

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

DECRETO N. 201 DEL 09.12.2016

Oggetto: Alienazione degli immobili siti in Roma, Via Cassia n. 176, Roma e Via Onofrio Panvinio n. 11 con procedura a carattere straordinario ai sensi dell'art. 11 quinqueies del D.L. 203/2005 a un Fondo Immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano gestito dalla "CDP Investimenti Società di gestione del risparmio S.p.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti società per azioni), con sede in Roma - Conferimento di mandato al Ministero dell'economia e delle finanze

- VISTO** il Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 454 recante "Riorganizzazione del settore della ricerca in agricoltura, a norma dell'articolo 11 della Legge 15 marzo 1997, n.59;
- VISTA** la Legge 6 luglio 2002, n. 137 recante "Delega per la riforma dell'organizzazione del Governo e della Presidenza del Consiglio dei Ministri, nonché di Enti pubblici" ed in particolare l'art.14;
- VISTO** il Decreto Interministeriale del 5 marzo 2004, con il quale il Ministero delle Politiche Agricole e Forestali, di concerto con il Ministro per la Funzione Pubblica e il Ministro dell'Economia e delle Finanze, ha approvato lo Statuto del Consiglio per la Ricerca e la sperimentazione in Agricoltura (CRA) successivamente modificato all'art. 9, comma 1 con Decreto Interministeriale del 24 giugno 2011, dal Ministro per le Politiche Agricole Alimentari e Forestali, di concerto con il Ministro per la Pubblica Amministrazione e l'Innovazione e il Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- VISTA** la legge del 23 dicembre 2014, n. 190 che ha previsto l'incorporazione dell'Istituto nazionale di economia agraria (INEA) nel Consiglio per la ricerca e la sperimentazione in agricoltura (CRA) che ha assunto la denominazione di Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria;
- VISTO** il decreto del Ministro delle Politiche Agricole Alimentari e Forestali del 02/01/2015 di nomina del Dr. Salvatore Parlato come Commissario straordinario del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria;
- VISTO** il decreto del Ministro delle Politiche agricole, alimentari e forestali n. 12761 del 31 dicembre 2015 con il quale è stato prorogato al dr. Salvatore Parlato l'incarico di Commissario straordinario del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria;
- VISTO** il decreto del Commissario straordinario n. 9 del 29/01/2016 con il quale è stato conferito alla Dott.ssa Ida Marandola, l'incarico di Direttore Generale f.f. del Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria, a decorrere dal mese di febbraio e per la durata prevista dal punto 3 del citato decreto;
- CONSIDERATO** che la citata legge 190/2014 prevede che il Commissario predisponga, tra gli altri, "gli interventi d'incremento dell'efficienza organizzativa ed economica, finalizzati all'accorpamento, alla riduzione ed alla razionalizzazione delle strutture e delle attività degli enti";
- PRESO ATTO** che questo Consiglio è proprietario degli immobili appreso indicati siti in Roma, Via Cassia n. 176, e Via Onofrio Panvinio n. 11 e precisamente:
1. compendio immobiliare sito in Roma, Via Cassia n. 176, costituito da 3 fabbricati realizzati intorno all'anno 1930, esteso per una superficie lorda di circa mq 4.000 e relativa area di pertinenza, quest'ultima in parte adibita a giardino e in parte a parcheggio. Gli edifici consistono in un fabbricato

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

principale in muratura portante, adibito ad uffici e laboratori, costituito da 2 piani fuori terra, 2 piani ammezzati di modeste dimensioni ed un piano seminterrato; un fabbricato sempre adibito ad uffici e laboratori ad 1 piano fuori terra e 1 piano seminterrato; 4 unità immobiliari (2 abitazioni, 1 ufficio ed 1 autorimessa) dislocate in un fabbricato composto da 2 piani fuori terra. Il compendio è individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 233 p.lle 51-72, p.lla 52 sub. 1, 2, 3, p.lle 501, 582.

Individuato al Catasto Terreni di Roma come segue: Sez. A, fg. 233 p.lle 51, 52, 53, 72; 582.

2. compendio immobiliare sito in Roma, Via Onofrio Panvinio 11, costituito da un edificio a quattro piani fuori terra, realizzato tra gli anni Venti e Trenta, da un'autorimessa e area di pertinenza adibita a giardino. L'immobile è attualmente in uso all'Istituto Paritario Gabriele D'Annunzio con contratto di locazione ad uso non abitativo, con decorrenza dalla data del 27/02/2014 e prima scadenza alla data del 26/02/2020.

Individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 582 p.lla 64 sub. 501, p.lla 216 sub. 501.

Individuato al Catasto Terreni di Roma come segue: Sez. A fg. 582 p.lle 64, 65, 67 e 216.

CONSIDERATO che gli immobili in oggetto sono stati peraltro già inseriti nel Piano triennale di investimento 2016-2018 del CREA dell'anno 2015, approvato quale allegato "A" al Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 20 luglio 2016;

VISTA la Convenzione quadro e le relative Convenzioni attuative, sottoscritte in data 19 marzo 2015 tra il Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria e l'Agenzia del Demanio, per una più efficiente gestione del proprio patrimonio immobiliare;

PRESO ATTO che le aste relative ai sopra citati compendi immobiliari si sono svolte in data 11 luglio 2016 e 6 dicembre 2016 ed hanno avuto esito negativo, in quanto non è stata presentata alcuna offerta;

CONSIDERATO che gli immobili in oggetto fanno parte del patrimonio disponibile dell'Ente a seguito di Decreto commissoriale n. 87 del 9/11/2015, non sono strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e, pertanto, sono alienabili;

PRESO ATTO che gli immobili in questione sono ad uso non prevalentemente abitativo e che l'autorizzazione, ove dovuta, rilasciata ai sensi dell'art. 55 e 56 del D.LGS. 42/2004, non revocata, si riferisce a tutti i vincoli esistenti sugli stessi;

CONSIDERATO che gli stessi non sono pervenuti all'Ente da negozi giuridici modali e non sono necessari allo svolgimento dei fini statutari e dei compiti istituzionali e, pertanto, può procedersi all'alienazione di tali beni;

CONSIDERATA la perdurante crisi del mercato immobiliare che, oltre ad incidere sul valore degli immobili e delle aree fabbricabili, ha anche significativamente prolungato i tempi di vendita degli immobili stessi, determinando una fase di sostanziale stagnazione del mercato immobiliare;

CONSIDERATO che l'Ente rientra nelle "Amministrazioni Pubbliche" ai sensi dell'art. 1, comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001 n. 165;

STABILITO che, ai sensi dell'art. 11-quinquies, comma 1, del Decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni (in appresso per brevità convenzionalmente e unitariamente denominati LEGGE 203/2005), intende

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

RILEVATO

procedere alla dismissione degli immobili sopra indicati, nell'ambito delle proprie politiche di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà; che detti immobili da alienare sono individuati, ai fini della loro alienazione a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche ed integrazioni, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, dall'Agenzia del Demanio con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001 e che detti decreti hanno effetto dichiarativo della proprietà dell'Ente, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione dei beni in catasto;

RILEVATO

che ai sensi dell'articolo 11 - quinque della LEGGE 203/2005, l'Ente in sede di assunzione dell'atto deliberativo di autorizzazione all'alienazione dei beni immobili, deve conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini dell'inserimento degli immobili da esso individuati e oggetto di alienazione nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero onde addivenire all'autorizzazione dell'operazione di dismissione dei predetti immobili;

RILEVATO

che l'Ente ritiene opportuno procedere in tal senso con riferimento ai predetti immobili, ai sensi dell'articolo 11-quinquies della LEGGE 203/2005 con tutti i richiami normativi in tale disposizione contenuti;

DATO ATTO

che sono state rispettate da parte dell'Ente tutte le procedure previste dalla legge, dalla normativa primaria e secondaria e dalla normativa interna dell'Ente stesso per l'alienazione dei beni di cui appresso;

CONSIDERATA

per le motivazioni su esposte, l'intenzione di questo Ente di procedere all'alienazione della proprietà degli immobili siti in Roma, sopra indicati, avvalendosi del procedimento previsto dall'art. 11-quinquies della LEGGE 203/2005 ss.mm.ii., dando mandato al Ministero dell'economia e delle finanze affinché siano inseriti nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero, anche in ragione della maggiore certezza e celerità che tale procedimento garantisce per il raggiungimento dell'obiettivo di dismissione;

