

OGGETTO: alienazione del fondo edificato, sito nel Comune di Fiumicino (RM) – località Passoscuro, Via Serdiana 2-2/A, angolo Via di S. Carlo, censito al foglio 305, particella 1328, ai sensi delle *linee guida* approvate con d.g.r. 207/2019 in favore del Sig. OMISSIS OMISSIS (cod. anagr. 254640) per l'importo complessivo di € 30.324,00. Approvazione schema di atto notarile di compravendita e accertamento di entrata dell'importo a saldo di € 30.324,00, sul capitolo di entrata E0000441105, es. fin. 2025.

**IL DIRETTORE AD INTERIM DELLA DIREZIONE REGIONALE “TRASPORTI,
MOBILITA’, 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, dott. Federico De Angelis;

VISTI altresì:

- 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") 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'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 regionali*;

PREMESSO che:

- con nota acquisita in data 26 ottobre 2020 al protocollo n. 911976, il Sig. OMISSIS OMISSIS ha formulato istanza per l'acquisto, in diritto di opzione, del fondo edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM) - località Passoscuro, Via Serdiana 2-2/A, angolo Via di S. Carlo, distinto al catasto terreni al foglio 305, particella 1328 (Ente Urbano), di mq. 245,00;
- il richiedente ha dichiarato di avere titolo all'acquisto del fondo edificato sopra menzionato, ai sensi dell'articolo 3 delle *linee guida*, in qualità di successore di contratto di affitto (Rep. N. 272 del 20/09/1965 - Registrato al n. 5252/c il 23/09/1965) e di altri provvedimenti (Rinnovo concessione in affitto), rilasciati dall'originario proprietario, Sig. OMISSIS OMISSIS, che con propria nota del 16/05/1989, ha ceduto al sig. OMISSIS OMISSIS una parte del terreno come da accatastamenti presentati negli anni 1991 e 2007;
- con successiva scrittura privata-preliminare di vendita del 27/01/2005 la Sig.ra OMISSIS OMISSIS, figlia erede del sig. OMISSIS OMISSIS, e pertanto titolare della metà del diritto superficiario dell'immobile in questione, ha ceduto i propri diritti al Sig. OMISSIS OMISSIS, dietro compenso di € 60.000,00 (della cui somma la sig.ra OMISSIS ne dichiara il ricevimento); come da preliminare, il rogito notarile a cura del Notaio scelto dal promittente acquirente Sig. OMISSIS, verrà stipulato contemporaneamente all'alienazione del terreno (lotto edificato) da parte della Regione Lazio agli aventi diritto;
- l'immobile principale è stato edificato dal Sig. OMISSIS in data anteriore al 01/09/1967 in assenza di titoli edilizi e pertanto, sono state inoltrate le seguenti istanze di sanatoria:
 - 1) 23/01/1986, protocollo 118901/87, da OMISSIS OMISSIS;
 - 2) 21/01/1986, protocollo 118659/87, da OMISSIS OMISSIS;per entrambe le quali il Comune di Fiumicino si è espresso come segue: "il fascicolo è ancora in corso di istruttoria e il rilascio del titolo concessorio è subordinato all'integrazione della documentazione mancante nonché all'acquisizione del titolo di proprietà";
- in allegato all'istanza di acquisto ha prodotto, 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 i beni per i quali è richiesto l'acquisto, identificati al catasto terreni, foglio 305, particella 1328 e al catasto fabbricati, foglio 305, particella 1328, sub 501 (cat. A/4) e sub 5 (cat. C/2), la cui proprietà superficiaria risulta catastalmente intestata a OMISSIS OMISSIS e a OMISSIS OMISSIS. Tali beni sono utilizzati conformemente alla rispettiva categoria d'uso: il fabbricato principale si sviluppa su due piani ed è adibito ad abitazione; il fabbricato accessorio si sviluppa su un unico piano ed è costituito da una unità immobiliare adibita a magazzino;

