



REGIONE LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA', TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITA'
IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI. GESTIONE DEI BENI
CONFISCATI ALLA CRIMINALITA'

PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE

1° AGGIORNAMENTO

ANNO 2025

SOMMARIO

1. Introduzione: riferimenti normativi statali e regionali del piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare disponibile..... pag. 3
2. Linee strategiche di valorizzazione e/o alienazione immobiliare nell'ambito della Regione Lazio..... pag. 6
 - 2.1. Le procedure ordinarie di alienazione dei beni immobili pag. 6
 - 2.2. Riepilogo delle attività di alienazione realizzate nel 2024..... pag. 12
 - 2.3. Valorizzazione immobili di rilevanza storico artistica e naturalistica..... pag.13
 - 2.4. Accordi di valorizzazione con gli Enti locali..... pag. 16
 - 2.5. Valorizzazione per finalità sociali: i canoni ricognitori..... pag. 17
3. Proposta di aggiornamento P.V.A. 2025..... pag. 19
 - 3.1. Aggiornamento elenco immobili destinati all'alienazione pag. 19
 - 3.2. Progetti di valorizzazione immobili pregio..... pag. 19
 - 3.3. Alienazione/valorizzazione ex case cantoniere..... pag. 19

1. INTRODUZIONE: RIFERIMENTI NORMATIVI STATALI E REGIONALI DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E/O ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DISPONIBILE.

L'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008 e successivamente modificato dalla **L. n. 111 del 2011**, prevede che Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, predispongano un Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (c.d. PVA) nel quale sono inseriti gli immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'inserimento degli immobili nel Piano di valorizzazione e/o dismissione ne comporta la classificazione come "patrimonio disponibile", fatta salva la specificità dei beni appartenenti al demanio culturale, per i quali si applicano le disposizioni del D. Lgs n. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali).

La deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni, inoltre, determina le destinazioni *d'uso urbanistiche degli immobili*. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della suddetta legge, disciplinano *l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di co-pianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.*"

Sempre nell'intento di agevolare il processo di dismissione del patrimonio pubblico non funzionale, il comma 3 dell'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 prevede che il PVA, pubblicato mediante le forme previste per ciascuno degli Enti citati, abbia effetto dichiarativo della proprietà in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti di cui all'art. 2644 c.c.¹, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto, con la possibilità di provvedere d'ufficio, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

Trovano inoltre applicazione **i commi 18 e 19 dell'art. 3, del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. 23 novembre 2001, n. 410**, contenenti disposizioni relative all'esonero, da parte dello Stato e degli altri Enti pubblici, dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale².

Ai fini della valorizzazione degli immobili pubblici, in relazione ai processi di dismissione finalizzati ad obiettivi di finanza pubblica, anche allo scopo di prevenire nuove urbanizzazioni e di ridurre il consumo di suolo, **l'art. 3 del D.L. n. 133/2013, come convertito dalla L. 5/2014**, estende

l'applicabilità delle disposizioni di cui al comma 6 dell'articolo 40 della L. 28.02.1985, n. 47, consentendo di presentare la domanda di sanatoria in caso di abusi entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Rimane fermo che, nel caso di beni appartenenti al demanio culturale, l'inserimento nel PVA richiede l'avvio del procedimento di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D. Lgs n. 42/2004, rilasciata dal Segretariato Regionale del Ministero della Cultura.

Per quanto concerne **le procedure di alienazione** dei beni pubblici, trovano tutt'ora applicazione le seguenti disposizioni: L. 24.12.1908, n. 783, R.D. 17.05.1909, n. 454, R.D. 24.05.1924, n. 827. In particolare, l'asta pubblica sarà esperita per mezzo di offerte segrete in rialzo sul prezzo base indicato nell'avviso d'asta, ai sensi dell'articolo 73, lett. C), dell'articolo 75, dell'articolo 76 e dell'articolo 77 del R.D. 24.05.1924, n. 827. Trovano, in ogni caso applicazione, i divieti speciali di comprare previsti dall'art. 1471 c.c.

Infine, i requisiti richiesti all'aggiudicatario per contrarre con la Pubblica Amministrazione sono desunti dal codice dei contratti pubblici vigente.

¹Art. 2644 - Effetti della trascrizione. Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.

² Comma 18. Lo Stato e gli altri enti pubblici sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31.05. 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30.07.2010, n. 122. Restano fermi i vincoli gravanti sui beni trasferiti. Con i decreti di cui al comma 1 può essere disposta in favore delle società beneficiarie del trasferimento la garanzia di un valore minimo dei beni ad esse trasferiti e dei canoni di affitto o locazione.

Al fine di *attuare una politica di gestione del patrimonio immobiliare*, la **legge regionale 11 agosto 2009, n. 22, all'articolo 1, commi da 31 a 33**, recepisce nell'ordinamento regionale le disposizioni di cui al citato art. 58, d.l. 112/2008. A tal fine, la Giunta regionale predispone annualmente l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. L'elenco costituisce il *piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari* da allegare al bilancio di previsione annuale della Regione (comma 31, l.r. 22/2009).

Il *piano* è redatto nel rispetto di quanto stabilito dall'articolo 544 del r.r. 1/2002 e deve riportare oltre agli identificativi catastali e di reddito, la condizione giuridica dell'immobile e l'uso o il servizio speciale a cui sono destinati (comma 32, l.r. 22/2009).

All'interno del piano, sono inseriti quei beni immobili che sono distinti in quelli (comma 33, l.r. 22/2009):

- *oggetto di dismissione*, se beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali della Regione, suscettibili di incrementare le entrate regionali, anche sulla base della progressiva ricognizione straordinaria dei beni la cui gestione non risulta più economica per l'amministrazione regionale;
- *oggetto di valorizzazione*, se beni che, a seguito della progressiva ricognizione straordinaria siano suscettibili di una più efficiente valorizzazione economica da effettuarsi, in base al principio di leale collaborazione tra i diversi enti territoriali con le procedure previste dall'articolo 3-bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 (n.d.r. le concessioni di valorizzazione).

Il presente documento rappresenta l'aggiornamento del Piano delle valorizzazioni approvato, da ultimo, con la legge regionale 30 dicembre 2024, n. 23, recante: "Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027".

2. LINEE STRATEGICHE DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE LAZIO

2.1 Le procedure ordinarie di alienazione dei beni immobili.

Il patrimonio regionale è costituito prevalentemente da beni immobili provenienti da Enti disciolti i quali risultano molto spesso destinati a finalità abitative di privati cittadini ovvero allo sviluppo dell'imprenditoria agricola e, in generale, allo sviluppo dell'economia in determinate zone depresse della Regione. Per tale motivo la maggior parte di questi beni non presentano interessi per le funzioni istituzionali della Regione Lazio e, pertanto, risultano destinati all'alienazione al fine di stabilizzare queste situazioni di utilizzo ultradecennale e favorire, come detto, il miglioramento delle condizioni abitative e dell'economia del territorio laziale.

