

COMUNE DI FIANO ROMANO

(PROVINCIA DI ROMA)

PERIZIA TECNICA RELATIVA AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI DI DEMANIO CIVICO DEL COMUNE DI FIANO ROMANO INTERESSATI AL PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO – L.R.L. 59/95, AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 1766/1927 E ARTICOLO 41 R.D. 332/1928; ED ART.10 DELLA LEGGE REGIONALE 6/2005

PERIZIA TECNICA

Il Perito Demaniale Incaricato
Dott. Agr. Coriolano Valeriani



DATA: ottobre 2022

DOTT. AGRONOMO CORIOLANO VALERIANI
VIA SOLFERINO 3 - 00015 MONTEROTONDO (RM)

PERIZIA TECNICA RELATIVA AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DEI TERRENI DI DEMANIO CIVICO DEL COMUNE DI FIANO ROMANO (RM) INTERESSATI ALLA AL PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO, AI SENSI DELL'ART. 12 DELLA LEGGE 1766/1927 E ARTICOLO 41 R.D. 332/1928; ED ART. 10 DELLA LEGGE REGIONALE 6/2005.

Il sottoscritto Dott. Agr. Coriolano Valeriani, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Roma al n. 1051 e nell'Albo degli Istruttori e Periti Demaniali della Regione Lazio, al n. 64; con sede in Monterotondo in Via Solferino 3, in qualità di Perito Demaniale, a seguito di specifico incarico ricevuto dal Comune di Fiano Romano con Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici n. 328 del 23/07/2021 avente per oggetto: l'analisi territoriale ed il mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio collettivo interessati dal piano di recupero urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio.

C.F. VLR CLN 49P10F611O P.I. 008227551003 Tel. 06/90.62.58.73 Cell. 335/71.64.032
e-mail: c.valeriani@studiovaleriani; e-mailpec c.valeriani@epap.conafpec.it

PREMESSA

La Legge Regionale 59/1995, all'art. 6, prevede che i Comuni debbano redigere gli strumenti urbanistici, sulla base di un'accurata analisi del territorio dalla quale risultino le aree e gli immobili di proprietà comunale demaniale, integrata da apposite relazioni sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.

Il Comune di Fiano Romano con Delibera di l'approvazione n.2273 del 06/08/1974 approvava il Piano Regolatore Generale modificato con la Variante del 29/06/2010.

L'Ente medesimo incaricava il sottoscritto (con Determinazione n.22/2007) di redige l'indagine storico giuridica e mappatura dei diritti civici sull'intero territorio del Comune di Fiano Romano, dalla quale risultava che per parte del territorio appartenesse al Demanio civico della Comunità di Fiano Romano e parte del territorio fosse gravato da diritti di uso civico su terre private.

ANALISI TERRITORIALE

Dallo studio dei diritti civici presenti sul territorio del Comune di Fiano Romano come sopra riportato risulta che, la totalità dei terreni Comunali sono di Demanio Civico, mentre i terreni di proprietà privata sono stati per la maggior parte liquidati.

Le superfici di Demanio Civico del Comune di Fiano Romano, poiché non sono state autorizzate né vendite né mutamenti di destinazione d'uso,

con esclusione dell'autorizzazione all'alienazione del 1977, ascende ad ha 295 ca, di cui autorizzati al mutamento di destinazione d'uso ha 4,96.

I terreni di Demanio Civico che nel Piano di Recupero urbanistico Via Milano – Via Procoio verranno utilizzati per usi pubblici, ma il cui possesso rimane all'Ente, dovranno essere oggetto di richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso a norma dell'art. 12 della Legge 1766/1927 e art. 41 R.D. 332/1928, nonché a norma dell'art.10 L.R. n°6/2005.

Il Piano di Recupero urbanistico Via Milano – Via Procoio, riguarderà un'area identificata in parte come Demanio Civico e parte come area Privata Gravata da diritto di uso Civico, con l'intento di riqualificare lo spazio e la viabilità, nonché gli insediamenti urbani.

RELAZIONE

L'attuale destinazione d'uso, dell'area interessata alla Variante per il Piano di Recupero Via Milano- Via Procoio, è zona Agricola E su cui insistono sia fascia di rispetto stradale che aree occupata da nuclei abusivi.

La nuova destinazione d'uso prevede una ambiti e consequenziali zone come di seguito descritte:

1. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità, comprendente la zona viabilità, zona per verde e arredo stradale, zona per

attrezzature pubbliche a livello locale, zone per verde pubblico attrezzato, e zona per parcheggi;

2. Ambito di riqualificazione degli insediamenti comprendente la zona di completamento, la zona di riqualificazione ambientale e la zona di recupero paesaggistico;

Rispetto agli ambiti (considerando solo quelli interessati da diritti civici) di cui sopra, si riportano i caratteri salienti come indicati nella Relazione tecnica illustrativa e nelle norme tecniche di attuazione:

A. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità

Include gli spazi stradali, le aree di pertinenza della viabilità urbana e extraurbana e le aree destinate agli standard urbanistici, di cui la maggior superficie è costituito da terreni di demani civico

AA. zona viabilità - comprende tutta la viabilità pubblica esistente da ampliare e da adeguare.

