



UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

ATTO N° 20 OGGETTO: MELLINI GESUALDO. 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 29 GIUGNO 2016

L'anno **DUEMILASEDICI**, questo giorno **VENTINOVE** del mese di **LUGLIO** 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 24 giugno 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° 8 assenti n° 5.

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, Papa Alessandro e Zannoni Graziano** ed invita i signori consiglieri a procedere alla discussione degli affari posti all'ordine del giorno.

Deliberazione Consiliare n° 20 del 20 giugno 2016

OGGETTO: MELLINI GESUALDO. 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 Tolfa-Tolfa Cerite Manziante, 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. MELLINI Gesualdo in data 28 Gennaio 2016, pervenuta al protocollo dell'Ente in data 28 Gennaio 2016 al n° 0140, con la quale chiede l'alienazione del terreno posseduto sito in località La Bianca e distinto in catasto terreni del Comune di Allumiere al foglio n° 28 particella n° 128 con una superficie totale di mq 420;

Vista la perizia tecnico estimativa redatta dal Dott. Agr. Egidio Luciano Cervoni in data 09 maggio 2016 pervenuta all'Ente prot. n. 0702 in data 24 Maggio 2016;

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

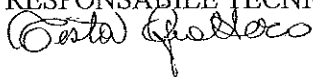
Visto il parere redatto dallo studio legale dell'Avvocato Pietro Federico in tema di alienazioni di cui alla L.R. n°1/1986 e successive modifiche ed integrazione pervenuta all'Ente in data 24 Maggio 2016 prot. n° 0702, che si allega in copia al presente atto sotto la lettera "B";

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

PROPONGONO

- 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° 8, votanti n° 7, favorevoli n° 7, contrari nessuno, astenuti n. 1 (Contardi);

DELIBERA

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

UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

ALIENAZIONE DI TERRENO

PRATICA MELLINI GESUALDO

Perizia del 09/05/2016

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 e 13/04/2016 procedeva con sopralluogo ai fini della verifica dello stato dei luoghi. Dalla data del primo sopralluogo fino all'attualità non sono stati rilevati abusi o ampliamenti della struttura esistente.

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
MELLINI GESUALDO	Allumiere 31/03/'53	MLLGLD53C31A210Z	ROMA

Il terreno posseduto sito nel territorio del Comune di Allumiere loc. La Bianca è così censito in Catasto Terreni del Comune di Allumiere fg. 28 particella 128 per una sup. di mq 420.

§ 2.- DESCRIZIONE DEL TERRENO POSSEDUTO E SOVRASTANTI FABBRICATI

Il terreno ubicato nella frazione La Bianca è occupato da un fabbricato ad uso magazzino in blocchetti di tufo di mq 36 e della cubatura di mc 110 in c.t. .

Destinazione area nel PRG: E1 e B5 completamento nella variante.

Stato urbanistico: Autocertificazione relativa a costruzione ante '67

§ 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	2.500,00
-----------	------	----------

- Plus valore da edificato	Euro	1.500,00
Totale	Euro	4.000,00

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

IL PERITO DEMANIALE

CERVONI EGID

2016.05.09:15:54:33

CN=CERVONI EGIDIO LUIGI

C=IT

O=CONAF

2.5.4.11=Ord Prov Dolt Agr

RSA/2048 bits

All.

- VCA ed estratto di mappa; - autocertificazione; - destinazione urbanistica; - n. 2 foto (2014 e 2016)



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

N. 1353 CERTIFICATO

Prot. n. 5284



IL RESPONSABILE DEL SETTORE

Vista la richiesta del sig. Mellini Gesualdo, nato ad Allumiere il 31.03.1953 e residente a Roma in Viale Anicio Gallo, 144, C.F. MLL GLD 53C31 A210, per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 18 della legge 28.2.1985, n. 47 relativo alla particella n. 128el foglio n. 28;
Visto il Piano Regolatore Generale vigente nel Comune di Allumiere e le varianti ivi introdotte;
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

Vista la delibera del consiglio comunale n. 12 del 19.05.2005 di oggetto "Variante al P.R.G. - Esame osservazioni ed opposizioni. Riadozione";

