



**COMUNE DI FIANO ROMANO**  
**Provincia di Roma**

**DELIBERAZIONE N. 26**  
 In data: 09.07.2013

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL**  
**CONSIGLIO COMUNALE**

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ART.58 D.L.112/2008 - ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE 2013 -**

L'anno **duemilatredici** il giorno **nove** del mese di **luglio** alle ore **10.40**, nella sala delle adunanze consiliari, in prima convocazione ordinaria, previa osservanza di tutte le formalità prescritte dallo Statuto e dal Regolamento Comunale, sono stati oggi convocati a seduta i Consiglieri Comunali.

All'appello risultano:

1 - FERILLI OTTORINO	Presente	10 - MARINELLI FABRIZIO	Presente
2 - PACIUCCI PIO	Presente	11 - CANTIANI EGEO	Presente
3 - SANTARELLI NICOLA	Presente	12 - ARDENTI GINO	Assente
4 - SANTONASTASO DAVIDE	Presente	13 - CIANCI LUCIO	Assente
5 - MATTEI ELENO	Presente		
6 - MARTINI ISIDORO	Presente		
7 - PAPALIA STEFANO	Presente		
8 - GIUSTINIANI IVO	Presente		
9 - DI GIORGI ALESSIO	Presente		

Totale presenti 11  
 Totale assenti 2

Assiste il Segretario Comunale Sig. **D.SSA GRAZIA TRABUCCO** il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, il Sig. **PAPALIA STEFANO** assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Vengono nominati scrutatori i seguenti Consiglieri Comunali:  
**CANTIANI EGEO, DI GIORGI ALESSIO**

N. 26 in data 09.07.2013

**OGGETTO:**

**APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ART.58 D.L.112/2008 - ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE 2013 -**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

*Alle ore 12.30 rientra in aula il Consigliere Nicola Santarelli (Presenti in prosecuzione di seduta n. 11 Consiglieri)*

**VISTI I PARERI:**

- del Responsabile del Servizio interessato per la regolarità tecnica;
- del Dirigente del Settore I Amministrativo-Finanziario per la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria;

Sentite le relazioni e gli interventi come riportati nel verbale della seduta consiliare;

*Visto 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, il quale al comma 1 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"*

**Visto** il complesso delle norme nazionali in materia di federalismo fiscale e di autonomia finanziaria dei comuni che impongono ai comuni di utilizzare al meglio le proprie risorse e, fra queste, quelle costituenti il patrimonio immobiliare;

**Premesso che:**

- con Del. C.C. n. 32 del 12.06.2012 è stato approvato il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione 2012;
- detto Piano si sostanziava in 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;
- l'attuazione delle misure e degli indirizzi approvati con la Del. C.C. 32/2012 si è concretizzata nell'esecuzione delle seguenti attività e nell'assunzione dei relativi provvedimenti:
  - Il Piano di Recupero di P.le Cairoli, finalizzato alla valorizzazione del complesso dell'ex biblioteca / ex ufficio tecnico comunale, ha assunto piena esecutività (Det. PEG 9 16/2013 di presa d'atto); conseguentemente, con Del. G.C. 54/2013 sono stati formulati gli indirizzi per l'attuazione per lotti successivi delle opere pubbliche previste dal P.d.R.; con successiva Del. G.C. 72/2013 è stato approvato il progetto definitivo del primo lotto di OO.PP., relativo alla demolizione del fabbricato della ex

biblioteca pericolante e alla sistemazione viaria, da eseguirsi mediante capitali privati nell'ambito della "transazione ex fungaia", di cui al successivo punto;

