

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA  
DEL COMUNE DI ROMA**

---

APPROVATO DAL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE **Consiglio di Amministrazione**

DELIBERA N. **73** / ..... DE. **18 DIC. 2009**

IL SEGRETARIO DEL C.D.A.

**DELIBERAZIONE**

\*\_\*\_\*\_\*

**Struttura proponente: SERVIZIO PATRIMONIO**

**Oggetto: Dismissione del patrimonio extraresidenziale – aree -  
Criteri da adottarsi per le stime del prezzo di alienazione**

Il Consiglio di Amministrazione,

Premesso che:

- l'ATER del Comune di Roma è proprietaria di diverse aree distribuite sul territorio comunale aventi destinazioni urbanistiche diverse e che tra queste risulta essere prevalente la destinazione di "*Verde pubblico e servizi pubblici di livello locale*";
- la maggior parte di tali aree sono locate e sono state oggetto, da parte dei conduttori, di trasformazioni che hanno portato, nel tempo, alla realizzazione di volumetrie e di attrezzature sui suoli;
- da parte di alcuni locatari è stata manifestata la volontà di acquisirne la proprietà e pertanto l'ATER dovrà avviare tutte le procedure propedeutiche alla determinazione del valore di mercato delle stesse al fine di porle in vendita;

considerato che:

- negli ordinamenti di questa Azienda, al contrario dei locali extraresidenziali, non esiste alcuna disciplina per la stima delle aree;
- occorre pertanto definire, in funzione delle diverse situazioni che possono prospettarsi, criteri oggettivi da adottarsi per tali stime;

preso atto che:

- il Servizio Patrimonio, esaminata la casistica dei terreni di proprietà dell'Azienda, ha ritenuto di individuare le seguenti tipologie in funzione dello stato di fatto degli stessi:

- terreni non edificati:

- con tale dicitura devono essere intesi tutti quei terreni liberi da manufatti/strutture/attrezzature nei quali, secondo le destinazioni del Nuovo Piano Regolatore di Roma, è possibile edificare una qualsiasi volumetria in base all'indice attribuito (mq/mq);

- terreni edificati:
  - con tale dicitura devono essere intesi tutti quei terreni sui quali risultano essere stati edificati da parte del locatario manufatti/strutture/attrezzature o altro, necessari per lo svolgimento di attività;
  - altro: con tale dicitura devono essere intesi tutti quei terreni, che per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche non sono riconducibili all'interno delle due tipologie sopraindicate;
- il Servizio Patrimonio, visto che il "Borsino Immobiliare" edito dalla Camera di Commercio e Artigianato di Roma pubblica periodicamente, oltre ai valori medi di mercato dei locali extraresidenziali, anche quelli dei terreni edificabili e agricoli situati all'interno del Comune di Roma, propone il ricorso ai suddetti valori unitari quali costi base di determinazione del valore di mercato, come segue:
  - in funzione della dislocazione del terreno si farà riferimento alle due fasce di quotazione del "Borsino", esprimenti valori unitari in €/mc; la prima comprende le zone di P.R.G. della "Città Storica" e della "Città Consolidata", mentre la seconda comprende tutte le altre zone di P.R.G. (escluse le agricole);
  - si ricorrerà altresì alle due sottofasce di quotazione, la prima riguardante terreni con permesso di costruire rilasciato e la seconda con permesso di costruire da rilasciare, che, a loro volta, esprimono i valori unitari in €/mc, con una forchetta (min e max);

preso altresì atto che:

- tra i terreni di cui sopra esistono quelli preordinati all'esproprio, a favore di enti locali o statali, per la realizzazione di opere pubbliche;
- per tali terreni, il D.P.R. 327/2001 (Testo Unico delle Espropriazioni per Pubblica Utilità), in particolare all'art. 37, commi 1 e 2, prevede una specifica indennità; tale indennità è stata dichiarata illegittima dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 348/2007 in quanto conduceva ad un valore inferiore di oltre il 50% di quello di mercato, pur non indicando quale criterio utilizzare per lo scopo;
- a seguito di quanto sopra il Servizio Patrimonio, dopo aver riscontrato l'applicazione delle criteri di cui sopra su alcuni terreni, a campione, di proprietà ATER, ritiene che possa essere definito il seguente metodo di stima:

- "terreni non edificati":

il valore di mercato da attribuire ai terreni non edificati, sarà quello risultante dalla seguente formula:

$$Vm = St \times le \times 3,20 \times Vu \times Ip$$

Dove si deve intendere per:

Vm = valore di mercato dell'area (€);

St = superficie totale dell'area (mq);

le = indice di edificabilità ricavato dalla destinazione di P.R.G. (mq/mq);

3,20 = altezza virtuale di ogni piano (m);

Vu = valore unitario di mercato desunto dal "Borsino Immobiliare" (€/mc);

Ip = Indice parametrico di rapporto da applicare al valore unitario di mercato, espresso dal Borsino Immobiliare (€/mc), alla specifica realtà del terreno da stimare:

- a) ambiti territoriali ove è possibile la sola realizzazione di servizi di carattere pubblico:
  - in cui sono presenti solo urbanizzazioni primarie: 1
  - in cui sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie: 2,2

b) ambiti territoriali ove è possibile realizzare volumetrie non contemplate nel precedente punto a):

- in cui sono presenti solo urbanizzazioni primarie: 4,6
- in cui sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie: 5

qualora trattasi di terreni preordinati all'esproprio, verrà considerato il valore medio tra il criterio di cui sopra ed il valore di esproprio come applicato dal Comune di Roma per terreni situati nel contesto;

- "terreni edificati":

il valore di mercato da attribuire ai terreni edificati, oggetto di rapporto di locazione, sarà corrispondente al valore di mercato del bene, come sopra calcolato, tenendo altresì conto di quanto su di esso risulta essere stato legittimamente edificato, in costanza di rapporto (valore del bene realizzato conforme alla potenzialità dell'area, o riduzione di valore pari al costo necessario alla demolizione del bene non compatibile), sia nel rispetto delle norme, che formalmente autorizzato dall'Azienda. Da tale valore, qualora la richiesta di acquisto pervenga direttamente dal locatario realizzatore delle opere, dovrà essere detratto l'importo minore fra l'incremento di valore apportato all'area e il costo di realizzazione, attualizzato, delle opere stesse, da documentare da parte degli interessati come previsto dall'art. 1592 e 1593 del Codice Civile. In caso di mancata o insufficiente documentazione, la valutazione delle opere realizzate avverrà d'Ufficio, calcolandone il costo attuale. Nel caso di vendita a persona diversa dal locatario, quest'ultimo dovrà essere indennizzato delle spese da lui sostenute, con il criterio di cui sopra;

gli indennizzi di cui al punto precedente non sono dovuti nell'ipotesi che siano esclusi dal contratto di locazione;

- "altro":

il valore di mercato di tali terreni, non riconducibili all'interno delle due tipologie sopra descritte, in quanto relitti di aree frazionate di fatto da una maggiore consistenza, utilizzata quest'ultima per la realizzazione di complessi edilizi, sarà valutata singolarmente in funzione di ciascuna specifica situazione, relazionando dettagliatamente sul criterio che si è ritenuto opportuno adottare; qualora trattasi di aree utilizzate a parcheggio il valore ad esse attribuito sarà quello ricavato dai valori unitari indicati dal già citato "Borsino Immobiliare".

Qualora l'area da alienare dovesse far parte di maggiore o diversa consistenza, tutte le pratiche necessarie da esperire presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, dovranno essere poste a totale carico dell'acquirente.

Visto il parere in merito da parte dell'Avvocatura.

Visto il comma 1 dell'art. 14 della Legge Regionale n. 30/2002 che stabilisce che l'Azienda deve curare la tenuta di una contabilità di tipo analitico ed economico informata ai principi desumibili dagli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile e successive modificazioni, attraverso l'adozione annuale del bilancio di previsione, il quale rappresenta le linee guida per la gestione economica dell'Azienda stessa, che deve tendere al pareggio dell'esercizio e del bilancio di esercizio.

