



DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 89 DEL 10.07.2026

Oggetto: *D.G.R. n. 370/2024 - Accordo per la Coesione della Regione Lazio - FSC 2021-2027 - Intervento FSC n. 13: "Progetto di sviluppo green road per la mobilità sostenibile nell'Agglomerato Industriale di Castagneto ed immobile a servizi - Comune di Formia - Opere di completamento Castagneto" - CUP: E81B21005930005 - Codice SIGEM: A0805P0013 - CIG: BAA0938441 - Approvazione degli schemi di accordo preliminare ad effetti obbligatori finalizzati alla successiva cessione bonaria/volontaria.*

IL DIRETTORE

- Premesso che in data 01.12.2021 veniva stipulato dai rispettivi Presidenti dei Consorzi, l'Atto di Fusione in un unico Consorzio denominato "Consorzio Industriale del Lazio", presso il dottor Marco PINTO, Notaio in Roma;
- Premesso che il Consorzio Industriale del Lazio è regolato dalle disposizioni contenute nell'Atto di fusione innanzi specificato nonché dalle disposizioni contenute nello Statuto consortile composto da 29 articoli e costituente parte integrante e sostanziale dell'atto di fusione de quo;
- Richiamate le Deliberazioni nn. 6 e 7 del 20/01/2022 di nomina del Direttore Generale;
- Richiamate:
 - la D.G.R. Lazio n. 370/2024, relativa all'Accordo per la Coesione della Regione Lazio - FSC 2021-2027;
 - la Determinazione della Direzione Sviluppo Economico, Attività Produttive e Ricerca della Regione Lazio n. G11220 del 26 agosto 2024, avente ad oggetto l'intervento denominato "Aree industriali - Opere completamento - Agglomerato Industriale di Castagneto nel Comune di Formia", Codice SIGEM A0805P0013, CUP E81B21005930005, finanziato con risorse FSC 2021-2027, con impegno di spesa in favore del Consorzio Industriale del Lazio per euro 3.150.000,00;
 - la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 2 del 16.01.2026, con la quale è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica dell'intervento, con apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità dell'opera;
 - la Deliberazione del Commissario Straordinario n. 26 del 13.02.2026, con la quale è stata determinata e approvata l'indennità provvisoria di esproprio ai sensi degli artt. 20 e 22 del D.P.R. n. 327/2001 per le aree necessarie alla realizzazione dell'intervento;
 - il D.P.R. n. 327/2001 e, in particolare, l'art. 45, che disciplina la cessione volontaria nell'ambito del procedimento espropriativo, dalla dichiarazione di pubblica utilità e fino all'esecuzione del decreto di esproprio;
- Considerato che:
 - per la realizzazione dell'opera risulta necessario acquisire la disponibilità e, successivamente, la proprietà delle aree site nel Comune di Formia, censite al Catasto Terreni al foglio 24, Sezione C, interessate dal procedimento espropriativo e indicate nelle lettere di notifica dell'indennità provvisoria trasmesse ai destinatari;
 - con distinte note inviate a mezzo AA/RR, opportunamente protocollate, notificate ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. n. 327/2001, è stato comunicato ai rispettivi proprietari, l'avvio del procedimento espropriativo, assegnando il termine di legge per la presentazione di eventuali osservazioni, senza che entro detto termine siano pervenute osservazioni o contestazioni in ordine ai presupposti del procedimento espropriativo;
 - con ulteriori e distinte lettere è stata comunicata l'indennità provvisoria di esproprio, determinata sulla base della relazione tecnica di stima approvata dall'Ente, con invito a comunicare l'eventuale accettazione entro il termine di legge;
 - i soggetti destinatari delle notifiche, le relative aree interessate e gli importi da assumere a base della definizione bonaria risultano riepilogati nel seguente prospetto, nel quale è altresì indicato il corrispettivo di accordo determinato applicando, in caso di definizione bonaria, l'incremento del 50% rispetto all'indennità

provvisoria; per le posizioni in comproprietà, gli importi sono ripartiti in base alle quote/pesi di riparto attribuiti a ciascun soggetto, salvo verifica definitiva della titolarità, delle quote e delle superfici:

