

## PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI 2026-2028

### PREMESSA

L'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, recante *“Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”*, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, prevede che *“Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio”*

Il complesso delle norme nazionali in materia di federalismo fiscale e di autonomia finanziaria dei comuni impongono, inoltre, ai comuni stessi di utilizzare al meglio le proprie risorse e, fra queste, quelle costituenti il patrimonio immobiliare.

Per questo, il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Fiano Romano ha assunto sempre più un valore strategico e si è sostanziato in un insieme di precise misure e specifici indirizzi strategici per l'alienazione e valorizzazione dei diversi immobili e categorie di immobili individuati sulla base della documentazione in possesso degli uffici.

### AMBITI DI INTERVENTO – MISURE ATTUATE E IN CORSO DI ATTUAZIONE

L'attuazione delle misure e degli indirizzi approvati con i Piani precedenti e con le relative delibere di aggiornamento e integrazione, si è concretizzata nell'esecuzione delle seguenti attività e nell'assunzione dei relativi provvedimenti:

- Riguardo il tema dei terreni soggetti a vincolo di uso civico, si intende provvedere alla sistemazione dei terreni di uso civico occupati, edificati o divenuti edificabili, sulla base delle risultanze della cartografia degli usi civici esistenti su tutto il territorio comunale, approvata con Del. C.C. n. 20 del 20.5.2014 e pubblicata sul sistema WebGIS, accessibile a chiunque attraverso il sito web comunale; diversi procedimenti “ad istanza”, finalizzati sia all'alienazione dei terreni di demanio civico, sia alla liquidazione dei terreni privati gravati da uso civico, sono stati conclusi; per un'attività sistematica è stata avviata specifica convenzione stipulata con il perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani; i pronunciamenti giurisprudenziali, a seguito dell'approvazione della Legge 168/2017, che hanno posto in discussione la legittimità della legge regionale in materia, impongono una riorganizzazione dei procedimenti di competenza comunale in materia di usi civici, anche alla luce dell'attività legislativa della Regione Lazio (vedi proposta di legge approvata nel dicembre 2018 dalla Giunta Regionale non ancora tradotta definitivamente in legge); al riguardo, si sta provvedendo alle attività tecniche necessarie per avviare un procedimento di “permuta” (suggerito dall'area regionale competente in materia) consistente nella demanializzazione di terreni agricoli comunali nella piana del Tevere e la contestuale sdemanializzazione dei terreni di demanio civico occupati, edificati o divenuti edificabili al fine di procedere alla sistemazione degli stessi, superando i limini imposti dall'attuale vuoto legislativo;
- Per quanto concerne il tema delle aree concesse in diritto di superficie per interventi ex L. 167/1962 (Piani per l'edilizia economica e popolare):
  - Con Del. C.C. n. 7 del 20/04/2015 è stato approvato il Regolamento per la determinazione del corrispettivo per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; molte domande per la trasformazione sono pervenute, da singoli cittadini, e gli uffici comunali hanno dato corso alle procedure conseguenti; nel quinquennio 2016 - 2020 sono stati stipulati oltre 53 atti pubblici

ed incassati corrispettivi per oltre 277.000 euro; nel 2021 sono stati stipulati 8 atti con un incasso di 57.000 euro; nel 2022 sono stati stipulati 11 atti per circa 62.000 euro; nel 2023 sono stati stipulati 11 atti per circa 67.000 euro; nel 2024 sono stati stipulati 10 atti per circa 51.000 euro; nel 2025, tra gennaio e giugno, sono stati stipulati 7 atti per circa 39.000 euro;