L'eventuale alienazione è preceduta da una fase di *due diligence*, tesa a verificare la situazione giuridica e di fatto del bene, anche al fine di determinare la specifica fattispecie alla quale il bene oggetto di analisi è riconducibile e, conseguentemente, le disposizioni normative applicabili per la dismissione.

Infatti, a partire dal 2006, la Regione si progressivamente dotata di un impianto normativo e regolamentare teso a facilitare e a massimizzare il processo di dismissione del proprio patrimonio. Pertanto, per le finalità suddette, l'articolo 19 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, ha disposto che la Giunta regionale, con regolamento di attuazione e integrazione, adottato ai sensi dell'articolo 47, comma 2, lettera b), dello Statuto, debba disciplinare i criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In attuazione del citato articolo 19 della l.r. 4/2006, la Giunta ha approvato il regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5, recante: *"Regolamento regionale di attuazione e integrazione dell'articolo 1, comma 102, lettera b), della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12, recante norme sui criteri, le modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale"* e ss.mm.ii.

L'attuale formulazione del regolamento amplia e semplifica le procedure di valorizzazione patrimoniale e favorisce la regolarizzazione delle situazioni giuridiche dei legittimi conduttori dei beni. Le innovazioni regolamentari attuate in questi anni intervengono su diversi aspetti del procedimento per l'alienazione di immobili liberi e per l'acquisto di immobili occupati aventi destinazione abitativa e non abitativa.

La legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, recante *"Misure integrative, correttive e di coordinamento in materia di finanza pubblica regionale Disposizioni varie"*, ha introdotto, all'articolo 2, commi da 1 a 4, nuove disposizioni per dare maggiore efficacia alle strategie di alienazione valorizzazione del patrimonio regionale, intervenendo sulle procedure di alienazione della parte di patrimonio residenziale e non residenziale.

Con l'articolo 2, comma 1, della l.r. 9/2017, sono state introdotte disposizioni per favorire l'accesso degli attuali occupanti, laddove possibile, agli istituti previsti dal r.r. 5/2012 per l'alienazione degli immobili residenziali e non residenziali e stabilire i criteri generali per la determinazione del prezzo

delle compravendite, comprendenti anche la quantificazione del possesso atipico per i periodi per cui non è intervenuta la prescrizione ordinaria.

Con deliberazione della Giunta regionale 19 dicembre 2017, n. 872, è stato adeguato il regolamento 4 aprile 2012, n. 5, e con l'articolo 1, lettera b), del regolamento regionale 28 dicembre 2017, n. 32, è stato introdotto l'articolo 9 bis, rubricato come *"Diritto di opzione per l'acquisto di beni immobili ai sensi dell'articolo 2 della legge regionale 14 agosto 2017, n.9, concernente interventi per la valorizzazione del patrimonio regionale"*.

Il nuovo quadro regolamentare, in aderenza al dettato normativo sopra riportato, introduce il principio secondo cui, gli istituti giuridici previsti dal r.r. 5/2012, sono estesi a coloro i quali, in virtù di un titolo giuridico o di una facoltà già attribuita dagli Enti precedentemente proprietari dei beni immobili (Pio Istituto, ex Onc cc..), occupano un immobile della Regione e vi hanno iscritto la residenza da oltre dieci anni, ovvero la sede della propria attività. In tal caso, il bene viene offerto o richiesto in opzione agli aventi titolo al valore di mercato (secondo i valori desunti dall'Osservatorio del mercato immobiliare) dedotto di un coefficiente di vetustà commisurato all'epoca di costruzione dell'immobile. Per esercitare l'opzione, l'occupante dovrà inoltre corrispondere alla Regione anche gli interessi legali sull'importo determinato, per i dieci anni precedenti.

Da ultimo, la dgr 212/2025 ha ulteriormente specificato l'applicabilità di tali interessi in funzione della corresponsione o meno, da parte del legittimo conduttore, di un'indennità di occupazione.

Con l'obiettivo di incrementare le possibilità di dismettere il patrimonio immobiliare della Regione, nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, la legge 28 dicembre 2018, n. 8, all'articolo 8 ha introdotto importanti modifiche in materia di valorizzazione del patrimonio recependo nell'ordinamento regionale i medesimi principi stabiliti dallo Stato per l'alienazione "urgente" dei propri immobili.

Con le modifiche introdotte all'art. 19 della l.r. 4/2006, si è fissato il principio secondo cui alle alienazioni dei beni immobili regionali inclusi nel PVA si applicano:

- a) le condizioni di sanabilità delle eventuali difformità edilizie ai sensi all'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- b) l'esenzione dal rendere i documenti e le dichiarazioni attestanti la conformità urbanistica e catastale delle opere eseguite sull'immobile o su parte di esso, la cui costruzione risulti suscettibile di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, ed ai sensi dell'articolo 3, comma 18, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modifiche.

Di conseguenza, salvo le verifiche del singolo Notaio, la Regione al momento del rogito è esentata dal rendere:

- a) le dichiarazioni previste dall'articolo 40, commi 3 e 4, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, per le opere eseguite sull'immobile o su parte di esso, la cui costruzione è iniziata anteriormente al 1° settembre 1967; oppure per le opere che siano state oggetto della sanatoria di cui all'articolo 31, comma 1, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ultimate entro il 1° ottobre 1983;
- b) le dichiarazioni previste dall'articolo 41, commi 1, 3, 4 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, per opere eseguite sull'immobile o su parte di esso, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, o che siano state oggetto delle sanatorie di cui alla legge 724/1994 e ultimate entro il 31 dicembre 1993, oppure per le opere oggetto della sanatoria di cui al d.l. 269/2003, convertito in l. 326/2003, ultimate entro il 31 marzo 2003.

In conformità al suddetto quadro normativo e regolamentare, sono state avviate e standardizzate le procedure di dismissione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare che, a partire dall'esercizio 2021, hanno condotto all'avvio di numerosi procedimenti amministrativi di seguito sintetizzati.

I procedimenti di alienazione possono essere avviati:

- 1) su istanza del privato attraverso la presentazione di apposito modulo di manifestazione d'interesse;
- 2) su proposta dell'Amministrazione regionale laddove vengano avviate specifiche azioni di dismissione in relazione a specifiche tipologie di beni ovvero in specifici contesti omogenei.

