

Delibera Consiliare n. 10 del 12 novembre 2020

OGGETTO: Terreno di proprietà dell'Ente in centro urbano distinto al catasto al foglio 23 part 1388. Riqualficazione dell'area. Richiesta di mutamento di destinazione ai sensi del combinato disposto degli art. 12, 46, 10 rispettivamente della legge 1766/1927, R.D. 332/1928, L.R. n. 1/1986 e ss.mm.ii. Approvazione perizia demaniale redatta dall'Arch. Renato Santoro

IL CONSIGLIO

Vista la Legge 20 novembre 2017, n. 168;

Vista la sentenza della Corte Costituzionale del 31/05/2018, n. 113;

Visto il decreto legislativo del 22/01/2004, n. 42;

Visto l'art. 12 L.1766/1927;

Visto l'art. 41 R.D. 332/1928;

Visto l'art. 10 della L.R. n.1/1986 e successive;

Premesso che:

L'Ente è proprietario di un terreno in centro urbano ricompreso tra Via basoli e Via Braccianese Claudia distinto al catasto al foglio 23 part. 1388 per una superficie di mq. 2789 avente natura giuridica di dominio civico;

L'area perveniva all'Ente per effetto di una sentenza passata in giudicato emessa dal Commissario per gli usi civici sedente in Roma del 20 luglio 1967 con la quale si intimava il Comune di Allumiere di trasferire i terreni inseriti nel vocabolo "Selva degli Sbroccati" e quindi anche il terreno che ci occupa, alla locale Università Agraria ai sensi della legge 397/1894;

Dal punto di vista urbanistico, nonostante *la qualitas soli*, l'area fu inserita in zona "B" di completamento nel PRG approvato dal Consiglio Comunale di Allumiere con deliberazione n. 36 del 02/05/1978;

Anche nel successivo PRG, adottato dal Consiglio comunale con atti n. 12/2005 e n. 5/2006 ed approvato con DGRL n. 389 del 06/08/2012 la stessa area veniva inserita come zona di completamento B4;

Nella redazione del PRG – 2012, evidentemente, si seguivano le iscrizioni del vecchio PRG senza tener conto della effettiva *qualitas soli* dell'area, considerato che non venivano attuate le procedure di cui agli art. 2 e 3 della legge regionale n. 1/1986 che regola il caso di specie;

La natura giuridica dell'area che sia di dominio collettivo è inopinabile per due aspetti: in via giurisdizionale per la sentenza di cui sopra emessa dal Commissario agli usi civici passata in giudicato, in via amministrativa sulla scorta della verifica demaniale redatta dal perito demaniale Ing. Sergio Paribelli "Relazione degli accertamenti per la sistemazione dei terreni di uso civico dell'Università Agraria di Allumiere siti in località Selva degli Sbroccati" inviata e assunta al protocollo della Regione Lazio in data 30/11/1984 n 3547 sulla quale non vi sono stati opposizioni nel periodo di pubblicazione;

In data 01/04/2018, parte dell'area veniva interessata da un movimento franoso che investiva Via Basoli causando problemi di incolumità pubblica e di viabilità;

Iniziava un iter con il Comune di Allumiere a seguito dell'ordinanza 24/2018 adottata nei confronti dell'Università Agraria. L'Ente, con successive note, inoltrava la richiesta di riesame le cui motivazioni venivano prese in considerazione e da qui la successiva revoca dell'ordinanza con medesimo atto n. 111 del 27/11/2018;

A prescindere dagli atti amministrativi, l'area necessita di una riqualficazione per porre fine a problemi di viabilità e più in generale di incolumità pubblica;

Il Comune inoltrava all'Ente un'idea progettuale di utilizzo dell'area avente carattere di interesse pubblico e quindi in linea con quanto previsto dal secondo comma, art. 8 ter, aggiunto dall'art. 10 della L.R. n. 6/2005 alla L.R. n.1/1986;

L'Ente in prima istanza, considerato che l'area è in centro urbano e quindi non avendo più possibilità alcuna di espletamento degli usi civici consentiti per la collettività, adottava una prima manifestazione di volontà di aderire alla proposta del Comune di Allumiere con atto N. 06 del 18/06/2018 che qui si intende riportata e facente parte integrale e sostanziale del presente deliberato anche se non materialmente allegata;

Ritenuto pertanto:

Che si rendeva opportuno, viste le considerazioni espresse precedentemente, di iniziare il procedimento amministrativo *ex lege* volto al mutamento di destinazione dell'area anche in ossequio al pronunciamento della Corte Costituzionale n. 113/2018;

Con nota n. 1002 del 9 settembre 2020 l'Ente chiedeva espressamente che l'utilizzo dell'area dovrebbe avvenire per interesse pubblico;

Il Comune di Allumiere con atto n. 35 del 28/09/2020 adottato dal Consiglio Comunale dichiarava l'utilizzo dell'area di pubblico interesse. Detta deliberazione si intende facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata.

