

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 162/RE DEL 30 NOVEMBRE 2022

PROPOSTA N. 228/RE DEL 29/11/2022

STRUTTURA PROPONENTE:	Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa
------------------------------	--

OGGETTO:	mediazione Arsial / c Venditti. Approvazione, ai sensi del Regolamento Regionale 7/09, della procedura di vendita vincolata alla mediazione e alla regolarità del cespite.
-----------------	--

Si dichiara la conformità della presente proposta di deliberazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione.

FUNZIONARIO ISTRUTTORE (Fabrizio Limiti)	RESPONSABILE di P.O. (Avv. Annarita Aracri) (Dott.ssa Vianella Di Pietro)	DIRIGENTE DI AREA (Arch. Vincenzo Rosario Robusto)	IL DIRETTORE GENERALE f.f. (Avv. Maria Raffaella Bellantone)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

Approvata con Deliberazione n. 162/RE del 30/11/2022

PUBBLICAZIONE	
N. 162/RE DATA, lì 30/11/2022	INVIATA ALL'ORGANO DI CONTROLLO IL _____ PROT. N. _____ ESITO _____

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**(D.P.R.L. n. T00210 del 06 Settembre 2018; D.P.R.L. n. T00164 del 01 Ottobre 2020 -
D.P.R.L. n. T00120 del 07 Giugno 2021)**

Estratto del verbale della seduta del giorno 30 Novembre 2022

L'anno duemilaventidue, il giorno 30 del mese di Novembre nella sede centrale di ARSIAL, Via Rodolfo Lanciani n. 38 ed in videoconferenza (ai sensi dell'art. 8, c.7 del Regolamento di funzionamento del Consiglio di Amministrazione), Roma, alle ore 11.00 si è riunito il Consiglio di Amministrazione.

Sono presenti: (gli assenti sono indicati con *)

Ing. Mario Ciarla - Presidente

Dott. Enrico Dellapietà - Componente

Presiede il Presidente dell'Agenzia Ing. Mario Ciarla.

Partecipa l'avv. Maria Raffaella Bellantone, Direttore Generale f.f. dell'Agenzia, con funzioni di Segretario verbalizzante.

Assiste il Collegio dei Revisori dei Conti (gli assenti sono indicati con *):

Dott. Antonio Bizzarri - Presidente

Dott.ssa Monica Vecchiati - Componente (*)

Dott. Carlo Romano - Componente (*)

DELIBERAZIONE N. 162/RE

OGGETTO:	mediazione Arsial / c Venditti. Approvazione, ai sensi del Regolamento Regionale 7/09, della procedura di vendita vincolata alla mediazione e alla regolarità del cespite.
----------	--

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

- 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. T00210 del 06 Settembre 2018, con il quale è stato nominato il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nelle persone del Dott. Antonio Rosati, della Dott.ssa Angela Galasso e del Dott. Mauro Uniformi, ed è stato, altresì, nominato quale Presidente, con deleghe gestionali dirette, il Dott. Antonio Rosati;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00164 del 01 Ottobre 2020, con il quale l'Ing. Mario Ciarla, è stato nominato Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), con deleghe gestionali dirette, in sostituzione del dimissionario Dott. Antonio Rosati;
- PRESO ATTO delle dimissioni presentate dal Dott. Mauro Uniformi in data 13 Maggio 2021;
- VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00120 del 07 Giugno 2021, con il quale il Dott. Enrico Dellapietà, è stato nominato Componente del Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), in sostituzione del dott. Mauro Uniformi, dimissionario;
- VISTO il verbale del 30/06/2022, con il quale il Consiglio di Amministrazione dell'Agenzia ha preso atto che con nota prot. 6799 del 16/06/2022, la d.ssa Angela Galasso ha rassegnato le proprie dimissioni e che dette dimissioni sono state regolarmente trasmesse agli organi regionali competenti, per gli adempimenti conseguenti;
- VISTA la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione 18 luglio 2022, n. 73/RE, con la quale, in virtù dei poteri conferiti al C.d.A., è stato nominato Direttore Generale facenti funzioni di ARSIAL l'Avv. Maria Raffaella Bellantone;
- VISTA la Determinazione del Direttore Generale f.f. 17 Agosto 2022, n. 690/RE, con la quale è stata disposta l'assunzione del Dott. Vincenzo Rosario ROBUSTO, nel ruolo del personale dirigenziale dell'Agenzia ARSIAL a tempo pieno e indeterminato ed è stato conferito al medesimo l'incarico di dirigente dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure CONSIP e MEPA, per la durata di anni 3 (tre), eventualmente rinnovabili, secondo le esigenze dell'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente;
- VISTA la Legge Regionale 30 Dicembre 2021, n. 21, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione della Regione Lazio 2022-2024, nonché il bilancio di Previsione Finanziario esercizi 2022-2024, approvato da ARSIAL con

deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 44/RE del 15 Dicembre 2021, avente ad oggetto: "Approvazione e adozione del Bilancio di previsione 2022-2024";

VISTA la Deliberazione del CdA 31 Gennaio 2022, n. 1/RE, con la quale è stata disposta "l'approvazione dei dati di preconsuntivo 2021. Aggiornamento del risultato presunto di amministrazione ai sensi del D.lgs. 118/2011, all. 4/2, punto 9.2 – Bilancio 2022/2024";

VISTE le Deliberazioni del CdA 24 Marzo 2022, n. 27/RE, e 06 Maggio 2022, n. 45/RE, con le quali sono stati approvati, ai sensi dell'art. n. 3, comma 4, del D.lgs. n. 118/2011 ed in ossequio al principio contabile all. 4/2 al citato decreto, punto 9.1, rispettivamente il "Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi al 31.12.2021 e dei residui perenti ", e la "Integrazione al Riaccertamento ordinario dei residui attivi e passivi al 31.12.2021 e dei residui perenti ex art. 3, comma 4 del D.lgs. 118/2011 e s.m.i.";

VISTA la Deliberazione del CdA 28 Marzo 2022, n. 30/RE con la quale è stata apportata, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 118/2011, nonché, dell'art. 24, comma 2°, del Regolamento Regionale di contabilità del 9 novembre 2017, n. 26, la variazione n. 1 al "Bilancio di previsione 2022-2024";

VISTA la Deliberazione del CdA 30 Maggio 2022, n. 56/RE, con la quale è stato approvato, il "Rendiconto di gestione per l'annualità 2021";

VISTA la Deliberazione del CdA 16 Settembre 2022, n. 104/RE con la quale è stata adottata la variazione n. 3 – Bilancio di previsione 2022-2024 – Assestamento generale di bilancio - Verifica salvaguardia equilibri di bilancio 2022-2024";

DATO ATTO che il suddetto assestamento è stato approvato dalla Regione Lazio in data 09/11/2022;

VISTO il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

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, e che tutti gli immobili sono assoggettati alle disposizioni del Regolamento Regionale n. 7/2009;

CONSIDERATO che

- Arsial, nel novembre 2020, depositava istanza di mediazione innanzi all'Organismo di Mediazione dell'Ordine Forense di Civitavecchia, ex DLgs. 28/2010, quale condizione di procedibilità (ovvero deve essere obbligatoriamente e preliminarmente tentata prima di poter andare in giudizio nei casi di una controversia in materia di diritti reali), eccependo l'occupazione sine titolo del bene da parte del signor Venditti Luca, ovvero di un dell'unità immobiliare sita nel comune di Montalto di Castro, censita al catasto del predetto comune al foglio 13, particelle nn. 165-167-169 (il terreno) e foglio 13 particella 171 sub 3 (il fabbricato);
- il sig. Venditti Luca aderiva al suddetto procedimento di mediazione rubricato al n. 293/2020, contestando quanto dedotto da Asial ed eccependo di aver comprato l'immobile dal signor Pompei Antonio, originario assegnatario, al quale aveva corrisposto il relativo prezzo e stipulato l'atto di acquisto (in data

11 giugno 2001) davanti al notaio Valerio Scipione di Roma, con atto repertorio n. 22458/7905, registrato a Roma 1 in data 26 giugno 2001, trascritto a Civitavecchia in data 22 giugno 2001 al numero 5985 di formalità. Inoltre il predetto sig. Venditti sosteneva di avere apportato al bene migliorie varie, che provvedeva a quantificare;

- La procedura veniva estesa, pertanto, su chiamata del signor Venditti Luca anche al signor Pompei Antonio, che aderiva al procedimento e nei confronti del quale veniva formulata richiesta di risarcimento dei danni conseguenti all'azione di Arsial;

