



COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

Copia di Deliberazione del Consiglio Comunale

N. 4	OGGETTO: SDEMANIALIZZAZIONE E ALIENAZIONE RELIQUO STRADALE E N. 2 PARTICELLE IN LOCALITÀ "FARNETO - PIETRA ROTONDA" A FAVORE DELLA SOCIETÀ ENGINEERING 2K S.p.a.
DATA 22.02.2024	

L'anno duemilaventiquattro il giorno ventidue del mese di febbraio alle ore 16:00 nella sala delle adunanze consiliari del Comune intestato.

Il Presidente del Consiglio Comunale, trascorso il tempo utile per gli interventi previsti dagli artt. 54 e 55 del Regolamento sul funzionamento del Consiglio comunale fa procedere all'appello.

Alla prima convocazione, in seduta che è stata partecipata ai signori Consiglieri a norma di legge, risultano all'appello nominale:

	CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI		CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
1	FIORLETTA PIERGIANNI	X		12	VIRGILI GIUSEPPE	X	
2	VITTORI LUIGI	X		13	MUSA ALFONSO	X	
3	FIORLETTA FEDERICA	X		14	POMPEO ANTONIO	X	
4	PICCHI ANGELO	X		15	MAGLIOCCHETTI FABIO	X	
5	REA ALESSANDRO		X	16	LANZI GIANCARLO	X	
6	MASTRANGELI FEDERICA	X		17	SCHIETROMA ANGELICA	X	
7	PIZZOTTI CLAUDIO	X					
8	BERRETTA MAURIZIO	X					
9	GALASSI UGO	X					
10	BERNARDINI GIANNI	X					
11	ZACCARI LUCA	X					
						N. 16	N. 1

Tra gli assenti risulta giustificato il Consigliere

Risultano altresì presenti, in qualità di Assessori non facenti parte del Consiglio, i Sigg.: **Martini, Dominici e Piermattei.**

Presiede il Consigliere **Avv. Claudio Pizzotti** nella sua qualità di **Presidente.**

Partecipa con funzioni consultive, referenti e di assistenza e ne cura la verbalizzazione il Segretario Generale **Dott. Franco Loi.**

La seduta è pubblica.

Il Presidente, risultato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Ferentino è proprietario del relitto stradale ubicato in località Farnito – Pietra Rotonda e n° 2 particelle ad esso confinante per una porzione, individuate in catasto terreni al Fg. 76, p.lle nn. 20 e 21;

VISTA la nota Prot. n. 20842 del 14.09.2023 (**allegato A**) con la quale la società Engineering 2K S.p.a., con sede in Assago (Mi), Strada 1, Palazzo E1, s.n.c., P.I. 01297450338, a firma del Sig. Schinardi Antonio, nato a Borgoovo Val Tidone (Pc), il 08.10.1958, C.F. SCHNTN58R08B025G, in qualità di Amministratore Delegato della suddetta società, chiedeva l'acquisto dal Comune di Ferentino del tratto di relitto stradale in catasto indicato come "Strada Bagnatora" e n° 2 particelle individuate in catasto terreni al Fg. 76, p.lle nn. 20 e 21, per una superficie rispettivamente di **mq 215** per il relitto stradale, **mq 960** per la p.lla n° 20 e **mq 310** per la particella n° 21, per complessivi **mq 2.585 (allegati B e C)**;

VISTA la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 14.11.2007 avente ad oggetto: Integrazione Regolamento Comunale per la vendita dei beni patrimoniali approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 14.06.2002 che prevede la possibilità di alienare un bene a trattativa privata diretta, con riferimento all'art. 9 lettera b) di seguito riportato:

.... È possibile procedere a trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a)....

b) *In caso di cessione a frontisti di relitti stradali dismessi, aree intercluse, porzioni di lotti e casi simili, la cui utilità pubblica sia ridotta o non completamente cessata, a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e ciò comporti una riduzione del valore di mercato notevole in relazione alle proprietà limitrofe;*

Nei casi di cui alla lettera a)