Soggetto destinatario	Dati catastali / particelle	Mq indicati	Indennità notificata	Incremento 50%	Corrispettivo accordo
Forte Luca	Fg. 24 Sez. C, p.lla 531	287,00	euro 3.444,00	euro 1.722,00	euro 5.166,00
Fratelli Zangrillo Materiali da Costruzione S.r.l.	Fg. 24 Sez. C, p.lle 1073, 645, 644, 547, 543, 544	1.710,00	euro 20.520,00	euro 10.260,00	euro 30.780,00
Gionta Marco	Fg. 24 Sez. C, p.lla 278 - quota di comproprietà (peso 0,5)	128,00	euro 192,00	euro 96,00	euro 288,00
Gionta Maria Teresa	Fg. 24 Sez. C, p.lla 278 - quota di comproprietà (peso 1)	128,00	euro 384,00	euro 192,00	euro 576,00
Meschino Roberta	Fg. 24 Sez. C, p.lla 278 - quota di comproprietà (peso 1)	128,00	euro 384,00	euro 192,00	euro 576,00
Nocella Maurizio	Fg. 24 Sez. C, p.lla 278 - quota di comproprietà (peso 1)	128,00	euro 384,00	euro 192,00	euro 576,00
Treglia Caterina	Fg. 24 Sez. C, p.lla 278 - quota di comproprietà (peso 0,5)	128,00	euro 192,00	euro 96,00	euro 288,00
Treglia Bernardina	Fg. 24 Sez. C, p.lle 540, 539, 538 - quota di comproprietà	419,00	euro 2.514,00	euro 1.257,00	euro 3.771,00
Treglia Robert	Fg. 24 Sez. C, p.lle 540, 539, 538 - quota di comproprietà	419,00	euro 2.514,00	euro 1.257,00	euro 3.771,00
TOTALE	Totale superfici fisiche da acquisire*	2.544,00	euro 30.528,00	euro 15.264,00	euro 45.792,00

* Per la p.lla 278, della superficie fisica di mq 128,00, il riparto degli importi è effettuato attribuendo peso 0,5 a Gionta Marco e Treglia Caterina e peso 1 a Gionta Maria Teresa, Meschino Roberta e Nocella Maurizio, con riparametrazione su complessivi n. 4 pesi; il totale delle superfici fisiche da acquisire è calcolato considerando una sola volta le particelle in comproprietà, ferma restando la verifica definitiva della titolarità, delle quote, delle superfici e degli aggiornamenti catastali.

- le aree interessate, come risultante dalla relazione tecnica di stima posta a base della determinazione dell'indennità provvisoria, sono state qualificate, ai fini estimativi, quali aree non edificabili; pertanto, in caso di definizione bonaria/volontaria, viene applicato l'incremento del 50% previsto dal D.P.R. n. 327/2001, quale componente del corrispettivo concordato per le singole posizioni, ferma restando la verifica definitiva delle superfici, della titolarità, dell'eventuale sussistenza di diritti di terzi e del regime fiscale applicabile;
- la definizione consensuale della vicenda acquisitiva risponde all'interesse pubblico alla tempestiva realizzazione dell'opera, alla riduzione dei tempi procedurali, alla certezza dei rapporti con le proprietà interessate e alla prevenzione di possibili contenziosi;
- gli accordi preliminari da sottoscrivere con i soggetti sopra indicati hanno natura obbligatoria e propedeutica alla successiva cessione bonaria/volontaria delle aree effettivamente interessate dall'intervento, da perfezionarsi con atto definitivo nelle forme di legge, e disciplinano l'autorizzazione all'accesso, alla presa in disponibilità e all'esecuzione dei lavori;
- con la sottoscrizione degli accordi preliminari, ciascun proprietario o comproprietario autorizza il Consorzio Industriale del Lazio, l'impresa appaltatrice ed esecutrice, la direzione lavori, il coordinatore per la sicurezza e i tecnici incaricati ad accedere alle aree, a prenderne materiale disponibilità per le finalità dell'intervento e a eseguire i lavori previsti dal progetto approvato;
- gli accordi preliminari non producono immediato effetto traslativo della proprietà e non costituiscono accordo definitivo di cessione volontaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 del D.P.R. n. 327/2001; l'effetto traslativo si verificherà esclusivamente con il successivo atto definitivo di cessione bonaria/volontaria, da stipularsi e trascriversi presso i competenti registri immobiliari a seguito dell'ultimazione dei lavori, della definizione dello stato finale delle aree effettivamente occupate e dell'esecuzione dei necessari frazionamenti e aggiornamenti catastali;
- restano fermi, fino al perfezionamento degli atti definitivi, i poteri e le prerogative del Consorzio nell'ambito del procedimento espropriativo già avviato, da riattivare o proseguire, limitatamente alle posizioni non definite bonariamente, ove non si perfezioni la definizione consensuale nei termini previsti.
- Dato atto che:
 - il corrispettivo complessivo relativo alle posizioni riepilogate ammonta a euro 45.792,00, al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti, composto dall'indennità provvisoria complessivamente notificata pari a euro 30.528,00 e dall'incremento del 50% pari a euro 15.264,00;