Trova attuazione l'art. 10 della legge regionale n. 6/2005 giacché, come riportato in precedenza, anche se l'area nello strumento urbanistico è riportata come zona edificabile, nello stato di fatto e di diritto la stessa non risulta tale in quanto nella predisposizione del PRG vigente non è stato dato corso alle previsioni di cui all'art. 2 della L.R. n. 1/1986 e ss.mm.ii.

Ricorrere alla sdemanializzazione previa richiesta di autorizzazione agli Enti sovraordinati;

Considerato:

Che veniva conferito incarico al perito demaniale Arch. Renato Santoro di redigere perizia sulla fattibilità e sul valore dell'area;

In data 9 gennaio 2020 il Perito demaniale incaricato inoltrava la perizia che veniva assunta al protocollo dell'ente al n. 0052

Per tutto ciò premesso

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti n° 7, votanti n° 7, favorevoli n° 7, contrari nessuno, astenuti nessuno;

DELIBERA

Di dare avvio al procedimento amministrativo di mutamento di destinazione del terreno di proprietà dell'Ente in centro urbano distinto al catasto al foglio 23 part. 1388 ai sensi del combinato disposto degli art. 12, 46, 10 rispettivamente della legge 1766/1927, R.D. 332/1928, L.R. n. 1/1986 e ss.mm.ii inserito nel vigente PRG come zona di completamento B4;

Di Approvare la perizia demaniale dell'Arch. Renato Santoro che si allega al presente atto e ne fa parte integrante e sostanziale;

Di prendere atto che l'utilizzo dell'area avverrà esclusivamente per un interesse pubblico così come da delibera adottata dal Consiglio Comuna di Allumiere n. 35 del 28 settembre 2020 che si intende facente parte integrante e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegata.

Ed IL CONSIGLIO, SEGUITANDO A DELIBERARE,

Sentito il Presidente che comunica l'esigenza di dare al presente atto l'urgenza dell'immediata esecutività;

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti n° 7, votanti n° 7 favorevoli n° 7, contrari nessuno, astenuti nessuno;

DELIBERA

Di dare al presente atto immediata esecutività ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267.--



UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

Il presente verbale viene letto, approvato e così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Vernace Pietro



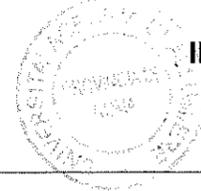
IL SEGRETARIO
dott. Artebani Luigi

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questa Università Agraria per 15 giorni

consecutivi a partire dal - 4 DIC 2020 prot. n° 1314 CD XXI

Allumiere li - 4 DIC 2020

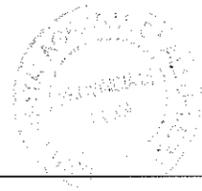


IL SEGRETARIO
dott. Artebani Luigi

ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini ai sensi dell'art. 134, del Decreto Legislativo 18.08.2000 n° 267.

Allumiere li - 4 DIC 2020



IL SEGRETARIO

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Allumiere li - 4 DIC 2020



IL SEGRETARIO

ATTO N° 10 OGGETTO: Terreno di proprietà dell'Ente in centro urbano distinto al catasto al foglio 23 part. 1388. Riqualificazione dell'area. Richiesta di mutamento di destinazione ai sensi del combinato disposto degli art. 12, 46, 10 rispettivamente della legge 1766/1927, R.D. 332/1928, L.R. n. 1/1986 e ss.mm.ii. Approvazione perizia demaniale redatta dall'Arch. Renato Santoro.

del 12 novembre 2020

L'anno **DUEMILAVENTI**, questo giorno **DODICI** del mese di **NOVEMBRE** alle ore 18.30 nell'Aula consiliare del Comune di Allumiere, si è riunito

IL CONSIGLIO

in adunanza straordinaria di **prima** convocazione, in conseguenza di determinazione del Presidente del **09 novembre 2020**, previa trasmissione degli inviti a tutti i consiglieri.

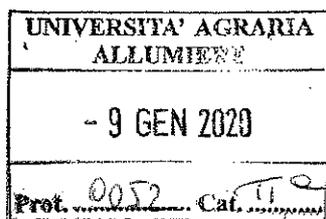
Procedutosi all'appello nominale risultano rispettivamente presenti ed assenti i signori:

	Presenti	Assenti
VERNACE Pietro - Presidente	X	
CIMAROLI Daniele - Consigliere	X	
TRAVAGLIATI Paolo - Consigliere	X	
SCOCCO Romina - Consigliere		X
MONALDI Alvaro - Consigliere	X	
CORVI Gianluca - Consigliere	X	
PAPA Alessandro - Consigliere		X
PENNESI Erasmo - Consigliere	X	
CANESTRARI Cristian - Consigliere		X
REGNANI Angelo - Consigliere	X	
SGAMMA Emiliano - Consigliere		X
FRACASSA Erika - Consigliere		X
STAMPIGIONI Martina - Consigliere		X

E quindi presenti n° 7 assenti n° 6.

