



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

VIA VALLECINE 2 – 02010 BORBONA

Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575

E-Mail: borbona@comune.borbona.rieti.it Indirizzo URL : www.comune.borbona.rieti.it

AREA SISMA RICOSTRUZIONE PUBBLICA E PRIVATA

sismaborbona@pec.it

OGGETTO: D.L. n. 189/2016 e ss.mm.ii. – – Ordinanza n. 77 del 23 maggio 2019 del Commissario per la ricostruzione nei territori interessati dal Sisma del 24 agosto 2016 : Area Attrezzata

Decreto n. 443 del 31/10/2019 di approvazione della graduatoria ed erogazione contributo Regione Lazio, ai sensi dell'art. 3 dell'ordinanza 77/2019 con inserito, al n. 4, il comune di Borbona

Scheda di fattibilità trasmessa all'USR Lazio in data 30.07.2019 con una spesa prevista, complessiva dell'intervento, pari ad € 250.000,00;

Scheda di Fattibilità approvata con delibera di Giunta n. 81 del 05.08.2019.

ACQUISTO LOTTO DI TERRENO DI PROPRIETA' PRIVATA

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO RELAZIONE DI STIMA

PREMESSA

Nello studio di fattibilità a margine richiamato, è stata indicata un'area che, da approfondimenti successivi è risultata poco idonea.

Dalla ricognizione fatta sul territorio comunale si è individuata un'area che, data l'ubicazione, adiacente al campo di calcio, l'andamento planimetrico e conformazione, risulta essere sicuramente la soluzione ottimale per realizzare l'opera di che trattasi.

Ad oggi la disponibilità del lotto di terreno necessario alla realizzazione dell'opera è diventato indilazionabile ed indispensabile anche alla luce dell'ordinanza 109 del Commissario Straordinario del Governo ai fini della ricostruzione nei territori interessati dagli eventi sismici verificatesi a far data dal 24 Agosto 2016, art. 1 c. 3 che fissa alla data del 31.03.2021 il termine massimo di avvio della progettazione a pena, c. 4, revoca del finanziamento stesso (c. 3)...L'incarico per la progettazione degli interventi, nel caso la stessa non sia già in corso, dovrà essere conferito entro il termine del 31 marzo 2021, per i servizi oggetto di affidamento diretto. In tutti gli altri casi ove debba farsi ricorso ad una procedura concorsuale per la scelta dell'operatore economico, entro lo stesso termine, dovrà essere avviata la relativa procedura; C. 4) In caso di inadempimento all'obbligo di comunicazione del cronoprogramma o del mancato rispetto dei termini di cui ai commi precedenti, l'USR comunica al soggetto attuatore l'avvio del procedimento di revoca del contributo assegnando un ulteriore termine di 30 giorni per adempiere.

L'USR, trascorso inutilmente l'ulteriore termine assegnato, ove non ritenga di sostituirsi al soggetto attuatore, previa revoca da parte del Vice – Commissario della delega attribuita, trasmette gli atti al Commissario straordinario per le determinazioni conseguenti.)

IDENTIFICAZIONE BENI OGGETTO DI STIMA E MODALITA' DI ACQUISTO

L'Amministrazione comunale, per l'acquisto del terreno, date le motivazioni suesposte, intende procedere con una trattativa diretta con il proprietario ed a tal fine ha chiesto allo scrivente ufficio di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto d'interesse.

Il Terreno individuato dall'Amministrazione è identificato al catasto terreni del comune di Borbona al foglio **17** mappale **638** di superficie nominale di mq 2.822, di qualità pascolo arborato per mq 2.580 e incolto produttivo per i restanti 242, ed è intestato alla sig.ra Durante Maria Grazia nata a Borbona il 10.10.1952. (vedi visura allegata).

Foglio	Particella		Porz.	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
						ha	a	ca	Dominicale	Agrario
17	638		AA	Pascolo Arborato	U	0	25	80	0,53	0,27
			BB	Incolto produttivo	U	0	02	42	0,01	0,01

DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel PdF del comune la zona è classificata come verde pubblico (vedi stralcio allegato).

CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato per dare un riferimento all'Amministrazione per l'eventuale offerta da sottoporre alla proprietà si ritiene indispensabile premettere alcune considerazioni.

L'appropriazione di un bene altrui, in generale, avviene ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (DPR 327/2001). Il processo espropriativo ha origine prima dell'avvio della progettazione dell'opera, esso inizia con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Ciò esige e comporta:

- ✓ 1) un'adeguata organizzazione della pubblica amministrazione che dovrebbe avere al suo interno un ufficio espropri dedicato, cosa che non ricorre per il comune di Borbona;
- ✓ 2) che il procedimento, potrebbe avere tempi lunghi, nel caso molto probabile, per l'opposizione da parte della proprietà alla pratica di esproprio, con perdita quasi certa del finanziamento.
- ✓ 3) Nel caso di cui al punto 2) non è garantito il risultato dell'economicità dell'azione amministrativa per l'impegno richiesto al personale dell'ufficio Tecnico, amministrativo e coinvolgimento di eventuali studi legali.

Il prezzo per un eventuale esproprio, determinato secondo il testo unico DPR 327/2001, fa riferimento al VAM, Valore Agricolo Medio rilevato e pubblicato sul sito dell'Agenzia delle Entrate, che tra l'altro, per la Regione Agraria n. 1 della provincia di Rieti alla quale appartiene il comune di Borbona è fermo all'annualità 2013. Nel caso di cessione volontaria tale valore può essere triplicato.

Alcune considerazioni "critiche"

L'effetto ottenuto dall'istituto dell'espropriazione così come regolato dalla attuale normativa (DPR 327/2001) ma anche dalle precedenti leggi che si sono avute nel recente passato e nel secolo scorso, è quello di immolare l'espropriato in sacrificio di un interesse pubblico della collettività correlato alla pubblica utilità dell'opera da realizzare e al "principio" di economicità dell'azione amministrativa. Il vantaggio economico che ne proviene alla comunità per la realizzazione dell'opera, in questo modo, va a gravare tutto ed esclusivamente a danno dell'espropriato, al quale fa carico coercitivamente, oltre la sottrazione della proprietà, anche l'onere di una perdita di natura economica dovuta alle seguenti considerazioni:

- se il terreno è edificabile, dal calcolo dell'indennità di esproprio riconosciutagli ex-lege emerge che egli di fatto cede gratuitamente alla comunità circa il 70 % del valore del suo terreno espropriato, o circa la metà in caso di concordamento sull'indennità provvisoria;

- se il terreno è agricolo, egli di fatto subisce la perdita di una fonte di reddito o, se sia anche agricoltore diretto o imprenditore agricolo, patisce una riduzione della propria attività lavorativa e di quella dei familiari che, nei casi più estremi, può trasformarsi addirittura nella perdita del proprio lavoro e di quello dei familiari se l'esistenza della sua azienda sia compromessa dall'esproprio del terreno.

A tal proposito si ricordano gli art. 39 e 40 della legge 25.06.1865, n. 2359 abrogata dal richiamato T.U. che citano:

art. 39: "nei casi di occupazione totale, la indennità dovuta all'espropriato consisterà nel giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbe avuto l'immobile in una **libera contrattazione di compravendita**";

art. 40: "Nei casi di occupazione parziale, l'indennità consisterà nella differenza tra il **giusto prezzo** che avrebbe avuto l'immobile avanti l'occupazione, ed il **giusto prezzo** che potrà avere la residua parte di esso dopo l'occupazione".