- Il 2/5/2016 è stata stipulata la convenzione definitiva con il soggetto (AIC) avente causa della Coop. Fian 81 (in esecuzione della Del. C.C. 51/2013), per la concessione del diritto di superficie del “lotto 7” del Piano di Zona in località Villa Paluzzi (Via Palmiro Togliatti);
  - Con Deliberazione C.C. n. 65 del 31/1/2017 sono stati approvati specifici indirizzi per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà per le Convenzioni Villaggio Fiano, Nova, Rinnovo di Fiano e Fiano 2000, in forza dei quali è stato consentito l’accesso a tale opportunità, anche agli assegnatari degli alloggi realizzati da tali cooperative;
  - Il 30/01/2018 è stata stipulata la convenzione definitiva con il Consorzio AIC (approvata in schema con la Del. C.C. 24/2011), per la concessione del diritto di superficie del “lotto 6” del Piano di Zona in località Villa Paluzzi (Via Palmiro Togliatti);
  - Sono da predisporre gli atti necessari alla regolarizzazione delle convenzioni stipulate con ATER (ex IACP) negli altri lotti concessi in diritto di superficie nell’ambito del PEEP di Via P. Togliatti;
- Per quanto riguarda la realizzazione di orti sociali a favore di soggetti svantaggiati:
- con Del. C.C. n. 34 del 15/7/2014 è stato approvato il Regolamento Comunale degli Orti Sociali;
  - Con Del. G.C. n. 142 del 5/11/2015 è stato approvato il progetto per la realizzazione, in località Carianna (F. 40 p.lla 17/parte), di un area per n. 20 lotti da destinare ad orti sociali, per un’estensione complessiva pari a circa 3.000 mq;
  - Con Det. PEG 9 n. 64 del 20/9/2016 è stata approvata la graduatoria definitiva per l’assegnazione di detti lotti e approvato, in schema, l’atto di concessione quinquennale con scadenza al 31/12/2021;
  - Tutti i 20 lotti sono stati assegnati mediante atto di concessione ai cittadini richiedenti, secondo l’ordine della graduatoria;
  - A fronte di alcune rinunce successivamente intervenute, i lotti liberi sono stati assegnati ai soggetti in lista di attesa;
  - Con Del. G.C. n. 13 del 21/01/2022 è stato approvato lo schema del nuovo bando di assegnazione dei 20 lotti, essendo venute a scadere le precedenti concessioni; tutti i lotti, a conclusione del procedimento, sono stati quindi assegnati;
- Per quanto riguarda la valorizzazione dei restanti terreni comunali in zona Pratorisacco – Carianna, costituiti da tre distinti compendi per complessivi 74 ettari circa, sono, attualmente, condotti in locazione per il pascolo del bestiame e per la produzione di foraggio;
- In relazione alla alienazione dei diritti edificatori previsti dal PRG a favore del Comune nelle zone D3:
- Nella seconda metà del 2018, è stata avviata, su istanza dei privati, un’interlocuzione con i proprietari dei terreni di una vasta porzione della nuova zona industriale D3 (Edilcorte Industriale 2003 ed Eredi Leoni Maria Teresa). Tale interlocuzione ha condotto alla definizione di un accordo tra il Comune di Fiano Romano ed i privati, finalizzato all’alienazione, al prezzo concordato di € 400.000,00 dei diritti edificatori previsti, in detta porzione di zona D3, a favore del Comune di Fiano Romano;
  - In ragione del fatto che tali diritti edificatori rappresentano sostanzialmente diritti reali riconosciuti dal PRG al Comune di Fiano Romano e gravanti sui terreni privati con destinazione D3, si è ritenuta applicabile, in questo caso, la disciplina prevista dal Regolamento comunale per l’alienazione dei beni immobili approvato con DCC 36/2013;
  - Si tratta, in estrema sintesi, dei diritti, in nessun modo strumentali alle funzioni proprie del Comune, scaturenti dalle previsioni dell’art. 37 della NTA del PRG che prescrivono

l'individuazione, in sede di redazione di piano urbanistico attuativo, di "aree per interventi del Comune, a cui vanno cedute gratuitamente, nella misura del 30% della superficie territoriale del P.U.A. dedotta dell'area per le urbanizzazioni secondarie; dette aree sono utilizzabili con gli stessi parametri di quella privata";