Vista la delibera del consiglio comunale n. 5 del 30.01.2006 di oggetto "Variante Generale al PRG. Esame osservazioni ed opposizioni";

Vista la legge 03.11.1952 n. 1902 con oggetto "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori";

Visto l'art. 12 comma 3) secondo periodo, del D.P.R. n. 380/2001 che testualmente recita: "La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione".;

Rilevato che alla data del presente certificato tali tempi sono trascorsi e, quindi, trova applicazione la norma prevista dal sopracitato articolo;

Inoltre, limitatamente per le zone agricole "E", trova applicazione la norma contenuta nel CAPO II - EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA articoli dal n. 54 al n. 58 della legge Regione Lazio n. 38/1999 che prevale sulle norme vigenti delle zone agricole a meno di indicazioni più restrittive in queste contenute;



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

CERTIFICA

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

P.R.G.

Nel vigente PRG la particella n. 128 del foglio n. 28 ricade nella sottozona "E1" (agricola normale).

Zona E - Agricola

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole, silvo-pastorali e zootecnica o ad attività connesse con l'agricoltura: Essa si suddivide in 2 sottozone:

- sottozona E1 - agricola normale;
- sottozona E2 - agricola di particolare pregio ambientale.

Per tutte le costruzioni la distanza dal ciglio delle strade di PRG e delle strade esistenti statali, provinciali e comunali per le quali non sono previste aree di rispetto, è fissata in ml. 30.

Nelle zone agricole E (sottozone E1 e E2) è assolutamente vietata la costruzione di nuove strade di qualunque tipo (vicinali, consortili, interpoderali, ecc) che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico, generale o particolareggiato, approvato.

E' fatta eccezione per la sola viabilità a fondo cieco, al servizio di edifici e/o opere di cui ai punti a), b), c), d), successivi che risultino regolarmente autorizzati: l'esecuzione è comunque condizionata all'autorizzazione del Sindaco, così come previsto dall'art. 1 della legge n. 10 del 28.1.77.

Nelle zone E (sottozone E1 e E2) è vietata l'installazione di campeggi o simili, sono vietati altresì impianti di demolizione di auto o loro depositi.

Il rilascio della concessione per gli edifici di cui ai precedenti punti è condizionato all'accertata corrispondenza delle opere da costruire con le esigenze della produzione del fondo.

La destinazione d'uso delle varie parti degli edifici e dei complessi produttivi deve essere chiaramente indicata nei progetti, vincolate agli scopi previsti mediante atto d'obbligo e trascritto nei Registri Immobiliari, prima del rilascio della concessione edilizia; in caso di mutamento della destinazione, il Comune rilascia la licenza concessa e provvede a norma dell'art. 41 della legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il suddetto atto d'obbligo deve altresì vincolare i terreni pertinenti al volume da costruirsi; tale vincolo rimarrà immutato anche nel caso che tutti o parte dei terreni dovessero subire variazioni di proprietà.

Per gli edifici esistenti in zona E sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indipendentemente dagli indici previsti per le zone E1 e E2.

Inoltre, nelle zone E (sottozone E1 e E2) è consentita la realizzazione di impianti tecnologici relativi alle reti degli acquedotti, elettrodotti, fognature, telefono.

Sottozona E1 - Agricola normale

Ricadono in tale sottozona le "aree agricole" individuate nelle tav. P1 (Nord e Sud) scala 1:10000: in essa sono consentite:

a) costruzione a servizio diretto dell'agricoltura: abitazioni, fabbricati rurali, quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, tettoie applicando i seguenti parametri:

- i.f. = 0,03 mc/mq;
- H max = 4,50 ml;



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

- distacco dai confini di zona $D = 15,00$ ml
- distacco dai confini di proprietà $D = 15$ ml
- superficie minima di intervento per abitazione $S_m = 10.000$ mq;
- per le opere indispensabili alla conduzione agricola del fondo, può essere concesso un volume aggiuntivo di $mc/0,04$ per mq. di area edificabile.