- Con la Del. C.C. n. 2 del 31.01.2013 è stato definitivamente approvato, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 1/1986, lo schema di permuta e accordo transattivo per la risoluzione della transazione relativa alla "ex fungaia" in località Prato Risacco; con le successive delibere di giunta nn. 54/2013 e 72/2013 è stato individuato il primo lotto delle oo.pp. previste dal P.d.R. di P.le Cairolì quale onere che la controparte privata dovrà assumersi, a saldo della permuta tra il terreno della ex fungaia e l'immobile facente parte del complesso del Castello Orsini che passerà al patrimonio comunale; è stato richiesto, nello scorso mese di maggio, alla Regione Lazio (area usi civici) uno specifico parere positivo riguardo la permuta, ottenuto il quale potrà essere stipulato, in forma di atto pubblico, l'accordo transattivo definitivo, secondo lo schema approvato con la Del. C.C. 2/2013 e si potrà dare effettivo corso alla permuta e alla realizzazione delle oo.pp. a carico della controparte privata;
- Secondo quanto autorizzato con la Del. C.C. 32/2012 è stato stipulato atto pubblico in data 30.10.2012 per l'alienazione ai sensi dell'art. 8 L.R. 1/1986 di un terreno soggetto a uso civico sito in Via del Tevere (F. 14 p.lle 122, 124) per il corrispettivo approvato di € 3.628,80;
- Secondo quanto autorizzato con la Del. C.C. 67/2012 è stato stipulato atto pubblico in data 11.04.2013 per l'alienazione ai sensi dell'art. 8 L.R. 1/1986 di un terreno soggetto a uso civico sito in Via Don Minzoni (F. 13 p.la 674) per il corrispettivo approvato di € 4.879,00;
- Riguardo il tema dei terreni soggetti a vincolo di uso civico, al fine di dare piena, coerente ed efficace attuazione al mandato conferito con Del. G.C. 179 del 26.10.2011 (Verifica delle condizioni di alienabilità e stima del valore di terreni comunali edificati, occupati o divenuti edificabili) e con Del. G.C. 37 del 01.03.2012 (Verifica delle condizioni di alienabilità, invito a richiedere l'alienazione e stima del valore di terreni comunali edificati, occupati o divenuti edificabili per i quali non risultano pervenute richieste di acquisizione), nonché al fine di ottemperare agli obblighi di ricognizione previsti dall'art. 3 della L.R. 1/1986, è in corso di predisposizione, da parte del perito demaniale Dott. Agr. Coriolano Valeriani, la cartografia degli usi civici esistenti su tutto il territorio comunale, redatta la quale, potrà essere affrontata in modo sistematico la problematica dei terreni di uso civico edificati o divenuti edificabili;
- Con nota prot. n. 4245 del 07.02.2013, pervenuta in Regione Lazio il 13.02.2013, è stata trasmessa la domanda di approvazione, completa dei necessari documenti e pareri, della variante puntuale al PRG adottata con la Del. C.C. 32/2012, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, relativa alla valorizzazione dell'area comunale dell'ex mattatoio; non essendo ad oggi pervenute comunicazioni al riguardo da parte della Regione Lazio, alla luce di quanto chiarito dalla stessa Regione Lazio (Area Legislativa) con il parere prot. 423230 del 29.10.2012, detta variante al PRG deve intendersi approvata, essendo decorso ampiamente il termine di 90 giorni, previsto dall'art. 4 della L.R. 36/1987, entro il quale eventuali determinazioni della regione in merito alla variante avrebbero dovuto essere assunte; nelle more del trasferimento dell'isola ecologica, oggi localizzata nell'area dell'ex mattatoio, nel nuovo sito in corso di realizzazione, può essere, quindi, esperita la procedura di alienazione, con prezzo base pari a € 300.000, già autorizzata con la Del. C.C. 32/2012;
- È in corso di redazione, da parte del soggetto individuato con procedura ad evidenza pubblica, il Piano di Recupero del Centro Storico, tra i cui obiettivi principali figura la predisposizione di scenari compatibili di valorizzazione degli stabili comunali presenti

in Zona A di PRG (Castello ducale, Chiesa di S. Maria, Uffici comunali, singole unità immobiliari di proprietà comunale); definiti detti scenari potranno essere esperite le opportune procedure per la valorizzazione dei diversi complessi immobiliari;

