



## COMUNE DI ROCCA DI PAPA

*Città Metropolitana di Roma Capitale*

Corso della Costituente n° 26

C.A.P. 00040

Codice Fiscale 01238260580

Centralino (06) 9428611

Fax (06) 9499164

Partita IVA 00975471004

Prot.n° 8963

lì 19/03/2018

**Al Sindaco del Comune di Rocca di Papa**  
**Emanuele Crestini**  
**Email : sindaco@comune.roccadipapa.rm.it**  
sede

**All'Assessore al Bilancio e**  
**Sviluppo e Patrimonio**  
**Vincenzo Rossetti**  
**Email: info@studiocommercialerossetti.it**  
sede

**Al Segretario Comunale**  
**Maria Chiara Toti**  
**Email : segretario@comune.roccadipapa.rm.it**  
sede

**Al Responsabile del Settore**  
**Bilancio e Sviluppo**  
**Anna Rita D'Andrea**  
**Email: ar\_dandrea@comune.roccadipapa.rm.it**  
sede

Oggetto: **Alienazione immobile via del Vallone snc.**

Il sottoscritto Rocco Di Filippo e l'ing. Luigi De Minicis in qualità di Responsabili dell'Aree Tecniche settori Urbanistica/patrimonio e lavori Pubblici.

**premesse che:**

- Con atto n. 46 del 28/07/2011 il Consiglio Comunale ha demandato alla Giunta Comunale la scelta del patrimonio immobiliare da dismettere;
- Con atto n. 44 del 10/5/2012 la Giunta Comunale ha approvato atto di indirizzo per la dismissione del patrimonio comunale;
- Con atti n. 17 del 30/05/2012, n. 40 del 03/12/2013 e n.51 del 31/07/2015 il Consiglio

Comunale ha approvato il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ai sensi dell'art. 58 del D.L. n°112/2008 convertito in legge n°133/2008 e s.m.i.;

- Con atto n. 63 del 04/06/2013 la Giunta Comunale ha preso atto della valutazione definitiva prodotta dalla Abaco Servizi srl e ha demandato al responsabile del settore Bilancio e Sviluppo unitamente al responsabile del settore Urbanistica di procedere alla predisposizione degli atti necessari alla vendita degli immobili in parola applicando quale prezzo a base d'asta il valore di mercato indicato dalla Abaco servizi srl incaricata della stima;
- con la deliberazione di Giunta Comunale n. 97 del 16/07/2015 avente ad oggetto "Gestione patrimonio comunale. Esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 46 del 28/07/2011";
- con la deliberazione di consiglio comunale n.27 del 28/07/2016 veniva approvato il piano di alienazione e valorizzazioni immobiliari del comune di Rocca di Papa, detta deliberazione allegato A prevedeva l'alienazione dell'immobile sito in via del Vallone snc al prezzo di euro 335.793.00;
- con deliberazione di giunta comunale n.85 del 29/07/2016 veniva approvato il DUP 2017-2019, prevedendo alla pagina 47, l'alienazione dell'immobile sito in via del Vallone snc al prezzo di euro 335.793.00;
- con deliberazione di giunta comunale n.24 del 31/03/2017 veniva approvato l'aggiornamento al DUP 2017-2019 di cui alla delibera di giunta comunale 85/2016, prevedendo alla pagina 127, l'alienazione dell'immobile sito in via del Vallone snc al prezzo di euro 335.793.00;
- con delibera di consiglio comunale n°29 del 28/04/2017 veniva approvato il DUP 2017-2019, di cui alla delibera di giunta n.85/2016 ed aggiornato con delibera di giunta comunale n.24/2017, prevedendo alla pagina 127, l'alienazione dell'immobile sito in via del Vallone snc al prezzo di euro 302.213,70;
- con delibera di giunta comunale n.25 del 31/03/2017 veniva approvato lo schema di previsione finanziario 2017-2019, prevedendo alla voce E.4.04.01.08.000, l'alienazione degli immobili al prezzo di euro 302.213,70;
- con determinazione n°1290 del 30/11/2017 è stata indetta per il giorno 22/12/2017 la trattativa a norma degli art. 41 e 92 del regio decreto (R.D.) 23/05/1924 n°827 e s.m.e.i per il complesso immobiliare sito in via del Vallone snc (ex scuola Colle delle Fate).
- con determina n° 13 del 04/01/2018 veniva preso atto del verbale n°1 del 22/12/2017 e dichiarata deserta la trattativa privata del 22/012/2017, in quanto ci circa 200 operatori inviati non hanno presentato alcuna offerta.

Preso atto delle premesse e analizzando i motivi per i quali è andata più volte deserta la vendita del complesso immobiliare in oggetto ed analizzando la precedente valutazione definitiva prodotta dalla società Abaco servizi s.r.l., e ratificata atto n. 63 del 04/06/2013 della Giunta Comunale, si è

riscontrato ( come fatto notare più volte dagli operatori venuti a chiedere informazioni sul bene oggetto di asta) che la stessa prevedeva l'utilizzo della cubatura esistente in loco pari ad mc 1.228,80, andando a realizzare un indice territoriale maggiore di quello previsto dal P.R.G. vigente, comportando lo stesso una variante urbanistica delle aree, detta stima prevedeva un valore di Euro 335.793,00.

Volendo l'amministrazione non intraprendere il percorso di una variante urbanistica, ritiene di autorizzare l'alienazione della sola cubatura prevista dal P.R.G. vigente senza andar a percorrere il lungo e farraginoso iter previsto dalla legge per le varianti al P.R.G.

Considerato che resta inteso che sarà carico dei contraenti a loro cura e spese la demolizione dell'edificio esistente, si ritiene che la potenzialità edificatoria ( prevista dal vigente P.R.G. ) delle aree è pari a mq. 1.520 x indice di territoriale 0.40 mq/mc, da una volumetria massima assentibile pari a mc 608,00.

Da una ricerca di mercato delle aree edificabili nel comune di Rocca di Papa si è constatato che il prezzo a mc varia da euro/mc max. 325,00 a euro/mc min. 220,00, pertanto stabilendosi sulla media di tali valori il prezzo può essere di Euro/mc 272,50 per un totale complessivo dei mc 608, si ha un prezzo euro 165.680,00, detto prezzo è in linea anche alla stima precedente che prevedeva euro 335.793,00 a fronte di mc 1.228,80 pari a euro/mc 273,26.

Tanto per dovere e competenza distinti saluti

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

**Settore Urbanistica**

Geom. Di Filippo Rocco

**Il Responsabile dell'Area Tecnica**

**Settore Lavori Pubblici**

Ing. Luigi De Minicis