- successivamente alla sottoscrizione di ciascun accordo preliminare, e comunque entro 30 giorni dalla stessa, è previsto il pagamento di un acconto pari al 50% del rispettivo corrispettivo concordato; l'importo complessivo degli acconti, ove tutti gli accordi vengano sottoscritti, ammonta a euro 22.896,00 al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti;
- il saldo complessivo, allo stato pari a euro 22.896,00, al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti, sarà corrisposto in sede di atto definitivo, previa verifica della piena e libera proprietà delle aree, dell'assenza di iscrizioni, trascrizioni, vincoli, gravami o diritti di terzi ostativi al pagamento diretto, nonché della regolarità della documentazione catastale, ipotecaria, fiscale e contabile;
- la spesa complessiva trova copertura nel quadro tecnico economico dell'intervento, già approvato con gli atti commissariali richiamati, tra le somme previste per acquisizione aree, espropri e relativi oneri, senza variazione del QTE né maggiori oneri a carico dell'Ente rispetto alle somme stanziare;
- la qualificazione fiscale delle somme e l'eventuale applicazione di imposte, ritenute o altri oneri saranno verificate dagli uffici competenti e/o dal pubblico ufficiale rogante prima del pagamento e della stipula dell'atto definitivo;
- la presente determinazione costituisce atto gestionale attuativo degli atti commissariali già approvati e del procedimento espropriativo/acquisitivo già avviato.
- **Ritenuto:**
 - di approvare gli schemi di accordo preliminare ad effetti obbligatori finalizzati alla successiva cessione bonaria/volontaria con i soggetti destinatari delle notifiche di indennità provvisoria sopra indicati;
 - di ritenere congrua e coerente con l'interesse pubblico la determinazione dei corrispettivi mediante applicazione dell'incremento del 50% previsto in caso di accordo, con piena capienza nelle somme destinate ad acquisizione aree, espropri e relativi oneri del QTE;
 - di autorizzare il pagamento degli acconti, pari al 50% dei rispettivi corrispettivi concordati, successivamente alla sottoscrizione degli accordi preliminari e comunque entro 30 giorni dalla stessa;
 - di demandare al RUP e agli uffici competenti l'adozione degli adempimenti conseguenti, compresi i verbali di accesso e consistenza, il coordinamento con l'impresa esecutrice e la direzione lavori, gli aggiornamenti catastali, le verifiche ipotecarie, la predisposizione degli atti definitivi e gli adempimenti contabili.
- **Visti:**
 - il D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i.;
 - il D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.;
 - il D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i.;
 - la D.G.R. Lazio n. 370/2024;
- Accertata l'insussistenza, per quanto a conoscenza, di profili di incompatibilità o conflitto di interesse, anche potenziale, in capo al Direttore Generale e al Responsabile Unico del Progetto;
- Visto il parere favorevole espresso dal RUP dell'intervento prot. n. CONSINDLAZIO-2026-0009356 del 10/07/2026, in atti, che svolge completa attività istruttoria dell'istanza predetta;
- Visto lo Statuto Consortile;

DISPONE

Di richiamare integralmente tutte le sovraesposte premesse, da intendersi quale parte motivata del presente provvedimento

1. Di approvare gli schemi di accordo preliminare ad effetti obbligatori finalizzati alla successiva cessione bonaria/volontaria delle aree interessate dall'intervento, da sottoscrivere tra il Consorzio Industriale del Lazio e i soggetti destinatari delle notifiche di indennità provvisoria indicati nel prospetto riportato in premessa;
2. Di dare atto che ciascun accordo preliminare non produce immediato effetto traslativo della proprietà, essendo finalizzato alla futura cessione delle aree effettivamente interessate dall'intervento, da formalizzarsi con successivo atto definitivo a seguito dell'ultimazione dei lavori, della definizione dello stato finale delle aree occupate e dell'esecuzione dei necessari frazionamenti e aggiornamenti catastali;
3. Di dare atto che, con la sottoscrizione dell'accordo preliminare, ciascun proprietario o comproprietario autorizza il Consorzio Industriale del Lazio, l'impresa appaltatrice ed esecutrice, la direzione lavori, il coordinatore per la sicurezza e i tecnici incaricati ad accedere alle aree, a prenderne materiale disponibilità per le finalità dell'intervento e a eseguire i lavori previsti dal progetto approvato;
4. Di stabilire che, limitatamente alle posizioni per le quali verrà sottoscritto l'accordo preliminare e in presenza del corretto adempimento degli obblighi ivi previsti, il Consorzio non procederà al deposito dell'indennità nelle forme di legge e all'emanazione del decreto di esproprio, procedendo invece mediante successiva cessione bonaria/volontaria, salvo quanto previsto ai successivi punti 13 e 14;
5. Di determinare il corrispettivo complessivo degli accordi, ove tutti sottoscritti, in euro 45.792,00, al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti, composto dall'indennità provvisoria complessivamente

notificata pari a euro 30.528,00 e dall'incremento pari a euro 15.264,00, come da prospetto riportato in premessa, salvo conguaglio sulla base delle superfici risultanti dai frazionamenti e dagli aggiornamenti catastali finali;