PREMESSO CHE

- in data 14 giugno 2001, il tecnico incaricato dal signor Pompei Antonio chiedeva ad ARSIAL la cancellazione del predetto patto di riservato dominio;
- nel maggio 2005, Arsial rilevava che il signor Pompei Antonio non aveva ancora pagato tutte le rate previste nel predetto contratto di compravendita con riservato dominio e, pertanto, ne sollecitava a quest'ultimo il pagamento;
- nel mese di febbraio 2017 il signor Venditti Luca, venuto a conoscenza della persistenza del predetto riservato dominio, conferiva lui stesso l'incarico ad un tecnico per eseguire la procedura di cancellazione del patto di riservato dominio;
- In data 26 gennaio 2018, Arsial negava la cancellazione del riservato dominio, a causa del mancato pagamento di alcune rate da parte del signor Pompei Antonio, a cui in data 30 novembre 1973 l'allora Ente Maremma aveva assegnato il contratto di assegnazione e vendita con riservato dominio (rep. n. 17010 notaio dott. Gilberto Colalelli, reg. a Roma il 15 dicembre 1973 al numero 8299, vol. 84, trascritto a Civitavecchia il 24 dicembre 1973 al n. 7625 di formalità), avente ad oggetto l'immobile sito nel Comune di Montalto di Castro (VT); la porzione di fabbricato rurale (composto da 2 vani al piano rialzato) risultava descritta distinta al Catasto al Foglio 13, particella 171/3 "senza redditi". Il prezzo della compravendita con riservato dominio veniva pattuito tra le parti in Lire 480.000, da corrispondere in 30 (trenta) rate annuali a partire dal 31 (trentuno) agosto 1974: prima rata da Lire 13.800 seconda rata da Lire 14.080; le rate successive da Lire 18.984; veniva, altresì, prevista la possibilità di ottenere il riscatto delle annualità, trascorsi 6 (sei) anni dal primo settembre 1973;

VISTA la nota prot.n. 1358/RE del 24.11.2021 con la quale l'Area Patrimonio quantificava l'importo di € 17.423,45, a titolo d'indennità di occupazione, ai sensi dell'art. 16 del R.R. n.7/2009, per gli ultimi 5 anni, ed € 64.400,00, a titolo di prezzo per (somma ottenuta moltiplicando i valori OMI ad € 1.400,00 per 46 mq.), per un totale di € 81.423,45;

VISTO il verbale di mediazione del 14.12.2021 che costituisce parte integrante della presente deliberazione), con il quale il Mediatore, all'esito di vari incontri, al fine di risolvere l'annosa e complessa vicenda contestualmente con tutte le parti coinvolte (Arsial, Pompei e Venditti), formulava la seguente proposta finalizzata alla compravendita al sig. Venditti. In particolare:

- con espressa rinuncia del sig. Venditti a vedersi riconosciuti gli interventi di miglioramento effettuati sull'immobile, pagamento da parte dello stesso sig. Venditti Luca a favore di Arsial per il trasferimento del diritto di proprietà

dell'immobile di cui trattasi, con relativa pertinenza, della somma complessiva di € 61.000,00, così risultante:

- € 17.423,45, a titolo d'indennità di occupazione, ai sensi dell'art. 16 del R.R. n.7/2009, per gli ultimi 5 anni, ed € 64.400,00, (somma ottenuta moltiplicando i valori OMI ad € 1.400,00 per 46 mq,), per un totale di € 81.423,45, a cui veniva applicata la riduzione del 25%, per un totale appunto di € 61.000,00, in considerazione dell'alea del giudizio, dei tempi ed, in ultimo, in considerazione della certezza di incassare alla stipula la somma predetta;

PRESO ATTO CHE Arsial, considerato che l'assegnatario Pompei alienava l'immobile senza essere proprietario, per recuperare l'immobile, dovrebbe attivare un'azione dichiarativa della nullità dell'alienazione; nel contempo, dovrebbe avviare una causa per estromettere l'occupante abusivo con un aggravio di costi a carico della stessa per l'attivazione dei giudizi, oltre un allungamento dei tempi per la ripresa e per l'acquisizione di eventuale risarcimento;