Nei casi di cui alla lettera b) è richiesta una preventiva relazione da parte del settore LL.PP. che attesti l'esistenza dei requisiti richiesti al fine dell'utilizzo della procedura di trattativa privata nonché una perizia estimativa redatta dal medesimo settore, o da tecnico abilitato incaricato, formulata con riferimento al più probabile prezzo di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare;

CONSIDERATO che le proprietà comunali di che trattasi risultano confinanti su ogni lato con le aree oggetto di assegnazione da parte del Consorzio Industriale di Frosinone con delibera del CDA n° 115, del 30.08.2022 alla società richiedente, poiché trattasi di area con destinazione produttiva di cui all'art. 16 delle N.T.A. del P.T.R. del Consorzio ASI di Frosinone, approvato con delibera del CDA n° 53, del 15.09.2008, recepito dal Comune di Ferentino con Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 20.11.2008, per cui l'area oggetto d'intervento non presenta frontisti interessati all'acquisto e pertanto l'area di proprietà comunale può essere considerata come un lotto intercluso;

CHE la sdemanializzazione e l'alienazione della porzione di area pubblica non costituisce disimpegno di funzione al transito pedonale e veicolare poiché il relitto stradale di che trattasi è dismesso da molti anni, tanto da non essere più visibile in loco il tracciato (**allegato "D"**); e che, quindi, ha perso le proprie caratteristiche di pubblica utilità, come dichiarato nella relazione a firma del Responsabile del Settore n. 5 (**allegato "E"**);

VISTA la perizia di stima (**allegato "F"**) da parte del Geom. Galante Massimo (incaricato con determinazione n° 564 del 28.09.2023), del 04.12.2023, prot. 27921, dalla quale risulta che il bene oggetto di cessione viene valutato ad un valore medio di Euro 36,00 il mq;

DATO ATTO che oggetto del contratto è l'alienazione del relitto stradale corrispondente al tratto residuale della vecchia strada vicinale "Bagnatora", non ancora censito in catasto poiché facente parte della consistenza delle strade appartenenti al Fg. 76 e le particelle confinanti con una porzione del relitto stradale, in catasto individuate al FG., 76, p.lle 20 e 21;

VISTA la documentazione tecnica allegata alla perizia sopra richiamata, dalla quale si evince che le superfici del relitto stradale ammontano a mq 1315, la superficie delle p.lle 20 e 21 del Fg. 76 ammontano rispettivamente a mq 960 e mq 310 con una superficie complessiva di mq. 2585 che moltiplicato per l'importo unitario di € 36/mq si ottiene un importo complessivo di Euro 93.060,00 (euro novantatremilasessanta/00);

VISTO che la modalità della presente cessione è prevista nel Regolamento Comunale per la vendita di beni immobili per quanto riguarda la procedura da seguire nelle alienazioni, per cui l'adozione del presente provvedimento rientra tra le competenze del Consiglio Comunale;

DATO ATTO che sono stati acquisiti il parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica a firma dell'Arch. Corrado Torricelli in qualità di Responsabile del settore V ed il parere FAVOREVOLE di regolarità contabile a firma del Dott. Roberto Canali quale Dirigente del settore Finanziario;

RITENUTO pertanto di cedere il relitto stradale corrispondente al tratto residuale della vecchia strada vicinale "Bagnatora", non ancora censito in catasto poiché facente parte della consistenza delle strade appartenenti al Fg. 76 e le particelle confinanti con una porzione del relitto stradale, in catasto individuate al FG. 76, p.lle 20 e 21 a favore della società Engineering 2K S.p.a;

DATO ATTO che sarà necessario aggiornare l'elenco del piano delle alienazioni immobiliari di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 15/12/2023;

RICHIAMATO l'art. 42 del D. Lgs n. 267/2000, relativo alla competenza del Consiglio Comunale in materia di alienazioni;

VISTO il parere espresso ai sensi del D. Lgs n. 267/2000 art. 49, comma 1, in ordine alla regola tecnica della proposta – parere favorevole – del Responsabile del Settore V;

VISTO il parere reso, in data 19.02.2024 dalla Commissione Consiliare Permanente "*Bilancio – Programmazione – Lavori Pubblici – Urbanistica – Trasporti – Industria – Commercio Agricoltura – Artigianato*";