➤ *Dismissione dei beni appartenuti all'Opera nazionale Combattenti (ONC)*

Già con la legge regionale 13 febbraio 1984, n. 13, nel disciplinare l'utilizzazione dei beni patrimoniali della ex Opera nazionale per i combattenti (O.N.C.) trasferiti alla Regione Lazio, stabiliva all'articolo 8 che: *"I beni non a destinazione agricola, ..., possono essere alienati mediante asta pubblica a meno che non vi sia specifica richiesta da parte di coloro che li detengono con concessioni d'uso o contratto di fitto stipulati con l'Opera nazionale per i combattenti (ONC) o con la Regione Lazio se stipulati dopo il 1° aprile 1979 e che usufruiscono dei beni stessi al momento della approvazione della presente legge, sia per uso abitativo, sia per lo svolgimento di attività lavorative"*; inoltre all'ultimo capoverso dell'art. 4 stabiliva che *"Limitatamente ai beni per i quali esiste compromesso o impegnativa di vendita da parte della soppressa Opera nazionale per i combattenti (ONC), prima che gli stessi vengano tradotti in atto pubblico di qualsiasi tipo dovrà esserne accertata la legittimità, anche in relazione all'articolo 2, lettera b), del decreto legge 18 agosto 1978, n. 481, convertito nella legge 21 ottobre 1978, n. 641."* (fatto che si sostanzia nella verifica che il contratto fosse stato sottoscritto dalla ONC prima dell'entrata in vigore del d.l. 481/1978).

Successivamente, l'articolo 541 del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, nel trattare l'alienazione ed trasferimenti ex ll.rr. n. 13/1984 e n. 70/1989, stabiliva, al comma 1, che *"per quanto concerne il trasferimento agli enti locali e le alienazioni a privati dei beni immobili di provenienza ex O.N.C. sono fatte salve le disposizioni ed i diritti acquisiti a norma della legge regionale 13 febbraio 1984, n. 13, così come modificata dalla legge regionale 4 agosto 1987, n. 48"* e, al comma 2, che *"l'alienazione a terzi dei beni immobili di cui al precedente comma dovrà essere perfezionata entro il termine di mesi 12 dalla data di pubblicazione del presente regolamento sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio."*

Stante l'intervenuta scadenza del termine previsto dall'ordinamento regionale per dar seguito al perfezionamento degli atti di trasferimento, agli aventi titolo all'acquisto, della proprietà, dei beni appartenenti alla soppressa ONC, è intervenuto il legislatore regionale che con l'articolo 19 della legge regionale 20 agosto 2016, n. 12, ha prima stabilito, al comma 8, che *"la Regione, con deliberazione da adottarsi entro e non oltre il 31 dicembre 2016, provvede all'alienazione del patrimonio immobiliare della ex Opera nazionale combattenti (ONC) previa adozione, con il parere della commissione consiliare competente, di un regolamento regionale che si ispira ai seguenti principi: a) diritto di prelazione a favore dei soggetti che occupino l'immobile alla data del 31 luglio 2016; b) in assenza dei soggetti di cui alla lettera a), l'alienazione avviene previo bando ad evidenza pubblica che garantisca, a parità di requisiti, precedenza agli enti locali che ne facciano richiesta e siano presenti sul territorio in cui ha sede l'immobile da alienare"*. Successivamente, con l'articolo 61

della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, al comma 3 ha stabilito che *“la Giunta regionale può dare attuazione all’articolo 19, comma 8, della l.r. 12/2016, relativo all’alienazione del patrimonio immobiliare dell’ex Opera nazionale combattenti (ONC), adeguando il regolamento regionale di attuazione e integrazione di cui all’articolo 19, comma 2, della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 per la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale e successive modifiche. A tal fine, gli istituti ivi previsti, per quanto compatibili con il medesimo articolo 19, comma 8, della l.r. 12/2016, si estendono agli immobili appartenuti all’ex ONC, ivi compresi quelli inseriti nell’elenco denominato “banca della terra” di cui all’articolo 18, comma 3, della l.r. 12/2016.”* e al comma 4 che: *“Per le finalità di cui al comma 3, qualora i beni appartenuti alla disciolta ONC siano stati oggetto di contratti che, al momento della loro sottoscrizione, non abbiano prodotto il trasferimento di proprietà ai contraenti, i medesimi beni possono essere alienati a coloro che, ai sensi delle norme e dei regolamenti regionali vigenti, hanno titolo all’acquisto. Il prezzo di vendita è determinato secondo i criteri stabiliti all’articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448 (Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo) ed è dedotto dagli acconti di cui risulta comprovato il pagamento, rivalutati alla data della proposta o della richiesta di acquisto.”*

Con deliberazione della Giunta regionale 7 ottobre 2019, n. 78, sono state approvate le modifiche al r.r. 5/2012 (attuazione dell’articolo 9, comma 8, della l.r. 12/2016, e dell’articolo 61, comma 3, della l.r. 7/2108).

Dopo l’esame della competente commissione consiliare, le modifiche sono state tradotte nel regolamento regionale 8 novembre 2019, n. 22, che ha modificato il r.r. 5/2012, introducendo l’articolo 3 ter, ai sensi del quale *“il diritto di opzione all’acquisto, degli immobili appartenuti alla disciolta opera nazionale combattenti (O.N.C), a coloro che occupano tali immobili in virtù di atti di impegno irrevocabile alla vendita, contratti preliminari di compravendita ovvero contratti compravendita, sottoscritti dalla soppressa ONC e non perfezionati in atti pubblici di compravendita entro la data dell’entrata in vigore della l.r. 7/2018”*. Ai sensi della contestuale modifica del precedente articolo 9-bis il prezzo di vendita degli immobili è calcolato *“(…) in misura pari al 50 per cento del valore venale determinato, esclusa la rivalutazione per interessi, dedotto degli acconti sul prezzo di vendita di cui risulta comprovato il pagamento, rivalutati dalla data dell’ultimo pagamento effettuato alla data di accettazione della proposta di vendita (...)”*. Inoltre, si stabilisce che *“il valore venale dei fondi agricoli è determinato con riferimento ai Valori agricoli medi (VAM) delle colture come distinte in catasto terreni, pubblicati dall’Agenzia delle entrate per la Regione agraria di riferimento, ovvero alla banca dati dei valori fondiari (BDVF) pubblicati dal CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l’analisi dell’economia agraria), per zona altimetrica e coltura di riferimento”*. Quest’ultima precisazione introduce un importante principio per la valorizzazione del patrimonio agricolo appartenuto all’opera nazionale combattenti che già con l’introduzione della lettera b) bis del comma 2 dell’articolo 18 della l.r. 12/2016 da parte dall’articolo 8, comma 3, della legge regionale 28 dicembre 2018, n. 13, risulta sottoposto anche alla disciplina introdotta dal regolamento regionale 11 aprile 2017, n. 11, relativo al rinnovo dei contratti di affitto dei fondi rustici. Con regolamento regionale 8 novembre 2019, n. 22, sono state quindi introdotte anche modifiche al r.r. 11/2017, relativamente al rinnovo dei contratti di affitto del patrimonio agricolo ex ONC.

