



COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA
Città Metropolitana di Roma Capitale

Proposta di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 511 del 15-12-2023

AREA LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE - PATRIMONIO - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA
92JGUO - LL.PP. AMBIENTE E MANUTENZIONE

OGGETTO: PNRR 9 ■ MANUTENZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA PER SPETTACOLI ALL'APERTO NELL'AREA GIARDINO DEI PESCATORI. AUTORIZZAZIONE ALL'ACQUISTO DI UN TERRENO SITUATO NEL COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA ED INDIVIDUATO AL CATASTO TERRENI AL FOGLIO 6, PARTICELLA 931 PER LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA PUBBLICA "MANUTENZIONE E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA STRUTTURA PER SPETTACOLI ALL'APERTO NELL'AREA GIARDINO DEI PESCATORI"

Premesso che il Comune di Anguillara Sabazia è risultato beneficiario, con Decreto del 30-12-2021 per investimenti in progetti di Rigenerazione Urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, di un importo pari ad euro 720.000,00;

Dato atto che l'Area Lavori Pubblici-Ambiente-Patrimonio-Urbanistica-Edilizia Privata con determinazione n. 2111 del 30/12/2023 ha affidato la progettazione dell'intervento di "*Manutenzione e rifunionalizzazione della struttura per spettacoli all'aperto nell'area Giardino dei Pescatori*" e, in data 07/11/2023, l'operatore economico ha trasmesso il progetto in parola che è stato assunto al protocollo dell'Ente al n. 38500;

Atteso che parte dell'intervento interessa una proprietà privata e, più precisamente, una porzione di terreno di mq 356 catastalmente individuato al foglio 6 particella 931 che il Comune di Anguillara Sabazia intende acquisire per la realizzazione dell'opera di interesse pubblico di cui in oggetto;

Precisato che l'art. 57, comma 2, lett. f) del d.l n. 124/2019 (conv. in l. 157/2019) ha abrogato, con decorrenza 01/01/2020, il disposto di cui all'art. 12, co. 1-ter, del d.l. 98/2011 (conv. in l. 111/2011);

Vista la perizia di stima, allegata al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, redatta dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici-Ambiente-Patrimonio-Urbanistica-Edilizia Privata, che prevede un valore dell'area *de qua* pari ad €. 1.650,00 determinata sulla base dei valori agricoli medi desunti dall'Agenzia delle Entrate;

Preso atto che l'attuale proprietario dell'area Sig. Aldo Albanesi ha manifestato, con nota assunta al protocollo di emergenza dell'Ente al n.148 in data 13/12/2023, la propria disponibilità a cedere

l'immobile *de quo* a fronte della corresponsione di €. 1.650,00 di cui alla predetta stima redatta dall'Amministrazione;

Precisato che sono a carico del Comune di Anguillara Sabazia le somme relative alla parcella del Notaio che procederà alla stipula dell'atto di compravendita nonché tutte le spese connesse al rogito tra cui quelle di registrazione e trascrizione dell'atto;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.

Con voti _____

DELIBERA

1. **Di acquisire** al patrimonio dell'Ente la porzione di terreno di mq 356, sita nel Comune di Anguillara Sabazia e catastalmente individuata al Foglio 6, particella 931 ai fini della realizzazione dell'opera pubblica PNRR 9 - interventi di "Manutenzione e rifunionalizzazione della struttura per spettacoli all'aperto nell'area Giardino dei Pescatori" il cui progetto definitivo, redatto dall'operatore economico Projecta ingegneria s.r.l., dell'importo complessivo di €. 720.000,00 è stato acquisito al protocollo dell'Ente in data 07/11/2023 al n. 38500.
2. **Di prendere atto** della perizia di stima, allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale, redatta dal Responsabile dell'Area Lavori Pubblici-Ambiente-Patrimonio-Urbanistica-Edilizia Privata, che prevede un valore dell'area *de qua* pari ad €. 1.650,00, determinata sulla base dei valori agricoli medi indicati dall'Agenzia delle Entrate
3. **Di dare atto** che sono a carico del Comune di Anguillara Sabazia le somme relative alla parcella del Notaio che procederà alla stipula dell'atto di compravendita nonché tutte le spese connesse al rogito tra cui quelle di registrazione e trascrizione dell'atto.
4. **Di autorizzare** il Responsabile dell'Area Lavori Pubblici-Ambiente-Patrimonio-Urbanistica-Edilizia Privata alla sottoscrizione del contratto di compravendita.
5. **Di dichiarare**, con votazione _____, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

AREA LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE - PATRIMONIO - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA:

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile dell'AREA LAVORI PUBBLICI - AMBIENTE - PATRIMONIO - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità tecnica esprime parere **Favorevole**.

