



UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

ATTO N° 15 OGGETTO: BOGGI GIANFRANCO. L.R. 03.01.1986, n° 1. L.R. 13.03.1988, n° 68. L.R. 17.12.1996, n° 57, L.R. 27.01. 2005, n° 6. Alienazione terreni.
del 04 Maggio 2016

L'anno **DUEMILASEDICI**, questo giorno **QUATTRO** del mese di **MAGGIO** alle ore **18,00** 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 2 maggio 2016, previa trasmissione degli inviti a tutti i consiglieri.

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

			Presenti	Assenti
PASQUINI	Antonio	- Presidente	X	
MELLINI	Angela	- Consigliere	X	
TRINETTI	Alessandro	- Consigliere	X	
STEFANINI	Igino	- Consigliere		X
CONTARDI	Massimiliano	- Consigliere		X
VELA	Domenico	- Consigliere	X	
PAPA	Alessandro	- Consigliere	X	
CORVI	Gianluca	- Consigliere	X	
LUCHETTI	Rodolfo	- Consigliere		X
SUPERCHI	Alfonso	- Consigliere		X
ZANNONI	Graziano	- Consigliere	X	
SCARIN	Paolo	- Consigliere		X
PENNESI	Angelo	- Consigliere		X

E quindi presenti n° 7 assenti n° 6.

Presiede il Sig. **Pasquini Antonio**. 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, nomina scrutatori i consiglieri **Corvi Gianluca, Trinetti Alessandro e Zannoni Graziano** ed invita i signori consiglieri a procedere alla discussione degli affari posti all'ordine del giorno.

Deliberazione Consiliare n° 15 del 4 Maggio 2016

OGGETTO: BOGGI GIANFRANCO. L.R. 03.01.1986, n° 1. L.R. 13.03.1988, n° 68. L.R. 17.12.1996, n° 57, L.R. 27.01. 2005, n° 6. Alienazione terreni.

IL RESPONSABILE TECNICO ED IL RESPONSABILE FINANZIARIO

Visti i pareri richiesti allegati al presente atto ai sensi del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;
Vista la propria deliberazione n° 7 adottata nella seduta del 19 aprile 1986, divenuta esecutiva ai sensi di legge;
Vista la propria deliberazione n° 21 del 13 giugno 1989, divenuta esecutiva ai sensi di legge;
Vista la propria deliberazione n° 38 del 13 ottobre 1989, divenuta esecutiva ai sensi di legge;
Vista la legge regionale 3 gennaio 1986, n° 1;
Vista la legge regionale 13 marzo 1988, n° 68;
Vista la legge regionale 17 dicembre 1996, n° 57;
Vista la legge regionale 27 gennaio 2005, n° 6, e successive modifiche ed integrazioni;
Considerato che numerosi utenti, hanno costruito opere edili su aree appartenenti al demanio dell'Ente ed hanno presentato domanda di rilascio della concessione in sanatoria presso il Comune di Allumiere e Tolfa ai sensi della legge 28 febbraio 1987, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni e alla normative vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi;

Dato atto che:

- a) i terreni sui quali abusivamente si è proceduto alla edificazione hanno acquistato carattere destinazione edificatoria in conformità al P.R.G. del Comune di Allumiere o Tolfa o che avevano acquistato carattere e destinazione edificatoria in conformità al Programma di Fabbricazione o avevano ottenuto licenza di costruzione da parte del Comune prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici suddetti o sono sanabili ai sensi delle vigenti disposizioni legislative in materia;
- b) gli interessati hanno presentato istanza di alienazione ai sensi dell'art. 8 della legge regionale n° 1/1986 nel termine indicato al secondo comma dell'articolo medesimo e ai sensi dell'art. 1 della legge regionale 17 dicembre 1996, n° 57;
- c) sulla base di dette domande il perito incaricato, dott. Egidio Cervoni, ha proceduto alla individuazione dell'area interessata dalla costruzione a suo tempo realizzata abusivamente nonché delle pertinenze ammissibili ai sensi dell'art. 7, comma 3°, della legge n° 47/1985, ed ha, altresì, proceduto alla stima di ciascuna area giusto incarico di cui alla succitata delibera della G.R., n° 3328/1986;
- d) l'articolo 13 della legge regionale n. 6 del 27/01/2005 dà la possibilità di alienare i terreni di uso civico ricadenti in Z.P.S. per i quali sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa prima della data di entrata in vigore della legge;
- e) la perizia estimativa relativa al presente atto è stata redatta in data antecedente all'entrata in vigore della Z.P.S. come risulta dall'elenco inoltrato dal perito demaniale all'Ente in data 16 febbraio 1991 prot. n° 0206 relativo al corrispettivo richiesto per le prestazioni delle perizie richieste;

Visto l'articolo 1 della L.R. 18 febbraio 2005, n. 11, che modifica il comma 4 l'art. 8 della L.R. della 1/86 come da ultimo modificato dell'art. 8 della L.R. 6/2005 che cita testualmente: "Non possono essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale";

Visto l'articolo 13 della L.R. 6/2005 che cita testualmente: "Le modifiche di cui alla presente legge si applicano anche alle domande presentate prima della data di entrata in vigore della legge stessa per le quali non sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa";

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Lazio n° 700 del 26 settembre 2008, con oggetto: "Rettifica delle delimitazioni delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate, ZPS IT6030005 e Monte Romano ZPS IT6010021, designate ai sensi della Direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Modifica deliberazione Giunta regionale n. 651/05".

Considerato che detta Deliberazione è stata pubblicata sul Supplemento ordinario n. 132 al BURL n. 42 del 14.11.2008;

Vista la Determina n° 59 del 21 gennaio 2009 del Direttore del Dipartimento Territorio della Regione Lazio con oggetto: Direttiva 79/409/CEE concernente la conservazione degli uccelli selvatici-presa d'atto della

trasmissione alla Unione Europea della rettifica di delimitazioni e della risoluzione di problematiche tecniche relative a Zone di Protezione Speciale (ZPS) del Lazio, adottate con DGR nn. 696, 697, 698, 699, 700 e 701 del 26 settembre 2008;

Considerato che detta Determina è stata pubblicata sul BURL Parte Prima – Parte Seconda n. 4 del 28 gennaio 2009;

Vista la D.D.A. n° 08 del 15 Gennaio 2015 con la quale incaricava il Dott. Agr. Egidio Luciano Cervoni per l'aggiornamento della determinazione del valore dei terreni gravati da uso civico di proprietà della Università Agraria di Allumiere;

Vista la domanda di alienazione presentata dal Sig. BOGGI Gianfranco in data 16 Febbraio 2016, pervenuta al protocollo dell'Ente in data 24 Febbraio 2016 al n° 0227, con la quale chiede l'alienazione del terreno posseduto sito in loc. Croce di Bura e distinto in catasto terreni del Comune di Allumiere al foglio n° 28 particella n° 120, 465, 600, 603 e 605 con una superficie totale di mq 2.951;

Vista la perizia tecnico estimativa redatta dal Dott. Agr. Egidio Luciano Cervoni pervenuta all'Ente prot. n. 0220 in data 22 Febbraio 2016;

Visto l'art. 8 comma 6 della L.R. 27/01/2006 n° 6;

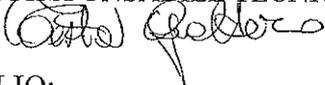
Visto il parere redatto dallo studio legale dell'Avvocato Pietro Federico in tema di alienazioni di cui alla L.R. n°1/1986 e successive modifiche ed integrazione pervenuta all'Ente in data 20 settembre 2010 prot. n° 1760, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B";

Ritenuto autorizzare il Presidente a firmare gli atti contrattuali di alienazione;

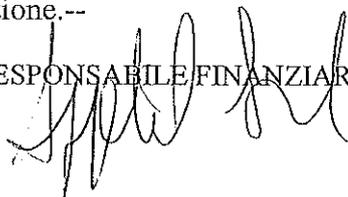
PROPONGO

- 1) di alienare al richiedente di cui alla perizia tecnico estimativa aggiornata e redatta dal Dott. Agr. Egidio Luciano Cervoni che si allega al presente atto sotto la lettera "A" l'area indicata ed al prezzo precisato in base alla stima redatta dal perito regionale.
- 2) Le somme ricavate ai sensi dell'art. 24 della Legge n° 1766/1927 "*i proventi alienati dall'alienazione saranno incamerati sul cap. 450/00 - Alienazione beni immobili e diritti reali - capitolo a destinazione vincolata del bilancio di previsione dell'esercizio in corso*";
- 3) Il Presidente è autorizzato alla firma del contratto di alienazione.--

IL RESPONSABILE TECNICO



IL RESPONSABILE FINANZIARIO



ED IL CONSIGLIO;

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Visti i pareri richiesti e l'attestazione della copertura finanziaria allegati al presente atto ai sensi Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n° 267;

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 approvare la su indicata proposta facendone proprie le premesse, le motivazioni ed il dispositivo che qui si intendono integralmente riportate.--

Il Presidente propone di dare al presente atto l'immediata esecutività ai sensi del comma 4, art. 134 D. Lgs 267/2000;

ED IL CONSIGLIO;

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

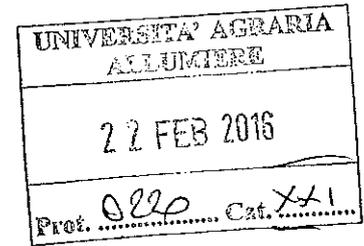
Di dare al presente atto immediata esecutività.--

UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

ALIENAZIONE DI TERRENO

PRATICA BOGGI GIANFRANCO

Perizia del 20/02/2016



PREMESSA –

Per la domanda di alienazione di cui sopra, in relazione all'incarico di Perito Demaniale per la stima delle terre d'uso civico della Università Agraria di Allumiere, il sottoscritto dr. agr. Egidio L. Cervoni (Albo Regionale dei Periti Demaniali n. ord. 163) in data 18/02/2016 procedeva con sopralluogo ai fini della verifica dell'attuale stato dei luoghi unitamente ai soggetti interessati.

E' stata redatta la presente relazione tecnica suddivisa in n. 3 paragrafi.