➤ *Valorizzazione dei terreni oggetto di edificazione*

Con l'articolo 61 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, sono state introdotte ulteriori disposizioni in materia di beni immobili regionali.

In particolare, il comma 1, nel modificare la disposizione introdotta con il comma 7 dell'articolo 19 della l.r. 12/2016, ha affrontato il problema dell'evoluzione spontanea e incontrollata delle situazioni giuridiche e patrimoniali, avvenute a partire dagli anni 60, e che hanno coinvolto il patrimonio agricolo pervenuto dalla soppressa ONC, per effetto del d.p.r. 616/1977, oppure trasferito dalla disciolta comunione delle ASL, per effetto dell'articolo 1, commi 5 e 10, della l.r. 14/2008.

Questi fondi agricoli, oggi di proprietà della Regione, sono stati oggetto di trasformazioni avvenute per l'intervento diretto degli affittuari che hanno realizzato opere e immobili, acquisendo le relative licenze edilizie o richiedendo successivamente la sanatoria edilizia.

A questo processo non sono risultati estranei gli Enti territoriali che, ricorrendo ad istituti o a procedure di varia natura e valenza giuridica, hanno anch'essi edificato e trasformato i terreni oggi appartenenti al patrimonio regionale, realizzando opere e interventi di pubblica utilità, ovvero inserendoli in piani e programmi di urbanizzazione che ne hanno trasformato la viabilità e l'originario assetto agrario, inglobandoli di fatti in centri abitati.

Il nuovo testo del comma 7 dell'articolo 19 della l.r. 12/2016, dispone quanto segue: *“Su richiesta dei soggetti interessati, la Regione e le aziende sanitarie locali hanno facoltà di alienare opere o costruzioni realizzate su terreni appartenenti al proprio patrimonio disponibile, a condizione che sussistano idonei titoli abilitativi. Le opere o le costruzioni così realizzate possono essere alienate al prezzo individuato con riferimento al valore di mercato dell'edificio, determinato dalle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), detratto il valore dei materiali ovvero l'aumento di valore recato al fondo sul quale è stata realizzata l'opera o la costruzione ai sensi dell'articolo 936, secondo comma, del Codice civile. In caso di alienazione a comuni, al prezzo determinato ai sensi del secondo periodo, si applicano le riduzioni di cui al comma 7 bis. La Direzione regionale competente in materia, nel rispetto della normativa vigente in tema di protezione dei dati personali, pubblica in apposita sezione del sito web istituzionale l'elenco dei terreni con riferimento ai quali è stata presentata richiesta di alienazione ai sensi del presente comma”.*

Il percorso legislativo delineato si compone, inoltre, del comma 7 dell'articolo 2 della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9, che, aggiungendo il comma 7 bis all'articolo 19, comma 7, della l.r. 12/2016, ha previsto il trasferimento ai Comuni dei terreni di proprietà della Regione in tutti quei casi in cui questi vi abbiano realizzato sopra un'opera pubblica o di interesse pubblico. In particolare, si prevede che, il trasferimento dell'area di sedime dell'opera pubblica ovvero dell'area ad essa asservita in rapporto all'indice di fabbricabilità fondiaria previsto dalla zonizzazione urbanistica, debba avvenire secondo il principio stabilito dall'articolo 31, comma 48, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, per l'affrancazione dal diritto di superficie degli alloggi ERP.

Il comma 2 dell'articolo 61 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7, stabilisce, inoltre: *“La Giunta regionale, con propria deliberazione, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, previo parere della Commissione consiliare competente in materia, definisce le modalità applicative delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 7, della l.r. 12/2016, come modificato dal presente articolo”.* In attuazione di quanto sopra, la proposta di deliberazione concernente: *“Adozione delle linee guida per l'applicazione dell'articolo 19, comma 7, della l.r. 12/2016, concernente l'alienazione delle opere o delle costruzioni realizzate su terreni appartenenti al patrimonio regionale”*, ha avuto parere positivo dalla competente Commissione consiliare.

Pertanto, con deliberazione della Giunta regionale 16 aprile 2019, n. 207, le “Linee guida” sono state approvate

L'intervento di indirizzo regolamentare operato dalla Giunta interviene su molti aspetti del procedimento, introducendo regole di semplificazione sia per gli interessati che per l'attività istruttoria che si potrà avvalere, ad esempio, delle perizie tecniche asseverate da parte di tecnici all'uopo incaricati. Inoltre, sono stati introdotti principi di trasparenza in ordine alla pubblicazione dell'avvio del procedimento di acquisto e all'adozione di modelli di riferimento per le istanze, le dichiarazioni di atto notorio o asseverate, ivi incluse modelli per la redazione delle stime dei terreni edificati da basarsi secondo il criterio del “valore di trasformazione”.

2.2 Riepilogo alienazioni anno 2024.

Di seguito si riporta l'elenco dei beni immobili alienati dall'Amministrazione regionale nel corso del precedente esercizio:

vendite anno 2024									
Comune	Tipologia	Indirizzo	Fg	P.IIIa	Sub	Categoria	Data Stipula Atto	Dati Atto notarile	Vendita
Terracina	Immobile ad uso abitativo	Via Cesare Battisti, 100	173	214	15	A/2	21/10/2024	R.P. n.16508 del 5/08/2024	97.778,10 €
Roma	Immobile ad uso diverso dall'abitativo	Via Marcantonio Colonna,31-33	405	11	2	C/1	15/01/2024	R.P.12179 del 1/02/2024	150.731,00 €
Roma	Immobile ad uso diverso dall'abitativo	Via Marcantonio Colonna,29	405	11	502	C/1	03/05/2024	R.P. 16188 del 17/05/2024	172.000,00 €
Terracina	Immobile ad uso abitativo	Via Cesare Battisti, 100-102	173	214	9	A/2	03/10/2024	R.P. n.10439 del 23/05/2004 + sospensiva	79.903,00 €
Terracina	Immobile ad uso abitativo	Piazza XXIV Maggio,27	173	78	9	A/2	27/05/2024	R.P. 11382 del 5/06/2024	52.550,44 €
Pomezia	Immobile ad uso abitativo	Largo Catone, 21	11	21	12	A/3	22/04/2024	R.P. 17729 del 2/05/2024 + sospensiva	100.268,00 €
Latina	Immobile ad uso diverso dall'abitativo	Via Amaseno, 24	168	2443/2444/2445		Terreno	10/05/2024		5.270,00 €
Terracina	Immobile e area urbana	Piazza XXIV Maggio,22	173	36	13	Area urbana	29/07/2024	R.P. 16646 del 6/08/2024	957,27 €
					10	C/6			15.110,00 €
Terracina	Immobile ad uso diverso dall'abitativo e area urbana	Piazza XXIV Maggio,27	173	37 e 779	6,7,9	C/1 e area urbana	21/10/2024	R.P. 20653 del 23/10/2024	123.010,00 €
Terracina	Immobile	Via Cesare Battisti, 100	173	214	13	A/2	27/05/2024	R.P. n.11378 del 5/06/2024	104.361,60 €
Terracina	Immobile	Piazza XXIV Maggio,31	173	37	2 e 10	C/1 e area urbana	27/05/2024	R.P. 11379 del 5/06/2024	8.523,90 €
Terracina	Immobile	Piazza XXIV Maggio,31	173	78	8	A/10	20/11/2024	R.P. 23095 del 26/11/2024	20.100,00 €
Velletri	Immobile	Via Orti e Ginnetti 1,3	65	449		C/1	Stipule del 17/12/2024		111.387,00 €
Latina	Terreno	Borgo Faiti	158	88	151	Terreno			135.080,00 €
San Felice Circeo	Terreno	Via Regina Elena, snc	13	1048		Terreno			7.050,00 €
Roma	immobile	via Anicia	505	199			23/12/2024	R.P. 130891 del 26/11/2024	2.858.597,00 €
Totale vendite anno 2024									4.042.677,31 €

