



**COMUNE DI TERNI**  
**PROGETTO SPECIALE DIREZIONALE AZIENDE E PATRIMONIO**

**DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE**  
Numero 1635 del 23/05/2017

**OGGETTO:** Acquisire al patrimonio comunale a titolo gratuito, ai sensi del D.Lgs. n. 85/2010, dell'immobile denominato "Ex Caserma Cairoli", di proprietà dell'Agazia del Demanio, in attuazione della D.C.C. n. 311/2015

---

ESERCIZIO 2017

---

## **DETERMINAZIONE**

### **Premesso:**

- il D.Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010, “Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42”, all’art. 5 comma 5 stabilisce che nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, lo Stato provvede al trasferimento alle Regioni e agli altri Enti Territoriali, dei beni sottoposti a vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. indicati nei suddetti accordi di valorizzazione;
- ai sensi dell’art. 5 comma 5 del D.Lgs n. 85/2010, su richiesta dell’Amministrazione Comunale, è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo dall’Agenzia del Demanio unitamente al Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale dell’Umbria) e che nella seduta del 07.05.2012, è stato approvato il Programma di Valorizzazione “Ex Caserma Cairoli” che costituisce il riferimento per l’elaborazione di un Accordo di Valorizzazione per poter addivenire alla cessione all’A.C. dell’immobile denominato “ex Caserma Cairoli” così come previsto dall’art. 5 c. 5 del D.Lgs. n. 85/2010;
- il Programma di cui sopra prevede che a fronte della cessione in proprietà dell’immobile, il Comune di Terni dovrà provvedere alla riqualificazione ed alla valorizzazione dello stesso in base allo schema di progetto incluso nel Programma di cui al punto precedente;
- con Deliberazione di Giunta Comunale n. 114 del 02.05.2013 è stato demandato, tra l’altro, alla Direzione Gestione e Manutenzione Patrimonio Immobiliare di addivenire alla sottoscrizione dell’Accordo di Valorizzazione per l’acquisizione al patrimonio dell’A.C. dell’immobile denominato “Ex Caserma Cairoli” ai sensi dell’art. 5 c. 5 del D.Lgs 85/2010 ed alla Direzione Urbanistica di provvedere agli atti necessari per la realizzazione dell’Opera Pubblica denominata “Largo Cairoli – Il giardino delle mura”;
- il 19.11.2015 è stato sottoscritto l’Accordo di Valorizzazione di cui al punto precedente dal Comune di Terni, l’Agenzia del Demanio ed il MIBAC;
- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 311 del 13.07.2015 è stato demandato, tra l’altro, alla Direzione Affari Generali ed alla Direzione LL.PP. e Manutenzioni - Patrimonio, ognuna per le proprie competenze, di addivenire alla stipula dell’atto pubblico di trasferimento al patrimonio comunale dell’immobile denominato “Ex Caserma Cairoli” ai sensi dell’art. 5 c. 5 del D.Lgs 85/2010 ed alla Direzione Urbanistica di provvedere agli atti necessari per la realizzazione dell’Opera Pubblica denominata “Largo Cairoli – Il giardino delle mura”;
- con nota Prot. 76036 del 23.05.2016 l’Agenzia del Demanio comunicava di aver provveduto ad effettuare gli atti catastali propedeutici alla stipula dell’atto di trasferimento, trasmettendo contestualmente la bozza dell’atto di attribuzione e trasferimento a titolo gratuito dell’immobile oggetto del presente atto.

### **Ritenuto:**

- di dover procedere alla stipula dell’atto di trasferimento a rogito del Segretario Comunale;

### **Visti:**

- l’art. 107 del decreto legislativo 267/2000;
- D.Lgs. n. 85 del 28 maggio 2010;
- la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 311 del 13.07.2015;
- il Regolamento comunale sulle competenze dei dirigenti, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.55 del 17.02.1997;
- lo Statuto comunale;

## **DETERMINA**

1. In attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 311 del 13.07.2015 di acquisire al patrimonio comunale a titolo gratuito, ai sensi del D.Lgs. n. 85/2010, l'immobile denominato "Ex Caserma Cairoli", di proprietà dell'Agenzia del Demanio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Terni al Foglio n. 117 particella n. 103 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6, particella n. 104 e particella n. 105 sub 1 e 2, particella n. 900.
2. Di demandare alla Direzione Affari Generali quanto di competenza per la stipula del contratto di attribuzione e trasferimento secondo lo schema inviato dall'Agenzia del Demanio allegato alla presente.
3. Di demandare alla Direzione Affari Generali la comunicazione al Progetto Speciale Dipartimentale Riqualficazione del Territorio e sistemi Urbani dell'avvenuta stipula per dare attuazione all'Accordo di Valorizzazione.