CON voti favorevoli n. 12 – contrari n. 4 (Magliocchetti, Lanzi, Musa e Pompeo) esito accertato e proclamato dal Presidente

DELIBERA

1) di dare atto che le premesse sono parte integrante e sostanziale del dispositivo del presente provvedimento;

2) di aggiornare l'elenco del piano delle alienazioni immobiliari di cui all'art. 58 della Legge 6 agosto 2008 n. 133, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 56 del 15/12/2023;

3) di sdemanializzare ed alienare, ai sensi del "Regolamento per l'alienazione degli immobili patrimoniali" il relitto stradale corrispondente al tratto residuale della vecchia strada vicinale "Bagnatora", non ancora censito in catasto perché facente parte della consistenza delle strade appartenenti al Fg. 76 corrispondente ad una superficie pari a mq 1315, e le particelle confinanti con una porzione del relitto stradale, in quanto individuate al FG. 76, p.lle 20 e 21 rispettivamente di superficie pari a mq 950 e mq 310 per una superficie complessiva di mq. 2.585,00 a favore della società Engineering 21 S.p.a, con sede in Assago (Mi), Strada 1, Palazzo E1, s.n.c., P.I. 01297450338;

4) di autorizzare il Segretario Comunale alla stipula dell'atto notarile di vendita ed il Responsabile del settore interessato alla sottoscrizione;

5) di dare atto che tutte le spese, compreso l'eventuale frazionamento, sono a carico dell'acquirente;

6) di introitare la somma di Euro 93.060 (euro novantatremilasessanta/00) imputandola al Bilancio comunale al Cap. 4002 del PEG 2024;

7) di dare mandato ai Responsabili dei settori interessati di espletare tutti gli atti connessi e conseguenti al presente deliberato.

Infine,

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTO l'art. 134, 4 comma del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 che testualmente recita:

"4. Nel caso di urgenza la deliberazione del consiglio o della giunta può essere dichiarata immediatamente eseguibile con il voto dalla maggioranza dei componenti";

CON voti favorevoli n. 12 – contrari n. 4 (Magliocchetti, Lanzi, Musa e Pompeo)

D E L I B E R A

di dichiarare la seguente deliberazione immediatamente esecutiva.



Engineering 2K S.p.A.

ALLEGATO A

Allegato A alla deliberazione
di C.C. N. 4 del 22.07.2024
Ferentino 22.07.2024



IL SEGRETARIO GENERALE
P.T. Dott. Franco Loi

Spett.le **Comune di Ferentino**
Piazza Matteotti
03013 Ferentino FR
protocollo.ferentino@pec-cap.it

Oggetto: Richiesta acquisizione porzione di terreni di risulta distinti in catasto al foglio di mappa 76 part.lla n. 20, n. 21 e porzione residuale di strada vicinale Bognatore

La società **Engineering 2K S.p.A.**, in persona del suo Amministratore Delegato e l.r.p.t., con sede in Assago (MI), Strada 1 Palazzo E1, s.n.c., P.I. 01297450338,

premessi

- che con istanza del 10.08.2021, indirizzata all'allora Consorzio per lo sviluppo Industriale di Frosinone, acquisita al protocollo dell'Ente in pari data, con prot. n. 2037, chiedeva l'Assegnazione dell'area, ubicata nell'ambito dell'Agglomerato Industriale di Frosinone, sita nel territorio del Comune di Ferentino, identificata al N.C.E.U., fg. 76, mappali nn. 157, 158, 68, 71, 65, 61, 152, 21, 20, 23, 147, 148, 150, 149, 151, 19, 55, 63, 59, 69, 136, 135, 134, 133, 131, 130, 129, 117, 116, 46, 45, 36, 17. 49, 48, 47, 16, 108, 35, 34, 175, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, di estensione pari a circa 398.554 mq, al fine di poter realizzare uno o più stabilimenti industriali a supporto dell'attività di logistica;
- che il Consorzio Industriale di Frosinone, con delibera del CDA n. 115, del 30.08.2022 procedeva all'assegnazione dell'area oggetto dell'istanza;
- che l'intero lotto assegnato viene lambito da un relitto di strada interpodereale che da tempo immemorabile non svolge più la sua funzione in quanto inglobata all'interno dei terreni acquisiti come si evince dalla documentazione catastale allegata;
- che la strada vicinale nel suo tratto terminale, dava accesso alla sola ed intera proprietà della scrivente società non svolgendo la sua funzionalità di accesso pubblico ad altri terreni interrompendo il proprio percorso all'interno del lotto assegnato/acquisito.