AB. zona per verde e arredo stradale- comprende il sistema del verde di rispetto e di arredo delle infrastrutture per la mobilità. In tale zona si applica la disciplina stabilita dall'art. 28, lettera B) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per il Verde per arredo urbano (Zona F2).

AC. zona per verde pubblico attrezzato - comprende le aree destinate a verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. c) del Dm 1444/1968. Gli interventi si attuano secondo la disciplina stabilita dall'art.

28 lett. A) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per i Parchi e giardini pubblici (zona F1). In particolare si applicano i seguenti parametri e indici: indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq; altezza massima = m 4,50.

AD. zona per parcheggi - comprende le aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. d) del Dm 1444/1968;

B. Ambito di riqualificazione degli insediamenti

L'Ambito di riqualificazione degli insediamenti include le aree fondiarie e gli spazi privati, edificati e parzialmente edificati

AA. zona di completamento- Comprende aree già parzialmente edificate in cui sono consentiti limitati interventi di completamento del tessuto edilizio esistente fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,09 mq/mq ivi incluse le superfici utili lorde esistenti, legittime o legittimate alla data di adozione del presente piano.

AB. zona di recupero paesaggistico - Si tratta degli ambiti critici individuati come piazzali connessi ad attività produttive all'aperto. In tale zona l'obiettivo prioritario è il recupero delle aree legittimamente esistenti e compatibili, attraverso opere di ripristino delle componenti naturali o comunque finalizzate al miglioramento delle qualità del paesaggio. Il mantenimento delle attività legittimamente in atto è subordinato alla realizzazione di interventi di inserimento e di miglioramento ambientale

prevedendo adeguate misure che limitino la permeabilità dei suoli e incrementino la copertura vegetazionale arborea e arbustiva in conformità all'Articolo 16 e all'Articolo 17. Ai fini di un miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche, è consentita la riconversione funzionale delle aree a strutture sportive all'aperto secondo le modalità stabilite dalle norme del PTPR.

I terreni di Demanio Civico che nel Piano di Recupero urbanistico Via Milano – Via Procoio, sono ricompresi nell'ambito della riqualificazione dello spazio pubblico e che pertanto, oltre ad essere utilizzati per usi pubblici, rimangono in possesso dell'Ente, sono di seguito individuati:

Zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità

- Viabilità Fg. 24 part.7/p; Fg.32 part.lle 277/p, 1/p, 2/p, 4/p, 582/p; Fg.39 part.3/p; Fg. 40 part.lle 291/p, 296, 297, 278, 274/p, 276/p, 275, 272;

Totale Superficie 39.098 mq ca

- Verde arredo stradale Fg.24 part.lle 6,7/p; Fg.32 part.lle 2/p, 1/p, 4/p, 411/p, 413/p, 414/p 244/p, 582/p, Fg.39 part.lle 2, 3/p; Fg.40 part.lle 290, 291/p, 292, 293, 276/p, 271;

Totale Superficie 27.966 mq ca

- Verde arredo pubblico attrezzato Fg.32 part.lle 1/p, 2/p

totale superficie 17.058 mq ca

- Parcheggi Fg. 32 part.lla 2/p, 244/p, 582/p, 1/p;

totale superficie 6.304 mq ca

La superficie totale occupata dall'Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità è di 90.426 mq ca

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Le aree oggetto di mutamento di destinazione d'uso sono ubicate principalmente sugli stradoni costeggianti le strade di Via Milano, Via Procoio e Via San Sebastiano.

La porzione di interessata è castamente individuata ai fogli 24, 32, 33, 39, 40 del Comune di Fiano Romano, nelle porzioni confinanti fra gli stessi.

Il territorio di demanio civico interessato da Piano di Recupero, per quanto attiene alle aree ad uso pubblico, sarà impiegato per la viabilità, i parcheggi, l'arredo stradale, in verde pubblico attrezzato, in un'ottica di riqualificazione delle aree in parte interessate da sviluppi edificatori.

REQUISITI DEI TERRENI INTERESSATI AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

I terreni di Demanio civico interessati dalla variante per il piano di recupero urbanistico Via Milano- Via Procoio, sono Aree di Demanio Civico in libero possesso dell'Ente.

Il Comune di Fiano Romano, come sopra già detto, in base alla ricognizione dei diritti civici, possiede e dispone di circa 295 Ha di terreni di Demanio Civico di cui autorizzati al mutamento di destinazione d'uso d'uso ha 4,96 ha ca.

I terreni di cui si fa richiesta di mutamento di destinazione di appena **Ha 9.04.26**, essendo i terreni di Demanio collettivo del Comune di Fiano Romano pari ad **Ha 290 circa (già decurtati degli autorizzati al mutamento)**, la quota che viene di fatto ridotta è limitata.