§ 1.- IDENTIFICAZIONE DELLA DITTA RICHIEDENTE E DEL TERRENO POSSEDUTO

Ditta richiedente	Luogo e data di nascita	C.F.	Residenza
BOGGI GIANFRANCO	Allumiere 24/10/'40	BGGGFR40R24A2100	ALLUMIERE

Il terreno posseduto sito nel territorio del Comune di Allumiere Via della Repubblica è così censito in Catasto del Comune di Allumiere fg. 28 particelle 600-603-120-605-465 per una sup. complessiva di mq 2.951.

§ 2.- DESCRIZIONE DEL TERRENO POSSEDUTO E SOVRASTANTI FABBRICATI

Il fondo in Via della Repubblica dista da Allumiere Km 1,5 circa ed è interposto fra il centro urbano di Allumiere e la frazione La Bianca. L'accesso è buono. Il terreno è arborato con 38 olivi e alberi da frutto vari, ed è in medio pendio sistemato a ciglioni erbati. Sullo stesso insiste un fabbricato di civile abitazione di n. 2 piani fuori terra oltre al seminterrato e al sottotetto. La cubatura della costruzione è di mc 1.290 in c.t. .

Destinazione area nel PRG: B5 completamento.

Stato urbanistico: Permesso a costruire in sanatoria n. 1049 E.U. prot. n. 9907 del 22/12/2014

§ 3.- VALUTAZIONE

Si premette che per lo svolgimento dei compiti affidati al Perito Demaniale non si applicano le logiche dell'Estimo ordinario congeniali alla valutazione di beni in una libera contrattazione ma quelle dell'Estimo legale (normativa in materia di usi civici). L'alienazione infatti è operazione di interesse pubblico finalizzata alla sistemazione degli usi civici con obiettivo di giungere alla sanatoria di abusi su terre del Demanio civico, con vincolo di destinazione (art.24, Legge n°1766/'27). Le Università Agrarie non possono disporre del

ricavato della vendita che non essendo disponibile è vincolato alla esecuzione di opere di pubblico interesse e pertanto non genera reddito così come ha ribadito l'art. 5 della L.R. 1/86 e l'art. 8 bis della L.R. 6/05.

Il criterio estimativo tiene conto sia di quanto disposto dall'art. 8 L.R. 1/86, dall'art. 6 DLGS 228/2000, dagli artt. 936-2041 c.c.. Per quanto concerne il metodo e il procedimento di stima ci si permette rimandare agli elaborati di carattere generale redatti e consegnati all'Ente gestore. Il criterio univoco consente di garantire affidabilità e omogeneità nei valori pur dovendo tenere conto di oggettive diversità dei singoli fondi, pur affermando il principio dei necessari aggiornamenti sia dei valori (nel tempo) sia della verifica dell'attuale stato dei luoghi a conferma del requisito di alienabilità.

Avendo come riferimento il vincolo del peculiare quesito connesso alla materia degli usi civici, ci si è richiamati alle metodologie illustrate nei principali Trattati della dottrina estimativa, sono stati elaborati i dati economici ricavati dai Listini Ufficiali e i dati di fatto rilevati nel corso del sopralluogo. Si è tenuto conto delle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche (comodi specifici del fondo de quo, estensione, destinazione di Piano e ubicazione) addizionando a tale valore un quantum connesso alle cubature edificate o edificabili che scaturisce dall'aspetto economico del valore di trasformazione pari alla differenza fra più probabile valore di mercato del cespite (area+fabbricato) e più probabile costo di costruzione del fabbricato. Nel merito della scelta del procedimento estimativo per il calcolo dell'incremento di valore indotto dalla edificazione del fabbricato, si ribadisce dunque il criterio di stima illustrato nella citata Relazione Generale. Infatti l'aspetto economico del "valore di trasformazione" è il "più pertinente alla fattispecie" per i seguenti motivi: 1) Sussiste una trasformazione già avvenuta del terreno che è l'edificazione sullo stesso di un fabbricato da parte dell'occupatore unico acquirente (speciale) del terreno; 2) L'alienazione all'unico acquirente possibile esclude l'eventualità di vendita in regime di mercato aperto a una vasta platea di probabili acquirenti in grado di creare le condizioni dell'incontro fra domanda e offerta con formazione di un prezzo di equilibrio; 3) Non c'è nell'ambito del piccolo Comune di Allumiere un sufficiente numero di dati sui prezzi di beni simili in grado di poter dare luogo a una stima sintetico-comparativa attendibile; 4) Solo il valore di trasformazione può consentire di calibrare il massimo valore possibile del terreno edificato. Peraltro i motivi 3-4 sono indicati come requisiti alla applicazione del valore di trasformazione dal Trattato "Corso di Estimo" edito da Hoepli Autore Stefano Amicabile. Altri e differenti procedimenti estimativi non risultano attendibili nella fattispecie in quanto non fondati su principi logici e obiettivi rispetto al quesito e alla ragion pratica della stima richiesta. Si è altresì tenuto conto delle risultanze delle stime riferite ad altri Enti riportate in atti deliberativi della Giunta Regionale e la comparazione è stata parametrata con la natura analoga delle terre, in proporzione ai volumi edificati e considerando il medesimo "momento di stima". Quest'ultimo aspetto rappresenta un significativo e valido riscontro per la modulazione e la conferma del criterio adottato sulla base di principi logici e appropriati alla ragion pratica della stima richiesta e calibrata alle leggi vigenti in materia.

Per i fabbricati si tiene conto solo dell'incremento di valore indotto al fondo per effetto della costruzione edificata e non per il valore di mercato o di costruzione del manufatto.

Nella stima si tiene conto dei comodi specifici (ubicazione e distanza dal centro abitato) rilevati nel corso del sopralluogo.

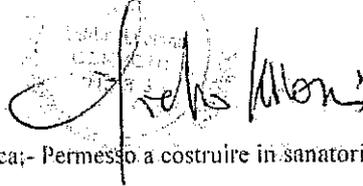
Pertanto in rif. alla posizione relativa all'oggetto si determina il seguente valore:

VALUTAZIONE

- Terreno	Euro	3.500,00
- Plus valore da edificato	Euro	20.500,00
Totale	Euro	24.000,00

Tanto doveva il sottoscritto, fiducioso di aver svolto l'incarico con obiettività e chiarezza.

IL PERITO DEMANIALE



All.

- VCA ed estratto di mappa; - certificato destinazione urbanistica; - Permesso a costruire in sanatoria; - n. 7 foto



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2016

Data: 09/02/2016 - Ora: 10.50.08 Fine

Visura n.: T108105 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLUMIERE (Codice: A210)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 28 Particella: 600

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz.	Reddito	
1	28	600		-	SEMINATIVO 3	21 60		Dominicale Euro 11,71 Agrario Euro 6,14	FRAZIONAMENTO del 13/10/2004 n. 572132.1/2004 in atti dal 13/10/2004 (protocollo n. RM0572132)
Notifica						Partita			

INTESTATO

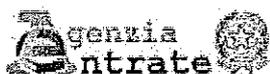
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE con sede in ALLUMIERE	83000330585*	(?) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2016

Data: 09/02/2016 - Ora: 10.51.00 Fine

Visura n.: T108731 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLUMIERE (Codice: A210) Provincia di ROMA
Catasto Terreni	Foglio: 28 Particella: 603

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	28	603		-	SEMINATIVO 3			01 61		Dominicale Euro 0,57
Notifica						Partita				

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE con sede in ALLUMIERE	83000330585*	(1) Proprietà per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2016

Data: 09/02/2016 - Ora: 10.52.23 Fine

Visura n.: T109663 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLUMIERE (Codice: A210)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 28 Particella: 605

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
1	28	605		-	BOSCO CEDUO 3	ha are ca 02 10		Dominicale Euro 0,17 Agrario Euro 0,05	FRAZIONAMENTO del 13/10/2004 n. 572132.1/2004 in atti dal 13/10/2004 (protocollo n. RM0572132)
Notifica						Partita			

INTESTATO

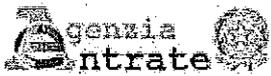
N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE con sede in ALLUMIERE	83000330585*	(1) Proprieta' per 1000/1000

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 09/02/2016

Data: 09/02/2016 - Ora: 10.53.11 Fine

Visura n.: T110162 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLUMIERE (Codice: A210)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA Foglio: 28 Particella: 465