- In coerenza con gli indirizzi generali specificati con la Del. C.C. 32/2012 e degli indirizzi specifici, a suo tempo approvati con la Del. C.C. 18/2011, è in corso di redazione un masterplan relativo ai terreni in località Carianna – Pratorisacco, finalizzato alla prefigurazione di uno scenario di razionale utilizzazione a fini agricoli dell’area, che contempra la possibilità di fruizione per il tempo libero del lungofiume e la possibilità di produzione di energia da fonti rinnovabili; sulla base degli esiti di tale attività potranno essere avviati gli opportuni procedimenti volti all’attuazione delle previsioni del masterplan;
- In coerenza con lo Studio di fattibilità per i Boschi di proprietà comunale approvato con Del. G.C. 113 del 17.05.2012 è stato predisposto uno schema di bando di gara, di prossima pubblicazione, per l’affidamento del taglio di in lotto boschivo in località “Monte Bove” (circa € 30.000 base d’asta) nelle more della redazione del Piano di Gestione e Assestamento Forestale, per il quale sarà richiesto, a breve, un finanziamento regionale, e attraverso il quale potranno essere definiti in dettaglio le strategie di gestione delle risorse forestali comunali;
- Per quanto concerne il tema delle aree concesse in diritto di superficie per interventi ex L. 167/1962 è in corso di redazione il Regolamento per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà; nello specifico, con riguardo alle aree PEEP di Via P. Togliatti, nelle more dell’esecuzione delle verifiche di fattibilità richieste con la Del. C.C. 24/2011, si potrà provvedere, a breve, alla stipula della convenzione definitiva relativa al “lotto 6”, mentre sono in corso di predisposizione gli schemi di convenzione definitiva relativi agli altri lotti concessi in diritto di superficie;
- Al fine di disciplinare efficacemente il tema delle alienazioni del patrimonio disponibile, è, infine, in corso di redazione uno specifico regolamento comunale;
- In attuazione del mandato, a suo tempo conferito, con Del. G.C. 179/2011 e con Del. G.C. 37/2012 è stato, inoltre, possibile individuare il seguente terreno, soggetto ad uso civico, alienabile ai sensi dell’art. 8 L.R. 1/1986, per il quale è stata presentata specifica richiesta di alienazione:

	<b>Descrizione del bene</b>	<b>Attuale destinazione</b>	<b>Fg.</b>	<b>P.IIa</b>	<b>Valore di stima</b>
1	Terreno in Via Tiberina	Terreno già edificato di mq 93 su cui insiste un abitazione di mq 60 circa	12	90	€ 10.752,00 (stima definitiva)

- riguardo detto terreno:
  - con nota prot. 27273 del 17.10.2012, ne è stata richiesta l’alienazione, da parte del Sig. Bartoli Mario;
  - sono state verificate le condizioni di alienabilità ai sensi dell’art. 8 della L.R. 1/1986, come sostituito dall’art. 8 della L.R. 6/2005, in quanto detto terreno risulta già edificato anteriormente al 1967 e occupato dal richiedente;
  - con nota prot. 9920 del 08.04.2013 è stato avviato il relativo procedimento amministrativo attraverso comunicazione, ai sensi degli artt. 7 e 8 L. 241/1990,

contenente una stima preliminare del valore del terreno predisposta dall'ufficio valorizzazione del patrimonio consistente in € 10.752,00 (diecimila settecento cinquantadue/00);

- con nota prot. 10555 del 10.04.2013 è stato dichiarato, da parte dell'istante, il proprio assenso riguardo la perizia di stima preliminare;
- si ritiene opportuno autorizzare con la presente delibera, l'alienazione di detto terreno ai sensi dell'art. 8 della L.R. 1/1986;

**Con** specifico riguardo al terreno comunale in località le Sassette, destinato a campeggio e concesso in gestione alla Sunshine Company, si rileva che:

- Con la Del. C.C. 32/2012 si era inteso dare avvio ad una verifica delle condizioni di fattibilità di un'operazione volta alla alienazione del terreno in questione;
- Attraverso le verifiche condotte si è potuto constatare che:
  - Il terreno è attualmente concesso in uso alla Sunshine Company srl secondo contratto stipulato in data 08.03.2007, tacitamente rinnovato e in scadenza il prossimo 08.03.2015;
  - Detto contratto è stato integrato con Del. G.C. n. 50 del 01.03.2001 per ciò che concerne l'estensione dell'area concessa in uso e del relativo canone;
  - L'area in questione è destinata dal PRG vigente a zona F3 (verde pubblico sportivo) con specifica destinazione a campeggio pubblico e, in minima parte, a zona F1 (parchi e giardini pubblici) sempre con specifica destinazione a campeggio;
  - Nell'area del campeggio sono stati realizzati dal gestore alcuni manufatti, a servizio dell'attività, senza specifico titolo abilitativo edilizio, per i quali è stata presentata in data 13.08.2012 al prot. 21404 apposita richiesta di Permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 e dell'art. 22 della L.R. 15/2008; l'istruttoria preliminare condotta dal Servizio Urbanistica, fatti salvi gli approfondimenti del caso, ha evidenziato, al riguardo, la sostanziale conformità urbanistica di detti interventi;
  - In sede di redazione della cartografia degli usi civici esistenti sul territorio comunale, si è potuto rilevare che il terreno in questione è di demanio civico, ciò comportando forti limitazioni riguardo l'alienabilità del bene;
- Si ritiene, comunque, opportuno provvedere all'alienazione del bene previa specifica variante urbanistica, da approvare secondo le procedure di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, che comporti il cambiamento di destinazione urbanistica da zone a verde pubblico (F1 e F3), ricomprese tra le zone di uso pubblico e di interesse generale, verso una zona di PRG specificatamente destinata a campeggi privati;
- L'alienazione potrà, necessariamente, essere effettuata, successivamente all'approvazione della variante di PRG, secondo le procedure previste dall'art. 8 della legge regionale in materia di usi civici (L.R. 1/1986);

