

OGGETTO: alienazione del fondo edificato, sito nel Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particelle 1541, 2232 e 2958, ai sensi dell'art. 19, comma 7, della l.r. n. 12/2016. Approvazione schema di atto notarile di compravendita e accertamento di € 65.376,42 sul capitolo di entrata E0000441105 (cod. debitore 254644), es. fin. 2026.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITA',
TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITY IDRAULICA, DEMANIO E PATRIMONIO**

SU PROPOSTA della Dirigente dell'Area *“Gestione e valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità”*;

VISTO lo Statuto della Regione Lazio;

VISTA la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6, recante *“Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza e al personale regionale”*;

VISTO il regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, recante *“Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale”*;

VISTO il d.lgs. 23 giugno 2011, n. 118: *“Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 5.5.2009, n. 42”*;

VISTA la legge regionale 12 agosto 2020, n. 11, recante: *“Legge di contabilità regionale”*;

VISTO il regolamento regionale 9 novembre 2017, n. 26, recante: *“Regolamento regionale di contabilità”*;

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 20, recante: *“Legge di stabilità regionale 2026”*;

VISTA la legge regionale 31 dicembre 2025, n. 21, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2026-2028”*;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2025, n. 1349, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2026-2028. Approvazione del "Documento tecnico di accompagnamento", ripartito in titoli, tipologie e categorie per le entrate ed in missioni, programmi, titoli e macroaggregati per le spese”*;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2025, n. 1350, recante: *“Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2026-2028. Approvazione del "Bilancio finanziario gestionale", ripartito in capitoli di entrata e di spesa ed assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa”*;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 22 gennaio 2026, n.21 concernente “*Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2026-2028 e approvazione del bilancio reticolare, ai sensi degli articoli 30, 31 e 32, della legge regionale 12 agosto 2020, n. 11.*”;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale 2 aprile 2026, n. 198, concernente: “*Riaccertamento dei residui attivi e passivi al 31 dicembre 2025 ai sensi dell’articolo 3, comma 4, del decreto legislativo 23 giugno 2011 n. 118 e successive modificazioni*”;

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241 recante “*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*”;

VISTA la deliberazione di Giunta regionale 26 giugno 2025, n. 479, con la quale è stato conferito all’ Ing. Wanda D’Ercole, l’incarico *ad interim* di Direttore della Direzione regionale “Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio e Autorità Idraulica, Demanio e Patrimonio”;

VISTO l’atto di organizzazione del 9 luglio 2025, n. G08770 con il quale è stato ridefinito l’assetto organizzativo della Direzione regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio e Autorità Idraulica, Demanio e Patrimonio ed istituite le strutture organizzative a rilevanza dirigenziale costituenti la medesima Direzione;

VISTO l’atto di organizzazione del 21 ottobre 2025, n. G13681, con il quale è stato conferito all’Arch. Giorgia Boca l’incarico di Dirigente dell’Area *Gestione e valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità* della Direzione regionale Trasporti, Mobilità, Tutela del Territorio e Autorità Idraulica, Demanio e Patrimonio;

VISTO l’atto di delega di attribuzioni, ai sensi dell’art. 166 del r.r. 1/02, del 5 novembre 2025, n. G14612, pubblicato sul B.U.R. n. 93 dell’11 novembre 2025, all’Arch. Giorgia Boca;

VISTI altresì:

- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2025, n. 1332, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 20”;
- l’art. 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 (Disposizioni in materia di beni immobili regionali. Modifica alla legge regionale 14 luglio 2014, n. 7 relativa all’alienazione dei “Terreni ex Pio Istituto Santo Spirito”) che al comma 7 stabilisce: “*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, comma 2, 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 materia 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.