Tale volume aggiuntivo è comunque, condizionato alla qualifica di imprenditore agricolo, singolo o associato, a titolo principale e/o coltivatore diretto ai sensi della legge 9.5.1975, n. 153.

Per costruzione precarie (serre) adibite alla coltivazione intensiva dei fiori, verdure, è ammesso un rapporto di copertura pari a $1/3$ della superficie del fondo.

Nella sottozona E1 sono inoltre consentite:

b) costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, annesse ad aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, adibite all'esercizio di macchine agricole, con i seguenti parametri:

- i.f. = $0,10$ mc/mq
- superficie minima $S_m = 10.000$ mq.;
- distacco dai confini di zona e/o di proprietà $D = 15,00$ ml;
- $H_{max} = 7,50$ ml esclusi i volumi tecnici;

costruzioni adibite ad allevamenti industriali di animali con i seguenti parametri:

- i.f. = $0,10$ mc/mq;
- superficie minima $S_m = 10.000$ mq;
- Distacco dai confini e/o proprietà $D = 15,00$ ml;
- $H_{max} 4,50$ ml.

E' ammessa inoltre, sulla stessa superficie, la possibilità di un alloggio di servizio con superficie non superiore a mq. 100 lordi.

LEGGE REGIONALE N. 38/99

CAPO II

EDIFICAZIONE IN ZONA AGRICOLA

Art. 54

(Trasformazioni urbanistiche in zona agricola)

1. Fatto salvo quanto previsto dalle leggi regionali 6 ottobre 1997, n. 29 e successive modificazioni, 10 novembre 1997, n. 36 e 6 luglio 1998, n. 24 e successive modificazioni, nelle zone agricole è vietata:

- a) ogni attività comportante trasformazioni del suolo per finalità diverse da quelle legate alla produzione vegetale, all'allevamento animale o alla valorizzazione dei relativi prodotti, nonché ad attività connesse e compatibili;
- b) ogni lottizzazione a scopo edilizio;
- c) l'apertura di strade interpoderali che non siano strettamente necessarie per l'utilizzazione agricola e forestale del suolo.

Art. 55

(Edificazione in zona agricola)

1. Fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero delle strutture esistenti, la nuova edificazione in zona agricola è consentita soltanto se necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Eventuali edificazioni da destinare



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

ad usi di tipo esclusivamente residenziale estensivo sono realizzabili nelle zone C di cui all'articolo 56.

2. Le nuove edificazioni di cui al comma 1 sono consentite secondo quanto previsto nel presente articolo.

3. Gli edifici esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge possono essere soggetti a interventi di rinnovo, fino alla demolizione e ricostruzione, con il vincolo di non superare le superfici lorde utili esistenti, salvo un aumento, per una sola volta, del dieci per cento delle sole superfici con destinazione residenziale per motivi di adeguamento igienico sanitario.

4. Gli edifici di cui al comma 3 ubicati entro le aree di rispetto stradale, in caso di demolizione e ricostruzione devono essere delocalizzati quanto più possibile per osservare le norme di tale rispetto, beneficiando comunque di un incremento delle superfici lorde utili fino al quindici per cento.

5. Le strutture adibite a scopo abitativo, salvo quanto diversamente e più restrittivamente indicato dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, non possono, comunque, superare il rapporto di 0,01 metri quadri per metro quadro, fino ad un massimo di 300 metri quadri per ciascun lotto inteso come superficie continua appartenente alla stessa intera proprietà dell'azienda agricola. Il lotto minimo è rappresentato dall'unità aziendale minima di cui all'articolo 52, comma 3. È ammesso, ai fini del raggiungimento della superficie del lotto minimo, l'asservimento di lotti contigui, anche se divisi da strade, fossi o corsi d'acqua.

6. L'unità aziendale minima non può, in ogni caso, essere fissata al di sotto di 10 mila metri quadri. In mancanza dell'individuazione dell'unità aziendale minima, il lotto minimo è fissato in 30 mila metri quadri.

7. Gli annessi agricoli possono essere realizzati fino ad un massimo di 20 metri quadri per ogni 5 mila metri quadri di terreno ed un'altezza massima di 3,20 metri lineari calcolata alla gronda. Tali manufatti devono essere realizzati con copertura a tetto.