Area di enti urbani e promiscui

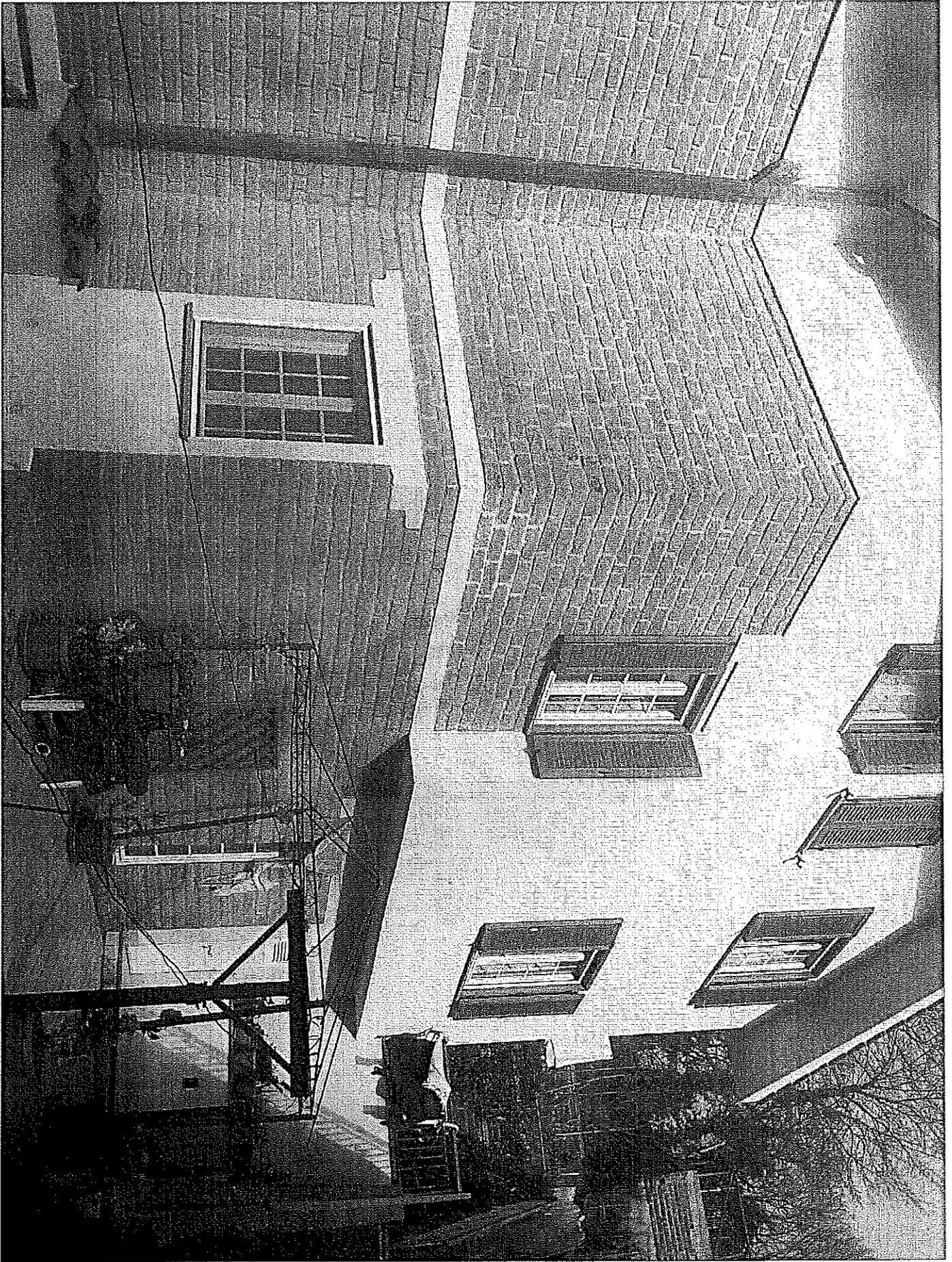
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	28	465		-	ENTE URBANO	02 90		Dominicale	Agrario	TIPO MAPPALE del 11/02/1988 n. 112.I/1988 in atti dal 17/04/2003 (protocollo n. 453658)
Notifica						Partita	1			

