

**OGGETTO:** alienazione del fondo edificato, sito nel Comune di San Cesareo (RM) in Via della Vetrice n. 13, distinto al catasto terreni al foglio 19, particelle 1480 (sedime) e 1583, sub 501 (corte), ai sensi delle *linee guida* approvate con d.g.r. 207/2019 in favore di OMISSIS OMISSIS (cod. cred. 250120) per l'importo complessivo di € 34.640,00. Approvazione schema di atto notarile di compravendita e accertamento di entrata dell'importo a saldo di € 31.176,00 sul capitolo di entrata E0000441105, es. fin. 2025.

**IL DIRETTORE AD INTERIM DELLA DIREZIONE REGIONALE “TRASPORTI,  
MOBILITÀ, TUTELA DEL TERRITORIO E AUTORITA’ IDRAULICA, DEMANIO E  
PATRIMONIO”**

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

**VISTA** la legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1, recante: “Nuovo Statuto della Regione Lazio”;

**VISTA** la legge regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss.mm.ii., 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 e ss.mm.ii., 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” e successive modifiche;

**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 30 dicembre 2024, n. 22, recante: “Legge di stabilità regionale 2025”;

**VISTA** la legge regionale 30 dicembre 2024 n. 23 recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2024 n. 1172 recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027. 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 2024 n. 1173 recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027. 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 23 gennaio 2025, n. 28, concernente: “Indirizzi per la gestione del bilancio regionale 2025-2027 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 ottobre 2025, n. 881 recante: “Bilancio di previsione finanziario della Regione Lazio 2025-2027. Aggiornamento del bilancio finanziario gestionale in relazione all’assegnazione delle risorse finanziarie ai dirigenti titolari dei centri di responsabilità amministrativa, di cui alla D.G.R. n. 1173/2024, ai sensi dell’articolo 13, comma 5, della legge regionale 12 agosto 2020, n.11”;

**VISTA** la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1169, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 19”;

**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 ridefinito l’assetto organizzativo 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, ed è stato conferito all’Arch. Giorgia Boca l’incarico di Dirigente;

**VISTO** l’atto di delega di attribuzioni, ai sensi dell’art. 166 del r.r. 1/02 ss.mm.ii., del 5 novembre 2025, n. G14612, pubblicato sul B.U.R. n. 93 dell’11 novembre 2025, all’Arch. Giorgia Boca, Area “Gestione e valorizzazione dei beni patrimoniali. Gestione dei beni confiscati alla criminalità”;

**VISTA** la legge 07 agosto 1990, n. 241 e ss.mm.ii. recante “Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”;

**RILEVATO** che il Responsabile Unico del presente Procedimento, ai sensi dell’art. 6 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è il funzionario della proponente Area, Federico De Angelis;

**VISTI** altresì:

- la deliberazione della Giunta regionale 30 dicembre 2024, n. 1169, con la quale è stato approvato l’aggiornamento dell’inventario dei beni immobili regionali – “Libro n. 19”;
- la deliberazione della Giunta regionale 07 agosto 2025, n. 740, con la quale è stato approvato l’aggiornamento del “Piano di valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare regionale”, approvato con la citata l.r. n. 23/2024, contenente l’elenco dei beni immobili soggetti a valorizzazione e/o alienazione, di cui al citato art. 11, comma 2, lettera d), l.r. 11/2020;
- l’articolo 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”) e ss.mm.ii., 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’articolo 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. I 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 regionali*;

**PREMESSO** che:

- con nota acquisita in data 5 marzo 2021 al protocollo n. 205665 OMISSIS OMISSIS ha formulato istanza per l'acquisto, in diritto di opzione, del fondo edificato sito nel Comune di San Cesareo (RM) in Via della Vetrice n. 13, distinto al catasto terreni al foglio 19, particelle 1480 e 1583/p, dichiarando di avere titolo all'acquisto del fondo edificato sopra menzionato, ai sensi dell'articolo 3 delle *linee guida*, in qualità di detentrice del fabbricato sovrastante con relativa corte, identificato in catasto fabbricati al foglio 19, particelle 1480 e 1583/p, producendo, in allegato all'istanza di acquisto, così come previsto dall'articolo 5, comma 4, delle *linee guida*, la perizia asseverata di un tecnico, abilitato e iscritto al relativo albo professionale, che ha accertato:
  - che i beni per i quali è richiesto l'acquisto, identificati presso il catasto terreni del Comune di San Cesareo (RM) in Via della Vetrice n. 13, distinti al N.C.T. al foglio 19, particelle 1480 e 1583/p, la cui proprietà superficiaria risulta catastalmente intestata alla richiedente, consistono in un fabbricato (particella 1480) che si sviluppa su due piani (T-1) ed è costituito da 10,5 vani, e insiste su un'area di sedime (particella 1480) con annessa corte (particella 1583/p) già proprietà dell'ONC (Opera Nazionale Combattenti), ora della Regione Lazio;
  - che il fabbricato originario è stato realizzato nel decennio immediatamente successivo alla fine della guerra, ed è stato oggetto di ampliamento nell'anno 1966 e di condono edilizio (L.47/85) mod. 47/85-A progr. 0501822302 prot. 7360 del 27/03/1986 (pratica edilizia n. 2288/86);
  - che il rilascio del permesso a costruire in sanatoria da parte del Comune di San Cesareo risulta attualmente sospeso, in quanto subordinato all'acquisizione della proprietà dell'area da parte del superficiario;