PRESO ATTO

che, nell'ambito del suddetto procedimento di alienazione, gli immobili in oggetto saranno acquisiti al prezzo di Euro 9.690.000,00 (novemilioniseicentonovantamila/00) per l'immobile in Roma, Via Cassia n. 176, e di Euro 3.670.000,00 (tremilioniseicentosettantamila/00) per l'immobile in Roma, Via Onofrio Panvinio n. 11, in ragione delle condizioni di fatto e di diritto in cui si trovano e delle potenzialità urbanistico-edilizie sviluppabili, importo peraltro individuato dall'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 2016/8559 del 20/05/2016;

CONSIDERATO

che l'immobile sito in Roma, alla Via Cassia n. 176 riveste interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come da nota del MIBACT - Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per il Comune di Roma n. 276E/34.07.26 del 27/7/2016 e ne è stata autorizzata l'alienazione con nota n. 5605 del 1/6/2016 del MIBACT - Segretariato Regionale per il Lazio, entrambe agli atti di questa Amministrazione;

CONSIDERATO

che l'immobile sito in Roma, Via Onofrio Panvinio, n. 11 non riveste interesse culturale di cui agli artt. 10-12 del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., come da nota MIBACT - Segretariato Regionale per il Lazio n. 157 del 7/1/2016, agli atti di questa Amministrazione;

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

CONSIDERATO che le certificazioni ipocatastali notarili relative alla situazione di diritto dei predetti immobili sono agli atti di questo Ente e attestano la proprietà dei beni e la loro libertà da trascrizioni pregiudizievoli nonché da iscrizioni ipotecarie, privilegi e vincoli così come risultante dai registri immobiliari;

RITENUTO pertanto opportuno:

- procedere all'alienazione dei sopra indicati immobili ad un Fondo Immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano gestito dalla "CDP Investimenti Società di gestione del risparmio S.p.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti società per azioni), con sede in Roma, fermo restando che i prezzi dovranno essere corrisposti per intero con valuta di pari data a quella della stipula dell'atto di compravendita e, comunque, entro e non oltre il 31 dicembre 2016 con evidenti benefici sia in termini di gestione della cassa che per il rispetto degli obiettivi del patto di stabilità interno;
- avvalersi, nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici, del procedimento indicato dall'art. 11-quinquies D.L. 203/2005 sue modifiche ed integrazioni;
- richiedere a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche ed integrazioni, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, all'Agenzia del Demanio di individuare gli immobili da alienare con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001;
- dare mandato al Ministero dell'economia e delle finanze affinché detti immobili siano inseriti nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero;

DECRETA

Per le motivazioni espresse in premessa:

Art. 1 di autorizzare la vendita, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 11-quinquies del D.L. 203/2005 ss.mm.ii., degli immobili di proprietà del "Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria" (ad uso prevalentemente non abitativo) ubicati in Roma, Via Cassia n. 176 e Via Onofrio Panvinio n. 11, al prezzo di Euro 9.690.000,00 (novemilioniseicentonovantamila/00) per l'immobile in Roma, Via Cassia n. 176 e di Euro 3.670.000,00 (tremilioniseicentosettantamila/00) per l'immobile in Roma, Via Onofrio Panvinio n. 11, ad un Fondo Immobiliare di tipo chiuso di diritto italiano gestito dalla "CDP Investimenti Società di gestione del risparmio S.p.A." (società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa depositi e prestiti società per azioni), con sede in Roma, la quale SGR interviene in atto/negli atti in qualità di società di gestione del predetto Fondo e precisamente:

1. **compendio immobiliare sito in Roma, Via Cassia n. 176**, costituito da 3 fabbricati realizzati intorno al 1930 della superficie lorda di circa mq 4.000 e area di pertinenza, quest'ultima in parte adibita a giardino e in parte a parcheggio. Gli edifici consistono in un fabbricato principale in muratura portante adibito ad uffici e laboratori costituito da 2 piani fuori terra, 2 piani ammezzati di modeste dimensioni ed un piano seminterrato; un fabbricato

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

sempre adibito ad uffici e laboratori ad 1 piano fuori terra e 1 seminterrato; 4 unità immobiliari (2 abitazioni, 1 ufficio ed 1 autorimessa) dislocate in un fabbricato a 2 piani fuori terra.

Individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 233 p.lle 51-72, p.lla 52 sub. 1, 2, 3, p.lla 501, 582.