2.3 Valorizzazione immobili di rilevanza storico-artistica e naturalistica

La legge statutaria n. 1 dell'11 novembre 2004, all'articolo 9 stabilisce che la Regione Lazio, tra le sue finalità istituzionali, ha la valorizzazione del patrimonio culturale, artistico e monumentale del territorio e la salvaguardia, in particolare, dei nuclei architettonici originari e dell'assetto storico dei centri cittadini.

La Regione Lazio ha fatto propria l'idea che la valorizzazione del patrimonio d'interesse storico e culturale passi attraverso azioni amministrative diversificate che ne garantiscano la fruizione e la conoscenza intesa come un fattore sostenibile di sviluppo economico e sociale. Con questa idea il patrimonio d'interesse storico e culturale della Regione è oggetto di un vasto programma di tutela, valorizzazione, secondo tre direzioni principali:

- l'avvio di campagne di raccolta fondi (c.d. *Fundraising* o *Crowdfunding* civico), intese non solo come mezzo per drenare risorse a favore della conservazione e della tutela, ma anche come strumento di diffusione della conoscenza del patrimonio culturale regionale, che diventa così elemento identitario di una comunità che partecipa direttamente della sua conservazione;
- l'implementazione di strumenti per favorire la sponsorizzazione tecnica ed economica sul patrimonio culturale, da parte degli operatori economici, che hanno la possibilità di intervenire direttamente sulla conservazione del bene e qualificare la propria attività secondo formule di partenariato finalizzate ad allargare e potenziare le possibilità di fruizione collettiva del bene stesso;
- l'affidamento "*in house*" alla controllata LAZIOcrea S.p.A. delle attività di gestione tecnico economica e di valorizzazione del patrimonio immobiliare di pregio storico artistico, suscettibile di accogliere funzioni istituzionali, museali e di promozione del territorio, con l'obiettivo di potenziare e dare continuità alla fruizione da parte della collettività nel contesto di una gestione economica in grado conseguire, a medio termine, l'equilibrio economico finanziario fra costi e ricavi di gestione.

➤ *La sponsorizzazione del patrimonio culturale*

La d.g.r. 678/2016, ha individuato nei contratti di sponsorizzazione uno degli strumenti da mettere a disposizione degli operatori economici per sostenere il programma di valorizzazione dei beni appartenenti al demanio storico artistico regionale (Art Bonus Regione Lazio).

La definizione di sponsorizzazione dei beni culturali è data dall'articolo 120 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante: "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*". L'articolo 19 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, di riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (nuovo codice dei contratti), nel disciplinare i contratti di sponsorizzazione, ha introdotto importanti semplificazioni procedurali rispetto alla disciplina previgente.

L'articolo 151 del Codice estende le semplificazioni introdotte alle sponsorizzazioni di lavori, servizi o forniture relativi a beni culturali anche attraverso forme speciali di partenariato che riconoscono la singolarità degli interventi di valorizzazione rispetto all'ordinaria disciplina contrattualistica prevista dal Codice stesso. In questo quadro, l'adozione di regolamento regionale per la sponsorizzazione dei beni culturali ha rappresentato lo strumento giuridico per recepire, nell'ordinamento regionale, le innovazioni legislative e per introdurre criteri operativi e procedurali in grado di supportare le iniziative di valorizzazione intraprese.

Con deliberazione della Giunta regionale 28 marzo 2017, n. 137, è stato approvato il *“Regolamento regionale per le sponsorizzazioni sul patrimonio storico artistico della Regione Lazio”*, poi rubricato come regolamento regionale 6 aprile 2017, n. 10. Il regolamento disciplina le procedure volte al ricevimento, alla ricerca e alla negoziazione delle sponsorizzazioni sui beni mobili e immobili appartenenti al patrimonio storico artistico della Regione Lazio, e definisce le modalità, le tipologie e le procedure per la stipula dei relativi contratti di sponsorizzazione

Il regolamento prevede la possibilità per gli operatori economici di candidarsi alla sottoscrizione di un Contratto di sponsorizzazione con la Regione, presentando direttamente una proposta di sponsorizzazione. La stipula dei relativi contratti avviene in relazione all'importo della sponsorizzazione proposta, ovvero all'ammontare dei lavori servizi e forniture proposti dallo sponsor.

➤ *Il modello dell' “in house” per la gestione e valorizzazione del patrimonio culturale*

Ai sensi dell'articolo 5 della l.r. 12/2014, la Regione Lazio ha costituito una Società per azioni denominata “LAZIOcrea S.p.A.”, derivante dalla fusione per unione delle società regionali Lazio Service S.p.A. e LAit – Lazio innovazione tecnologica S.p.A.. L'articolo 1.3 dello Statuto della LAZIOcrea S.p.A., da ultimo approvato con deliberazione della Giunta regionale 19 aprile 2016, n. 192, e dalla deliberazione dell'Assemblea Straordinaria dei Soci della LAZIOcrea S.p.A. del 19 aprile 2016, prevede che i rapporti tra la Regione Lazio e la Società siano regolati da uno o più contratti di servizio, da stipulare sulla base dei criteri e dei contenuti predefiniti con deliberazione della Giunta regionale, in conformità al d.lgs. n. 50/2016 e ai principi generali enucleati dalla giurisprudenza europea e amministrativa in materia di società *“in house”*.