Come è manifestatamente palese, il criterio estimativo ed indennizzatorio previsto dalla precedente normativa, vecchia di un secolo e mezzo e oggi abrogata dal T.U., è inconfutabilmente più equo e giusto

nei confronti del soggetto ablato, senza violare ignominiosamente il diritto di proprietà: non sempre il progresso è in linea con la saggezza umana e non sempre le innovazioni sono prodromi di un'evoluzione migliorativa dello stato sociale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE, METODO DI STIMA E RIFERIMENTI DOCUMENTALI

Quanto sopra premesso si ritiene definire il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, corrispettivo che l'amministrazione può prospettare alla proprietà per la libera compravendita, con riferimento a precedenti compravendite e/o indennità praticate in passato recente da parte del comune di Borbona, utilizzando di fatto il così detto metodo di tipo **"diretto"** basato sul confronto del bene con altri simili di cui siano noti i rispettivi valori e tenendo conto dell'ampliamento temporale.

Con delibera consiliare n. 39 del 11.08.2016, per l'ampliamento del cimitero comunale di Borbona fu stabilita e ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione, per l'acquisto bonario di un appezzamento di terreno, tra l'altro di analoghe caratteristiche essendo classificato come pascolo arborato, l'importo di € 1,60 al mq.

Con ordinanza sindacale n. 11/2020 pt.1068 del 17.02.2020 ed atti in essa richiamati (Relazione per la stima dell'indennità provvisoria), per la collocazione di una struttura modulare prefabbricata per la continuità delle attività di culto, fu stabilito e ritenuto congruo per un terreno, di analoghe caratteristiche (prato) il valore di € 3,00 al mq.

Lo stesso valore di € 3,00 è stato utilizzato per l'indennità relativamente all'esproprio delle aree SAE per quanto riguarda la parte agricola. (Nota a Soggetto attuatore Sisma 2016 da parte dell'ufficio tecnico del 20.12.2019).

Considerato, il valore medio rilevato negli atti di cui sopra, l'ubicazione del terreno, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso,

il più probabile valore di mercato è valutato in:

Valore medio delle recenti compravendite simili

$$\text{€ } (3,00 + 1,60) / 2 = \text{€ } 2,30$$

Superficie Terreno mq 2822

Più probabile valore di mercato = € 2,30 €/mq * 2822 mq = € 6.490,00 (euro seimilaquattrocentonovanta/00), arrotondato ad euro 6.500,00.

CONCLUSIONI

La presente relazione di stima - redatta nel presupposto che i beni oggetto di valutazione siano esenti da qualsiasi peso, servitù, vincoli vari, ha esclusivamente la finalità di determinare il più probabile valore di mercato dei beni, con riferimento all'attualità, per le finalità per le quali è stata richiesta.

Esaminata la documentazione sopra menzionata, e quella appositamente acquisita, fra cui in particolare la visura catastale e il certificato di destinazione urbanistica vigente del bene, effettuato il sopralluogo in data 27.02.2021, è stato possibile effettuare la valutazione tramite un procedimento comparativo di tipo parametrico. Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in argomento, si è pervenuti alle seguenti determinazioni:

Terreno pascolo arborato per la superficie di mq 2580 e incolto produttivo per mq 242 così per un totale di mq 2822, particella **638** del foglio **17** del comune di Borbona

Più probabile valore di mercato € 6.500,

Quanto sopra esposto, si ritiene di aver evaso in maniera esauriente con la dovuta diligenza e conforme alla realtà l'incarico affidato

Borbona li 01.03.2021

Il Responsabile Area Sisma

Ing. Angelo PALLUZZI



Allegati: Visura catastale
 Planimetria Catastale
 Certificato di destinazione Urbanistica
 Stralcio Di PDF
 Ortofoto

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 18/02/2021

Data: 18/02/2021 - Ora: 09.23.22 Fine

Visura n.: T48889 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di BORBONA (Codice: A981)
Catasto Terreni	Provincia di RIETI
	Foglio: 17 Particella: 638