- Considerando le fattispecie, previste dall'art. 9 del richiamato Regolamento comunale per l'alienazione dei beni immobili, per le quali è consentita l'alienazione mediante trattativa privata diretta a prescindere dalla consistenza del prezzo, si è ritenuto di poter procedere in tal senso, dato atto che ricorrevano entrambe le seguenti condizioni "alienazione di quote di proprietà a favore dei proprietari" e "accertate circostanze eccezionali riconosciute nella deliberazione del Consiglio" (è evidente, con riferimento all'ultimo caso, la sussistenza di circostanze eccezionali, in quanto l'esistenza stessa del bene da alienare è condizionata dall'avvio dell'iniziativa di pianificazione attuativa da parte dei privati proponenti l'acquisto).
- Attraverso l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato alla nota di aggiornamento al DUP 2019-2021, il Consiglio ha autorizzato l'alienazione dei diritti edificatori precedentemente descritti al prezzo di € 400.000 (quattrocentomila) a favore dei proponenti (proprietari dei terreni privati da cui detti diritti sono generati) Edilcorte Industriale 2003 ed Eredi Leoni Maria Teresa. Successivamente, la società avente causa di Edilcorte Industriale 2003 ed Eredi Leoni Maria Teresa, ha provveduto a versare a favore del Comune € 400.000 quale corrispettivo per l'acquisizione dei diritti edificatori precedentemente descritti. Il relativo atto pubblico è stato stipulato il 25/07/2019.
- Inoltre, per quanto esposto, con DCC n. 23 del 23/09/2019, in coerenza con il principio di parità di trattamento, sono state autorizzate analoghe alienazioni a trattativa privata, nella sola zona D3 di PRG, a favore dei proprietari privati richiedenti, secondo un prezzo parametrico di 3,45 €/mq di suolo insistente su zona D3 di PRG.
- Conseguentemente, a seguito di istanza dei privati proprietari sono stati alienati:
  - A Techbau spa, con atto stipulato il 13/12/2019, i diritti edificatori relativi al terreno (Foglio 36 p.lle 11 e 38) di mq. 54.720 al prezzo di euro 188.784;
  - A Truck Frigo Service, con atto stipulato il 27/07/2022, i diritti edificatori relativi al terreno (Foglio 30 p.lla 532) di mq. 4.670 al prezzo di euro 16.111,50;
  - Ad Autotrasporti Attanasio srl con atto stipulato il 17/11/2022, i diritti edificatori relativi al terreno (Foglio 30 p.lle 539, 540, 541) di mq. 12.700 al prezzo di euro 43.815;
  - A Padan srl con atto stipulato il 08/16/2023, i diritti edificatori relativi al terreno (Foglio 30 p.lle 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 74/parte, 156, parte) di mq 23.341,91 al prezzo di euro 80.529,60;
- Ulteriori porzioni di zona D3 per le quali sarebbe applicabile detto meccanismo di alienazione coincidono con degli ambiti di circa 2,5 ettari, per dei corrispettivi stimabili approssimativamente in 80.000 euro.
- Riguardo i terreni di proprietà comunale oggetto di locazione a favore di gestori di telefonia mobile per l'installazione di antenne e apparecchiature:
  - Con Delibera di Consiglio Comunale n. 75 del 20/12/2005 è stato approvato il Regolamento Tecnico di Attuazione e Gestione finalizzato all'individuazione di siti idonei per il servizio di telefonia mobile;
  - Con Delibera di Consiglio Comunale N.43 del 10/07/2012 sono state approvate le modifiche e le integrazioni al Regolamento Tecnico di Attuazione e Gestione del Piano di individuazione e pianificazione di siti idonei al servizio di telefonia radiomobile nel territorio comunale;
  - Con Delibera di Consiglio Comunale N.38 del 25/07/2023 è stato approvato il Piano e il Regolamento per l'installazione di impianti di tele radiocomunicazione;