E
COMUNE DI FERENTINO Comune di Ferentino COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE PROTOCOLLO N. 0020842/2023 del 14/09/2023 Firmatario: ANTONIO SCHINARDI



Engineering 2K S.p.A.



Tanto premesso, la società Engineering 2K s.p.a., in persona del suo Amministratore Delegato e l.r.p.t.,

chiede

la possibilità di acquisizione del relitto stradale comunale, oltre le part.lle identificate dai mappali 20 e 21 del foglio di mappa 76, come evidenziato nell'estratto di mappa allegato alla presente richiesta.

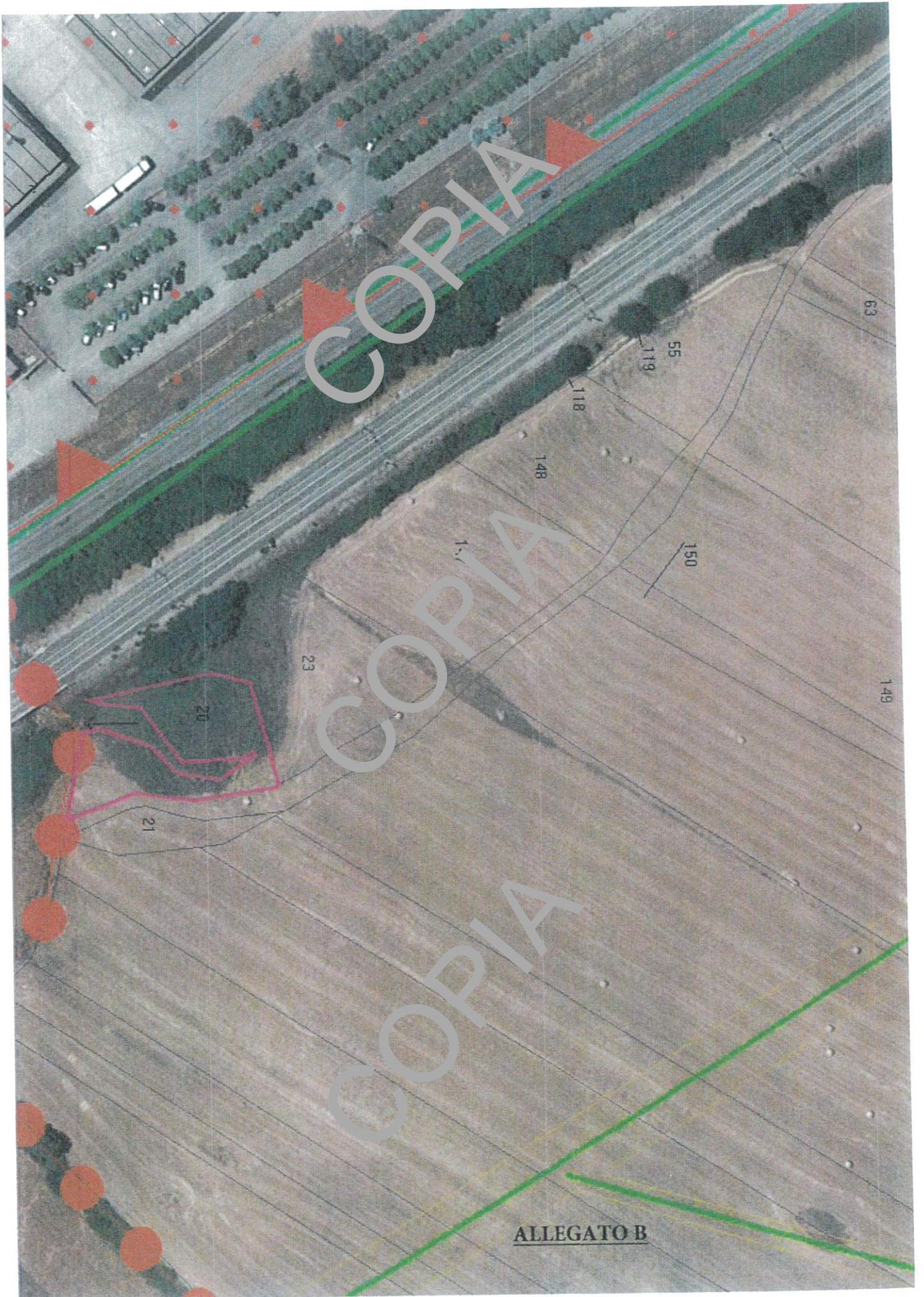
In alternativa, si chiede lo spostamento della strada vicinale a valle del terreno di proprietà, mantenendo le stesse caratteristiche e dimensioni, come meglio evidenziato nella planimetria catastale allegata.