Presiede il Sig. **Vernace Pietro**. Assiste il Segretario dott. **Artebani Luigi**.

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in **prima** convocazione, il Presidente dichiara aperta l'adunanza,



Alla Università Agraria
di Allumiere
sede

Roma, 18 dicembre 2019

Per incarico ricevuto dall'Università Agraria di Allumiere, avente come oggetto la valutazione peritale di un terreno in Allumiere, di proprietà dell'U.A. Medesima e distinto in catasto al fog. 23, particella 1388 (v. FIG. 1) lo scrivente arch. Renato Santoro, n. 4162 all'Ordine degli Architetti di Roma, iscritto all'albo dei periti demaniali della Regione Lazio, incaricato per il territorio di Allumiere con rapporto contrattuale datato 11/04/2017, con la presente relazione riferisce quanto segue.

Il terreno in argomento ha una estensione di are 27 e ca. 89 pari a mq. 2.789. Ricade in sottozona B/4 di PRG: completamento (v. FIG. 2)
Valori ammissibili: indice di fabbricabilità fondiaria 0,80 mc/mq altezza massima: m. 8
distacco min. tra pareti finestrate m. 10
distacco dai confini: HF (altezza fabbricato)
distacco da strade e spazi pubblici: m. 4

Poiché si tratta di terreno edificabile a completamento con i parametri sopra riportati, si procede con il metodo estimativo analitico, così riassunto.
Volume ammissibile: mq. 2.789 x 0,80 = mc. 2.231.

N.B.: L'elaborato progettuale redatto dal Comune di Allumiere prevede una costruzione plurifamiliare su due livelli per una volumetria pari a mc. 2.179,84 (cioè mq. 340,60 x 2 x h. 3,20) inferiore a quanto consentito. Il progetto prevede altresì la realizzazione di parcheggio pertinenziale costituito di n. 12 posti auto coperti + n. 23 posti auto scoperti.

La superficie realizzabile, stanti le dimensioni del terreno e la cubatura consentita, è così determinata: mc. 2.231 divisa l'altezza di piano m. 3,20 = mq. 697,18 (su due livelli).

Il valore dell'edificato a metro quadrato desunto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicato dall'Agenzia del Territorio (v. FIG. 3) fa riferimento a costruzioni esistenti. Nel caso di specie si tratta di nuovissima costruzione, pertanto il valore indicato dal catasto per un immobile in buono stato conservativo (euro 1.300/mq) deve essere incrementato in misura non inferiore al 30% e raggugliata ai valori di mercato corrente che per la zona di Allumiere si attestano ormai su euro 1.700/mq.
Pertanto: euro/mq 1.700 x mq. 697,18 = euro 1.185.206

Valore dei posti auto. Il valore OMI per i box è di euro 800/mq. Ma trattandosi di posti auto in parte coperti e in parte scoperti, si assume un valore di euro 700/mq per i posti auto coperti e di euro 350/mq per quelli scoperti (mq. 12,5 ciascuno).

mq. 12,5 cad. x euro/mq 700 x n. posti auto 12 = euro 105.000

mq. 12,5 cad. x euro/mq 350 x n. posti auto 23 = euro 100.625

Valore complessivo:

euro 1.185.206 + 105.000 + 100.625 = euro 1.390.831

L'incidenza percentuale (Ip) del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato.

Si estrapola una variabile nell'ordine del 15% proporzionale al valore del costruito, come da manualistica e letteratura di settore riportato in FIG. 4.

Pertanto dato il valore dell'edificato pari ad euro 1.390.000 - cioè equivalente a circa 1.900 euro/mq comprensivo di posto auto - e assunto il valore del terreno edificabile in misura del 15 %, si ottiene una valutazione del terreno nell'ordine di euro 208.500.

Poichè la superficie del lotto è di mq. 2.789, si ricava che il prezzo di vendita al metro quadrato è di euro 75 circa al metro quadrato.

Conclusioni.

Il prezzo equo per un lotto di terreno edificabile, con progetto redatto dal Comune di Allumiere, su terreno di proprietà dell'Università Agraria di Allumiere, distinto al fog. 23, particella 1388 di mq. 2.789, è da intendersi in misura di euro/mq 75 circa, vale a dire, complessivamente, pari ad euro 208.500.