8. Fatto salvo quanto previsto dal comma 7, nei comuni con popolazione inferiore a duemila abitanti, le cui zone agricole siano caratterizzate da un elevato frazionamento fondiario, possono essere realizzati annessi agricoli di superficie massima di 12 metri quadri, con altezza massima di 2,30 metri lineari calcolati alla gronda, su lotti di superficie non inferiore a 1.500 metri quadri, purché gli stessi lotti siano utilizzati per lavorazioni agricole da almeno tre anni alla data della richiesta ad edificare.

9. Rientrano negli annessi agricoli i depositi di attrezzi, le rimesse per mezzi meccanici riguardanti le lavorazioni agricole, i depositi e magazzini di prodotti agricoli, le stalle e i ricoveri di animali, i locali per prime lavorazioni e confezioni di prodotti agricoli, i locali e i servizi per il riparo diurno degli addetti.

10. Il lotto minimo per cui è possibile richiedere la concessione edilizia ed i limiti dimensionali massimi degli annessi agricoli sono derogabili previa approvazione, da parte del comune, di un piano di utilizzazione aziendale presentato ai sensi dell'articolo 57.

Art. 56

(Insediamenti residenziali estensivi)

1. Il PUCG o le sue varianti possono stabilire che limitate porzioni del territorio agricolo, contraddistinte da un elevato frazionamento delle proprietà fondiarie, siano destinate a nuovi insediamenti a bassa densità edilizia. Tali porzioni di territorio devono essere classificate come zone di espansione di cui alla lettera C del decreto del ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968 e non possono comunque eccedere:



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL. 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

- a) il venti per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione inferiore a quindicimila abitanti;
- b) il quindici per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione fino a centomila abitanti;
- c) il cinque per cento del totale della capacità insediativa prevista dal PUCG, nei comuni con popolazione superiore a centomila abitanti.

2. L'edificazione nelle zone di cui al comma 1 è subordinata alla previa approvazione di un piano di lottizzazione ovvero di un altro strumento attuativo e, salvo quanto più restrittivamente disposto dai piani urbanistici comunali, dai piani territoriali o dalla pianificazione di settore, deve rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) indice di edificabilità residenziale non superiore a 0,05 metri quadri per metro quadro, fino ad una superficie massima di 500 metri quadri;
- b) lotto minimo non inferiore ai 5 mila metri quadri;
- c) messa a dimora di alberature in ragione di almeno una pianta per ogni 10 metri quadrati di superficie lorda utile fuori terra, con un minimo di almeno quindici piante per lotto.

3. Le zone di cui al comma 1 non possono essere ampliate in sede di variante del PUCG prima che ne sia stato utilizzato almeno l'ottanta per cento della superficie totale.

Art. 57

(Piani di utilizzazione aziendale)

1. Per le zone agricole, gli imprenditori agricoli, così come definiti all'articolo 2135 del codice civile, singoli o associati, possono presentare al comune un piano di utilizzazione aziendale (PUA) che, previa indicazione dei risultati aziendali che si intendono conseguire, evidenzia la necessità di derogare alle prescrizioni relative al lotto minimo ed alle dimensioni degli annessi agricoli di cui all'articolo 55.

2. Il PUA è sottoscritto da un dottore agronomo forestale, o da un perito agrario, debitamente abilitato, nei limiti delle rispettive competenze professionali, ed è sottoposto al preventivo parere della commissione edilizia comunale, integrata da un dottore agronomo forestale o da un perito agrario ovvero da un agrotecnico o un agrotecnico laureato ovvero, in caso di mancata istituzione della commissione edilizia, al preventivo parere di una commissione, nominata dal comune, di cui fanno parte un rappresentante della struttura comunale competente e due esperti esterni dottori agronomi forestali o periti agrari. Tale parere riguarda, in particolare:

- a) la verifica dei presupposti agronomici e/o forestali;
- b) la verifica degli aspetti paesistico-ambientali ed idrogeologici;
- c) la verifica di coerenza e di compatibilità con i piani sovraordinati generali e di settore.