Immobile

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)		Deduz	Reddito		Variazione del 29/05/2018 protocollo n. RI0072620 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 3563.1/2018)
						ha are ca			Dominicale	Agrario	
1	17	638		AA	PASCOLO ARB U	25 80			Euro 0,53	Euro 0,27	
				AB	INCOLT PROD U	02 42			Euro 0,01	Euro 0,01	
Notifica						Partita					
Annotazioni				di stadio: Variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 29/05/2018 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA. ADU.2018.0319210 (Scheda validazione/fascicolo prot. n. AGEA. CAA1937.2018.0002163); di immobile: atto di aggiornamento non conforme all'art.1.comma 8, del d. m. f. n.701/94							

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DURANTE Maria Grazia nata a BORBONA il 10/10/1952	DRNMGR52R50A981Q*	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/10/2003 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 20/10/2003 Repertorio n.: 46088 Rogante: BELLINI CARLO Sede: POGGIO	
		MIRTETO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 6465.1/2003)	

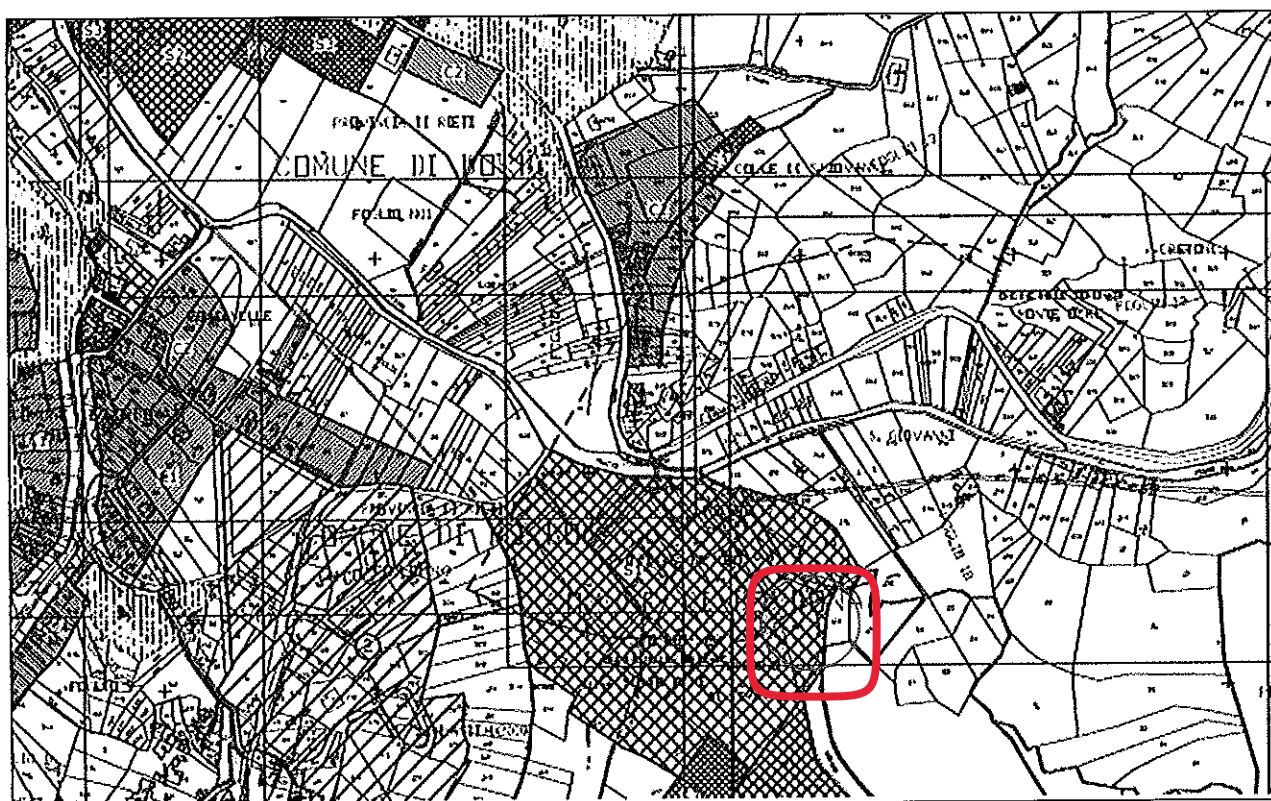
Unità immobiliari n. 1

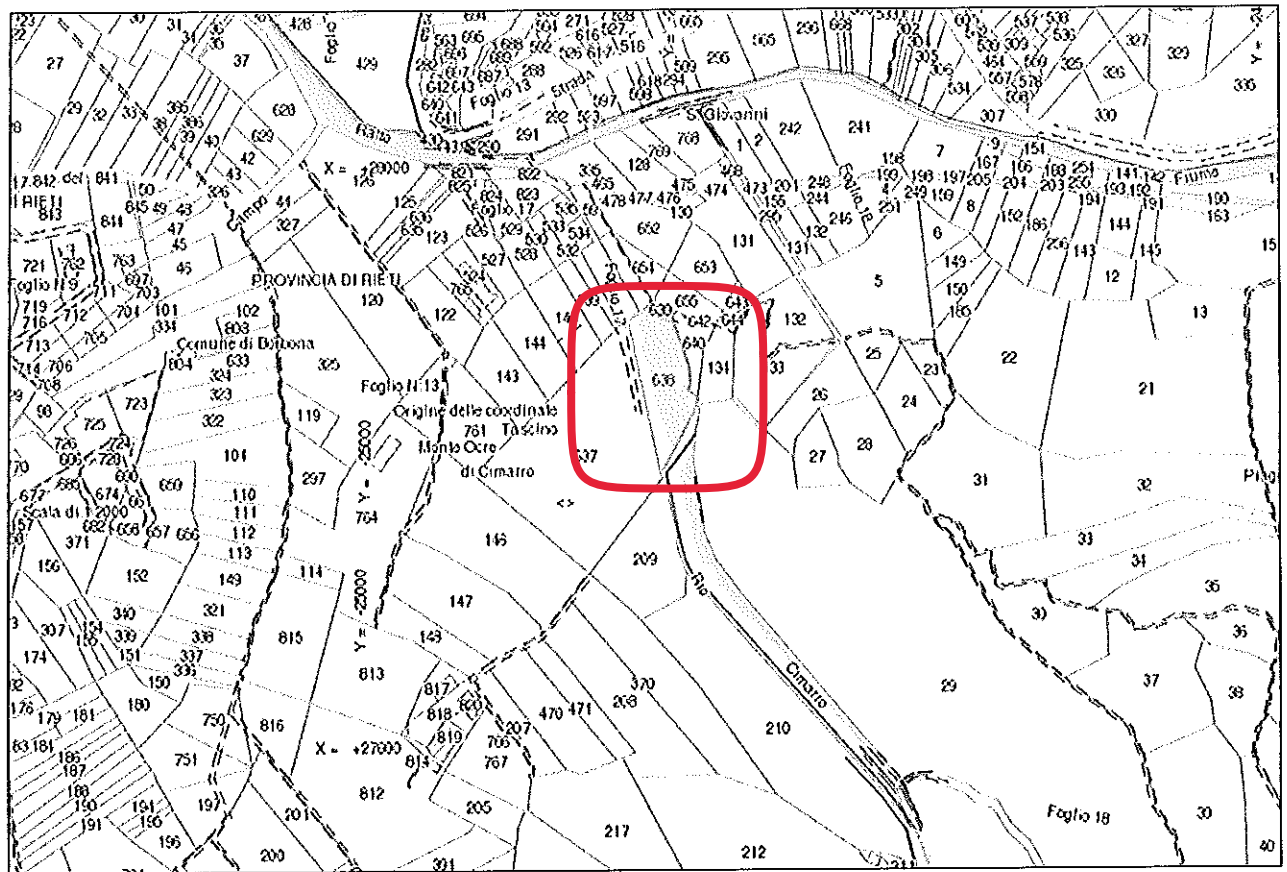
Visura telematica esente per fini istituzionali