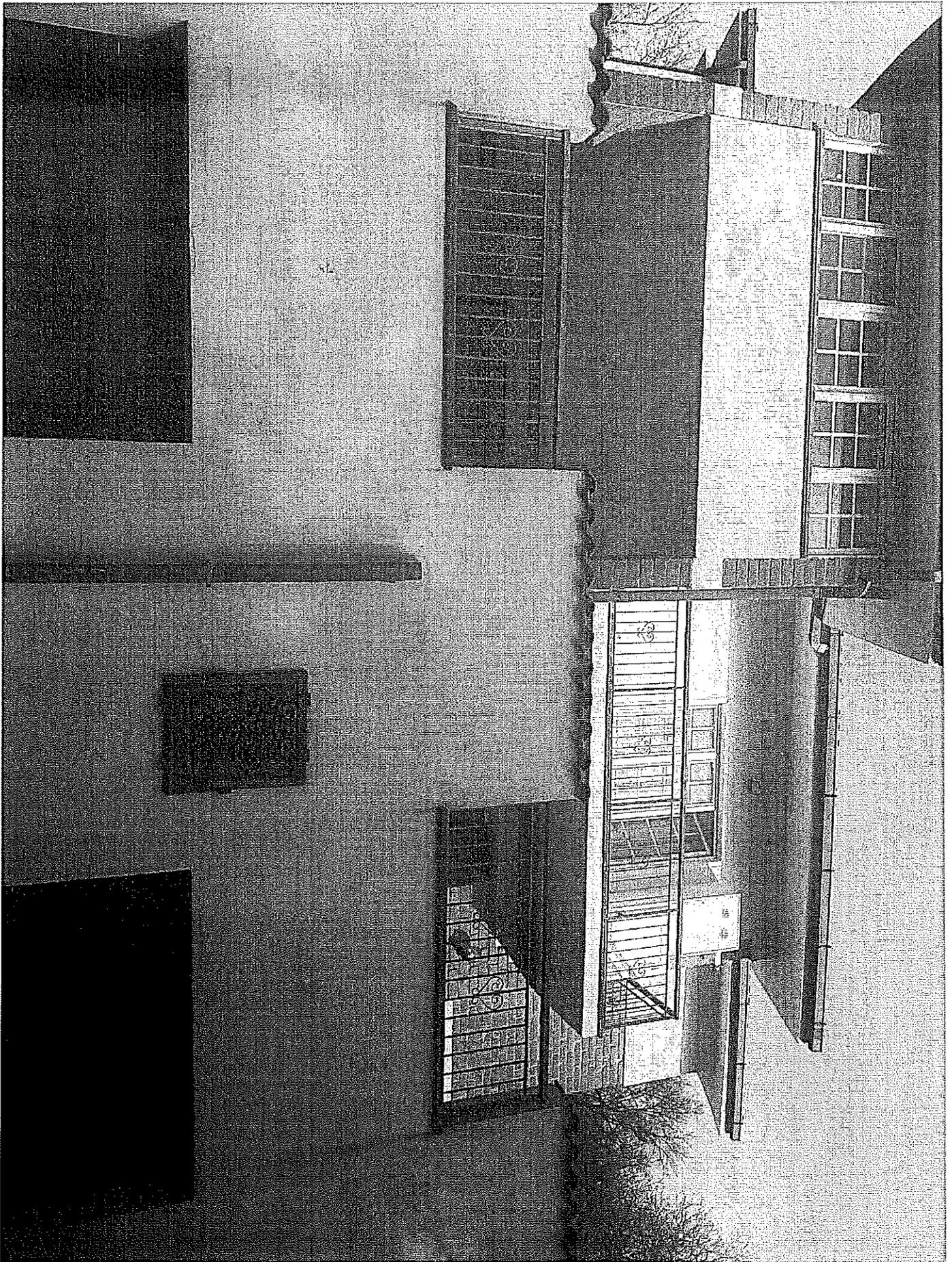
Unità immobiliari n. 1

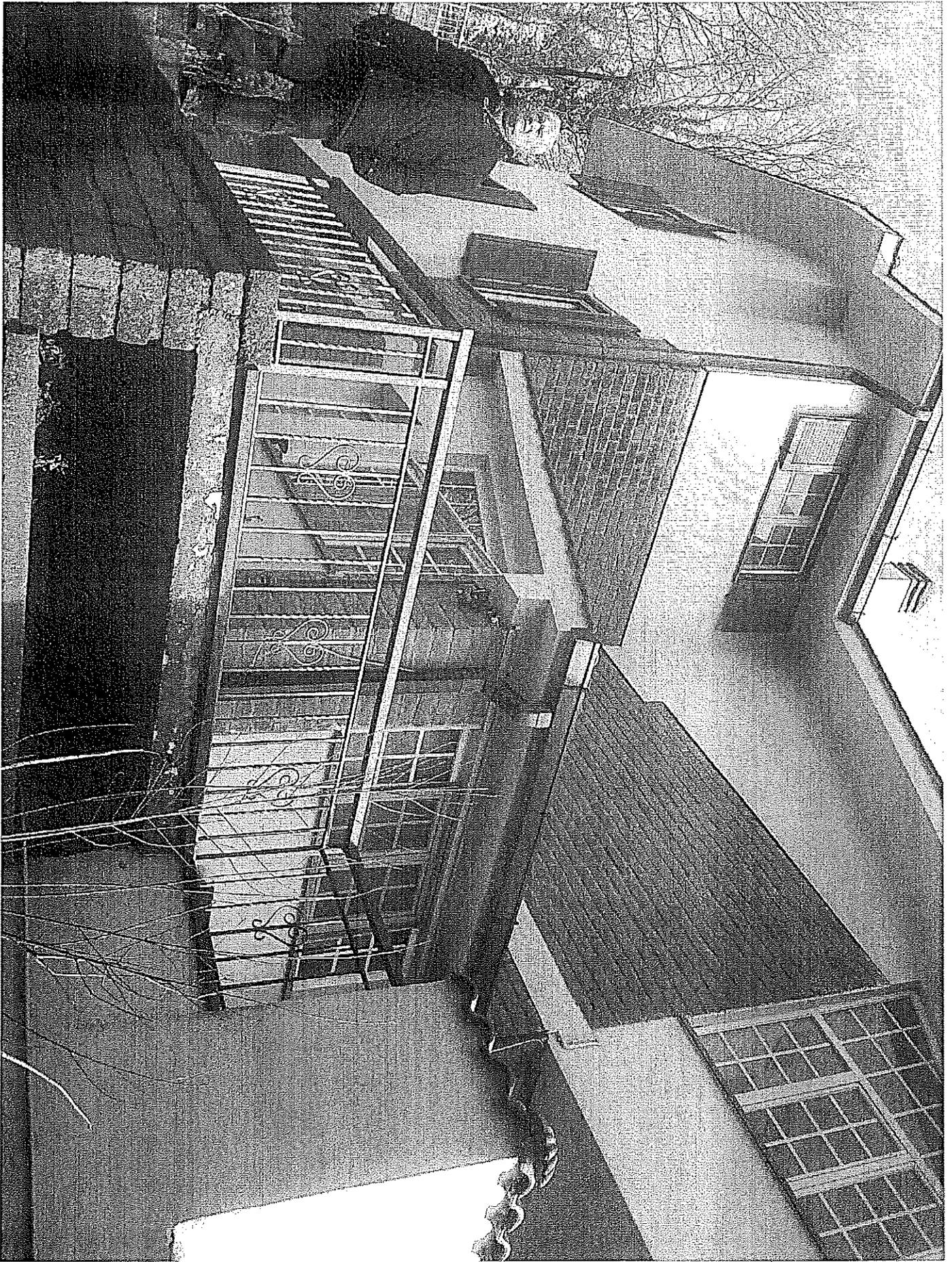
Tributi erariali: Euro 0,90

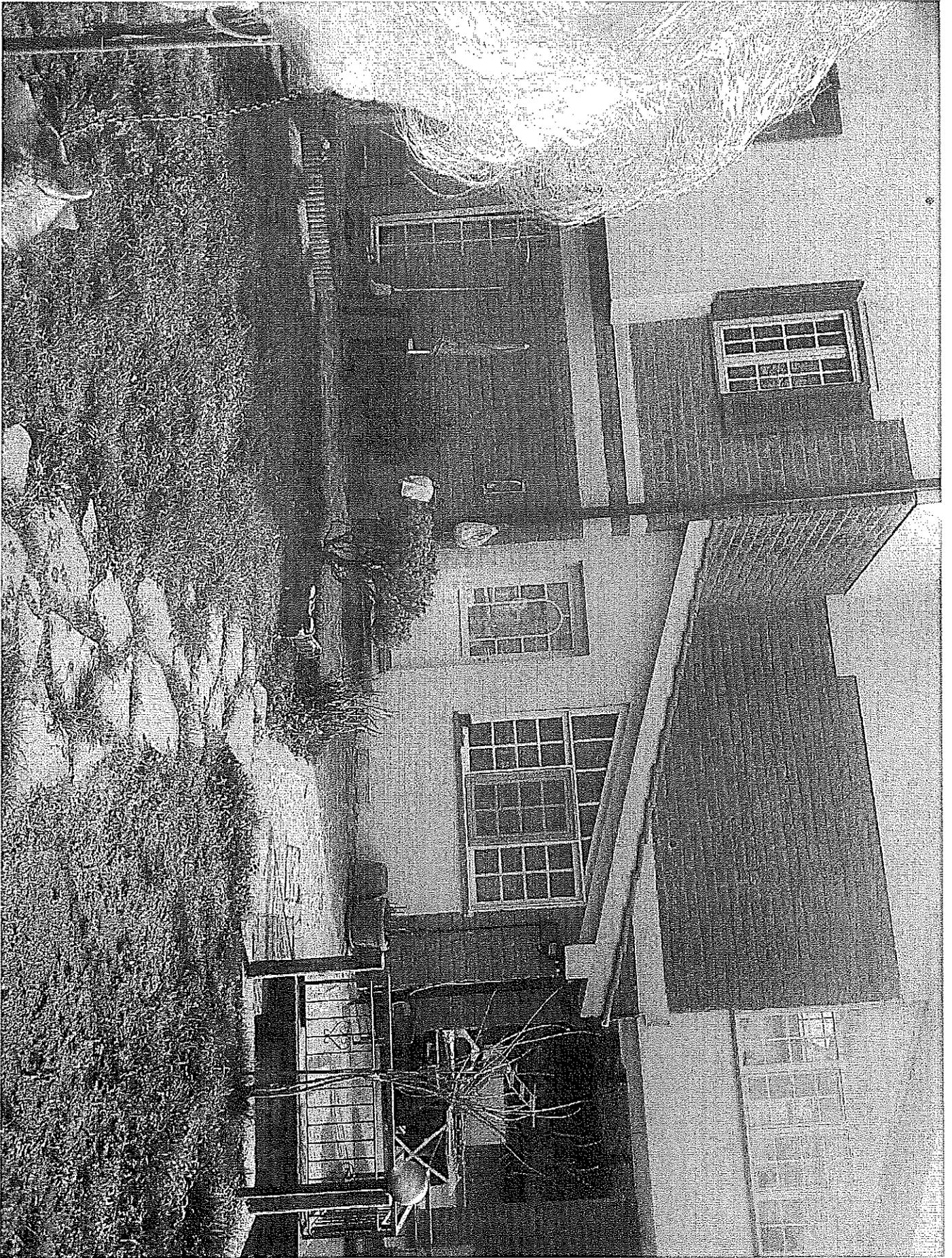
Visura telematica

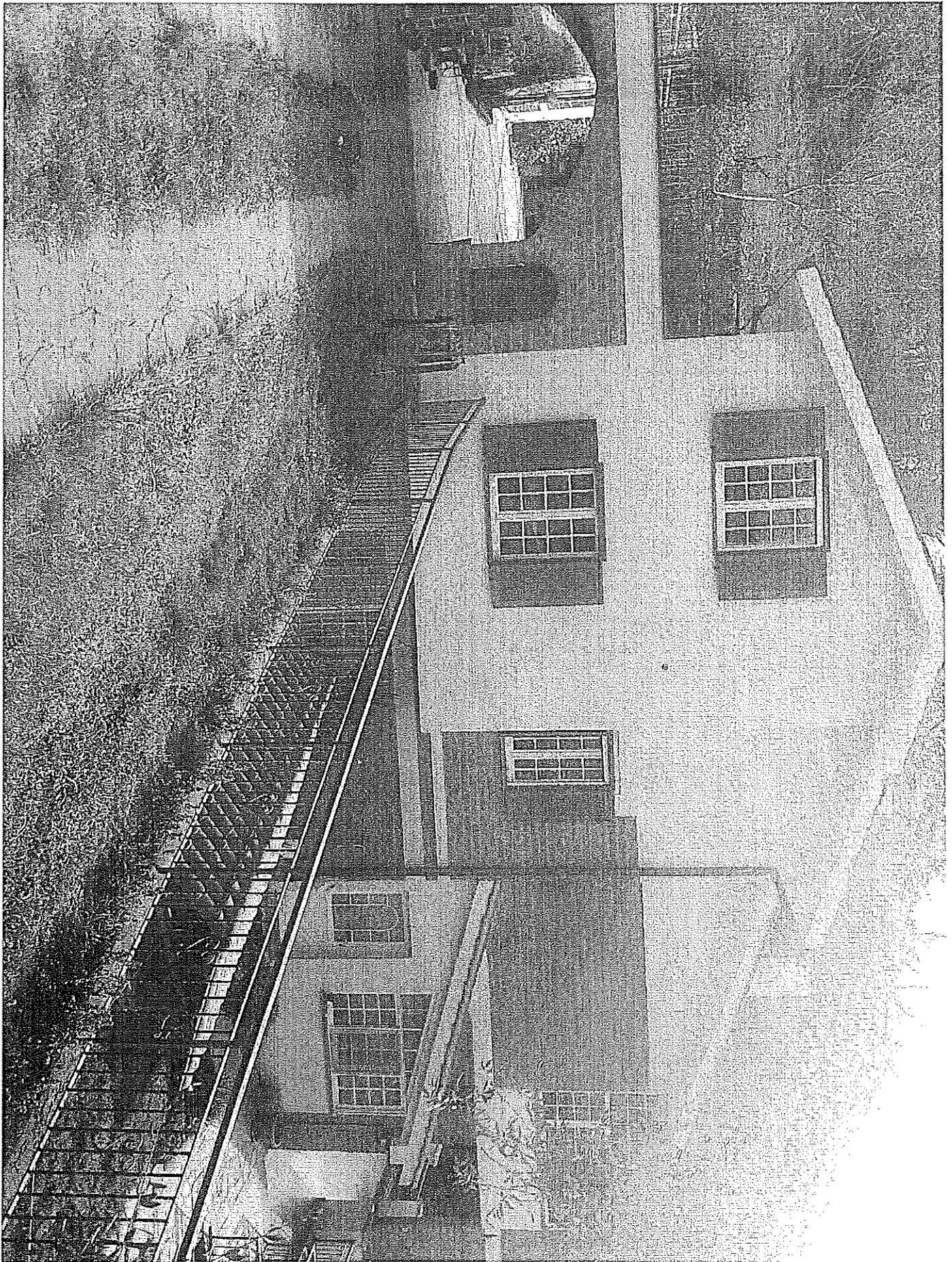
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

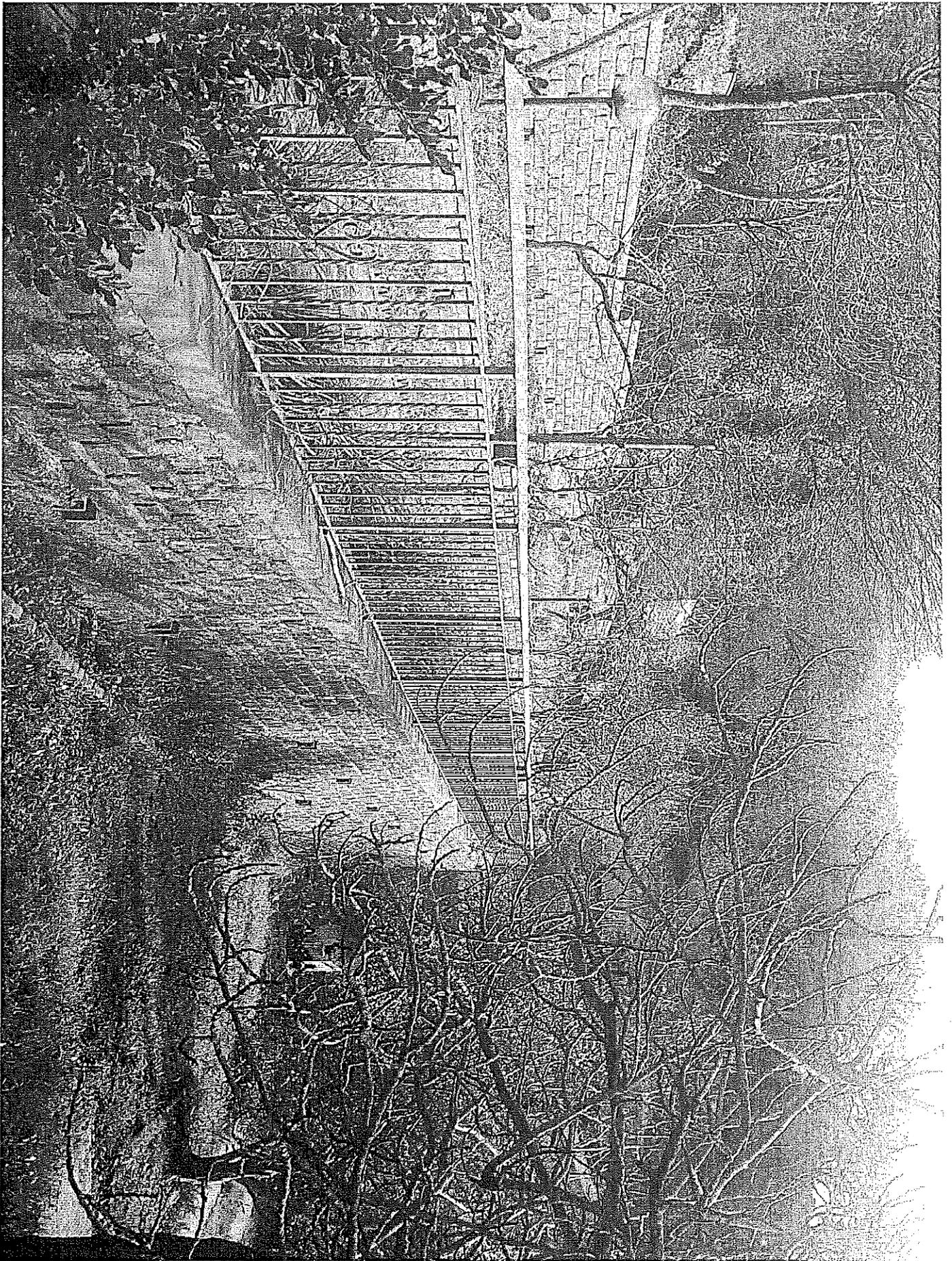












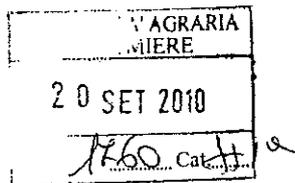


STUDIO LEGALE
 AVV. PIETRO FEDERICO
 Via Velletri n. 35 - 00198 ROMA
 TEL. 06-85305606 - Fax 06-8848910

Roma, 17 settembre 2010

RACCOMANDATA A.R.