Gli obiettivi del Piano di recupero riconducibili alla riqualificazione del sistema degli spazi pubblici, l'adeguamento delle reti e la razionalizzazione dell'accessibilità, in particolare quella destinata agli utenti deboli, ampliando e riconnettendo i percorsi pedonali e ciclabili, attuabili anche attraverso il totale o parziale coinvolgimento dei privati, la creazione di spazi di verde attrezzato ed anche di arredo urbano, rappresentano un valore aggiunto per la popolazione di Fiano Romano sia in termini di fruibilità dei luoghi che di spazi per lo sviluppo di una socialità, che oggi risultano carenti.

CONCLUSIONI

Il Comune di Fiano Romano ha predisposto la Variante con il Piano di Recupero Urbanistico Via Milano - Via Procoio, per la quale dall'indagine storico giuridica, eseguita dal sottoscritto, è emerso che aree a

destinazione pubblica sono Demanio Civico del Comune di Fiano Romano, considerato:

- Che per tale opera il Comune di Fiano Romano possiede la piena disponibilità dell'area;
- Che ci sono le condizioni per il rilascio del mutamento di destinazione d'uso dei terreni con funzione pubblica:

Viabilità

- Fg. 24 part.7/p, Fg.32 part.lle 277/p, 1/p, 2/p, 4/p, 582/p, Fg.39 part.3/p, Fg. 40 part.lle 291/p, 296, 297, 278, 274/p, 276/p, 275, 272;

Verde arredo stradale Fg.24 part.lle 6,7/p;

- Fg.32 part.lle 2/p, 1/p, 4/p, 411/p, 413/p, 414/p 244/p, 582/p, Fg.39 part.lle 2, 3/p; Fg.40 part.lle 290, 291/p, 292, 293, 276/p, 271;

Verde arredo pubblico attrezzato Fg.32 part.lle 1/p, 2/p

Parcheggi Fg. 32 part.lle 2/p, 244/p, 582/p, 1/p;

per una superficie totale superficie 9.04.26 Ha ca, rispetto alla superficie totale di Demanio Civico, 295 Ha circa di cui autorizzati al mutamento di destinazione d'uso 4,96 Ha circa;

- Che le aree di demanio civico, da destinare ad usi pubblici sono prossime al contesto urbano e di espansione, pertanto rappresentano una necessità della popolazione. L'uso pubblico a servizi, rappresenta oggi l'attualizzazione del concetto di uso civico del demanio collettivo da parte della comunità di Fiano Romano;

- Che l'area di demanio civico ad uso pubblico, seppur oggi con destinazione urbanistica agricola non sono di fatto utilizzate come uso civico di pascolo;
- Che i terreni di cui alla presente relazione e destinati al Piano di Recupero Urbanistico ad uso pubblico, qualora cessi lo scopo per il quale verrà autorizzato al mutamento di destinazione d'uso, tornerà, all'originaria destinazione;

La Variante urbanistica denominata “Piano di Recupero Urbanistico Via Milano- Via Procoio” e la perizia di fattibilità al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di Demanio Collettivo, dovranno essere recepite ed approvate dal Comune di Fiano Romano con Deliberazione del Consiglio Comunale, con la medesima deliberazione dovrà essere richiesta, alla Regione Lazio-Assessorato Agricoltura-Usi Civici- l'autorizzazione alla Variante e al mutamento di destinazione d'uso dei terreni di Demanio Collettivo interessati.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

Monterotondo li 19/10/2022

Il Perito Demaniale
Dott. Agr. Coriolano Valeriani



RIEPILOGO DELLE AREE DA SDEMANIALIZZARE

AREE INTERESSATE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO
AI SENSI DELL'ARTICOLO 12 DELLA LEGGE 16/06/1927 N. 1766,
ARTICOLO 41 R.D. 332/1928 e art.10 L.R. n°6/2005.

DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI	SUPERFICIE Mq
<i>Zone di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità</i>		
Viabilità	Foglio 24 part.7/p; Foglio 32 part.lle 277/p, 1/p, 2/p, 4/p, 582/p; foglio 39 part.lle 3/p; foglio 40 part.lle 291/p, 296, 297, 278, 274/p, 276/p, 275, 272	39.098
Verde arredo stradale	Fg.24 part.lle 6, 7/p; Fg.32 part.lle 2/p, 1/p, 4/p, 411/p, 413/p, 414/p 244/p, 582/p; Fg.39 part.lle 2, 3/p; fg.40 part.lle 290, 291/p, 292, 293, 276/p, 271;	27.966
Verde arredo pubblico attrezzato	Fg.32 part.lle 1/p, 2/p	17.058
Parcheggi	Fg.32 part.lle 2/p, 244/p, 582/p, 1/p;	6.304
SUPERFICIE COMPLESSIVA		90.426