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Legenda		
A	MAGGIORE ANTICO - SERVIZIO E CORRISPONDENZA	
B	ESPANSIONE RECENTE - COMPLETAMENTO	
C ₁	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI PROGETTO SENTIMENTIVA	
C ₂	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI PROGETTO ESTENSIVA	
F	ZONA SERVIZI SENTIMENTIVA DESTINAZIONE D'USO ALBERGHI	
S ₁	VERDE PUBBLICO	
S ₂	AREE PER L'EDIFICAZIONE	
S ₃	AREE DI INTERESSE PUBBLICO FAR CINEGGI	
S ₃	AREE DI INTERESSE PUBBLICO ATTIVIZZAZIONE D'INTERESSE COLLETTIVO	
C ₁ *	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI PROGETTO SENTIMENTIVA CON CARATTERISTICHE SPECIALI	
C ₂ *	ESPANSIONE RESIDENZIALE DI PROGETTO ESTENSIVA CON CARATTERISTICHE SPECIALI	
D	INSEDIAMENTI PRECOSTITUITI	

①	LOTTEZZAZIONE CONVENZIONATA ACQUISTA CON DELIBERA CONGIUNTA N. 29 DEL 25.4.1964 Superficie complessiva mq. 50.500 Cultura e totale realizzata come da norma della lottezzazione mq. 22.000 Indice di densità 0,25/mq. In planimetria di progetto è indicata il perimetro del completamento. Per l'edificazione valgono le norme della lottezzazione (esplicita scelta del piano terzo e superficie coperta del piano primo del piano terreno). Avanzamento del territorio urbanizzato del 20% avanzamento zone di servizio non inferiori a quelle previste dal DM 2.4.1963.
②	LOTTEZZAZIONE CONVENZIONATA ACQUISTA CON DELIBERA CONGIUNTA N. 27 DEL 25.4.1964 (QUOTI CON NUOVE DELIBERE CONGIUNTE N. 2 E 3 DEL 18.7.1973) Superficie complessiva mq. 42.000 Cultura e totale realizzata mq. 22.000 Indice di densità 0,52/mq. Si intendono integralmente riportate le norme e le perimetrazioni della lottezzazione: (da tutti da mq. 1.000 ciascuno, escluso il dato superficie coperta, a mq. 1.000 ciascuno mq. 50.000). In planimetria di progetto si riportano le zone destinate a verde ed a parco come da dati di autorizzazione. Tutte le norme del completamento non sono applicabili a area di verde pubblico.
③	LOTTEZZAZIONE CONVENZIONATA ACQUISTA CON DELIBERA CONGIUNTA N. 30 DEL 9.7.1973 Superficie complessiva mq. 20.400 Indice di densità 0,50/mq. Nell'ambito della zona delimitata sono regolate zone a servizio per la prima volta prevista dal DM 2.4.1963. In planimetria è indicata la zona urbanizzata realizzata nel progetto planimetria di completamento. Tutte le norme sono conformi a normativa vigente secondo gli studi di fattibilità previsti ed approvati dal Consiglio di Amministrazione in data 10/10/73 in accordo con i completamenti previsti dalla autorizzazione di completamento.
④	AREE RESIDENZIALI CONVENZIONATE CON INDICI DI DENSITÀ INDICATI IN DIPENDENZA DELLO STATO DI COMPLETAMENTO. Elettore, già di proprietà comunale, furono alienati con delibera consuntiva n. 10 del 12/12/1971. La zona è destinata a 3.333 mq. di area urbanizzata realizzata e riportata in planimetria secondo la lottezzazione. E' indicata anche la fascia di verde pubblico che rappresenta il terreno alienato, con i posti a servizio come parco pubblico con la massa e forma di verde di piano che è indicata nella planimetria prevista dal D.M. n. 1444 del 2/4/1963.





COMUNE DI BORBONA (42.5070 - 13.1411)

Foglio 17 mapp. 638