Anticipata a mezzo fax n. 0766/96013



Ill.mo

Pres. Dott. Aldo Frezza
 Università Agraria di Allumiere
 c.a. Dott. Luigi Artesbani
 Piazza della Repubblica n. 29
 00051 Allumiere (RM)

Oggetto: parere conseguente a incarico della Deputazione Agraria di Allumiere conferito con delibera n. 14 del 11 febbraio 2010 in tema di alienazioni di cui alla Legge regionale n. 1/86 e successive modifiche

Con la presente nota si risponde al quesito sub a) dell'incarico di cui alla delibera in oggetto, con riserva di esprimere separato parere in ordine al punto b) del medesimo incarico riguardante il destino delle aree di sedime degli immobili rurali correlati alla conduzione del fondo dal punto di vista della sistemazione degli usi civici in merito alle istanze di legittimazione e del relativo accertamento presso l'Agenzia del Territorio.

In particolare si intende rispondere al quesito dell'Ente agrario, presso il quale sono state presentate numerose domande di alienazione ai sensi della originaria formulazione dell'art. 8 della Legge regionale del Lazio n. 1/86 con acquisizione anche delle relative perizie da parte del Perito Demaniale nominato dalla Regione Lazio e ad oggi ancora in attesa del provvedimento di alienazione dell'Ente agrario, anche a causa di un parere rilasciato dal Dipartimento Economico Occupazionale, Direzione Regionale Agricoltura, Ufficio Usi Civici e Demanio Collettivo della Regione Lazio prot. n. 101701 del 11 giugno 2009 inviato per casi analoghi all'Università Agraria di Allumiere.

Il Direttore Regionale dell'Agricoltura al quesito se "su un demanio civico ricadente in ZPS di fatto è preclusa ogni forma di alienazione in ordine all'applicazione della Legge regionale n. 6/2005 e 11/2005" (il caso prospettato riguardava persino l'assenza di abusi edilizi su un fondo originariamente ritenuto di appartenenza al patrimonio disponibile del Comune, poi accertato come demanio civico a seguito di sentenza commissariale), ha citato un parere della Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi della Regione del 17 marzo 2008, pervenuto alla Direzione Agricoltura con prot. n. 44254, così motivando: "In presenza di una ZPS trova applicazione il comma IV dell'art. 8 della Legge regionale n. 1/86 nella nuova formulazione introdotta dalla Legge regionale n. 11/05 che esclude la possibilità di alienazione, sia di nuove, sia del c.d. consolidamento a posteriori per le aree di proprietà collettiva di uso civico ricadenti, fra le altre, nelle zone a protezione speciale. Questa disposizione si applica anche alle domande precedentemente proposte in quanto le disposizioni di cui all'art. 13 della Legge regionale n. 6/05 si riferiscono esclusivamente alla stessa legge regionale e non alle fattispecie disciplinate in diversi e/o atti normativi, come nel presente

caso, la Legge regionale n. 11/05". La nota ha concluso, pertanto, che anche nel caso concreto fosse "preclusa ogni forma di alienazione".

Per poter esprimere il presente parere sono state pertanto esaminate sia la nota del 17 marzo 2008 n. 44254 della Direzione Affari Giuridici, sia altra nota del 20 maggio 2008 inviata a tutti i Comuni, Università e Associazione agrarie del Lazio dalla Direzione Regionale Agricoltura n. 75263, sia, infine, la più recente nota del Dipartimento Istituzionale, Area Avvocatura della Presidenza della Giunta n. 65198 del 20 giugno 2009 inviata sempre alla Direzione Regionale Agricoltura.

L'orientamento degli Uffici regionali risulta univoco nel senso che "per i procedimenti di alienazione di demanio civico edificati abusivamente le cui domande erano state presentate prima della data in vigore della Legge regionale n. 6/2005 e per i quali era iniziata la procedura di condono e redatta la perizia tecnico-estimativa si applica la normativa del previgente art. 8 (co. 11) della Legge regionale n. 1/86 come interpretata autenticamente ai sensi della Legge regionale n. 19/97 fatta salva l'ipotesi in cui la sanatoria non sia stata ancora concessa e non sia possibile concederla ai sensi della Legge regionale n. 12/2004 in tema di definizione di illeciti edilizi, poiché in tale ultimo caso l'alienazione non è consentita". Infatti per l'Avvocatura regionale sarebbe determinante ai fini di tale interpretazione la Legge n. 12/2004 il cui art. 3, co. 1 lett. b), come modificato dall'art. 35 della Legge regionale 9 dicembre 2004 n. 18, sancisce: "fermo restando quanto previsto dall'art. 32, co. 27, del D.L. n. 269/2003 e successive modifiche, dall'art. 32 della L. n. 87/85, come da ultimo modificato dall'art. 321, co. 43 del citato 269/2003, nonché dall'art. 33 della L. n. 47/85 non sono comunque suscettibili di sanatoria... le opere di cui all'art. 2, co. 1, realizzate anche prima dell'apposizione del vincolo in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, su immobili soggetti a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale, non ricadenti all'interno dei piani urbanistici vigenti, nonché a tutela dei parchi e delle aree naturali protette nazionali, regionali e provinciali".

L'interpretazione della Regione Lazio non sembra condivisibile. A tal fine può essere utile ricordare che la recente Legge n. 6 del 27 gennaio 2005, pur prevedendo al co. 4, poi modificato dalla Legge n. 11/2006, il divieto di alienazione dei terreni di proprietà collettiva di uso civico "ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesistici diversi da quelli di uso civico", all'art. 13 ha stabilito una disciplina transitoria, nel quadro di una generale revisione della Legge n. 1/86, prevedendo espressamente che "le modifiche di cui alla presente legge si applicano anche alle domande presentate prima dell'entrata in vigore della legge stessa per le quali non sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa".

Tale norma riguarda sostanzialmente le domande di alienazione precedenti alla Legge n. 6/2005, presentate sia ai sensi dell'originaria formulazione dell'art. 8 Legge n. 1/86, sia in base alle successive Leggi n. 57/96 e n. 19/97 oggi abrogate dall'art. 14 Legge n. 6/05. La Legge regionale n. 19/97 di interpretazione autentica del co. 11 della Legge n. 57/96 sanciva in particolare che "il comma 11 dell'art. 1 della Legge regionale 17 dicembre 1996 n. 57 laddove prevede che non possono essere comunque alienati terreni di proprietà collettiva siti in parchi o riserve nazionali o regionali è interpretato autenticamente nel senso che si riferisce a terreni su cui insistono costruzioni non debitamente assentite dall'Ente titolare realizzate dopo l'istituzione dei parchi e delle riserve nazionali o regionali".

L'art. 13 cit. nel far salve le domande di alienazione con perizia estimativa già eseguita, sottraendola alla nuova disciplina, ha anzitutto recepito la possibilità di alienazione per i terreni con costruzioni abusive realizzate prima dell'apposizione del vincolo e, disciplinando in modo distinto e con propri effetti giuridici la fase della domanda e della istruzione della pratica fino alla perizia e-

stimativa, ha introdotto nel procedimento di alienazione un criterio che esclude l'applicazione del principio *tempus regit actum*. E' sufficiente a tal proposito ricordare che secondo il tuttora fondamentale testo dello Zanobini "ove si tratti anziché di un rapporto o di una situazione giuridica, di un procedimento, cioè di una serie successiva di operazioni tendenti alla formazione di un atto amministrativo o giurisdizionale, quali il procedimento di espropriazione per pubblica utilità, l'espletamento di un concorso a un pubblico impiego, la decisione di un ricorso contenzioso, al legge che eventualmente entri in vigore durante il relativo svolgimento, ritenendosi l'espressione di una esigenza di interesse pubblico, è destinata ad entrare immediatamente in vigore, prevalendo su quella precedente. Tuttavia, se il procedimento consti di varie fasi distinte e ciascuna produttiva di effetti giuridici, anche solo in parte indipendenti, ciascuna fase deve compiersi secondo la legge vigente al momento dell'atto che le ha dato inizio" (G. Zanobini, *Corso di diritto amministrativo*, vol. I, Milano 1958, p. 105). E' quanto è avvenuto nel caso in esame con la sottoposizione alla nuova disciplina di cui all'art. 8 della Legge n. 6/2005 esclusivamente delle "domande presentate prima dell'entrata in vigore della legge stessa per le quali non sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa", il che consente l'argomentazione a contrario che ove sia stata redatta detta perizia le domande anteriori all'entrata in vigore della legge sono disciplinate in base alle normative precedenti e ancor più ciò va sostenuto ove si consideri il nesso imprescindibile fra domanda di alienazione e sanabilità in base alle leggi di condono che si sono succedute dal 1985, fatta eccezione come vedremo per l'ultimo condono del 2003 e per la relativa legge regionale di applicazione n. 12/2004. Tali normative anteriori alla Legge n. 6/2005 disciplineranno anche i casi di divieto di alienazione, sanciti rispettivamente dal co. 4 dell'art. 8 Legge n. 1/86 e dal combinato disposto degli artt. 1, co. 11 Legge n. 5796 e 1 Legge n. 19/97, ove non sussiste alcun riferimento ai monumenti natura, ai siti di importanza comunitaria e alle zone a protezione speciale di cui all'art. 1 della Legge n. 11/2005.