Detto valore a misura è congruo e compatibile con quanto rilevabile dalle trattative reali di compravendita immobiliare.

Tanto si doveva a fronte dell'incarico ricevuto.

Con osservanza

(arch. Renato Santoro)

Roma, 18 dicembre 2019

Firmato digitalmente da

**Renato
SANTORO**

O = Ordine degli Architetti
PPC di Roma e provincia
80053110583
C = IT

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: ALLUMIERE
 Frazione: Centro/CENTRO ABITATO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mesi)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1300	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	650	800	L	2,3	3,3	L

FIG. 3

Prezzo unitario	Costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione	Incidenza dell'area	Valore unitario del terreno edificabile
€/mq.	€/mq.	€/mq.	%	€/mq.
1.700	1.000	110	10%	31
2.200	1.100	120	20%	84
2.700	1.200	130	27%	136
3.200	1.300	140	31%	189
3.700	1.400	150	35%	242
4.200	1.500	160	37%	295
4.700	1.600	170	39%	347
5.200	1.700	180	41%	400
5.700	1.800	190	42%	453

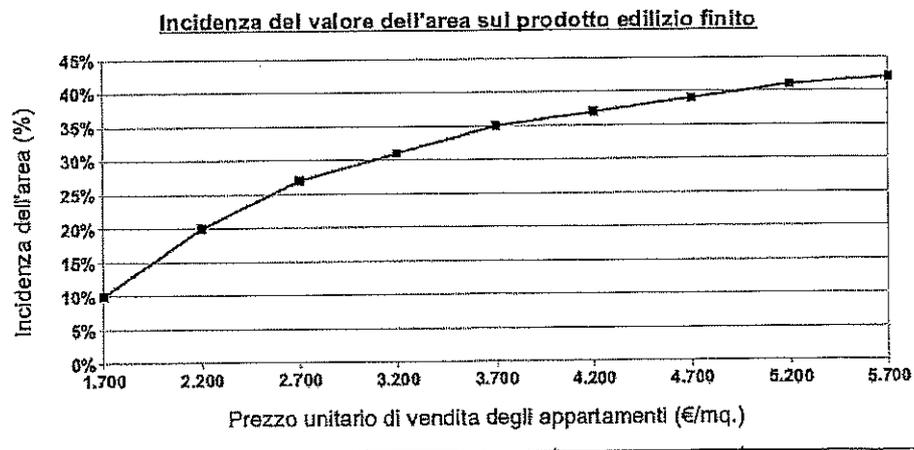


FIG. 4
 DIAGRAMMA

Risultato Interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: ROMA
 Comune: ALLUMIERE
 Fascia/zona: Centro/CENTRO ABITATO
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1300	L	3,3	4,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1200	L	3	4,5	L
Box	NORMALE	650	800	L	2,5	3,3	L

FIG. 3

Prezzo unitario	Costo di costruzione	Oneri di urbanizzazione	Incidenza dell'area	Valore unitario del terreno edificabile
€/mq.	€/mq.	€/mq.	%	€/mq.
1.700	1.000	110	10%	31
2.200	1.100	120	20%	84
2.700	1.200	130	27%	136
3.200	1.300	140	31%	189
3.700	1.400	150	35%	242
4.200	1.500	160	37%	295
4.700	1.600	170	39%	347
5.200	1.700	180	41%	400
5.700	1.800	190	42%	453

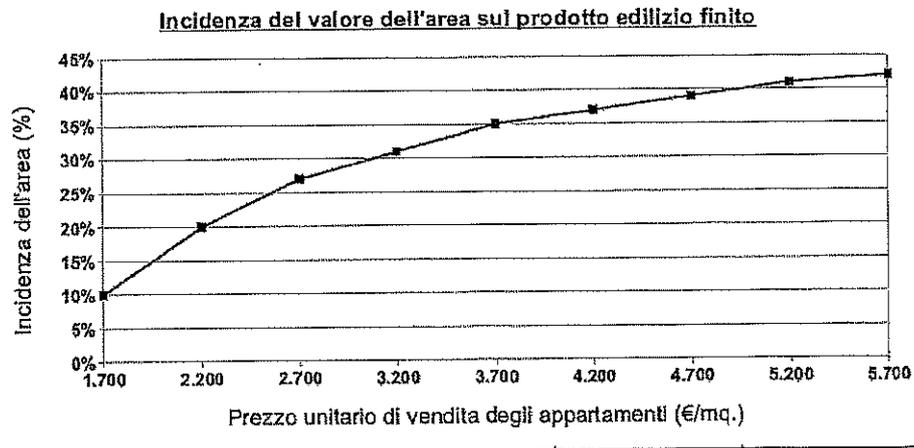


FIG. 4
 DIAGRAMMA