazione dell'Avviso sul B.U.R.L. e sul sito web di Astral S.p.a., al fine di ricevere eventuali richieste di locazione pluriennale e/o temporanea;
- non sono previste spese a carico di Astral S.p.a.;

TENUTO CONTO CHE

- l'importo complessivo del canone di utilizzazione temporanea è calcolato mediante interpolazione lineare fra i seguenti fattori ponderali: a) l'importo annuo (360 giorni) delle locazioni di attività commerciali, desunte dall'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per la zona omogenea di riferimento ovvero, in difetto, il valore determinato ai sensi

dell'articolo 24 del Regolamento; b) l'importo minimo unitario (un giorno) pari al cinque per mille dell'importo di cui al punto a). Se la durata dell'utilizzazione è inferiore o uguale a cinque giorni il canone giornaliero è pari a quanto previsto dalla precedente lettera sub b). Per durate maggiori a cinque giorni, l'importo complessivo del canone cresce in misura lineare rispetto ai fattori di interpolazione di cui alle lettere a) e b). Se l'utilizzazione temporanea è disposta in favore di enti pubblici il canone determinato ai sensi del presente comma è ridotto del cinquanta per cento;

PRESO ATTO CHE

- il presente provvedimento è stato adottato sulla scorta della proposta n. 14/2022, dell'Area Patrimonio, sottoscritta dal Dirigente, Dott. Renato Fontana, 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 procedere alla pubblicazione sul B.U.R.L. e sul sito istituzionale web di Astral S.p.a., dell'Avviso finalizzato alla concessione in locazione pluriennale o temporanea del terreno sito in Roma -Località Capannelle- Via Appia Nuova 1245, identificato in Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 976, Particella 38 (quota parte), a decorrere dalla conclusione della procedura indetta nel corso dell'anno 2023 con il presente Avviso ed, in particolare, in data successiva al 1° aprile 2023;

- di nominare quale RUP del Procedimento il Dott. Renato Fontana, Dirigente dell'Area Patrimonio;
- 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;
- che il contenuto della presente Determinazione sia riprodotto, a cura dell'Ufficio Segreteria Organi Collegiali, sul Libro delle Determinazioni dell'Amministratore Unico;
- di incaricare l'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 di pubblicità, prescritti dal D. Lgs. n. 33/2013.

Area Affari Societari
Dott.ssa Anna Palomba

L'Amministratore Unico
Ing. Antonio Mallamo