Attesa, conseguentemente, la necessità di incrementare al massimo le entrate dell'Azienda attraverso l'adozione di tutte le iniziative che tendano alla valorizzazione del proprio patrimonio extra-residenziale, patrimonio non vincolato da specifiche disposizioni che regolano la materia dell'edilizia residenziale pubblica.

tutto ciò premesso e considerato,

dato atto che il presente provvedimento non ha rilevanza contabile

Si attesta espressamente la regolarità tecnica del presente atto

Il Dirigente del Servizio Patrimonio  
(f.to geom. Maurizio Venturi)

Si attesta espressamente la regolarità contabile del presente atto

Il Dirigente del Servizio Finanziario  
(f.to Dott. Paolo Carpenella)

### **DELIBERA**

- 1) di approvare le premesse quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di dare mandato al Servizio Patrimonio di procedere alla stima delle aree per le quali è percorribile l'alienazione, con il ricorso ai prezzi base del "Borsino Immobiliare" come indicati in premessa, secondo i seguenti criteri:

- "terreni non edificati":

il valore di mercato da attribuire ai terreni non edificati, sarà quello risultante dalla seguente formula:

$$Vm = St \times le \times 3,20 \times Vu \times Ip$$

Dove si deve intendere per:

Vm = valore di mercato dell'area (€);

St = superficie totale dell'area (mq);

le = indice di edificabilità ricavato dalla destinazione di P.R.G. (mq/mq);

3,20 = altezza virtuale di ogni piano (m);

Vu = valore unitario di mercato desunto dal "Borsino Immobiliare" (€/mc);

Ip = Indice parametrico di rapporto da applicare al valore unitario di mercato, espresso dal Borsino Immobiliare (€/mc), alla specifica realtà del terreno da stimare:

- a) ambiti territoriali ove è possibile la sola realizzazione di servizi di carattere pubblico:
  - in cui sono presenti solo urbanizzazioni primarie: 1
  - in cui sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie: 2,2
- b) ambiti territoriali ove è possibile realizzare volumetrie non contemplate nel precedente punto a):
  - in cui sono presenti solo urbanizzazioni primarie: 4,6
  - in cui sono presenti urbanizzazioni primarie e secondarie: 5

qualora trattasi di terreni preordinati all'esproprio, verrà considerato il valore medio tra il criterio di cui sopra ed il valore di esproprio come applicato dal Comune di Roma per terreni situati nel contesto;

- "terreni edificati":

il valore di mercato da attribuire ai terreni edificati, oggetto di rapporto di locazione, sarà corrispondente al valore di mercato del bene, come sopra calcolato, tenendo altresì conto di quanto su di esso risulta essere stato legittimamente edificato, in costanza di rapporto (valore del bene realizzato conforme alla potenzialità dell'area, o riduzione di valore pari al costo necessario alla demolizione del bene non compatibile), sia nel rispetto delle norme, che formalmente autorizzato dall'Azienda. Da tale valore, qualora la richiesta di acquisto pervenga direttamente dal locatario realizzatore delle opere, dovrà essere detratto l'importo

minore fra l'incremento di valore apportato all'area e il costo di realizzazione, attualizzato, delle opere stesse, da documentare da parte degli interessati come previsto dall'art. 1592 e 1593 del Codice Civile. In caso di mancata o insufficiente documentazione, la valutazione delle opere realizzate avverrà d'Ufficio, calcolandone il costo attuale. Nel caso di vendita a persona diversa dal locatario, quest'ultimo dovrà essere indennizzato delle spese da lui sostenute, con il criterio di cui sopra;

gli indennizzi di cui al punto precedente non sono dovuti nell'ipotesi che siano esclusi dal contratto di locazione;

- "altro":

il valore di mercato di tali terreni, non riconducibili all'interno delle due tipologie sopra descritte, in quanto relitti di aree frazionate di fatto da una maggiore consistenza, utilizzata quest'ultima per la realizzazione di complessi edilizi, sarà valutata singolarmente in funzione di ciascuna specifica situazione, relazionando dettagliatamente sul criterio che si è ritenuto opportuno adottare; qualora trattasi di aree utilizzate a parcheggio il valore ad esse attribuito sarà quello ricavato dai valori unitari indicati dal già citato "Borsino Immobiliare".

Qualora l'area da alienare dovesse far parte di maggiore o diversa consistenza, tutte le pratiche necessarie da esperire presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, dovranno essere poste a totale carico dell'acquirente.