6. Di dare atto che i singoli corrispettivi sono determinati come segue: Forte Luca euro 5.166,00; Fratelli Zangrillo Materiali da Costruzione S.r.l. euro 30.780,00; Gionta Marco euro 288,00; Gionta Maria Teresa euro 576,00; Meschino Roberta euro 576,00; Nocella Maurizio euro 576,00; Treglia Caterina euro 288,00; Treglia Bernardina euro 3.771,00; Treglia Robert euro 3.771,00, al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti;
7. Di autorizzare il pagamento, successivamente alla sottoscrizione dei singoli accordi preliminari e comunque entro 30 giorni dalla stessa, di un acconto pari al 50% del rispettivo corrispettivo concordato, per un importo complessivo massimo di euro 22.896,00 al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti, ove tutti gli accordi vengano sottoscritti, previa acquisizione della documentazione necessaria al pagamento, delle dichiarazioni della proprietà, del verbale di accesso e consistenza, del visto di regolarità contabile e dell'attestazione di copertura finanziaria;
8. Di dare atto che il saldo complessivo, allo stato pari a euro 22.896,00, al lordo di imposte, ritenute e oneri fiscali ove dovuti, sarà corrisposto in sede di atto definitivo di cessione, previa verifica della piena e libera proprietà delle aree, dell'assenza di iscrizioni, trascrizioni, vincoli, gravami o diritti di terzi ostativi al pagamento diretto, nonché della regolarità della documentazione catastale, ipotecaria, fiscale e contabile;
9. Di precisare che, per le posizioni in comproprietà, ciascun accordo potrà essere sottoscritto e produrre effetti limitatamente alla quota del singolo comproprietario aderente e agli importi riparametrati indicati nel prospetto, ferma restando la prosecuzione del procedimento espropriativo o l'adozione degli ulteriori atti necessari per le quote o posizioni eventualmente non definite bonariamente;
10. Di dare atto che la spesa complessiva, comprensiva dell'incremento previsto e degli oneri fiscali ove dovuti, trova copertura nel quadro tecnico economico dell'intervento, già approvato con gli atti commissariali richiamati in premessa, tra le somme previste per acquisizione aree, espropri e relativi oneri, senza variazione del QTE né maggiori oneri a carico dell'Ente;
11. Di demandare al RUP e agli uffici competenti tutti gli adempimenti conseguenti, compresi la redazione dei verbali di accesso, consistenza e consegna delle aree, il coordinamento con l'impresa esecutrice e la direzione lavori, l'esecuzione dei frazionamenti e degli aggiornamenti catastali, le verifiche ipotecarie e la predisposizione degli atti definitivi di cessione;
12. Di stabilire che gli accordi preliminari saranno sottoscritti dal Direttore Generale, con facoltà di apportare modifiche non sostanziali che si rendessero necessarie ai fini della migliore formalizzazione degli atti, purché non incidenti sugli elementi essenziali, sui corrispettivi complessivi e sulla copertura finanziaria, e che il RUP dell'intervento, Ing. Francesco Violo, provvederà alla sottoscrizione dei verbali di accesso, consistenza e consegna delle aree e degli ulteriori atti tecnici conseguenti;
13. Di precisare che gli accordi preliminari costituiscono modalità consensuale e attuativa del procedimento acquisitivo già avviato e non comportano rinuncia definitiva all'esercizio dei poteri espropriativi fino al perfezionamento degli atti definitivi di cessione;
14. Di stabilire che, in caso di mancata sottoscrizione di uno o più accordi preliminari, di inadempimento degli obblighi ivi previsti ovvero di mancato perfezionamento dell'atto definitivo per fatto imputabile alla proprietà o per altra causa ostativa alla definizione consensuale, il Consorzio potrà riattivare o proseguire il procedimento espropriativo ai sensi del D.P.R. n. 327/2001, limitatamente alle relative posizioni, fatto salvo il recupero, la restituzione o la compensazione delle somme eventualmente già corrisposte;
15. Di trasmettere la presente determinazione al RUP, all'Ufficio contabilità e bilancio, all'Ufficio espropri/tecnico competente, alla direzione lavori e, ove necessario, alla Regione Lazio per gli adempimenti di rispettiva competenza;
16. Di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato sull'Albo pretorio online dell'Ente e nella sezione "Amministrazione trasparente" ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. n. 33/2013.

Il Direttore Generale
Arch. Claudio Ferracci

Sede legale:

Via di Campo Romano, 65 - 00173 ROMA
Tel. 06 51686329 protocollo@consorziolazio.it
Cod. Fisc. e P. Iva 16452941004
Pec: protocollo@pec.consorziolazio.it

www.consorziolazio.it