3. Il PUA contiene:

- a) una descrizione dello stato attuale dell'azienda;
- b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricola e delle attività connesse, nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- c) l'individuazione dei fabbricati esistenti e l'individuazione dei fabbricati presenti nell'azienda ritenuti non più rispondenti alle finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- d) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo, nonché a potenziare le strutture produttive con l'indicazione dei fabbricati da realizzare e dei terreni agricoli collegati agli stessi.

4. Il PUA può comprendere una pluralità di aree non contigue, purché, in questo caso, sia raggiunta una superficie complessiva non inferiore al lotto minimo di cui all'articolo 55.



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

5. Il PUA è approvato dal comune e si realizza attraverso un'apposita convenzione che, oltre a quanto previsto dall'articolo 76, stabilisce in particolare l'obbligo per il richiedente di:

- a) effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuove costruzioni rurali;
- b) non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del piano;
- c) non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente da realizzare per almeno dieci anni dall'ultimazione della costruzione;
- d) non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le costruzioni stesse;
- e) asservire le edificazioni ai terreni alla cui capacità produttiva esse si riferiscono.

6. Il vincolo di destinazione d'uso di cui al comma 5, lettere b) e c) è trascritto a cura e spesa del beneficiario presso la competente conservatoria dei registri immobiliari.

Art. 58

(Vincolo di inedificabilità)

1. All'atto del rilascio della concessione edilizia per le costruzioni da realizzare ai sensi degli articoli 55, 56 e 57, viene istituito un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio per cui si è richiesta la concessione.
2. Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data di entrata in vigore della presente legge estendono sul terreno dello stesso proprietario un vincolo di non edificazione fino a concorrenza della superficie fondiaria necessaria alla loro edificazione ai sensi dell'articolo 55. La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce od elimina il vincolo.

Che la particella suddetta, risulta sottoposta al seguente regime di tutela:

Nella cartografia del Piano Territoriale Paesistico vigente la particella suddetta rimane esclusa dal vincolo paesistico.

La particella n. 128 del foglio n. 28 risulta sottoposta a vincolo idrogeologico.

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, la particella n. 128 del foglio n. 28 risulta esclusa dal vincolo.

La particella n. 128 del foglio n. 28 non risulta 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.

Che la variante adottata ha introdotto le seguenti destinazioni d'uso:

Nella variante al Piano Regolatore Generale la particella n. 128 del foglio 28 ricade in zona "B" (completamento) e più specificatamente nella sottozona "B5".



COMUNE DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

SETTORE ASSETTO ED USO DEL TERRITORIO

TEL 0766/96010 FAX 0766/96106 - CAP 00051 - C.F. 01032140582 - E-MAIL allumiere@provincia.roma.it

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 d'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 zona 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

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.

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

Allumiere, li 02.7.2010

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Novello arch. Enrico



Line 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(N. 20.907-20.908) 11 SPINAZZINI, 11. 11. 11
 Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ALUMIERE Via COMUNALI della BIANCA, s.c.
 di via TRAVAGNI GABRIELLA n. 10 ALUMIERE 17-5-1930 - COMUNI di ALUMIERE-CASCONO PER *
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Entrate di ROMA

[illegible]

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 26.3.87
PROT. N° 12223/B

Partito - 10075

Compilate dal ARCHE DARIO
(Fate, nome e cognome del cliente)

(continued on next page)

Intimo all'Alto degli

della Provincia di 2. D. M. A.

25-3-498740

2829

525

[illegible]

2.