**PREMESSO** altresì che:

- il terreno edificato sito nel Comune di San Cesareo (RM) in Via della Vetrice n. 13, distinto al catasto terreni al foglio 19, particelle 1480 e 1583/p, è pervenuto 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*”, ed è iscritto alla categoria “Patrimonio disponibile terreni” nell’Inventario dei beni immobili della Regione Lazio, come da ultimo approvato con d.g.r. 1169/2024 – Libro 19, 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;

**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;

**CONSIDERATO** che:

- in corso di istruttoria si è provveduto alla pubblicazione, sul sito web della Regione Lazio e all’Albo pretorio del Comune di riferimento, dell’avviso n. 456371 del 21/05/2021, recante notizia della vendita ai sensi dell’articolo 7, comma 2, delle *linee guida* approvate con la citata 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. 608491 del 13/07/2021 che ha stabilito il prezzo del lotto sopra citato in € 34.640,00 (*euro trentaquattromilaseicentoquaranta/00*);

- con nota prot. 642610 del 23/07/2021 la Regione Lazio ha comunicato ai richiedenti l'offerta di vendita in opzione di acquisto degli immobili sopra citati, al prezzo di €-34.640,00 oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente;
- è pervenuta al protocollo regionale in data 16/05/2024, con numero 644695, l'accettazione dell'offerta di acquisto, copia del bonifico di € 3.464,00 (*euro tremilaquattrocentosessantaquattro/00*), a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto del lotto in oggetto, eseguito in data 16/05/2024 e la designazione del Notaio di fiducia individuato nel Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Palestrina (RM), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;

**PRESO ATTO** che la richiedente per tramite del suo 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 1583 di proprietà regionale (vedi sopra) che ha generato il sub 501 della medesima particella, corrispondente alla porzione richiesta;

**VISTO** lo schema di atto notarile di compravendita redatto dal Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Palestrina (RM), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia incaricato dagli acquirenti;

**DATO ATTO** dell'avvenuto incasso dell'indennità sul capitolo E0000441105 con reversale n. 7735/2024, di importo pari a € 3.464,00 (*euro tremilaquattrocentosessantaquattro/00*) corrisposta anticipatamente per l'acquisto delle particelle 1480 e 1583, sub 501 a mezzo di bonifico bancario in data 16/05/2024, come da ricevuta di pagamento acquisita nell'apposito fascicolo;

**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 di mq 605 con sovrastanti fabbricati sita nel Comune di San Cesareo (RM), in Via della Vetrice n. 13, distinta al catasto terreni al foglio 19, particelle 1480 (sedime) e 1583, sub 501 (corte), a OMISSIS OMISSIS, attuale detentore, utilizzatore e titolare del diritto di opzione all'acquisto, al prezzo complessivo a corpo di €-34.640,00;
- approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dal Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Palestrina (RM), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- di dare atto che l'acconto del prezzo di vendita, pari a € 3.464,00 (*euro tremilaquattrocentosessantaquattro/00*), è stato corrisposto in via anticipata dall'acquirente ed incassato sul bilancio regionale corrente, capitolo di entrata E0000441105, con reversale n. 7735/2024;
- di accertare la differenza di € 31.176,00, quale saldo del corrispettivo della vendita del bene di cui sopra, sul Bilancio regionale corrente, capitolo E0000441105, es. fin. 2025, che sarà corrisposta da OMISSIS OMISSIS (cod. cred. 250120) 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 d.g.r. 207/2019 dell'area di mq 605 con sovrastanti fabbricati sita nel Comune di San Cesareo (RM) in Via della Vetrice n. 13, distinto al catasto terreni al foglio 19, particelle 1480 (sedime) e 1583, sub 501 (corte), a OMISSIS OMISSIS, attuale detentore, utilizzatore e titolare del diritto di opzione all'acquisto, al prezzo complessivo a corpo di € 34.640,00;
2. di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto Dott. OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Palestrina (RM), iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
3. di dare atto che l'acconto del prezzo di vendita, pari a € 3.464,00 (*euro tremilaquattrocentosessantaquattro/00*), è stato corrisposto in via anticipata dall'acquirente ed incassato dall'Amministrazione regionale sul capitolo di entrata E0000441105, con reversale n. 7735/2024;
4. di accertare la differenza di € 31.176,00, quale saldo del corrispettivo della vendita del bene di cui sopra, sul Bilancio regionale corrente, capitolo E0000441105, es. fin. 2025, che sarà corrisposta da OMISSIS OMISSIS (cod. cred. 250120) in favore della Regione Lazio;
5. 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](http://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  
Ing. Wanda D'Ercole