Il Dirigente

Dott.ssa Maria Rosaria Moscatelli

N. del repertorio N. di raccolta

ATTO DI ATTRIBUZIONE E TRASFERIMENTO A TITOLO GRATUITO AL COMUNE DI TERNI DEL

COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO

"EX CASERMA CAIROLI"

AI SENSI DELL'ART. 5, COMMA 5

DEL D. LGS 28 MAGGIO 2010, N. 85

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciassette, il giorno

del mese di ,

in Terni, n., in una sala del Comune di Terni

Innanzi a me , Notaio in , con studio ivi alla

ed iscritta nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di

Sono presenti

- da una parte:

- il Dott. Giuseppe Pisciotta, nato a PALERMO (PA) il 19/11/1961, in qualità di DIRETTORE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA dell'Agenzia del Demanio, come da Determinazione n. 67 del 18 dicembre 2015, prot. n. 2015/22685/DIR, in virtù dei poteri attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 64 del 24 settembre 2015, prot. n. 2015/17358/DIR, e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 29 luglio 2015, approvato dal Ministero vigilante e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana Serie Generale n. 220 del 22 settembre 2015, domiciliato per la carica nella sede della Direzione Regionale, in Firenze, Via Laura n. 64, che interviene in rappresentanza dell' "AGENZIA DEL DEMANIO" con sede in Roma (RM), ente

pubblico economico che, costituito con D.Lgs 30 luglio 1999 n. 300, agisce in nome e per conto dello Stato, codice fiscale n. 80207790587;

- dall'altra parte:

- nato a il  
e domiciliato presso il Comune di Terni per la carica , il quale  
interviene al presente atto in qualità di , con sede in  
, via/Piazza , n. (Codice Fiscale e Partita IVA  
) , tale nominato con conferimento di poteri da parte del Sindaco in data n.  
prot.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo,

#### Premessa

A) - Lo Stato è proprietario del bene demaniale denominato "EX CASERMA CAIROLI", ubicato nel Comune di Terni al margine nord-est del centro storico, compreso tra Via Fratelli Cairoli e Corso Vecchio, ed è costituito da una vasta area scoperta di circa 2.582 mq (particella 104) così variata a seguito del frazionamento per l'inserimento in mappa del fabbricato ex cabina elettrica (particella 900) e da altri due fabbricati prospicienti Corso Vecchio (particelle 103,105);

B) - che l'intero complesso è iscritto tra i beni appartenenti al Demanio Pubblico dello Stato, ramo storico-artistico ex art. 822 c.c., riconosciuto di interesse culturale con Decreto del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali del 16 Marzo 1991 ai sensi L. 1089/1939; il bene in questione veniva individuato nell'area identificata nel Catasto Terreni del Comune di Terni, come segue:

Foglio 117, particella n. 103,

Foglio 117, particella n. 104,

Foglio 117, particella n. 105;

In forza del tipo mappale del 07/04/2016 protocollo n. TR0026666, predisposto dall'Agenzia del Demanio in funzione di precisi accordi tra le parti, la particella 104 del foglio 117 è stata frazionata ed ha originato le particelle 104 e 900;

C) - il Comune di Terni in data 24 marzo 2011, con nota prot. n. 42860 presentata all'allora Direzione Regionale per i Beni culturali e Paesaggistici dell'Umbria ed all'allora Filiale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ha avviato le procedure per l'acquisizione ai sensi dell'art 5, comma 5 del d.lgs 28 maggio 2010, n. 85, recante "Attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'art 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42", per favorirne la massima valorizzazione funzionale a vantaggio diretto o indiretto della collettività rappresentata;

D) - Le Amministrazioni interessate, ai fini dell'esame e dell'istruttoria della richiesta presentata dall'Ente e dell'avvio del percorso di costruzione dell'Accordo di valorizzazione, sulla base delle indicazioni contenute nel Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali-Segretariato Generale e l'Agenzia del Demanio, nonché della Circolare n. 18 del 18 maggio 2011 emanata dal Segretario Generale del predetto Dicastero, hanno attivato un apposito Tavolo Tecnico Operativo.