Tale dato non è sfuggito al più recente parere dell'Avvocatura del 2009, che ha ravvisato nella norma transitoria della Legge n. 6/05 "la ratio ad essa sottesa che consiste nella volontà del legislatore regionale di evitare che i nuovi criteri per la liquidazione degli usi civici potessero venire applicati anche qualora fosse stata proposta la relativa domanda e redatta la relativa perizia tecnico-estimativa"; peraltro non ne ha tratto le debite conclusioni. Nel citato parere del 20 giugno 2009, oltre a richiamare erroneamente il principio giuridico del *tempus regit actum* (secondo il quale la disciplina degli atti va rinvenuta nella normativa vigente al momento dell'emanazione degli stessi e quindi per l'alienazione al momento della delibera dell'Ente), si sostiene espressamente che il co. 4 dell'art. 8 della Legge regionale n. 1/86, come modificato dall'art. 1 della Legge n. 11/2005, "non può non trovare applicazione anche alle domande precedentemente proposte, a nulla valendo l'eventuale richiamo all'art. 13 della Legge regionale n. 6/05 che testualmente contempla di trovare applicazione ai casi previsti dalla Legge regionale n. 6/05 e non alle fattispecie disciplinate in diversi e/o successivi atti normativi, come nel presente caso, la Legge regionale n. 11/05". Secondo la Regione infatti, risulterebbe "chiaro che la Legge regionale n. 11/05 non va a novellare la Legge n. 6/05 da cui si ricava la su citata disciplina transitoria prevista dall'art. 13, bensì modifica la Legge regionale n. 1/06".

Tale tesi non appare parimenti condivisibile. Anzitutto l'art. 1 della Legge n. 11/05 indica come oggetto dell'intervento espressamente la "modifica al co. 4 dell'art. 8 della Legge regionale 3 gennaio 1986 n. 1, come da ultimo modificato dall'art. 8 della Legge regionale 27 gennaio 2005 n. 6", divenendo così parte integrante della suddetta legge e quindi rimanendo assoggettato ad una interpretazione sistematica che non può che sottoporlo alla disciplina transitoria della medesima legge, necessariamente compatibile con il co. 4.

In realtà il vigente co. 4 dell'art. 8 prevede che "non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitarie e delle zone a protezione speciale" so-

stituendo in tal modo la precedente normativa della Legge n. 6/2005 che in modo più generico, ma con portata sostanzialmente analoga, sanciva che *"non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesistici diversi da quello di uso civico"*. Sostenere il contrario significherebbe togliere ogni contenuto alla disposizione transitoria di cui all'art. 13 della Legge n. 6 che si riferisce certamente all'istituto dell'alienazione ed al relativo procedimento, compreso il rinvio alle perizie estimative dei periti regionali, e che non risulta affatto abrogato dalla Legge n. 11/2005. Sembra difficile sostenere, del resto, che il precedente richiamo alle aree sottoposte a vincoli paesistici non comprenda parchi, monumenti naturali, ZPS e SIC, in una continuità della disciplina del divieto di alienazione che risale al co. 4 dell'art. 8 Legge n. 1/86 e all'identico art. 8, co. 11, così come modificato dalla Legge regionale n. 57/96.

La conclusione, secondo l'opinione dello scrivente, non può che essere una lettura del co. 4 dell'art. 1 della Legge n. 11/2005 all'interno della normativa complessiva di cui alla Legge n. 6/2005, e quindi con la previsione di una norma transitoria che non può che coinvolgere anche l'odierna formulazione dei divieti di alienazione. Ciò comporta che, per le domande di alienazione che risultino presentate dopo l'entrata in vigore della Legge n. 6/2005, pubblicata sul BUR n. 4 del 10 febbraio 2005, sussista il divieto di alienazione, mentre per tutte le altre domande che siano state presentate prima dell'entrata in vigore di tale legge e per le quali sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa dei periti regionali, il divieto non sussista e l'Ente ben potrà portare a termine il procedimento come disposto dal testo attuale dell'art. 8 della Legge n. 6/2005.

Le conclusioni di cui sopra debbono però essere peraltro meglio specificate relativamente alle domande di alienazione che si riferiscano ad ipotesi di condono edilizio non concedibile ai sensi della Legge regionale 8 gennaio 2004 n. 12, art. 3 che prevede specifiche cause ostative al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Secondo la Regione Lazio tale conclusione negativa dovrebbe valere in via generale per tutte le domande presentate prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n. 6/2005, ivi comprese quelle per le quali era stata iniziata la procedura di condono e redatta la perizia tecnico-estimativa in base alle leggi regionali precedenti, quando sussista l'ipotesi ostativa di cui all'art. 3, co. 1, lett. b) della Legge in esame, prima riportata citando il parere della Regione Lazio: *"qualora ... sia stata presentata, prima dell'entrata in vigore della Legge regionale n. 6/2005, domanda di alienazione di terreni di demanio civico edificati abusivamente rientranti nelle fattispecie dell'art. 3, co. 1, lett. b) della Legge regionale n. 12/2004, se la pratica di condono non si è conclusa e ricade sotto l'ambito operativo della stessa Legge regionale n. 12/2004, deve ritenersi, in omaggio al principio della successione delle leggi nel tempo, che sia esclusa la possibilità di alienare i suddetti terreni. Infatti, primo presupposto previsto dalla Legge regionale n. 1/1986, anche nel testo antecedente alla modifica dettata dalla Legge regionale n. 6/2005, è che per poter procedere all'alienazione dei terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati abusivamente è necessario che si tratti di opere suscettibili di sanatoria"* (v. parere della Direzione Regionale Affari Giuridici e Legislativi del 17 marzo 2008, pervenuto il 24 marzo 2008 alla Direzione Agricoltura, prot. 44254).

La conclusione non può essere condivisa perché non sussiste alcuna ipotesi scontata di successione delle leggi nel tempo fra i vari provvedimenti di condono, le cui norme notoriamente prevedono tra l'altro grandi differenze non solo nella tipologia degli abusi sanabili, ma anche nel regime delle cause ostative alla sanatoria edilizia. È sufficiente ricordare che i vincoli che nel vigente art. 3, co. 1 lett. b) cit., nella prima Legge nazionale n. 47/85 rappresentavano solo un'ipotesi di inedificabilità relativa, rimuovibili ai fini del condono con il rilascio dei pareri degli Enti preposti ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 47/85 e quindi sanabili. I vari condoni che si sono succeduti nel tempo si sono ricordati fra di loro solo mediante il richiamo espresso a singole norme ritenute compatibili con la nuova disciplina e la posizione giuridica di chi richiede il condono in via di principio non può che essere presa in esame, se non con riferimento alla normativa cui la domanda si

riferisce. Pertanto le domande di condono presentate subito dopo l'entrata in vigore della Legge n. 47/85 non possono che essere esaminate alla luce di detta normativa.

Tali principi trovano conferma anche nel D.L. 12 luglio 2004 n. 168 convertito, con modificazioni, dalla Legge 30 luglio 2004 n. 191, che ha attribuito alla legislazione regionale la possibilità di stabilire che le domande presentate fino al 7 luglio 2004 non siano salvaguardate agli effetti amministrativi e civilistici e debbano essere ripresentate in base alle nuove norme regionali, fermo restando che, se la legge regionale non disponga in tal senso, dette domande restano salve a tutti gli effetti. L'art. 10 della Legge regionale n. 12/2004 correttamente si limita a disciplinare la sorte delle sole domande di concessione in sanatoria presentate ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269/2003 e successive modifiche prima della sua entrata in vigore, e non presentate in occasione di precedenti condoni. Anzi la norma detta esclusivamente *"disposizioni ai fini dell'attuazione nell'ambito del territorio regionale della sanatoria degli abusi edilizi prevista dall'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 169"* e successive conversioni e modifiche. Pertanto le cause ostantive di cui all'art. 3 della Legge n. 12/2004 riguardano soltanto le domande di condono edilizio presentate dopo il D.L. 30 settembre 2003 n. 169, senza consentire alcuna interpretazione ostantiva per tutte le domande pendenti in base ai precedenti condoni. Ciò in particolare vale per le domande di condono connesse alla prima applicazione dell'art. 8 della Legge regionale n. 1/86 che intervenne subito dopo la Legge n. 47/85 e che rappresentano probabilmente il maggior numero di procedimenti di alienazione pendenti e sicuramente quelli che hanno possibilità di aver visto esaurire la fase della redazione della perizia estimativa.

Conclusivamente il parere degli Uffici regionali può essere ritenuto valido solo in caso di domande disciplinate dalla Legge regionale 8 novembre 2004 n. 12 pubblicata sul BUR, supplemento ordinario n. 5 del 10 novembre 2004 n. 31, poco tempo prima della entrata in vigore della Legge n. 6/2005.

Rispondendo, pertanto, in via riassuntiva e conclusiva al quesito della Deputazione Agraria dell'Università Agraria di Allumiere si precisa quanto segue:

1. il co. 4 dell'art. 8 della Legge regionale n. 1/86, oggi vigente nel testo modificato dall'art. 1 della Legge regionale 18 febbraio 2005 n. 11, per il quale *"non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitarie e delle zone a protezione speciale"*, in quanto modifica il co. 4 dell'art. 8 della Legge regionale n. 6/2005, non si applica, ai sensi dell'art. 13 di tale ultima legge alle domande presentate prima della data di entrata in vigore della legge stessa per le quali sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa prevista dalla normativa precedente (Legge regionale n. 1/86, Legge regionale n. 57/96 e Legge regionale n. 19/97), norme esclusivamente applicabili, quindi, a tali domande anteriori.