Restiamo a disposizione per qualsiasi chiarimento, delegando sin da ora a curare per nostro conto gli eventuali sviluppi all'ing. Pietro Di Mascolo, nato a Frosinone il 02 maggio 1963, tel. 0771.730334, con studio in Itri (LT), Via Giacomo Matteotti n. 82.

Distinti saluti.

Milano, li 14 settembre 2023

Engineering 2K S.p.A.
L'Amministratore Delegato



ALLEGATO B



Allegato B alla deliberazione
di L.C. N. 4 del 22.02.2024
Ferentino 22.02.2024

IL SEGRETARIO GENERALE
F.L. Dott. Franco Loi



ALLEGATO C



Allegato C alla deliberazione
di C.C. N. 4 del 22.02.2024
Ferentino 22.02.2024

IL SEGRETARIO GENERALE
F. Dott. Franco Loi



ALLEGATO D



Allegato D alla deliberazione
di C.C. N. 4 del 22.02.2024
Ferentino 22.02.2024

IL SEGRETARIO GENERALE
F. P. Dott. Franco Loi



ALLEGATO E

Allegato E alla deliberazione
di C.C. N. 4 del 22.02.2024
Ferentino 22.02.2024

COMUNE DI FERENTINO

Provincia di Frosinone

SETTORE n. 5

“Assetto del Territorio ed Attività Produttive”

Sportello Unico per l'Edilizia

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Franco Loi

Ferentino, li 18.01.2024

OGGETTO: *Richiesta acquisizione porzione di terreni di risulta in catasto al foglio di mappa 76 part.lla n. 20, n. 21 e porzione residuale di strada vicinale denominata Bagnatora.*

RELAZIONE TECNICA

Vista la richiesta della Soc. Engineering 2k S.p.a. di cui all'oggetto, pervenuta in data 14.09.2023, prot. 20842 a firma del Sig. Schinardi Antonio, nato a Borgonovo Val Tidone (Pc), il 08.10.1958, C.F. SCHNTN58R08B025G, in qualità di Amministratore Delegato della suddetta società.

Visto il Regolamento Comunale per la vendita dei beni patrimoniali approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 14.06.2002 che prevede la possibilità di alienare un bene in trattativa privata diretta ai sensi dell'art. 9 lettera b), si relaziona quanto segue:

l'area oggetto di richiesta di alienazione si trova a sud-est del territorio comunale e più precisamente, sia il relitto stradale che le due particelle, confinano con il Comune di Frosinone sul lato sud, con alcune particelle di altra proprietà e la linea ferroviaria sul lato sud-ovest, con altre proprietà sul lato nord-est.

Tali aree erano a destinazione agricola sino al 2008 cioè sino a quando il Consorzio ASI provvedeva ad approvare la variante al proprio PTR, trasformando in zona industriale una area di diversi ettari su cui rientrano anche le aree oggetto d'intervento, in particolare l'area di che trattasi è governata dal punto di vista urbanistico dall'art. 16 - *Zone a destinazione Produttiva* delle N.T.A. del P.T.R. del Consorzio ASI di Frosinone. Tale Piano ASI, attualmente vigente, è stato approvato con delibera del CDA n° 53, del 05.09.2008, recepito dal Comune di Ferentino con Delibera di Consiglio Comunale n° 61 del 28.11.2008.