In sede di Tavolo Tecnico Operativo è stato valutato e condiviso formalmente il Programma di valorizzazione presentato dall'Ente ed accertato, da parte della competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, che non

sussistono ragioni ostative di carattere storico, artistico, archeologico, culturale al trasferimento dell'immobile al demanio comunale;

E) - In data 29 luglio 2013, come risulta dal relativo processo verbale, il Tavolo Tecnico Operativo ha approvato il testo definitivo dell'Accordo di Valorizzazione ex art. 112, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;

F)- Il Comune di Terni, con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 311 del 13 luglio 2015, ha approvato l'Accordo di Valorizzazione dell'ex Caserma Cairoli ed ha autorizzato la precitata operazione di trasferimento e tutti gli altri obblighi, prescrizioni, condizioni e oneri previsti dall'Accordo di valorizzazione;

G)- in data 3 dicembre 2015 è stato sottoscritto, tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBACT)- Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dell'Umbria, il Comune di Terni e l'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Toscana e Umbria, il suddetto Accordo di Valorizzazione, definito ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i., come previsto dall'art. 5, comma 5 del D. Lgs. 28 maggio 2010 n. 85; nelle "premesse" del predetto Accordo di Valorizzazione, costituenti parte integrante del medesimo, è indicato che l'Agenzia del Demanio, prima della formalizzazione del trasferimento, procederà all'accatastamento dell'ex cabina elettrica ricadente nella p.lla 104, non presente negli atti catastali. Agli articoli 3, 4, 5, 6 e 7 fissa e dettaglia gli obiettivi di tutela di valorizzazione del bene e dispone a carico del Comune di Terni precisi obblighi, prescrizioni e condizioni ai fini della conservazione e fruizione pubblica dello stesso.

Il medesimo Accordo dispone che entro 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla

sottoscrizione dello stesso, si addivenga alla stipula da parte della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, di apposito atto pubblico di trasferimento, a titolo gratuito, della proprietà del bene demaniale denominato "ex Caserma Cairoli" al Comune di Terni.

Detto termine è tuttavia slittato per consentire la risoluzione di sopraggiunte difficoltà catastali relative al frazionamento ed accatastamento dell'ex cabina elettrica di cui alle premesse dell'Accordo stesso, difficoltà risolte soltanto nel mese di maggio del 2016;

H) - il Direttore dell'Agenzia del Demanio, con nota Prot. n. 2015/18017 del 07/10/2015 ha autorizzato la sottoscrizione del presente atto di trasferimento;

I) - che ai sensi dell'art. 54 comma 3 del D.lgs n. 42/2004 il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in persona del Segretario Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dell'Umbria ha autorizzato, con nota prot. n. .... del.....

Tutto ciò premesso

e ritenuto quale parte integrante e sostanziale del presente atto, tra le parti come sopra costituite si conviene e si stipula quanto segue:

#### **ART. 1 - Oggetto del trasferimento**

1. L'Agenzia del Demanio, come sopra rappresentata, in nome e per conto dello STATO, trasferisce, a titolo gratuito, al COMUNE DI TERNI, che allo stesso titolo accetta ed acquista, ai sensi dell'art 5, comma 5 del d.lgs 85/2010, la piena e assoluta proprietà del seguente bene immobile, appartenente al demanio pubblico dello Stato ramo storico-artistico, sito:

**IN COMUNE DI TERNI**, e precisamente:

- complesso immobiliare denominato "ex Caserma Cairoli" costituito da:

- da una vasta area scoperta di circa 2.582 mq (particella 104) e da tre fabbricati prospicienti Corso Vecchio (particelle 103, 105 e 900), il tutto confinante con Via Fratelli Cairoli, Corso Vecchio, Condominio di Corso Vecchio n.282 salvo altri.