- Detto Piano individua i siti comunali esistenti e quelli disponibili e idonei all'installazione di stazioni radio base, molti dei quali coincidono con terreni ed immobili di proprietà comunale;
- Nel corso degli anni sono stati posti in locazione i seguenti siti, dove sono già attivi i relativi impianti:
  - Via dell'Agricoltura (park ex CILO) locato ad Inwit (TIM)
  - Centro Sportivo S. Pertini locato ad Inwit (TIM)
  - Campo Sportivo V. d. Sport locato a Cellnex (Wind Tre)
  - Centro Sportivo S. Pertini locato Cellnex (Wind Tre)
  - Via dell'Agricoltura (park ex CILO) locato a Phoenix Tower (Iliad)
  - Park Via Bologna locato a Cellnex (Wind Tre e Iliad)
- Tutti i contratti di locazione sono stati stipulati, a meno di incrementi per sublocazione ed adeguamenti all'inflazione, prevedendo un canone di € 15.000 annui, che deve considerarsi parametro di riferimento anche per successivi contratti di analogo contenuto;
- I seguenti terreni oggetto di locazione degli impianti già attivi sono ricompresi nel patrimonio disponibile del Comune di Fiano Romano e sono individuati catastalmente con i seguenti identificativi:
  - Via dell'Agricoltura – Inwit (TIM) – foglio 37 particella 401 sub 502
  - Centro Sportivo S. Pertini – Inwit (TIM) – foglio 21 particella 406
  - Campo Sportivo V. d. Sport – Cellnex (Wind Tre)– foglio 12 particella 1549
  - Centro Sportivo S. Pertini – Cellnex (Wind Tre)– foglio 21 particella 405
  - Via dell'Agricoltura (park ex CILO) – Phoenix Tower (Iliad) – foglio 37 particella 401 sub 503
  - Park Via Bologna – Cellnex (Wind Tre e Iliad) – foglio particella 648
- Tali terreni sono inclusi nel patrimonio disponibile, in quanto sono specificamente destinati, in esecuzione dello specifico regolamento comunale, all'uso esclusivo da parte dei gestori di telefonia mobile e sono interdetti all'uso pubblico.
- Per quel che concerne l'area dell'ex Mattatoio di E. Fermi, tale bene è stato più volte oggetto di procedure ad evidenza pubblica finalizzate al reperimento di offerte di acquisto (primo avviso d'asta con prezzo base € 300.000 e scadenza 15/04/2014 con asta deserta; secondo avviso con prezzo base € 240.000 e scadenza 21/07/2014 con asta deserta); con bando del 9/12/2015, è stato formulato un invito a presentare offerte di acquisto senza specificazione di base d'asta; a seguito di tale bando è pervenuta una sola offerta per euro 150.000; successivamente all'aggiudicazione provvisoria del 10/3/2016, cui sarebbe dovuta seguire una deliberazione di Consiglio Comunale di eventuale ratifica e autorizzazione alla stipula, detta offerta è stata ritirata con missiva prot. 14498 del 6/5/2016; dato atto dell'esito negativo delle procedure di alienazione, il Consiglio Comunale ha valutato opportuno, in sede di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari allegato alla nota di aggiornamento al DUP 2018 – 2020 (DCC 8 del 15/02/2018), che il bene potesse essere alienato a trattativa privata, mediante sola ratifica di Giunta, in presenza di offerte pari o superiori a € 180.000; nel corso del 2020 è stato bandito un ulteriore avviso d'asta, a seguito del quale è stata formulata una sola offerta di acquisto pari ad € 80.000 che non è stata ritenuta congrua; nel corso del 2022 sono pervenute due distinte proposte di acquisto parziale dell'area, rispettivamente per € 30.000 e per € 70.000, non valutabili sia per la non congruità delle offerte economiche, sia per la difficoltà di gestire delle alienazioni parziali; infine, una proposta di acquisto dell'intero complesso immobiliare è pervenuta lo scorso 09.05.2023 con prot. 15460 dalla società V.L. Impianti Generali srl, con offerta economica pari a € 120.000; con Del. C.C. n. 39 del 25.07.2023 è stata autorizzata l'alienazione e stipulato il conseguente atto di compravendita nel mese di dicembre 2023;
- In relazione ad una quota dell'edificabilità afferente alla zona CPR5 del PRG, dovuta alla presenza di terreni comunali all'interno del perimetro dello stesso CPR5:

- Con il Piano allegato al DUP 2025-2027 è stato dato indirizzo al Dirigente del Settore II Tecnico di procedere ad avviare una trattativa, da ratificare in Consiglio Comunale, per l'alienazione di detti diritti edificatori a favore dei soggetti lottizzanti (Rinaldi Costruzioni srl, Vama Building srl, Property Management 4 srl; Immobiliare Deca srl);
  - La trattativa ha avuto esito positivo, a seguito di carteggio consistente in: richiesta di stima del valore dei diritti edificatori da parte dei soggetti lottizzanti; stima del valore da parte del settore tecnico comunale per € 160.877,15; accettazione del valore stimato da parte della Rinaldi Costruzioni srl e dichiarazione di non interesse all'acquisto da parte delle altre tre società lottizzanti;
  - Con deliberazione del commissario prefettizio con i poteri del consiglio comunale n. 1 del 14/01/2025, l'esito della trattativa privata è stato ratificato ed è stata autorizzata l'alienazione dei diritti edificatori per € 160.877,15;
  - Si è in attesa di provvedere alla stipula definitiva;
- In relazione a nuove misure di alienazione e valorizzazione di piccoli immobili non strumentali, appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente, premesso che:
- Il Comune di Fiano Romano è proprietario di un terreno sito in località Belvedere, distinto in catasto come area urbana (cat. F/1) al foglio 21, particella 81, sub 32, di consistenza pari a mq 86;
  - Detto terreno è pervenuto al Comune di Fiano Romano nel 1993 a seguito di cessione gratuita nell'ambito della convenzione edilizia del 1988 relativa alla lottizzazione "Belvedere", in quanto area individuata come verde pubblico;
  - L'area si presenta attualmente come un'aiuola con andamento scosceso a forma di L, compresa tra il giardino di un appartamento al piano terra e la viabilità interna del complesso residenziale "Belvedere". L'area è attualmente versa in stato di parziale degrado.;
  - Le modificazioni degli strumenti urbanistici generali successivamente intervenute hanno fatto venir meno la destinazione a verde pubblico di tale immobile, attualmente avente destinazione B3 di PRG unitamente al lotto al quale è annesso;
  - Conseguentemente, il terreno non è più riconducibile al patrimonio demaniale (indisponibile) del Comune, bensì ad un bene patrimoniale disponibile e alienabile, in quanto non strumentale;
  - L'unica possibile utilizzazione del terreno in questione, dato atto dell'avvenuta edificazione di tutto il lotto (ormai saturo), consiste nell'uso dello stesso come corte annessa al confinante appartamento al piano terra o come aiuola;
  - Con nota acquisita al prot. 9262 del 18.03.2024, il Sig. Farina Emanuele Filiberto, proprietario dell'unità immobiliare confinante con la citata aiuola, ha richiesto di poter acquistare detta area;
  - Vista la perizia di stima predisposta, ai sensi dell'art. 6 del Regolamento Alienazioni, con prot. 22064 del 05/07/2024, dal Dirigente del Settore II Tecnico, secondo la quale il valore del bene è pari a € 3.800,00; dato atto che la stima e le valutazioni in essa contenute sono congruenti con pregresse alienazioni autorizzate dal Consiglio Comunale nel medesimo compendio, relative ad analoghe aiuole; rilevato che il Sig. Farina Emanuele Filiberto ha condiviso detta stima;
  - Rilevato che sussistono le condizioni per le quali, ai sensi dell'art. 9 del Regolamento Alienazioni, si può procedere a trattativa privata diretta, in quanto l'alienazione riguarda un fondo parzialmente intercluso, di valore inferiore ai 100.000 euro, a favore del proprietario del fondo confinante;
  - Con il Piano allegato al DUP 2025-2027 è stata autorizzata l'alienazione al prezzo di € 3.800 dell'immobile distinto in catasto come area urbana (cat. F/1) al foglio 21, particella 81, sub 32, di consistenza pari a mq 86 a favore del Sig. Farina Emanuele Filiberto;
  - Si è in attesa di provvedere alla stipula definitiva;

Ulteriori misure di valorizzazione e/o alienazione sono, inoltre, da avviare in relazione ai seguenti immobili, in parte già oggetto di procedimenti finalizzati alla valorizzazione degli stessi, che, però, non hanno avuto esiti soddisfacenti per il Comune:

- In relazione ad alcuni piccoli locali a destinazione non residenziale di proprietà comunale siti in adiacenza al Municipio di Piazza Matteotti:
  - Il locale, attualmente ad uso magazzino, sito in Via della Pergola, locato al Sig. Amori Amerigo, potrà essere oggetto di futura valorizzazione, compatibilmente con il rispetto degli impegni contrattuali in essere;
  - Due piccoli locali seminterrati, siti in Via della Pergola 5 e 7, potranno, infine, essere oggetto di valorizzazione, previo accatastamento degli stessi;
- Per quanto riguarda il fabbricato, attualmente utilizzato quale sede della Scuola di Musica, può prefigurarsi un'operazione di valorizzazione, da condurre in accordo con i proprietari del fabbricato confinante, da sviluppare secondo quanto previsto dal vigente Piano di Recupero del Centro Storico, che localizza, in detto sito, una delle aree di ristrutturazione urbanistica, denominata RU1.

#### STIMA DELLE ENTRATE DERIVANTI DALL'ATTUAZIONE DEL PIANO

	2026	2027	2028
Sistemazione Usi civici	130.000 €	130.000 €	130.000 €
Aree PEEP	60.000 €	60.000 €	60.000 €
Ambito RU1 (sc. Musica)	40.000 €	---	---
Diritti edificatori zona D3	80.000 €	---	---
Alienazioni minori	10.000 €	10.000 €	10.000 €
<b>TOTALE</b>	<b>320.000 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>200.000 €</b>