Anguillara Sabazia, 15-12-2023

IL RESPONSABILE
ARCH. CARLO MONDA

AREA ECONOMICO - FINANZIARIA:

Ai sensi dell'art. 49, del D.Lgs 267/2000, il Responsabile dell'AREA ECONOMICO - FINANZIARIA sulla presente proposta in ordine alla sola regolarità contabile esprime parere **Favorevole**.

Anguillara Sabazia, 15-12-2023

IL RESPONSABILE
DOTT. ANTONINO D'ESTE ORIOLES



COMUNE DI ANGUILLARA SABAZIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

Piazza del Comune n. 1 - 00061 Anguillara Sabazia (RM); Tel. 0699600001 C.F. 80071510582 - P.I. 02120471004
sito internet: www.comune.anguillara-sabazia.roma.it - Mail: anguillara@comune.anguillara-sabazia.roma.it - Pec: comune.anguillara@pec.it

AREA URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA

PERIZIA DI STIMA RELATIVA AD UNA PORZIONE DI TERRENO

1. PREMESSA

La presente perizia ha per oggetto la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite di seguito descritto, fondamentale per l'intervento edilizio di manutenzione e rifunzionalizzazione della struttura per spettacoli all'aperto nell'area giardino dei pescatori.

2. DESCRIZIONE DEL CESPITE

Trattasi di una porzione di terreno di circa 356 mq. recentemente oggetto di frazionamento dalla maggiore consistenza della particella originaria, ubicato in zona centro storico in prossimità di Via delle Rupi ai margini del centro abitato e prospiciente il lago di Bracciano.



3. CARATTERISTICHE DEL CESPITE

La sua conformazione risulta pianeggiante con vasta vegetazione esistente ed accesso problematico. La destinazione urbanistica ed i vincoli esistenti precludono qualsiasi attività edificatoria.

4. RIFERIMENTI CATASTALI

Il terreno risulta censito al catasto terreni del comune di Anguillara Sabazia al foglio 6 particella 931, superficie are. 3 ca. 56, qualità orto classe 3, R.D. 2,48, R.A. 2,11 in ditta ad Albanesi Aldo nato a Roma il 14/11/1972 proprietario.

5. RIFERIMENTI URBANISTICI

A seguito dell'approvazione della Variante Generale al P.R.G. approvata con delibera di Giunta Regionale n. 313 del 13/06/2017, il lotto di terreno in oggetto ricade in *Zona F - Servizi - Verde Pubblico Attrezzato*. In riferimento al P.P.E. Centro Storico, adottato con delibera di C.C. n. 2 del 29/3/2011, il terreno è classificato come Verde Pubblico Attrezzato.

La Zona inoltre, risulta essere vincolata ai sensi del Decreto Legislativo del 22/01/2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

PTPR Tavola A - Paesaggio Naturale

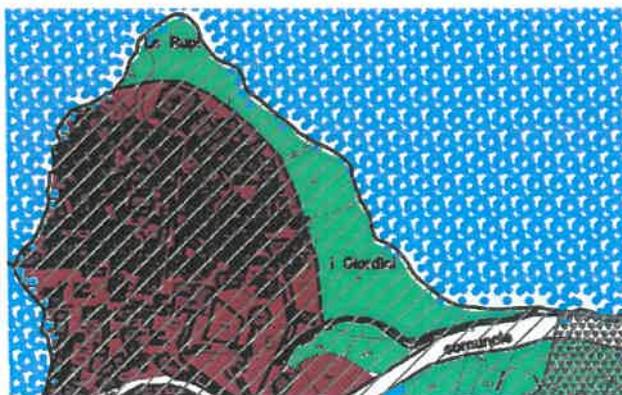
Coste marine, lacuali, corsi d'acqua.