Individuato al Catasto Terreni di Roma come segue: Sez. A, fg. 233 p.lle 51, 52, 53, 72; 582.

2. **compendio immobiliare sito in Roma, Via Onofrio Panvinio 11**, costituito da un edificio a quattro piani fuori terra, realizzato tra gli anni Venti e Trenta, da un'autorimessa e area di pertinenza adibita a giardino. L'immobile è attualmente in uso all'Istituto Paritario Gabriele D'Annunzio con contratto di locazione stipulato con decorrenza dal 27/02/2014 e prima scadenza al 26/02/2020.

Individuato al Catasto Fabbricati di Roma come segue: fg. 582 p.lla 64 sub. 501, p.lla 216 sub. 501.

Individuato al Catasto Terreni di Roma come segue: Sez. A fg. 582 p.lle 64, 65, 67 e 216.

Art. 2 di attuare tale alienazione nell'ambito delle operazioni di dismissione di beni immobili pubblici di cui all'art. 11-quinquies del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito nella legge 2 dicembre 2005 n. 248.

Art. 3 di dare atto che a norma del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche ed integrazioni, in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'Agenzia del Demanio individua i predetti immobili da alienare con decreti dirigenziali ai sensi dell'articolo 1 del predetto D.L. 351/2001;

Art. 4 di conferire mandato al Ministero dell'economia e delle finanze affinché proceda all'inclusione degli immobili sopra individuati nel decreto dirigenziale da emanarsi ad opera dello stesso Ministero ai fini dell'autorizzazione dell'operazione di dismissione, ai sensi del comma 1, secondo periodo, dell'articolo 11 - *quinquies* del Decreto Legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella Legge 2 dicembre 2005, n. 248;

Art. 5 di stipulare – anche a mezzo di procuratori speciali disgiuntamente nominati con apposito atto notarile - gli atti di vendita di cui al presente provvedimento le cui spese anche fiscali e conseguenti, sono a carico del soggetto acquirente, nonché gli atti dichiarativi di esercizio o mancato esercizio del diritto di prelazione ex D. Lgs. n. 42/2004 con tutti i poteri relativi;

Art. 6 di meglio precisare confini, consistenza e dati catastali degli immobili suddetti, descrivere gli stessi con tutte le indicazioni occorrenti, anche eventualmente in rettifica a quanto riportato, di inserire nell'atto/negli atti, patti, clausole e condizioni, consentire trascrizioni, volture e frazionamenti, firmando i documenti relativi, costituire, modificare, estinguere servitù ed altri diritti reali parziari, garantire la buona e piena proprietà degli immobili oggetto di vendita, la loro libera disponibilità (anche con riferimento all'autorizzazione alla vendita ex D.Lgs 42/2004), dare l'immissione in possesso, fare e sottoscrivere dichiarazioni di ogni genere, rendere ogni garanzia anche in deroga alle norme di legge, ed in particolare quelle relative alle esenzioni previste dalla normativa di riferimento in ordine alla conformità dei dati e planimetrie catastali, all'attestato di prestazione energetica, alle dichiarazioni edilizio-urbanistiche e ai certificati di destinazione urbanistica, assumere obbligazioni e garanzie anche in ordine alla estinzione dei vincoli di

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

destinazione degli immobili, rinunciare all'ipoteca legale esonerando il Conservatore dei Registri Immobiliari da responsabilità, fare quanto altro necessario e del caso per l'espletamento del presente mandato, con ogni più ampia facoltà all'uopo necessaria, senza che mai si possa eccepire difetto o indeterminatezza di poteri;

- Art. 7** che i prezzi di vendita dovranno essere corrisposti per pari valuta dell'atto di alienazione dal soggetto acquirente sul conto corrente n. n. IBAN intestato a ed acceso presso l'istituto tesoriere ;
- Art. 8** di dichiarare che il presente provvedimento non rientra tra quelli indicati dal decreto MEF 16 marzo 2012 in materia di preventiva valutazione dell'impatto economico;
- Art. 9** Il presente provvedimento è immediatamente eseguibile al fine di dare corso alla formalizzazione degli atti sopra citati, visto il dettato dell'art. 11 *quinquies* del D.L. 30 settembre 2005 n. 203 convertito nella legge 2 dicembre 2005 n. 248 .

Dott. Salvatore PARLATO