**Considerato** che si prevede la possibilità di ottenere ulteriori risorse, attualmente non precisamente stimabili, attraverso la vendita di terreni comunali edificati, occupati o divenuti edificabili, in attuazione degli indirizzi di cui alle deliberazioni di Giunta nn. 179/2011 e 37/2012;

**Considerato** che, per l'annualità 2013, non è al momento possibile l'individuazione di ulteriori specifici beni da alienare;

Vista la L.R. 1/1986;

Visto l'art. 58 del D.L. 112/2008;

Visto il D.Lgs. n. 267/2000;

Visto lo Statuto Comunale;

Con voti espressi nei modi di legge:

Favorevoli 9

Astenuti 2 (Marinelli, Cantiani)

### **DELIBERA**

- Di autorizzare il Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio alla sottoscrizione di apposito atto pubblico di compravendita per l'alienazione, ai sensi dell'art. 8 L.R. della 1/1986, del terreno descritto in premessa al progressivo 1 (F. 12 p.lla 90) al prezzo di € 10.752,00 (diecimila settecento cinquantadue/00) con spese di stipula, trascrizione e registrazione a carico dell'istante;
- Di dare mandato al Dirigenti del Settore I°, al Responsabile del Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio e al Responsabile del Servizio Lavori Pubblici affinché sia richiesto agli uffici regionali competenti l'autorizzazione, ai sensi dell'art. 8 bis della L.R. 1/1986, all'utilizzo dei corrispettivi ottenuti, da utilizzare per la manutenzione e il potenziamento delle infrastrutture viarie e delle opere a rete sul territorio comunale;
- Di prendere atto che la variante al PRG vigente, adottata con la Del. C.C. 32/2012 e relativa alla valorizzazione dell'area comunale dell'ex mattatoio, deve intendersi approvata per quanto chiarito in premessa; di dare mandato al Servizio Urbanistica, affinché sia data notizia di ciò attraverso pubblicazione di un apposito avviso sull'Albo Pretorio e sul B.U.R., secondo quanto raccomandato dalla circolare prot. 83883 del 27.02.2012 della Regione Lazio;
- Di considerare approvato, per le motivazioni esposte in premessa, il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per l'annualità 2013, il quale si sostanzia, sinteticamente:
  - o Nella presa d'atto delle risorse attivabili mediante:
    - La vendita con prezzo a base d'asta di € 300.000,00 (trecentomila/00) dell'area comunale dell'ex mattatoio (attuale Isola Ecologica) la cui vendita è stata autorizzata con la Del. 32/2012;
    - La vendita, in attuazione degli indirizzi di cui alle deliberazioni di Giunta nn. 179/2011 e 37/2012, di terreni di uso civico edificati, occupati o divenuti edificabili, autorizzata con la presente deliberazione o da autorizzare con eventuali successivi provvedimenti di Consiglio Comunale;
    - L'alienazione, da autorizzare mediante successive eventuali deliberazioni, di beni immobili localizzati in centro storico, per i quali sia stato definito uno specifico scenario di valorizzazione attraverso il redigendo Piano di Recupero del Centro Storico;