Tavola B lett. c) e d); beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche (art. 8 NTA PTPR);

Protezione delle Coste dei Laghi (art. 35).

Tavola C Zone a protezione speciale

Schema del Piano Regionale dei Parchi.



4. USI CIVICI

Il terreno risulta non gravato da uso civico (come da "Verifica demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione della terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all'interno dell'intero territorio comunale" prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi).

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

5. CRITERI E METODOLOGIA ESTIMATIVA

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato per l'area in oggetto, si è ritenuto pertinente adottare il criterio della stima sintetica, facendo riferimento ai Valori Agricoli Medi della provincia di Roma, Annualità 2022, valori utilizzati nell'ambito delle procedure di espropriazione per pubblica utilità delle aree non edificabili.

Il valore corrispondente alla qualità Orto è di € 46.000/Ha.

A seguito di quanto sopra, si ritiene che il più probabile valore di mercato attribuibile all'area di che trattasi sia pari ad € 4,60 al mq.

6. DETERMINAZIONE DEL VALORE

Per tutto quanto sopra esposto si può concludere che il valore del terreno in questione, a fronte delle considerazioni di cui in narrativa, sia pari a: $356 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 4,60 = \text{€} 1.637,60$, arrotondabile ad € 1.650,00.

Anguillara Sabazia, 14/12/2023

Il Responsabile dell'Area
Arch. Carlo Monda



ALBANESE ALDO



CITTÀ DI ANGUILLARA SABAZIA

Città Metropolitana di Roma Capitale

AREA LAVORI PUBBLICI AMBIENTE PATRIMONIO URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

(Art. 30, comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

VISTO il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni;
VISTI gli atti d'ufficio;

S I C E R T I F I C A

CHE ai sensi della variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Anguillara Sabazia **approvata** con Delibera di Giunta Regionale n. 313 del 13. 06. 2017, l'area identificata in mappa al vigente Catasto Terreni di questo Comune al foglio 6 particella 931 ricade in zona di P.R.G. avente la seguente destinazione urbanistica:

verde pubblico attrezzato;

zona H2 vincolo di rispetto dei fossi e delle coste lacustri;

Il terreno ricade all'interno delle Zone a Protezione Speciale (Z.P.S.) designate ai sensi della Delibera di Giunta Regionale n. 651 del 19/07/2005;

Area vincolata ai sensi della Legge Regionale del 06/10/1997, n. 29 (parco laghi Bracciano e Martignano)

Piano Territoriale Paesistico Regionale:

TAVOLA A – paesaggio naturale; coste marine, lacuali e corsi d'acqua; fascia di rispetto del centro storico;

TAVOLA B - lett. c) e d) beni d'insieme: Vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche; b) protezione delle coste dei laghi; c) protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua; f) protezione dei parchi e delle riserve naturali; fascia di rispetto centri storici;

TAVOLA C - zona a conservazione speciale; zona a protezione speciale; schema del piano regionale dei parchi;

TAVOLA D - -----;

Usi Civici: NON GRAVATA (come da "Verifica Demaniale riguardante la ricognizione e delimitazione delle terre soggette al particolare regime giuridico degli usi civici gestite dal Comune di Anguillara Sabazia all'interno dell'intero territorio comunale" Prot. 12179 del 28/04/2022 redatta dal Perito Agrario Alessandro Alebardi - Legge 1766/1927 - Pubblicata all'Albo Pretorio dal 26-07-2022 al 25-08-2022);

Strumento attuativo specifico approvato:

Variante generale al P.R.G. approvata con DGR n. 313 del 13.06.2017 e relative norme tecniche;

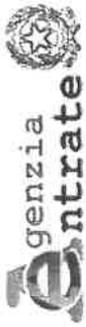
Normativa prevista in materia di aree naturali protette Regionali;

Norme tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale;