Detti immobili sono riportati al Catasto Fabbricati del suddetto comune con i seguenti dati:

- f. 117 - p.lla 103 - sub. 1, cat. C/1, cl. 10, cons. 34 mq, rendita € 1.842,00,  
Corso vecchio 294 - P T
- f.117 - p.lla 103 - sub 2, cat. C/1, cl. 12, cons. 12 mq, rendita € 879,42,  
Corso vecchio 296 - P T
- f.117 - p.lla 103 - sub 3, cat.C/1, cl. 11, cons. 23 mq, rendita € 1.449,18,  
Corso vecchio 298 - P T
- f.117 - p.lla 103 - sub 4, cat. C/1, cl. 11, cons. 28 mq, rendita € 1.764,22,  
Corso vecchio 300 - P T
- f.117 - p.lla 103 - sub 5, cat. C/1, cl. 10, cons. 39 mq, rendita € 2.112,88,  
Corso vecchio 300 - P T
- f.117 - p.lla 103 - sub 6, cat. C/1, cl. 11, cons. 19 mq, rendita € 1.197,15,  
Corso vecchio 300 - P T
- f.117 - p.lla 104 , cat. Area urbana, via fratelli Cairoli
- f.117 - p.lla 105 - sub 1, cat. C/2, cl. 8 cons. 40 mq, rendita € 140,48,  
Corso vecchio 288 - P T
- f.117 - p.lla 105 - sub 2, cat. C/1, cl. 9 cons. 26 mq, rendita € 1.211,19,  
Corso vecchio 290 - P T
- f.117 - p.lla 900 cat. C/2, cl. 8 cons. 24 mq, rendita € 59,70, Corso vecchio  
284 - P T

altresì riportati al catasto terreni del suddetto comune con i seguenti dati:

f.117 - p.lla 103 - ha.00.02.80 - Ente Urbano

f.117 - p.lla 104 - ha.00.25.82 - Ente Urbano

f.117 - p.lla 105 - ha.00.00.98 - Ente Urbano

f.117 - p.lla 900 - ha.00.00.24 - Ente Urbano

Alleghiamo in originale Relazione di consistenza Prot. n. ..... del .....

l'AGENZIA DEL DEMANIO dichiara, che i dati catastali e la planimetria come sopra allegata sono conformi allo stato di fatto degli immobili stessi;

Il presente trasferimento avviene a titolo gratuito, in adempimento agli obblighi previsti nell'Accordo di valorizzazione stipulato tra le parti in data 3 dicembre 2015 e nelle premesse citato; pertanto l'AGENZIA DEL DEMANIO rinuncia a qualunque diritto d'ipoteca legale comunque a lei spettante.

#### **ART. 2 - Vincoli**

Il Compendio immobiliare trasferito resta assoggettato al regime dei beni demaniali storico-artistici e alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004. n. 42, e s.m.i..

#### **ART. 3 - Status del compendio trasferito**

1. Il trasferimento del compendio in proprietà al COMUNE DI TERNI ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come da allegata Relazione di consistenza redatta dal tecnico dell'Agenzia del Demanio Prot. n. del 27 ....., con tutte le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi e con contestuale immissione dell'Ente nel possesso giuridico del bene e subentro in

tutti i rapporti attivi e passivi.

2. Con verbale di consegna, da sottoscrivere entro 10 (dieci) giorni dalla stipula del presente atto, l'Agenzia del Demanio procederà alla formale consegna del compendio.

**ART. 5 - Rispetto delle condizioni e prescrizioni contenute nell'Accordo di Valorizzazione**

Il Comune si obbliga al rispetto delle prescrizioni e delle condizioni contenute nell'Accordo di Valorizzazione sottoscritto in data 3 dicembre 2015, che si allega al presente atto sotto la lettera " .... ", con particolare riguardo a quanto previsto dagli artt. 3, 4, 5, 6 e 7, di cui si elencano di seguito, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, i contenuti più significativi:

- a) garantire la sicurezza, la conservazione e il recupero del bene, in modo da scongiurare ogni tipo di deterioramento o danneggiamento derivante da incendi, furti, vandalismi o insufficiente manutenzione;
- b) assicurare le condizioni di decoro del bene trasferito anche con opportune forme regolamentari cogenti per eventuali soggetti terzi coinvolti;
- c) assicurare la compatibilità delle destinazioni d'uso previste, con il carattere storico- artistico del bene, che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili, oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione;
- d) sottoporre ogni variazione d'uso del bene, ancorché non comportante modifiche alla consistenza materiale del bene medesimo, alla preventiva autorizzazione da parte delle competenti Soprintendenze ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i;
- e) farsi carico dell'attuazione di un programma contenente misure necessarie

alla conservazione del bene. I relativi progetti dovranno essere sottoposti alla preventiva autorizzazione delle predette Soprintendenze;

f) mantenere il bene trasferito nello stato di efficienza e funzionalità prescritto dalle norme vigenti, ai fini della fruizione pubblica dello stesso.