2. Le domande di alienazione presentate prima dell'entrata in vigore della Legge n. 6/2005, per le quali sia stata redatta la perizia tecnico-estimativa e riguardino edifici sanabili in base alle normative anteriori all'ultimo condono, non trovano ostacolo nella normativa prevista dalla Legge regionale 8 novembre 2004 n. 12 art. 3, co. 1 lett. b), contrariamente a quanto ritenuto dalla Regione Lazio, salvo che non concernano abusi edilizi per i quali sia stata presentata domanda di sanatoria nazionale o regionale in base all'ultimo condono di cui all'art. 32 del D.L. 30 settembre 2003 n. 269 convertito nella Legge 24 novembre 2003 n. 326 e incorrano quindi nelle cause ostantive di cui all'art. 3 cit.

3. Conseguentemente, poiché la competenza in materia di domande di alienazione è attribuita anche alle Università ed alle Associazioni Agrarie, oltre che ai Comuni e a Frazioni dei Comuni per i terreni di rispettiva competenza, ove le considerazioni di cui sopra vengano condivise, spetterà agli Organi dell'Ente agrario stabilire con apposita delibera i criteri accolti per l'emanazione delle

delibere relative alle domande correlate da perizia estimativa alla data di entrata in vigore della Legge, con l'invio, ove ritenuto opportuno all'Ente Regione ed al Comune della relativa delibera.

Allo stato, in presenza di meri pareri giuridici dell'Ente Regione non si ritiene che sussistano i presupposti per un'azione legale non essendo provvedimenti che rappresentino un ostacolo all'esercizio delle funzioni attribuite all'Ente dalle leggi regionali in materia.

Rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento in merito, porgo i più cordiali saluti.

Avv. Pietro Federico

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long, sweeping stroke that extends upwards and to the right.



COMUNE DI ALLUMIERE

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Piazza della Repubblica 39 - 00051 Allumiere (Rm)
tel 0766-96010 int 4 - email allumiere.urbanistica@gmail.com

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 1534 certificato

Prot. n. 1157



IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

Vista la richiesta della sig. Boggi Gianfranco, nato a Allumiere (Rm) il 24.10.1940 ed ivi residente in Via della Repubblica, 2/C, C.F. BGGGFR40R24A2100, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28.2.1985, n. 47 relativo alle particelle n. 465 - 120 - 600 - 603 e 605 del foglio n. 28;

Visto il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Allumiere approvato con delibera della Giunta Regionale n. 389 del 06.08.2012;

Visto il Piano Territoriale paesistico ambito territoriale n. 2 "Litorale Nord" adottato dalla Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 2268 del 28.4.1987 ed approvato con legge regionale del 6-7-98 n. 24;

Vista la deliberazione della G.R. n. 4472 del 30.7.99 con oggetto "Approvazione del testo coordinato delle norme tecniche di attuazione del P.T.P. ambito territoriale n. 2 - litorale nord, (art. 20, comma 2, legge regionale 6.7.98 n. 24 e successive modifiche);

Vista la legge regionale 09.12.2004 n. 18;

Vista la Delibera della Giunta Regionale n. 556 del 25.07.2007 con oggetto "Adozione del Piano Territoriale Paesistico Regionale, ai sensi degli articoli 21, 22, 23 della Legge Regionale 06.07.1998 n. 24 (recante "Pianificazione Paesistica e tutela dei beni e delle aree sottoposti a vincolo paesistico") ed in ottemperanza agli articoli 135, 143, 156 del Decreto Legislativo 22.01.2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 06.07.2002 n. 137) e successive modificazioni in coerenza con quanto indicato nell'art. 36 quater, comma 1 quater della legge regionale 24/1998", come modificata, integrata e rettificata con Delibera della Giunta Regionale n. 1025 del 21.12.2007

CERTIFICA

Che le previsioni urbanistiche riguardanti la suddetta particella sono le seguenti:

P.R.G.

Nel vigente PRG le particelle 465, 120, 603 del foglio 28 ricadono in zona "B" (Zone di completamento), sottozona "B5", la particella 600 del foglio 28 ricade parte in zona "B" sottozona

"B5" (zona di completamento), parte in zona "G2" (verde privato), la particella 605 del foglio 28 ricade in zona "G2" (verde privato).

ART. 12 – ZONA DI COMPLETAMENTO (zona B)

Il perimetro individua la consistenza edilizia realizzata dal 1940 circa, ai giorni nostri.

E' una zona di completamento che si attua mediante intervento edilizio diretto, solamente nelle aree che sono dotate d'opere d'urbanizzazione primaria.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso; oltre alle residenze possono essere ammesse: botteghe artigiane a servizio della residenza e compatibili con essa, uffici pubblici e privati, ristoranti, circoli culturali, sedi dei partiti politici, bar, negozi o altre attrezzature commerciali, ambulatori e farmacie.

I piani parzialmente o totalmente interrati potranno essere destinati esclusivamente a cantine, a servizio di appartamenti e negozi, autorimesse, parcheggi anche d'uso pubblico, o impianti tecnici ad uso condominiale.

E' permessa la demolizione e la ricostruzione secondo le volumetrie preesistenti e la costruzione dei lotti liberi. I lotti edificabili possono essere frazionati ma ad ogni edificio esistente deve rimanere asservita una quota di terreno tale da garantire l'indice di zona. E' consentito, qualora sussista l'accordo, la costruzione di edifici in continuità fra lotti di proprietà diverse, fino a creare un fronte massimo di mt 18,00.

Nel caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, questo potrà avere la stessa altezza e distacco dai confini del preesistente, e dovrà prevedere una dotazione di parcheggi di mq 1 ogni mq 10 di residenziale e mq 0,50 ogni mq 1 di superficie con destinazione diversa dal residenziale, da destinare a parcheggi pubblici. Le superfici non destinate a residenza non potranno eccedere il 40% del totale delle superfici realizzate.

In tale zone sono prescritti esclusivamente materiali di uso tradizionali e locali, la copertura dovrà essere realizzata a più falde e con tegole e coppi alla romana.

La zona "B" è suddivisa in sette sottozone:

6) SOTTOZONA B5 – Completamento

Individua le aree nelle quali sono stati realizzati, con licenza edilizia ed antecedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. del 1984, edifici destinati a residenza e case sparse.

Per tali zone è consentito il mantenimento delle cubature esistenti e sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) del DPR 380/2001;
- Manutenzione straordinaria, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera b) del DPR 380/2001);
- Restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001;
- Ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera d) del DPR 380/2001.

ART. 18 – ZONE A VERDE PRIVATO (ZONE G2)

Tale zona corrisponde ad aree circostanti l'abitato ove sono presenti colture ad orto o piccoli allevamenti di animali da cortile. In queste zone deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde.

E' consentita la parziale o totale ricostruzione degli edifici esistenti senza aumento della cubatura originaria. Per il mantenimento delle colture ad orti è permessa la realizzazione di piccoli manufatti adibiti a depositi per gli attrezzi agricoli. Tali costruzioni dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- superficie totale lorda = mq. 16,00;
- altezza utile interna = mt. 2,40;
- muratura in pietra locale o con intonaco o in legno;
- copertura in laterizi (coppi e tegole);
- Infissi in legno.

Nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico vigente le particelle 465, 120, 600, 603 e 605 del foglio 28 risultano libera da vincoli.

Nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR), adottato con DGR n. 556 del 25.07.2007, come modificata, integrata e rettificata con Delibera della Giunta Regionale n. 1025 del 21.12.2007, le particelle 465, 120, 600, 603 del foglio 28 risultano libere da vincoli, mentre la particella 605 del foglio 28 risulta in parte compresa nei beni di cui al D.lgs 42/2004 art. 142 comma 1 lettera "g" (aree boscate,) in parte libera da vincoli.

art. 38

(protezione delle aree boscate)

Ai sensi dell'articolo 142 co 1, lettera g), del Codice, sono sottoposti a vincolo paesistico i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227.

Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1, rientrano i boschi, come definiti al comma 3 e i terreni soggetti a vincolo di rimboschimento ed i territori percorsi o danneggiati dal fuoco

Si considerano boschi:

- i terreni di superficie non inferiore a 5.000 metri quadrati coperti da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, a qualunque stadio di età, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;
- i castagneti da frutto di superficie non inferiore a 5 mila metri quadrati, di origine naturale o artificiale, costituente a maturità un soprassuolo continuo con grado di copertura delle chiome non inferiore al 50 per cento;
- gli appezzamenti arborati isolati di qualunque superficie, situati ad una distanza, misurata fra i margini più vicini, non superiore a 20 metri dai boschi di cui alla lettera a) e con densità di copertura delle chiome a maturità non inferiore al 20 per cento della superficie boscata.

Sono esclusi dalla categoria di beni paesistici di cui al comma 1:

- gli impianti di colture legnose di origine esclusivamente artificiale realizzati con finalità produttive;
- le piante sparse, i filari e le fasce alberate, fatta eccezione per quelle che assolvono a funzioni frangivento in comprensori di bonifica o di schermatura igienico-sanitaria nelle pertinenze di insediamenti produttivi o servizi, ovvero situati nelle pertinenze idrauliche nonché quelli di riconosciuto valore storico;

- le piantagioni arboree dei giardini;
- i prati e i pascoli arborati il cui grado di copertura arborea a maturità non superi il 50 per cento della loro superficie e sui quali non siano in atto progetti di rimboschimento o una naturale rinnovazione forestale in stato avanzato.

Nei casi di errata o incerta perimetrazione, il Comune certifica la presenza del bosco, così come individuato nel comma 3 e accerta se la zona sia stata percorsa dal fuoco o sia soggetta a progetti di rimboschimento. La certificazione è resa con atto del responsabile del procedimento sulla base della relazione di un agronomo o tecnico abilitato ovvero del parere del corpo forestale dello Stato.

Non è richiesta autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice nei territori boscati per i seguenti interventi eseguiti nel rispetto delle norme vigenti in materia:

- interventi previsti nei piani di gestione e assestamento forestale qualora i medesimi siano corredati dal parere paesaggistico, nei progetti di miglioramento e ricostituzione boschiva, nei piani poliennali di taglio, nei piani di assestamento ed utilizzazione dei pascoli, nei piani sommari di gestione dei pascoli nonché nei progetti di utilizzazione forestale;

- taglio colturale, inteso quale taglio di utilizzazione periodica dei boschi cedui, purché sia eseguito nel rispetto delle prescrizioni forestali e rientri nell'ordinario governo del bosco, ovvero taglio volto all'eliminazione selettiva della vegetazione arborea deperiente sottomessa e/o soprannumeraria e delle piante danneggiate e/o colpite da attacchi parassitari;

forestazione, ovvero costituzione di nuove superfici boscate, ricostituzione di patrimoni boschivi lesi o comunque distrutti, rinfoltimento di soprassuoli radi;

- Opere di bonifica, volte al miglioramento del patrimonio boschivo per quantità e specie, alla regolazione delle acque ed alla sistemazione della sentieristica e della viabilità forestale;

- opere di difesa preventiva dal fuoco, ovvero cinture parafuoco, prese d'acqua, sentieristica, viabilità, punti d'avvistamento;

- opere connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi.