Anguillara Sabazia, li 14/12/2023



Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Carlo Monda



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/12/2023 Ora: 10.30.00

Seguè

Visura n.: T92020 Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2023

Dati della richiesta	Comune di ANGUILLARA SABAZIA (Codice:A297)	
	Provincia di ROMA	
Catasto Terreni	Foglio: 6 Particella: 931	

INTESTATO

1	ALBANESE Aldo nato a ROMA (RM) il 14/11/1972	LBNLDA72S14H501A*	(1) Proprieta' 1/1
---	--	-------------------	--------------------

Unità immobiliare dal 13/12/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	6	931	-	ORTO 3	03 56		Euro 2,48	FRAZIONAMENTO del 13/12/2023 Pratica n. RM0618539 in atti dal 13/12/2023 presentato il 13/12/2023 (n. 618539.1/2023)
Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:473 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:6 Particella:932 ; Foglio:6 Particella:933 ;

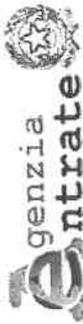
L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 13/12/2023

N.	DATI ANAGRAFICI			CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI
	N.	Cognome e Nome	Data di nascita	Codice	Descrizione	
1	ALBANESE Aldo	nato a ROMA (RM) il 14/11/1972	LBNLDA72S14H501A*		(1) Proprieta' 1/1	
DATI DERIVANTI DA						
FRAZIONAMENTO del 13/12/2023 Pratica n. RM0618539 in atti dal 13/12/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-STI.REGISTRO UFFICIALE.5226868.13/12/2023 presentato il 13/12/2023 (n. 618539.1/2023)						

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²) ha arc ca	Deduz	Reddito	
1	6	473	-	ORTO 3	28 00		Euro 19,52 L. 37.800	Impianto meccanografico del 05/11/1984



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/12/2023

Data: 15/12/2023 Ora: 10.30.00

Visura n.: T92020 Pag: 2

Fine.

Notifica	Parrita	301
----------	---------	-----

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 21/04/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALBANESI Aldo nato a ROMA (RM) il 14/11/1972	LBNLDA72S14H501A*	(1) Proprieta' 1/1 fino al 13/12/2023
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 21/04/2023 Pubblico ufficiale FASANI LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 100258 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 19615.1/2023 Reparto PI di ROMA 2 in atti dal 19/05/2023			

Situazione degli intestati dal 10/02/1993

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TOMASSI Piera nata a L'AQUILA (AQ) il 24/09/1946	TMSPR46P64A343W*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/04/2023
2	MAZZONI Pier Luigi nato a ROMA (RM) il 06/11/1940	MZZPLG40S06H501R*	(1) Proprieta' 1/2 fino al 21/04/2023
DATI DERIVANTI DA			
SCRITTURA PRIVATA del 10/02/1993 Pubblico ufficiale NOT. MAURO FRANCO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 80537 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3460.1/1993 - Pratica n. 591674 in atti dal 15/06/2001			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 08/01/1981 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAPI Carla nata a ANGUILLARA SABAZIA (RM) il 29/12/1924	PPACRL24T69A297R*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 10/02/1993
2	PAPI Franco nato a ANGUILLARA SABAZIA (RM) il 09/04/1939	PPAFNC39D09A297R*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 10/02/1993
3	PAPI Maria Pia nata a ANGUILLARA SABAZIA (RM) il 31/12/1940	PPAMRP40T71A297L*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 10/02/1993
4	PAPI Carlo nato a ANGUILLARA SABAZIA (RM) il 06/05/1932	PPACRL32E06A297A*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 10/02/1993
5	PAPI Pina nata a ANGUILLARA SABAZIA (RM) il 27/01/1927	PPAPNI27A67A297Z*	(1) Proprieta' 1/5 fino al 10/02/1993
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 08/01/1981 Pubblico ufficiale LANCIOTTI Sede BRACCIANO (RM) Repertorio n. 42194 - UR Sede ROMA (RM) Registrazione n. 3827 registrato in data 22/01/1981 - Voltura n. 429181 in atti dal 22/11/1988			

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	PAPI Francesco ; Fu Carlo		(99) Da verificare fino al 08/01/1981
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 05/11/1984			

Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.