#### **ART. 6 - Clausola risolutiva espressa**

1. L'inosservanza degli obblighi, prescrizioni e condizioni, meglio precisate agli artt. 3, 4, 5, 6 e 7 dell'Accordo di valorizzazione costituisce causa di risoluzione ipso iure del presente atto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., previa semplice comunicazione al Comune, senza che quest'ultimo possa pretendere dallo Stato alcunché a qualsiasi ragione o titolo e comporta il diritto dello Stato e, per esso, dell'Agenzia del Demanio a richiedere il risarcimento per eventuali danni.

2. Il COMUNE DI TERNI provvederà a trasmettere, entro il 31 (trentuno) dicembre di ogni anno, una dettagliata relazione al Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dell'Umbria ed alle competenti Soprintendenze in merito allo stato di avanzamento del Programma di valorizzazione presentato dal medesimo Ente.

3. Le competenti Soprintendenza procedono a verificare, ex art 9 dell'Accordo di valorizzazione, la puntuale osservanza da parte del COMUNE DI TERNI degli obblighi e delle prescrizioni di cui al precedente comma 1 e a dare comunicazione delle accertate inadempienze al Segretariato Regionale dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo dell'Umbria e alla Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, ai fini della risoluzione di diritto del presente atto di trasferimento.

#### **ART. 7 - PRECISAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE 47 DEL 28 FEBBRAIO 1985**

Ai sensi del comma 2 dell'articolo 40 della legge suddetta e successive modificazioni, nonché ai sensi del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. 380 del 6 giugno 2001, previo richiamo alle sanzioni penali in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi degli artt.3 e 76 del D.P.R.445/2000, l'AGENZIA DEL DEMANIO attesta che le opere relative ai fabbricati oggetto del presente atto furono iniziate in data anteriore all'1 settembre 1967.

Dichiara inoltre che non sono state eseguite opere o modifiche soggette a concessione, o ad autorizzazione, o, comunque, abbisognavoli di sanatoria e che nessun provvedimento sanzionatorio è in corso.

Le parti ai sensi dei comma 2 e 3 dell'articolo 18 della legge suddetta e successive modificazioni, nonché ai sensi del Testo Unico sull'edilizia D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, fanno riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Terni il

che si allega al presente atto sotto la lettera " ", precisando la parte cedente che non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici successivamente alla data di rilascio.

La parte cedente dichiara che il terreno oggetto del presente atto non ricade su territorio di "Terreno percorso dal fuoco" e comunque non è soggetto al vincolo di cui all'art.10 della Legge 21 novembre 2000 n.353 ("vincolo di destinazione delle aree protette da incendi").

#### **ART. 8 - Spese**

1. Il presente atto è esente da ogni diritto e tributo, ai sensi dell'articolo 9 comma 1 del d.lgs 28 maggio 2010, n. 85.

2. Il presente atto è soggetto a trascrizione. Il contenuto dell'art. 6 sarà

espressamente menzionato nella nota di trascrizione, ai sensi dell'art 2659 cc.

**ART. 9 - Elezione di domicilio**

Agli effetti del presente atto le parti contraenti eleggono domicilio come segue:

- Il COMUNE DI TERNI presso la propria sede, come in epigrafe indicata
- L'AGENZIA DEL DEMANIO presso la Direzione Regionale Toscana e Umbria, come in epigrafe indicata.

**ART. 10 - Controversie**

Qualunque controversia dovesse insorgere tra le parti in ordine all'esecuzione del presente atto sarà devoluta alla competenza esclusiva del foro di Perugia.

**Art. 11 - Trattamento dei dati personali**

I componenti danno atto di aver ricevuto l'informativa prevista dall'art 13 del D. Lgs. n. 196/2003, e di voler consentire, come autorizzano, la conservazione e il trattamento dei dati personali per tutte le comunicazioni previste dalla Legge agli Uffici competenti.

**ART. 12 - Rinvio**

Per tutto quanto non contemplato nel presente atto, entrambe le parti si riportano alle disposizioni contenute nel d.lgs. n. 85/2010.

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati

E richiesto io Notaio ho rogato il presente atto, in parte dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto da me personalmente, del quale ho dato lettura ai comparenti che da me interpellati ne dichiarano il contenuto pienamente conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono alle ore

Consta di

fogli di cui si occupano facciate

e la

sin qui.