Con deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 2016, n. 498, è stato approvato il *“Contratto Quadro di Servizi da stipularsi tra la Regione Lazio e LAZIOcrea S.p.A. per il periodo 2016-2021”*. L'articolo 2, comma 2, lett. a), del contratto prevede che la società possa svolgere l'organizzazione e la gestione dei servizi di interesse regionale, *“ivi espressamente incluse le attività volte alla valorizzazione e gestione di compendi immobiliari regionali, nonché le attività di valorizzazione in forma diretta dei beni culturali di appartenenza regionale e di relativo conferimento in uso”*.

L'articolo 5 del d.lgs. 50/2016, di riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (nuovo codice dei contratti), nel disciplinare i principi che regolano i settori esclusi dall'applicazione delle disposizioni del codice detta le condizioni per gli affidamenti *“in house”* a soggetti giuridici per i quali si esercita *“controllo analogo”* a quello esercitato sui propri servizi. L'articolo 115 del d.lgs. 42/2004, nel disciplinare le *forme di gestione* stabilisce che le attività di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica sono gestite in forma diretta o indiretta.

- Con la citata d.g.r. 678/2016, ai sensi dell'articolo 115 del d.lgs. 42/2004, fra le possibili forme di gestione tecnica ed economica dei beni ricompresi nel Programma di valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale della Regione sulle strategie e sulle modalità di gestione, nella prospettiva di garantire, a regime, l'equilibrio economico finanziario della gestione stessa, anche da parte di un possibile gestore esterno.

In coerenza con l'affidamento a LAZIOcrea S.p.A. dei servizi e degli interventi di valorizzazione inseriti nella campagna Art Bonus Regione Lazio, con successive deliberazioni, la Giunta ha determinato i criteri di sostenibilità economico-finanziaria e di efficacia, nonché gli obiettivi per il conferimento alla partecipata LAZIOcrea S.p.A. anche della gestione degli immobili, mediante la stipula di distinti contratti di servizio.

In particolare, si segnalano:

- la deliberazione della Giunta regionale 15 aprile 2024, n. 245, con la quale è stato approvato approvare il programma di valorizzazione del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa con annesso piano economico finanziario della gestione (Business plan) affidando la gestione diretta delle attività di valorizzazione del Complesso medesimo, mediante affidamento *in house providing*, ai sensi dell'art. 7 del d. lgs 36/2023, alla Società "LAZIOcrea S.p.A.", per il periodo 2024-2028.
- la deliberazione della Giunta regionale 24 aprile 2024, n. 290, con la quale è stato approvato approvare il programma di valorizzazione dell'edificio "WeGil" di Trastevere affidando sempre la gestione diretta delle attività di valorizzazione mediante affidamento *in house providing*, alla Società "LAZIOcrea S.p.A.", per il periodo 2024-2028.

regionale, la Regione Lazio ha individuato la gestione diretta per mezzo della società partecipata LAZIOcrea S.p.A.. Le motivazioni della gestione diretta della valorizzazione dei beni culturali regionali, attraverso contratti di servizio "*in house*" ai sensi dell'articolo 5 del d.lgs. 50/2016, risiedono inoltre nei seguenti fattori:

- l'oggettiva difficoltà di ricorrere immediatamente al mercato per la individuazione di un soggetto cui affidare la gestione della valorizzazione in assenza di una completa definizione di un piano strategico e della successiva caratterizzazione delle attività da realizzare e di specifiche ipotesi di intervento;
- l'opportunità di assicurare, nella fase di avvio del processo di valorizzazione, il pieno controllo

2.4 Accordi di valorizzazione con gli enti locali

Una delle linee strategiche più importanti dell'Amministrazione regionale, è quella della valorizzazione del proprio patrimonio attraverso la stipula di specifici Accordi di collaborazione istituzionale con gli Enti territoriali e, in particolare, con le Amministrazioni comunali.

La valorizzazione degli immobili pubblici, in taluni casi è stata ricompresa in programmi di valorizzazione territoriale (PUVAT) introdotti nell'ordinamento dall'articolo 3 ter, d.l. 351/2001, convertito, con modificazioni, dalla l. 410/2001, si articola in accordi e/o protocolli d'intesa quadro con gli Enti territoriali a cui seguiranno, per ciascun immobile o gruppo di immobili, distinti accordi procedurali, per l'attuazione dei quali l'articolo 4 della legge regionale 20 maggio 2019, n. 8 (Finanziamento azioni territoriali per la valorizzazione del patrimonio pubblico), ha stanziato risorse da attribuire ai medesimi Enti territoriali.

Si riportano gli atti relativi agli Accordi di valorizzazione in essere o in fase di stipula con le Amministrazioni locali per la valorizzazione del patrimonio pubblico:

ACCORDI COLLABORAZIONI AVVIATI 2025
Comune di Fiumicino
Comune di Monte Romano
Comune di Fondi
Comune Genazzano
Comune di Sabaudia
Comune di Santa Marinella
Comune di Tarquinia
Comune di Ardea
Comune di Percile
Comune di Ponza
Comune di Subiaco
Comune di Civita castellana

La finalità di tali Accordi è quella di individuare, all'interno di ciascun Comune di riferimento, il patrimonio immobiliare pubblico da valorizzare tramite le diverse leve messe a disposizione dalle norme nazionali e regionali.

In tal modo, la Regione e i diversi Comuni hanno avviato e stanno avviando numerose iniziative per recuperare e valorizzare tale patrimonio attraverso l'azione sinergica dei rispettivi uffici che viene coordinata dal Tavolo tecnico operativo, istituito per ciascun Accordo.

L'elenco dei beni oggetto di tali Accordi è dettagliatamente riportato all'interno dei medesimi e può essere aggiornato di concerto tra le Parti.

2.3 Valorizzazione per finalità sociali: i canoni ricognitori

Con l'articolo 52 della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9, è stata introdotta nell'ordinamento regionale la possibilità di stipulare dei contratti di locazione a canone ricognitorio, ad uso non abitativo, dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile regionale, come definito dall'articolo 518 del r.r. 1/2002 e s.m.i..

Analogamente, con l'articolo 20 della l.r. 4/2006 è stata introdotta la possibilità di rilasciare provvedimenti di concessione a canone ricognitorio, ad uso non abitativo, di beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile regionale, come definiti dagli artt. 517 e 518 del r.r. 1/2002 e ss.mm.ii..

Con l'obiettivo di dettare i primi indirizzi operativi e procedurali per l'attribuzione, da parte della Giunta, di concessioni e locazioni a canone ricognitorio, con deliberazioni 2 dicembre 2013, n. 426, e 4 marzo 2014, n. 96, la Giunta ha approvato apposite *"Linee guida per la definizione dei criteri e modalità di concessione o locazione a canoni ricognitori dei beni immobili di proprietà della Regione Lazio ai sensi dell'articolo 52 della legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9 e s.m.i. e dell'articolo 20 della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4 e s.m.i."*

Con deliberazione della Giunta regionale 29 luglio 2014, n. 512, nell'ambito dei beni patrimoniali inseriti nell'elenco di cui articolo 1, comma 31, della l.r. 22/2009, è stato individuato un insieme di beni immobili disponibili e indisponibili assegnabili in locazione o in concessione a canone ricognitorio.