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 05/06/2012

Data: 05/06/2012 - Ora: 16.01.48

Fine

Visura n.: T603593 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di ALLUMIERE (Codice: A210)
Catasto Terreni	Provincia di ROMA
	Foglio: 28 Particella: 128

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
				Porz.	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz.	Reddito		
	Foglio	Particella	Sub			ha	are		ca		Dominicale
1	28	128		-	ENTE URBANO	04	20				TIPO MAPPALE del 12/02/1987 n. 12223 .I/1987 in atti dal 17/04/2003 (protocollo n. 452896)
Notifica						Partita		1			
Annotazioni	PROTOCOLLO N. 012223 ANNO 87 AGGIUNTO FABBRICATO										

Rilasciata da: Servizio Telematico

FOTO 1 (Magazzino giugno 2012)

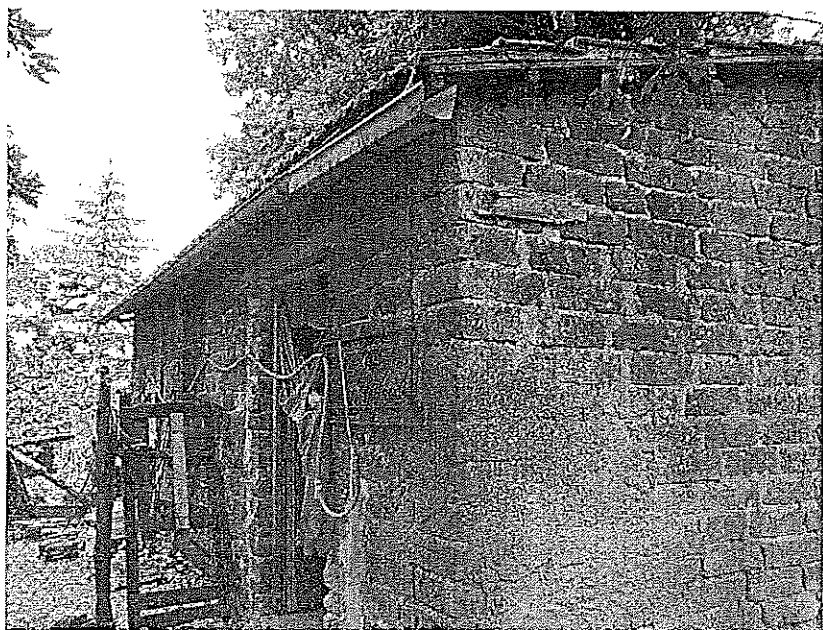
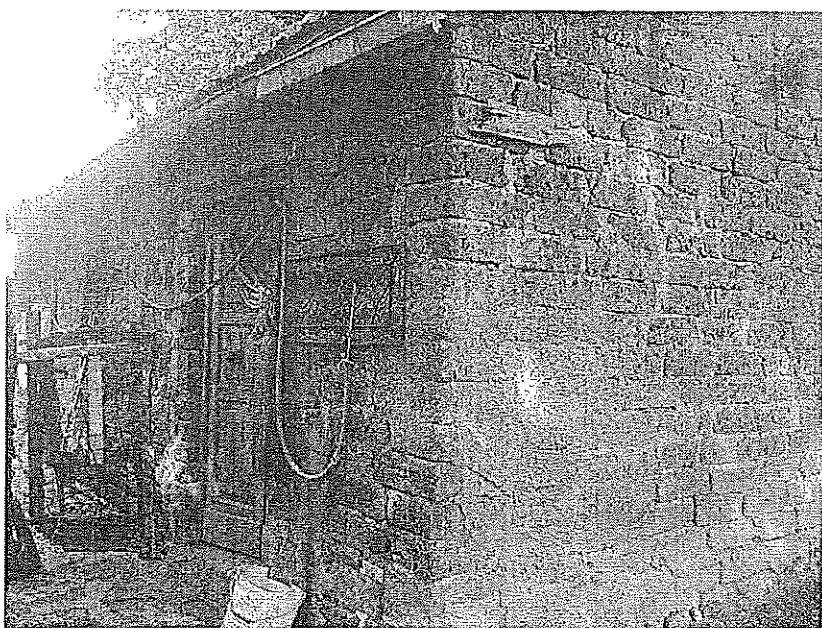


FOTO 2 (Magazzino aprile 2016)



Dichiarazione sostitutiva di

ATTO DI NOTORIETÀ

(Art. 47- D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445)

Il/la sottoscritto/a MELLINI GESUALDO
nato/a in ALLUMIERE, il 31/05/1953
con residenza anagrafica nel Comune di ROMA
Via ANICIO GALLO, n. 144, 0671586684

ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445,

consapevole delle responsabilità penali in cui potrebbe incorrere in caso di dichiarazioni mendaci o di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art. 76, nonché dell'ulteriore sanzione della decadenza dai benefici prevista dall'art. 75, articoli entrambi dello stesso D.P.R. n. 445/2000,

è informato/a della raccolta dei dati per l'emanazione del provvedimento amministrativo, ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30/06/2003, n. 196 (v. informativa), e

D I C H I A R A

IL SOTTO SCRITTO MELLINI GESUALDO NATO
AD ALLUMIERE (RM) 31/5/1953
È RESIDENTE A ROMA IN VIALE ANICIO GALLO 144
C.F. MLL6LD53C31A210X
C.D. N° AS 2229585 - DICHIARA CHE LA -
COSTRUZIONE SITA NE TERRITORIO DEL COMUNE -
DI ALLUMIERE SUL TERRENO DI PROPRIETÀ
DELL'UNIVERSITÀ AGRARIA DI ALLUMIERE È LOCALITÀ
SBROCCATI DISTINTO IN CATASTO AL FOGLIO 28 PAR 128
DI HA 00520 È STATA REALIZZATA PRIMA DEL 1967

Luogo e data ALLUMIERE 28/01/2012

IL/LA DICHIARANTE

Mellini Gesualdo
(firma per esteso e leggibile)

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto, ovvero è sottoscritta e inviata all'ufficio competente via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta, unitamente alla fotocopia, non autenticata, di un documento di identità del dichiarante. L'invio può avvenire anche per via telematica; in tal caso la dichiarazione è valida se sottoscritta mediante la firma digitale o quando il sottoscrittore è identificato dal sistema informatico con l'uso della carta d'identità elettronica.

17. SET. 2010 14:47

AVV. PIETRO FEDERICO

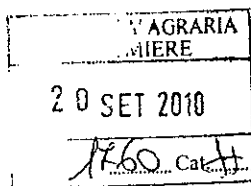
VR. 015 2. 1

STUDIO LEGALE
Avv. PIETRO FEDERICO
Via Velletri n. 35 - 00198 ROMA
TEL. 06-85303606 - 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 Artebani
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, la 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. E' 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 raccordati 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 ostative 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 ostativa 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 Allumicre 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 ostative 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

UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

n° 20 del 29 GIUGNO 2016 con oggetto:

1. MELLINI GESUALDO. 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

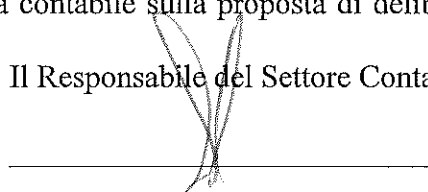
Allumiere, li 29.06.2016



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

Il Responsabile del Settore Contabile

Allumiere, li 29/06/2016



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.

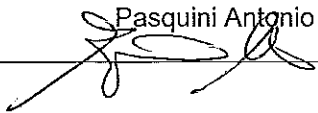
Il Segretario

Allumiere, li 29/06/2016

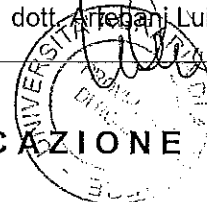
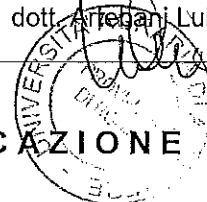


Il presente verbale viene letto, approvato e così sottoscritto:

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^{10/07/2016} prot. n°⁰⁸⁸²

Allumiere lì^{10/07/2016}

IL SEGRETARIO
dott. Artebani Luigi

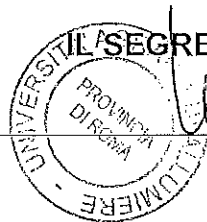
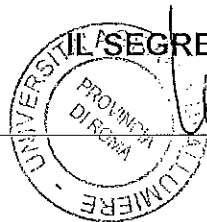



ESECUTIVITA'

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

Allumiere lì^{10/07/2016}

IL SEGRETARIO

Per copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo

Allumiere lì^{10/07/2016}

IL SEGRETARIO