- L'utilizzazione delle risorse forestali comunali secondo le misure già approvate e quelle contenute nel Piano di gestione e assestamento forestale di prossima redazione;
  - La valorizzazione, secondo le forme previste dal redigendo masterplan, dei terreni agricoli comunali di Carianna – Prato Risacco;
  - La definizione delle convenzioni relative alla concessione in diritto di superficie delle aree PEEP di Via P. Togliatti e le eventuali successive trasformazioni del diritto di superficie in diritto di proprietà;
- Nel generale mandato, agli organi e uffici competenti, affinché siano proseguite le attività in corso, descritte nelle premesse, finalizzate alla valorizzazione del patrimonio comunale;
  - Nello specifico mandato, al Servizio Urbanistica e Sviluppo del Territorio, affinché:
    - Sia comunicata, all'attuale gestore del campeggio comunale in località le Sassete, l'intenzione dell'Amministrazione Comunale di alienare il bene, alla scadenza del contratto d'uso in essere;
    - Siano predisposti gli atti, da sottoporre al Consiglio Comunale come integrazione del Piano approvato con la presente deliberazione, necessari per provvedere, nel rispetto delle norme nazionali e regionali in materia di usi civici, all'alienazione del campeggio comunale previa variante di PRG, nelle forme e secondo le procedure descritte in premessa;
- Di allegare la presente deliberazione al bilancio di previsione dell'esercizio 2013, ai sensi dell'art. 58 comma 1 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 e ss.mm.ii.;
  - Di iscrivere nel bilancio di previsione dell'ente, alla luce di quanto premesso e deliberato, le seguenti specifiche entrate derivanti dalla realizzazione del Piano: € 300.000,00 (trecentomila/00) da alienazioni e valorizzazioni immobiliari;
  - Di pubblicare il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare all'Albo Pretorio dell'ente per 60 giorni consecutivi;
  - Di dare mandato agli Uffici e alla Giunta, fatti salvi gli specifici poteri di esclusiva competenza del Consiglio Comunale, affinché siano poste in essere le opportune condizioni per l'attuazione del Piano approvato con la presente deliberazione;
  - Di dare ulteriore mandato agli Uffici e alla Giunta affinché risolvano eventuali rapporti e contenziosi con soggetti terzi, riguardanti i beni immobili in questione, che possano porsi di ostacolo agli iter di valorizzazione prefigurati;
  - Di prevedere il periodico aggiornamento del Piano per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, in ragione delle future determinazioni al riguardo assunte dagli organi e dagli uffici comunali e in ragione del miglioramento del quadro conoscitivo riguardo il patrimonio stesso.

Quindi

## IL CONSIGLIO COMUNALE

Considerata l'urgenza che riveste l'esecuzione dell'atto;

Visto l'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti espressi nei modi di legge:

Favorevoli 9

Astenuti 2 (Marinelli, Cantiani)

### **DELIBERA**

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile



# COMUNE DI FIANO ROMANO

Provincia di Roma

SERVIZIO \_\_\_\_\_

Allegato alla deliberazione di CONSIGLIO n° 26 del 09.07.2013

## **OGGETTO:**

APPROVAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI ART.58 D.L.112/2008 - ALLEGATO AL BILANCIO DI PREVISIONE ANNUALE 2013 -

## **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs n. 267/2000, il sottoscritto esprime il seguente parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità tecnica.

Note: \_\_\_\_\_

Li 04/07/2013

Il responsabile del Servizio  
(Ing. Giancarlo Curcio)

---

## **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

### **Ufficio Ragioneria**

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, il sottoscritto esprime parere **FAVOREVOLE** di sola regolarità contabile.

Note: \_\_\_\_\_

Li 04/07/2013

Il Responsabile del Settore I  
Amministrativo-Finanziario  
(Dott. Fraticelli Francesco)

---

Letto, approvato e sottoscritto:

**IL PRESIDENTE  
PAPALIA STEFANO**

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

---

La presente deliberazione viene trasmessa all'Ufficio di Segreteria affinché se ne curi la pubblicazione all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune

Addì

**IL SEGRETARIO COMUNALE  
D.SSA GRAZIA TRABUCCO**

.....

---

**PUBBLICAZIONE**

Publicata all'albo pretorio online del sito istituzionale di questo Comune [www.comune.fianoromano.rm.it](http://www.comune.fianoromano.rm.it) (art. 32, c.1, L.69 del 18/06/2009) per 15 giorni consecutivi a partire da oggi.

Addì . .

**IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE**

---

Il sottoscritto Segretario certifica che la suesata deliberazione:

- è divenuta esecutiva trascorsi i 10 gg. dalla pubblicazione ai sensi e per gli effetti del 3° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.
- è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134, D.Lgs. 18/8/2000, n. 267.

. .

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

.....