Per favorire l'obiettivo, il quadro legislativo di riferimento è stato modificato dall'articolo 19, commi da 1 a 4 e 6, della l.r. 12/2016, recante *"Disposizioni per la semplificazione, la competitività e lo sviluppo della Regione"*. L'intervento del legislatore regionale introduce regole di semplificazione e trasparenza per l'accesso alle locazioni o concessioni a canone ricognitorio da parte dei soggetti giuridici in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalle leggi regionali e che già utilizzano il bene per finalità sociali e di pubblico interesse.

In analogia con quanto previsto per gli immobili dello Stato dal decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296, è ora possibile per gli occupanti gli immobili che risultino in possesso dei requisiti per accedere alle locazioni o concessioni a canone ricognitorio, di regolarizzare gli utilizzi pregressi, mediante il versamento di una indennità di occupazione calcolata anch'essa in misura ricognitoria. I destinatari della norma, nella maggior parte dei casi, sono le amministrazioni locali oppure le associazioni senza fine di lucro che operano in campo sociale e umanitario, ovvero soggetti pubblici o che svolgono attività di interesse pubblico e che sono stati immessi nel possesso dell'immobile in virtù di pregressi accordi e provvedimenti amministrativi.

Inoltre, la legge regionale detta regole di semplificazione e trasparenza amministrativa per la determinazione dei valori di mercato da associarsi al computo dei canoni ricognitori. A tal fine, sono adottate modalità di calcolo del valore di mercato basate sulle banche dati messe a disposizione dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI).

Dovendo riallineare le regole procedurali adottate alle nuove disposizioni introdotte dall'articolo 19 della l.r. 12/2016 e, al fine di favorire l'avvio di più efficaci e diffuse forme di valorizzazione patrimoniale per finalità sociali, la Giunta regionale, con deliberazione 20 settembre 2016, n. 540, ha

approvato un documento d'indirizzo procedurale per l'accesso alle locazioni e/o concessioni a canone ricognitorio, sotto forma di *Linee guida*, per sostituire integralmente la previgente regola tecnica. Nel testo del documento è recepito il quadro normativo delineatosi con l'approvazione dell'articolo 19 della l.r. 12/2016 e, per quanto compatibili, sono adottati i modelli procedurali utilizzati per i beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato, con particolare riferimento al Capo III del d.p.r. 296/2005, che disciplina le *"Concessioni e locazioni a titolo gratuito e a canone agevolato"*.

Nel corso dell'esercizio 2020 sono stati apportati opportuni correttivi alle Linee guida approvate nel 2016, finalizzati ad agevolare i procedimenti.

Con deliberazione della Giunta regionale 22 settembre 2020, n. 619, è stata revocata la d.g.r. 540/2016, concernente: *"Approvazione delle Linee guida per la concessione o locazione a canone ricognitorio dei beni immobili di proprietà della Regione Lazio"*. La nuova deliberazione reca le nuove linee guida per il rilascio delle concessioni a canone ricognitorio utilizzate dagli uffici per i relativi procedimenti e sono altresì disponibili sul sito web www.regione.lazio.it (argomenti: demanio e patrimonio), la modulistica per accedere alle locazioni o alle concessioni di beni immobili regionali a canone ricognitorio (agevolato) e tutte le informazioni relative alla modalità di presentazione delle istanze, alla consistenza dei beni, alle modalità di effettuare i sopralluoghi, ai criteri di selezione o di preferenza e alle modalità di assegnazione.

Le istanze di manifestazione d'interesse possono essere inoltrate in qualsiasi momento, sia per i beni del patrimonio disponibile che indisponibile o demaniale, ivi comprese le case cantoniere, per le quali è anche attivo uno spazio web dedicato.

Nel corso del 2025 l'attività dell'Amministrazione dovrà principalmente concentrarsi nel rinnovo delle concessioni scadute o in scadenza.

3. PROPOSTA DI AGGIORNAMENTO P.V.A. 2025

Il presente documento, come detto, contiene un aggiornamento delle attività di valorizzazione poste in essere dall'Amministrazione regionale e, in particolare, per ciò che concerne l'elenco dei beni destinati, per le motivazioni dettagliatamente riportate al precedente par. 2.1 alla dismissione.

3.1 aggiornamento elenco immobili destinati alla alienazione

A seguito dell'avanzamento delle attività di *due diligence* (censimento) del patrimonio regionale, si rileva la necessità di approvare un aggiornamento del PVA, già approvato con legge regionale 30 dicembre 2024, n. 23, all'art. 3, comma 1, lett. t).

Pertanto, in allegato si riporta l'elenco dei beni immobili destinati alla vendita per l'anno 2025, i quali sono dettagliatamente riportati nelle allegate schede.

3.2 Progetti speciali di valorizzazione immobili di pregio

Con deliberazione della Giunta regionale 130/2025 è stato autorizzato l'affidamento della concessione del compendio immobiliare di proprietà regionale denominato "ex Colonia marina", sito nel Comune di S. Marinella (RM), località S. Severa, mediante espletamento di una procedura ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 193 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36 e ss.mm.ii. e sulla base dei criteri in premessa specificati.

Tale bando è finalizzato al recupero di tale complesso di rilevante interesse storico ed architettonica che da oltre 70 anni versa in stato di abbandono essendo pervenuto in tale situazione al patrimonio della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 1, comma 5, della l.r. 14/2008.

Con determinazione dirigenziale G07542/2025 attuativa è stato approvato l'Avviso pubblico di indizione della procedura.

3.3 Alienazione/valorizzazione ex case cantoniere

Le pertinenze di servizio al demanio stradale (case cantoniere) oggetto di trasferimento in proprietà alla Regione Lazio ai sensi del combinato disposto del d.p.c.m. 21/02/2000, del d.p.c.m. 21/09/2001 e del verbale di consegna in data 12/10/2001, fino alla approvazione da parte della Giunta regionale della d.g.r. 930/2017, sono state considerate all'interno dell'inventario, come beni inglobati alla strada di appartenenza.

In conseguenza della loro incorporazione al demanio stradale le pertinenze provenienti dalla ex gestione ANAS S.p.A. non potevano ritenersi idonei a produrre rendite patrimoniali sia per il regime giuridico che le caratterizzate e sia perché non risultavano trascritte in favore della Regione e volturate catastalmente.