- l'art. 61 della legge regionale 22 ottobre 2018, n. 7 (Modifica all'articolo 19 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, relativo a disposizioni in materia di beni immobili regionali e all'alienazione del patrimonio immobiliare dell'ex Opera nazionale per i Combattenti – ONC) che al comma 2, stabilisce che: *“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”*;

VISTA la deliberazione della Giunta regionale del 16 aprile 2019, n. 207, di approvazione delle *linee guida per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 19, comma 7 e 7 bis, della l.r. 12/2016 in materia di alienazione di beni immobili regionali* (di seguito *linee guida*) nelle quali è stabilito:

- all'art. 2, comma 1: *“I beni immobili di cui all'art. 1 sono amministrati dalla Direzione regionale competente in materia di demanio e patrimonio, d'ora in avanti “Direzione competente”, in conformità alle presenti linee guida, nonché agli ulteriori indirizzi eventualmente impartiti dalla Giunta regionale.”*;
- all'art. 3, comma 1: *“I terreni di cui all'art. 1, comma 1, lett. a), sono alienati, con diritto di opzione all'acquisto, a coloro i quali, in difetto di valido ed efficace diritto di superficie, avendo avuto la disponibilità del terreno in quanto titolari di contratti di affitto o di altri provvedimenti atti a legittimarne il possesso, abbiano ivi costruito o ampliato fabbricati, ovvero eseguito opere e installato manufatti, purché tali costruzioni: **a.** siano state realizzate previo rilascio di un titolo abilitativo; **b.** siano oggetto di domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge n. 47/1985, se ultimate entro il 1° ottobre 1983; della Legge n. 724/1994, se ultimate entro il 31 dicembre 1993; oppure del D.L. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003, se ultimate entro il 31 marzo 2003; **c.** siano state ultimate in periodi antecedenti al 31 agosto 1967 (entrata in vigore della Legge 765/1967), previa dichiarazione, resa ai sensi dell'art. 47 del 28 dicembre 2000, n. 445, da parte dell'avente titolo o conoscenza; **d.** siano state eseguite in assenza di titolo abilitativo, previo accertamento della loro conformità ai sensi degli articoli 36 e 37 del 380/2001, da parte di coloro che intendano esercitare il diritto di opzione all'acquisto.”*
- all'art. 4: *“modalità per l'esercizio dell'opzione all'acquisto”*;

VISTA la determinazione dirigenziale del 12 dicembre 2019 n. G17426, di *adozione della modulistica e delle istruzioni atte a regolare i procedimenti amministrativi per l'applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 19, commi 7 e 7-bis, della l.r. 12/2016 in materia di alienazione di beni immobili*

PREMESSO che:

- con nota acquisita in data 2 settembre 2024 al protocollo n. 1065035, integrata in data 18 marzo 2025 con protocollo n. 335679, il Sig. OMISSIS OMISSIS ha formulato istanza per l'acquisto, in diritto di opzione, del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particelle 1541 e 2232;
- le aree oggetto della richiesta di acquisto risultano pervenute in proprietà alla Regione Lazio dall'Opera Nazionale per i Combattenti per effetto del d.p.r. 24 luglio 1977, n. 616, dell'art. 1

bis della legge 21 ottobre 1978, n. 641 e del successivo d.p.r. 31 marzo 1979, nonché dell'articolo 2, comma 143, della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7, che stabilisce che i beni appartenenti alla ex Opera Nazionale per i Combattenti sono “*confluiti nel patrimonio della Regione stessa a prescindere dalle risultanze catastali relative ai beni medesimi*”;

- le aree oggetto della richiesta di acquisto in opzione sono state oggetto di un primo contratto di affitto per uso laboratorio vetreria stipulato in data 8 giugno 1977 tra la disciolta Opera Nazionale Combattenti e la signora OMISSIS OMISSIS in OMISSIS e di un successivo contratto di locazione tra la Regione Lazio e la società “Vetreria OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc” sottoscritto in data 20 febbraio 1997 e registrato in data 29 aprile 1997;
- dalla documentazione acquisita si evince che il fabbricato esistente, individuato al catasto dei fabbricati al foglio 1062, particella 2232, è stato realizzato dall'originario conduttore del fondo;
- il predetto fabbricato risulta essere attualmente la sede della società “Vetreria OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc” ora denominata “Vetreria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C.”;

CONSIDERATO che:

- il richiedente risulta avere titolo all'acquisto del fondo edificato sopra menzionato, ai sensi dell'articolo 3 delle *linee guida*, in quanto attuale titolare della società “Vetreria OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc” ora denominata “Vetreria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C.” nonché in quanto effettivo titolare di ogni diritto sul fabbricato di cui al foglio 1062, particella 2232, per effetto del verbale di mediazione n. 5 dell'1 giugno 2021 svoltasi ai sensi del d.lgs. 28/2010;
- con nota acquisita in data 16.04.2026 con prot. n. 401361, il signor OMISSIS OMISSIS ha attestato che la richiesta di acquisto prot. 1065035 del 2.9.2024 è da intendersi effettuata per conto della società “Vetreria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C.” (già società “OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc”);