E' in ogni caso soggetto all'autorizzazione paesistica il taglio a raso dei boschi d'alto fusto non assestato o ceduo invecchiato, intendendo come tale i popolamenti che abbiano superato il turno minimo indicato dalle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Capo II del regio decreto 16 maggio 1926, n. 1126, nonché i piani di gestione e assestamento forestale.

Nei territori boscati e nei territori percorsi o danneggiati dal fuoco l'autorizzazione ai sensi degli articoli 146 e 159 del Codice è rilasciata solo per il recupero degli edifici esistenti come definito nelle presenti norme, nei limiti definiti dalla disciplina di tutela e di uso del paesaggio naturale le relative opere idriche e fognanti, per l'esecuzione degli interventi di sistemazione idrogeologica delle pendici, per la costruzione di abbeveratoi, ricoveri e rimesse per il bestiame brado, fienili, legnaie e piccoli ricoveri per attrezzi con progetto e relativo fabbisogno documentati ed approvati, secondo le leggi vigenti, per la realizzazione di attrezzature e servizi strumentali allo svolgimento di attività didattiche e di promozioni dei valori naturalistico ambientali, come definiti nel paesaggio naturale e relativa disciplina d'uso, da localizzare nelle radure prive di alberature e, quando questo non fosse possibile, in modo tale da salvaguardare la vegetazione arborea.

La superficie delle aree boscate non concorre al fine del calcolo della cubatura per costruire al di fuori di esse e non contribuisce alla determinazione del lotto minimo previsto dagli strumenti urbanistici.

Nei territori boscati sono fatti salvi i complessi ricettivi campeggistici, così come definiti dall'articolo 2 della legge regionale 3 maggio 1985, n. 59, esistenti e funzionanti con regolare autorizzazione di esercizio e nella consistenza risultante alla data del 6 settembre 1985 anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 27 della l.r. 59/1985. Eventuali ampliamenti dei complessi ricettivi campeggistici esistenti perimetrati sono autorizzati solo se finalizzati all'adeguamento funzionale degli stessi per il raggiungimento dei requisiti minimi previsti dall'articolo 9 della l.r. 59/1985 e se accompagnati dallo studio di inserimento paesistico (SIP). I relativi manufatti devono salvaguardare la vegetazione arborea esistente, avere preferibilmente carattere provvisorio e non possono, comunque, consistere in opere murarie. I comuni già dotati di strumento urbanistico generale provvedono, con apposita variante all'individuazione specifica delle aree interessate dai complessi ricettivi campeggistici di cui al presente comma.

In applicazione del D lgvio 18 maggio 2001, n. 227 i territori boscati sono altresì sottoposti alle disposizioni di cui alla LR 8 ottobre 2002 "norme in materia di gestione delle risorse forestali" in particolare al Titolo IV ed al relativo "regolamento forestale" attuativo.

Le particelle n. 465, 120, 600, 603 e 605 del foglio n. 28, risultano essere sottoposte a vincolo idrogeologico.

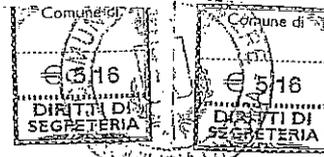
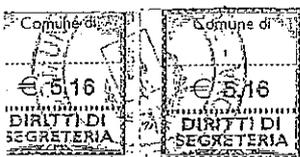
Le particelle n. 465, 120, 600, 603 e 605 del foglio n. 28 non risultano essere ricompresa nella Zona Protezione Speciale (Z.P.S.) denominata "Comprensorio Tolfetano - Cerite - Manziate", IT6030005 individuata con delibera della Giunta Regionale 19 luglio 2005 n. 651.

Si rilascia il presente certificato in carta resa legale per gli usi consentiti dalla legge.

Allumiere, li 9-2-2016

IL DIRIGENTE
Arch. Enrico Novello



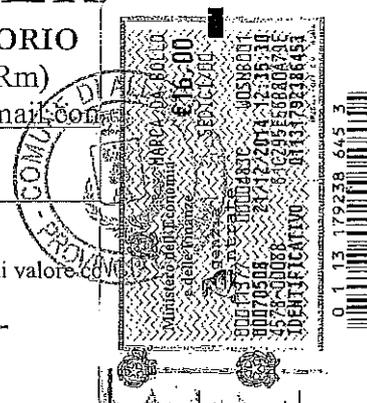


COMUNE DI ALLUMIERE

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

Piazza della Repubblica 39 – 00051 Allumiere (Rm)

tel 0766-96010 int 4 email allumiere.urbanistica@gmail.com



Protocollo n. 9907 del 22 dicembre 2014

in bollo di valore € 16,00

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA - N. 1049 E.U. -

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA

VISTA la richiesta prot. n. 7816 del 10 ottobre 2014 inoltrata ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15/2008 ed articolo 36 del DPR 380/2001 dal sig.:

- BOGGI Gianfranco, nato a Allumiere il 24/10/40 e residente in Allumiere in via della Repubblica 2C; C.F. BGGGFR40R24A2100;

VISTO che la domanda è tesa ad ottenere la concessione in sanatoria per le opere realizzate senza il previsto titolo edilizio in difformità della Concessione edilizia n. 474 EU del 20/10/1977 prot. 5076 e relative all'immobile sito in via della Repubblica n. 4 e meglio identificato in catasto dalle particelle 599, 600, 120, 60 del fg. 28 sono:

- Mutamento in residenziale della destinazione d'uso del locale sottotetto;
- Aumento superiore al 2% del volume e della superficie lorda dell'edificio approvato con la concessione edilizia n.474 EU;
- Modifica dell'altezza dell'edificio superiore al 10%;
- Modifica della localizzazione dell'edificio con sovrapposizione delle sagome superiore al 50%;

VISTA la documentazione presentata in atti acquisita col medesimo protocollo

VISTO che nel vigente PRG l'immobile è inserito nella sottozona B5 – Completamento;

VISTO che gli interventi realizzati sono conformi al PRG vigente all'epoca della loro realizzazione ed alle normative attualmente vigenti;

VISTO che l'importo da versare ai fini oblativi è stato determinato ai sensi dell'articolo 22 della legge regionale 15/2008 in €89.231,66, importo pari al doppio dell'incremento del valore di mercato dell'immobile determinatosi a seguito degli interventi eseguiti;

VISTO che sono stati determinati da corrispondere anche 233,02 euro per oneri concessori e 6379,92 euro per contributo sul costo di costruzione.

VISTO che l'importo complessivo di euro 95.844,60 come determinato è stato interamente versato in data 9/12/2014;

VISTI gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

RILASCIA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA

Ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e 22 della legge regionale 15/2008

- Al sig. BOGGI Gianfranco, nato a Allumiere il 24/10/40 e residente in Allumiere in via della Repubblica 2C; C.F. BGGGFR40R24A2100;

per le opere realizzate senza il previsto titolo edilizio in difformità della Concessione edilizia n. 474 EU del 20/10/1977 prot. 5076 e relative all'immobile sito in via della Repubblica n. 4 e meglio identificato in catasto dalle particelle 599, 600, 120, 60 del fg. 28:

- Mutamento in residenziale della destinazione d'uso del locale sottotetto;

- Aumento superiore al 2% del volume e della superficie lorda dell'edificio approvato con la concessione edilizia n.474 EU;
- Modifica dell'altezza dell'edificio superiore al 10%;
- Modifica della localizzazione dell'edificio con sovrapposizione delle sagome superiore al 50%;

Il presente permesso è rilasciato fatti salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

IL RESPONSABILE AREA URBANISTICA

(arch. Enrico Novello)



Ritirato in data

Da 22 DIC. 2014.

Che sottoscrive per ricevuta

A handwritten signature in black ink, appearing to be "P. A. ...", is written below the date.

CC - PROVINCIA

UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

n° 15 del 4 MAGGIO 2016 con oggetto:

BOGGI GIANFRANCO. L.R. 03.01.1986, n° 1. L.R. 13.03.1988, n° 68. L.R. 17.12.1996, n° 57, L.R. 27.01.2005, n° 6. Alienazione terreni.

PARERI DI CUI AL DECRETO LGS. 18.08.2000, N° 267 ART. 49 E ART. 153 COMMA 5°

1. Parere favorevole in ordine alla sola regolarità tecnica sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Responsabile del Settore Tecnico

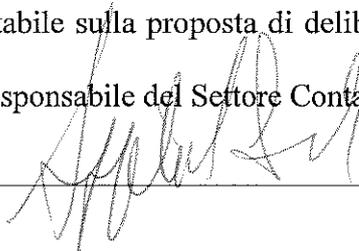
Allumiere, li 06/05/2016



2. Parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Responsabile del Settore Contabile

Allumiere, li 4/5/2016



3. Il Responsabile del Settore Contabile Finanziario attesta l'esistenza della relativa copertura finanziaria dell'impegno di spesa di cui alla deliberazione in oggetto ai sensi dell'art. 153, comma 5, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n° 267.

Il Responsabile del Settore Contabile

Allumiere, li _____

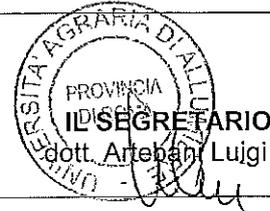
4. Parere favorevole in ordine alla legittimità e alla conformità sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Il Segretario

Allumiere, li 4/5/2016

Il presente verbale viene letto, approvato e così sottoscritto:

IL PRESIDENTE
Pasquini Antonio



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 ^{10 MAG 2016} prot. n° ⁹⁶²¹

Allumiere li ^{10 MAG 2016}



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 ^{10 MAG 2016}



IL SEGRETARIO

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Allumiere li



IL SEGRETARIO