Per avviare il processo di gestione patrimoniale è stato quindi necessario effettuare la ricognizione tecnico documentale delle pertinenze del servizio stradale trasferite da ANAS e che risultavano non più strumentali alla gestione ovvero l'attività propedeutica a rivendicarne la proprietà.

Solo a seguito della ricognizione puntuale e sulla scorta della poca documentazione reperita presso gli archivi dell'ANAS è stato possibile avere un quadro della situazione patrimoniale, rilevando comunque numerose e in taluni casi rilevanti criticità. Nello specifico:

- gli immobili non risultavano presenti nelle mappe catastali;
- le aree di sedime e pertinenziali non risultavano frazionate risultando intestate agli originari proprietari;
- non è stato possibile confermare la legittimità delle procedure di acquisizione e di edificazione;
- gli immobili non risultano identificate castamente come fabbricati;
- gli immobili risultano identificate in modo incompleto e difforme dalla realtà.

L'approvazione dell'elenco degli immobili con gli identificativi catastali, circa 180 cespiti immobiliari fra fabbricati e terreni, avvenuta con la d.g.r. 930/2017, unitamente al d.p.c.m. 12/10/2000 e al verbale di consegna del 12/10/2001, ha quindi consentito di avviare le procedure di trascrizione della proprietà presso i registri immobiliari di ciascuna provincia e di effettuare le volture catastali se non dei fabbricati, almeno dei terreni dove detti fabbricati insistevano.

Con la stessa d.g.r. 930/2017 si è potuto dare avvio al processo di valorizzazione patrimoniale in quanto gli immobili ex case cantoniere, sono stati sottratti dal regime del demanio accidentale stradale, e classificati come appartenenti al patrimonio indisponibile ai sensi degli artt. 519 e 520 del r.r. 1/2002, ponendo anche la basi giuridiche per la loro concessione per finalità di pubblico interesse ovvero, previa classificazione al patrimonio disponibile, per la loro alienazione agli aventi titolo in conformità alle norme ed ai regolamenti regionali vigenti (vedi normativa sulle concessioni a canone ricognitorio).

La possibilità di valorizzare le case cantoniere come immobili da reddito, ovvero per conseguire proventi dalla loro alienazione, si è reso possibile a seguito dei successivi e recenti interventi legislativi e modifiche regolamentari.

L'articolo 2, commi da 1 a 4, della l.r. 9/2017, ha introdotto disposizioni relative all'alienazione di immobili appartenenti al patrimonio disponibile della Regione, prevedendo, a tal fine, l'adeguamento del vigente r.r. 5/2012. In attuazione della predetta disposizione legislativa, l'articolo 1, lettera b), del r.r. 32/2017, ha inserito l'articolo 9-bis all'interno del citato r.r. 5/2012.

Il nuovo quadro normativo e regolamentare introduce il principio secondo cui gli istituti giuridici previsti dal r.r. 5/2012 sono estesi a coloro i quali, in virtù di un titolo già attribuito da Enti e Aziende pubbliche ancorché scaduto, occupano un immobile della Regione e vi hanno iscritto la residenza da oltre dieci anni.

Il bene viene offerto in opzione agli aventi titolo al valore di mercato (secondo i valori desunti dall'osservatorio del mercato immobiliare), dedotto di un coefficiente di vetustà commisurato all'epoca di costruzione dell'immobile. Per esercitare l'opzione, l'occupante dovrà inoltre corrispondere alla Regione anche gli interessi legali sull'importo determinato, per i dieci anni precedenti all'accettazione dell'offerta di vendita, purché il bene:

- risulti iscritto al catasto fabbricati e le planimetrie depositate risultino conformi allo stato attuale;
- non sia stato oggetto di interventi che ne abbiano determinato una difformità edilizia o catastale, oppure le eventuali difformità edilizie e/o catastali siano state sanate o sanabili dagli aventi titolo.

La decisione del legislatore regionale di optare per l'alienazione agli aventi titolo, nel caso di specie cantonieri ANAS già titolari dell'alloggio per motivi di servizio e residenti presso l'immobile da oltre dieci anni, si basa sulla constatazione che detti immobili, vetusti di oltre sessanta anni e di modesta fattura tecnica ed edilizia, sono stati rilasciati dalla gestione ANAS nel 2001. Dopodiché, non sono

stati oggetto di interventi di manutenzione e rinnovo da parte della Regione, tale per cui l'unico presidio era rappresentato dai cantonieri che li utilizzavano.

La possibilità di ricorrere ad altre forme di valorizzazione di mercato come, ad esempio, la locazione, è stata esclusa in quanto avrebbe determinato l'assunzione di diretta degli oneri di ristrutturazione e manutenzione straordinaria e avrebbe aperto la possibilità ai neo-locatari di rivendicare l'esecuzione di interventi in misura certamente maggiore rispetto ai ricavi conseguibili dalla locazione.

La normativa intervenuta sottrae l'alienazione dei beni da reddito alla disciplina prevista per l'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'articolo 19, comma 1, della l.r. 12/2016, e intende favorire, laddove le condizioni tecniche e urbanistiche lo consentano, la vendita diretta agli occupanti utilizzatori già titolari di contratto di servizio, ponendo a carico dei promittenti acquirenti sia gli adempimenti preliminari di natura urbanistica e catastale necessari per rendere "commerciabili" gli immobili (iscrizione al catasto fabbricati, sanatoria delle difformità, etc.) e sia i rischi di mercato successivi alla stipula. Infatti, per procedere alla vendita, la Regione si avverrebbe dell'articolo 19 della l.r. 4/2006, che ha fissato il principio secondo cui alle alienazioni dei beni immobili regionali, incluse nel programma delle alienazioni e valorizzazioni, previsto dall'articolo 1, comma 31, della l.r. 22/2009, si applicano:

- le condizioni di sanabilità delle eventuali difformità edilizie ai sensi all'articolo 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47;
- l'esenzione dal rendere i documenti e le dichiarazioni attestanti la conformità urbanistica e catastale delle opere eseguite sull'immobile o su parte di esso, la cui costruzione risulti suscettibile di accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36 del d.p.r. 380/2001.

Attualmente, anche grazie alla collaborazione del SUNIA, sono in corso le istruttorie per l'alienazione di circa 30 ex case cantoniere agli aventi titolo, i quali, per mantenere l'opzione d'acquisto nelle more del perfezionamento e/o valutazione della effettiva commerciabilità dell'immobile dal punto di vista urbanistico, debbono corrispondere l'indennità di occupazione commisurata al valore degli interessi calcolati sulla rata dell'acquisto rateale come disciplinato dal regolamento 5/2012.

Le altre case non oggetto di occupazione sono state destinate alla valorizzazione ai sensi della normativa di cui al precedente paragrafo 2.5.