DATO ATTO che il fondo edificato oggetto dell'istanza, sito nel Comune di Fiumicino (RM):

- ricade nell'area di Isola Sacra in zona B – Sottozona B3a – Zone di completamento edilizio e attuazione indiretta di aree appartenenti a nuclei urbani consolidati e già sottoposti a pianificazione attuativa, del Piano regolatore del Comune di Fiumicino e incluso nel Piano particolareggiato esecutivo del nucleo detto zona “O” n. 39 Isola Sacra (d.g.r. 930/2005), in Zona di nuova edificazione non residenziale inserita nei comprensori da convenzionare – Comparto A1;
- è iscritto alla categoria “Patrimonio disponibile terreni non utilizzati ai fini agricoli” (All. B.1.3) dell'Inventario dei beni immobili regionali come da ultimo approvato con d.g.r. 1332/2025 – Libro 20, e con ciò è ricompreso nell'elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione/alienazione ai sensi all'articolo 19, commi 1, 2 bis e 2 ter della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, ovvero “... inserito nel piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari previsto dall'articolo 1, comma 31, della legge regionale 11 agosto 2009, n. 22”, per la dismissione del quale, ai sensi dell'articolo 58, comma 1, del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133, si applicano le norme in tema di proprietà e trascrizione, e quelle in materia edilizia e urbanistica, disposte in favore degli Enti pubblici e territoriali;

- può essere alienato ai sensi delle *linee guida* approvate con deliberazione della Giunta regionale 16 aprile 2019, n. 207, recanti modalità operative per l'applicazione dell'articolo 19, commi 7 e 7 bis, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, e degli articoli 8 e 9 del regolamento regionale 4 aprile 2012, n. 5 – in quanto ricade nella fattispecie giuridica e regolamentare prevista dall'articolo 1, comma 1, lettera a), delle succitate linee guida essendo stati, i fabbricati ivi presenti, ultimati nell'anno 1979 e oggetto di domanda di condono edilizio;

RILEVATO che:

- per i beni immobili in premessa valgono l'articolo 19, commi 1, 2-bis e 2-ter della legge regionale 28 aprile 2006, n. 4, secondo cui: “*al fine di promuovere la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale, gli immobili della Regione provenienti dagli enti ed associazioni disciolti per effetto del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, nonché quelli comunque acquisiti al suddetto patrimonio, ivi compresi quelli trasferiti per effetto dell'articolo 1, comma 5, della legge regionale 11 agosto 2008, n. 14, sono esclusi dalla disciplina in materia di edilizia residenziale pubblica di cui alla l.r. 12/1999*” (comma 1); “*I beni di cui al comma 1 sono inseriti nel piano delle valorizzazioni e alienazioni immobiliari previsto dall'articolo 1, comma 31 della legge regionale 11 agosto 2009, n. 22*” (comma 2-bis); “*La classificazione alla categoria del patrimonio disponibile degli immobili da alienare è disposta dalla Giunta regionale ai sensi degli articoli 519, 520 e 521 del regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1 e produce gli stessi effetti dell'inserimento degli immobili nel piano di cui al comma 2 bis*” (comma 2-ter);
- gli stessi beni immobili possono essere alienati ai sensi delle *linee guida* approvate con deliberazione della Giunta regionale 16 aprile 2019, n. 207, recanti modalità operative per l'applicazione dell'articolo 19, commi 7 e 7-bis, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, in quanto ricade nella fattispecie giuridica e regolamentare prevista dall'articolo 1, comma 1, lettera a), delle succitate *linee guida*, essendo stati, le opere e i manufatti presenti nel lotto in oggetto, realizzati con i previsti titoli edilizi e autorizzazioni;

DATO ATTO altresì che:

- con avviso n. 620088 del 12 giugno 2025, pubblicato sul sito web dell'Ente e all'Albo pretorio del Comune di Fiumicino, si è data notizia della vendita ai sensi dell'art. 7, comma 2, delle *linee guida* approvate con d.g.r. 207/2019;
- ai fini dell'alienazione è stata redatta, ai sensi dell'articolo 5, comma 1, delle *linee guida*, la prevista perizia di stima prot. 729864 del 15/07/2025 che ha stabilito in € 65.376,42 (*euro sessantacinquemilatrecentosettantasei/42*) e ha contestualmente indicato le aree oggetto di alienazione;
- la predetta stima, oltre alle particelle 1541 e 2232, oggetto di istanza, ha indicato anche la necessità di procedere al frazionamento della particella n. 2350, non inclusa nell'originaria istanza di alienazione, al fine di includere una porzione di terreno facente parte del fondo;
- con nota prot. 782399 del 30/07/2025 la Regione Lazio ha comunicato al richiedente l'offerta di vendita in opzione di acquisto degli immobili, sopra citati, al prezzo di € 65.376,42 (*euro sessantacinquemilatrecentosettantasei/42*), oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente;
- è pervenuta al protocollo regionale in data 08/08/2025 con numero 815431 l'accettazione

dell'offerta di acquisto del signor OMISSIS OMISSIS, la designazione del Notaio di fiducia individuato nella Dott.ssa OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Fiumicino e iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, ed è stato acquisito agli atti l'assegno circolare emesso in data 6 agosto 2025 a titolo di caparra confirmatoria, dell'importo di € **6.537,64** (*euro seimilacinquecentotrentasette/64*) per l'acquisto del lotto in oggetto;

- il richiedente per tramite del proprio tecnico di fiducia ha provveduto, ai sensi di quanto previsto nelle *linee guida* e nell'offerta economica ricevuta dalla Regione, al frazionamento catastale della particella 2350 di proprietà regionale (vedi sopra) che ha determinato la creazione della particella 2958, oggetto di alienazione;

VISTO lo schema di atto notarile di compravendita redatto dalla notaia incaricata;

RITENUTO per quanto sopra esposto di:

- disporre la vendita ai sensi dell'articolo 19, comma 7, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, con le modalità previste dalle *linee guida* approvate con la citata d.g.r. 207/2019 dell'area con sovrastanti fabbricati sita nel Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particelle 1541, 2232 e 2958, alla società "Vetreteria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C." (già società "Vetreteria OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc") al prezzo complessivo a corpo di € **65.376,42**;
- approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dalla notaia incaricata;
- accertare la somma di € **65.376,42** sul Bilancio regionale corrente al capitolo E0000441105, es. fin. 2026, quale entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, che sarà corrisposta dal Sig. OMISSIS OMISSIS (cod. debitore 254644) per conto della società "Vetreteria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C." in favore della Regione Lazio, secondo le modalità previste dall'atto di compravendita.

DETERMINA

per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate e che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

1. di disporre la vendita ai sensi dell'articolo 19, comma 7, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, con le modalità previste dalle *linee guida* approvate con la citata d.g.r. 207/2019 dell'area con sovrastanti fabbricati sita nel Comune di Fiumicino (RM), in località Isola Sacra, distinto al catasto terreni al foglio 1062, particelle 1541, 2232 e 2958 alla società "Vetreteria OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C." (già società "Vetreteria OMISSIS di OMISSIS OMISSIS e figli snc") al prezzo complessivo a corpo di € **65.376,42**;
2. di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dal notaio di fiducia, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
3. di accertare la somma di € **65.376,42** sul Bilancio regionale corrente al capitolo E0000441105, es. fin. 2026, quale entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, che sarà corrisposta dal Sig. OMISSIS OMISSIS (cod. debitore 254644) per conto della società "Vetreteria

OMISSIS OMISSIS OMISSIS OMISSIS & C. S.N.C.” in favore della Regione Lazio, secondo le modalità previste dall’atto di compravendita;

4. di disporre la pubblicazione della presente determinazione sul BUR della Regione Lazio e nell’apposita pagina dedicata alle alienazioni, sezione “Amministrazione trasparente”, del sito internet istituzionale www.regione.lazio.it.

Avverso il presente atto è ammesso ricorso giurisdizionale innanzi al Tribunale Amministrativo del Lazio nel termine di 60 gg. dalla pubblicazione.

Il Direttore ad interim
Wanda D’Ercole