ATTESO CHE l'Ufficio Affari Legali e Gestione del Contenzioso, con nota del 28/11/2022, protocollo n. 2772 informava l'Area Patrimonio che il Mediatore avvocato Antonio Arcadi formulava la predetta proposta conciliativa, , come risulta da detto verbale di mediazione;

PRESO ATTO CHE è ora intenzione delle parti, conformemente a quanto previsto nel predetto accordo conciliativo, ripetere in forma pubblica il consenso espresso nella detta procedura di mediazione, anche ai fini - ove occorra - pubblicitari;

CONSIDERATO che l'atto di trasferimento dell'immobile, oggetto della mediazione, per il motivo sopra specificato potrà essere stipulato con il sig. Venditti dopo l'approvazione espressa o tacita della Regione Lazio;

ATTESO quindi, in adempimento dell'accordo raggiunto in sede di mediazione, come formulato dal Mediatore, da formalizzare tramite sottoscrizione di apposito scrittura, occorre procedere alla dismissione del cespite Arsial sito in comune di Montalto di Castro, al sig. Venditti Luca, ai sensi del Regolamento Regionale 7/09, al prezzo di cessione di € 61.000,00 , così come quantificato e stabilito nel citato atto di mediazione da sottoscrivere;

RITENUTO OPPORTUNO, per quanto richiamato in premessa e per quanto convenuto nell'atto di mediazione sottoscritto fra Arsial, il sig. Pompei ed il sig. Venditti Luca, autorizzare la vendita del descritto cespite al sig. Venditti ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/09, previa verifica della regolarità Edilizia/Urbanistica e catastale da eseguire tramite apposita perizia da parte dello stesso sig. Venditti;

RITENUTO di dare adeguata informativa ai competenti Assessorati della Regione Lazio, nonché alla Direzione Regionale Agricoltura;

SU PROPOSTA ed ISTRUTTORIA dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e Mepa;

CON VOTO Unanime;

D E L I B E R A

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione,

DI APPROVARE, stante la proposta conciliativa del mediatore avvocato Antonio Arcadi, all'esito di vari incontri di mediazione, di cui al verbale di mediazione del 27.01.2022 che costituisce parte integrante della presente deliberazione, al fine di risolvere l'annosa e complessa vicenda contestualmente con tutte le parti coinvolte (Arsial, Pompei e Venditti), ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2009, la vendita del cespite Arsial in premessa, ovvero dell'unità immobiliare sita nel comune di Montalto di Castro, censita al catasto del predetto comune al foglio 13, particelle nn. 165-167-169 (il terreno) e foglio 13 particella 171 sub 3 (il fabbricato), al sig. Luca Venditti, al prezzo di vendita 61.000,00 e di procedere, ai sensi dell'art. 14, comma 1, del Regolamento Regionale n. 7/2009, all'integrazione degli elenchi degli immobili Arsial da dismettere ai rispettivi possessori/detentori.

DI SUBORDINARE, inoltre, la predetta autorizzazione alla cessione del cespite Arsial, pena la revoca della stessa, alla regolarizzazione edilizia, urbanistica nonché allineamento catastale, da parte del sig. Venditti Luca, di eventuali opere realizzate (soppalco con aumento di superficie come rilevato in perizia ma non dichiarate, ad oggi, conformi) e per le quali sia necessaria, ove già non rilasciata, il pertinente titolo edilizio, per le quali lo stesso sig. Venditti, dovrà farsi parte attiva nei procedimenti connessi esonerando Arsial da eventuali responsabilità o ulteriori oneri.

DI APPROVARE la clausola contrattuale, da riportare nel rogito con relativa trascrizione nei registri immobiliari, che è fatto obbligo all'acquirente, ai sensi del Regolamento regionale 7/09, art. 12 – comma 3, della permanenza della destinazione d'uso del bene alienato per almeno cinque anni, pena la restituzione ad ARSIAL del bene alienato.

DI INVIARE, per opportuna conoscenza, la presente deliberazione all'Assessorato Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Ambiente e Risorse Naturali e Assessorato Programmazione Economica, Bilancio, Demanio e Patrimonio.

DI DEMANDARE alla Direzione Generale ed al Dirigente competente, i successivi adempimenti, finalizzati alla dismissione del cespite de quo.

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D.lgs 33/2013	23				x		X	
D.lgs 33/2013	30				x		x	