PREMESSO altresì che:

- il terreno edificato sito nel Comune di Fiumicino (RM) – località Passoscuro, Via Serdiana 2-2/A, angolo Via di S. Carlo, censito al foglio 305, particella 1328, è appartenuto al Pio Istituto Santo Spirito e trasferito in proprietà alla Regione Lazio dalla soppressa Comunione delle ASL, ai sensi dell'art. 1, co. 5, della l. r. 14/2008;
- la particella 1328 risulta iscritta alla categoria "Patrimonio disponibile terreni – comma 5" (All. C.1.4) dell'Inventario dei beni immobili regionali, Libro 19, come da ultimo approvato con la citata d.g.r. 1169/2024 e con ciò ricompresa 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 "... inserita 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 Fiumicino, dell'avviso n. 240478 del 17-03-2021, 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. 570542 del 09/06/2022 che ha stabilito il prezzo del lotto sopra citato in € **30.324,00** (*euro trentamila trecentoventiquattro/00*);

- con nota prot. 643521 del 30/06/2022 la Regione Lazio ha comunicato ai richiedenti l'offerta di vendita in opzione di acquisto degli immobili, sopra citati, al prezzo di € **30.324,00** (*euro trentamila trecentoventiquattro/00*), oltre gli oneri fiscali e notarili posti a carico dell'acquirente;
- è pervenuta al protocollo regionale in data 08/09/2025, con numero 879060, l'accettazione dell'offerta di acquisto, copia dell'assegno circolare di € **3.032,40** (*euro tremila trentadue/40*), a titolo di caparra confirmatoria per l'acquisto del lotto in oggetto (assegno n. QE 4063387844-09, emesso in data 6 maggio 2025 da "BCC di Roma" - Filiale di Fiumicino, depositato presso gli uffici dell'area competente), e la designazione del Notaio di fiducia individuato nella Dott.ssa OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Roma e iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

VISTO lo schema di atto notarile di compravendita redatto dalla Dott.ssa OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Roma e iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia;

RILEVATO che il Sig. OMISSIS, come riportato nell'atto notarile, assume a propria cura e spese l'espletamento di tutte le procedure necessarie per la regolarizzazione dei confini, comprese le eventuali variazioni catastali, impegnandosi a trasmettere alla Regione Lazio tutta la documentazione attestante l'avvenuta regolarizzazione;

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) - località Passoscuro, Via Serdiana 2-2/A, angolo Via di S. Carlo, distinta al catasto terreni al foglio 305, particella 1328, al Sig. OMISSIS OMISSIS, attuale detentore, utilizzatore e titolare del diritto di opzione all'acquisto, al prezzo complessivo a corpo di € 30.324,00;
- approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dalla Dott.ssa OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Roma e iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
- accertare la somma di € 30.324,00 sul Bilancio regionale corrente al capitolo E0000441105, es. fin. 2025, quale entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, che sarà corrisposta dal Sig. OMISSIS OMISSIS (cod. anagr. 254640) 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) - località Passoscuro, Via Serdiana 2-2/A, angolo Via di S. Carlo, distinta al catasto terreni al foglio 305, particella 1328, al Sig. OMISSIS OMISSIS, attuale detentore, utilizzatore e titolare del diritto di opzione all'acquisto, al prezzo complessivo a corpo di € 30.324,00;
2. di approvare a tal fine l'allegato schema di atto notarile di compravendita, redatto dalla Dott.ssa OMISSIS OMISSIS OMISSIS, Notaio esercente in Roma, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;
3. di accertare la somma di € 30.324,00 sul Bilancio regionale corrente al capitolo E0000441105, es. fin. 2025, quale entrata derivante dalla vendita del bene di cui sopra, che sarà corrisposta dal Sig. OMISSIS OMISSIS (cod. anagr. 254640) in favore della Regione Lazio;
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
Ing. Wanda D'Ercole