Il relitto stradale, denominato strada vicinale “Bagnatora”, ha perso da molti anni la sue veste di bene a servizio di pubblica utilità in quanto il tracciato stradale oltre a non essere visibile in loco, sia nel Comune di Ferentino che nel Comune di Frosinone, la viabilità di che trattasi non risulta visibile neanche

dall'aerofotogrammetrico eseguito su volo degli anni settanta, su cui è stato disegnato il PRG vigente del Comune di Ferentino, approvato definitivamente dalla Regione Lazio con atto n. 5619 del 21.10.1980 (allegato 1 e 2).

L'area di che trattasi è composta:

- da un relitto stradale, di superficie pari a **mq 1315** stabilita digitalmente con l'ausilio di software, poiché non ancora censito in catasto essendo attualmente parte della consistenza delle strade appartenenti al Fg. 76;
- da due particelle, fiancheggianti per una parte il relitto stradale stesso, in Catasto Terreni individuate al Fg. 76, p.lle 20 e 21 di superficie pari rispettivamente a **mq 960 e mq 310 (allegati 3, 4, 5)**.

Stando al Regolamento Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 14.06.2002 ed in particolare secondo quanto indicato all'art. 9 dello stesso, si ritiene che tale alienazione rientri nella fattispecie indicata alla lettera b) dello stesso articolo che prevede la trattativa privata diretta, in quanto nello specifico stabilisce:

.... È possibile procedere a trattativa privata diretta nei seguenti casi:

a)

b) *"In caso di cessione a frontisti di relitti stradali dismessi, aree intercluse, porzioni di lotti e casi simili, la cui utilità pubblica sia ridotta, se non completamente cessata, a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e ciò comporti una riduzione del valore di mercato notevole in relazione alle proprietà limitrofe" ... ;*

in merito a quanto previsto dall'art. 9 lettera b) del regolamento sopra indicato si può affermare:

- tutte le particelle catastali che contengono beni comunali ad eccezione di quelle sul confine del Comune di Frosinone, di cui non si hanno notizie in merito, sono stati assegnati dal Consorzio ASI alla società Engineering 2k S.p.a. con delibera del CDA n° 115, del 30.08.2022 in quanto risultano avere destinazione urbanistica industriale come sopra specificato, per cui destinate alla realizzazione di stabilimenti industriali ed artigianali, i rispettivi uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini, locali per i servizi del personale ecc., nei modi e nei tempi stabiliti dai regolamenti e norme del Piano ASI.
- il relitto stradale, come sopra individuato nell'ubicazione, non è utilizzato da tempo immemore in quanto il tracciato non è più visibile in loco ma individuabile solo catastalmente, per cui la pubblica utilità della strada può essere considerata cessata.
- Per quanto sopra indicato, a parere dello scrivente, si può ritenere quanto previsto dall'art. dall'art. 9 lettera b) del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione C.C. n. 24 del 14.06.2002, assimilabile con il caso in esame, intervenendo quindi con trattativa privata diretta.
- Il valore dell'area oggetto di eventuale alienazione può fare riferimento al prezzo indicato nella relazione di stima richiesta al Geom. Galante Massimo Geom. Galante Massimo (incaricato con determinazione n° 564 del 28.01.2023) pervenuta in data 04.12.2023, prot. 27921, che stabilisce un importo unitario dei terreni pari ad € 36/mq che moltiplicato per la superficie complessiva del lotto, pari a **mq 2585**, si ottiene il valore a cui cedere l'area di che trattasi per complessivi **Euro 93.060,00 (euro novantatremilasessanta/00)** ritenuto congruo e allineato ai prezzi medi di mercato di aree analoghe.

Il Responsabile del Settore V
(arch. Corrado Torricelli)



AREA OGGETTO
D'INTERVENTO

COMUNE DI FERENTINO
COMUNE DI PROSINONE

P.R.G. COMUNE DI FERENTINO

ALLEGATO I

COPIA

COPIA

AREA OGGETTO D'INTERVENTO



FOTO SATELLITARE

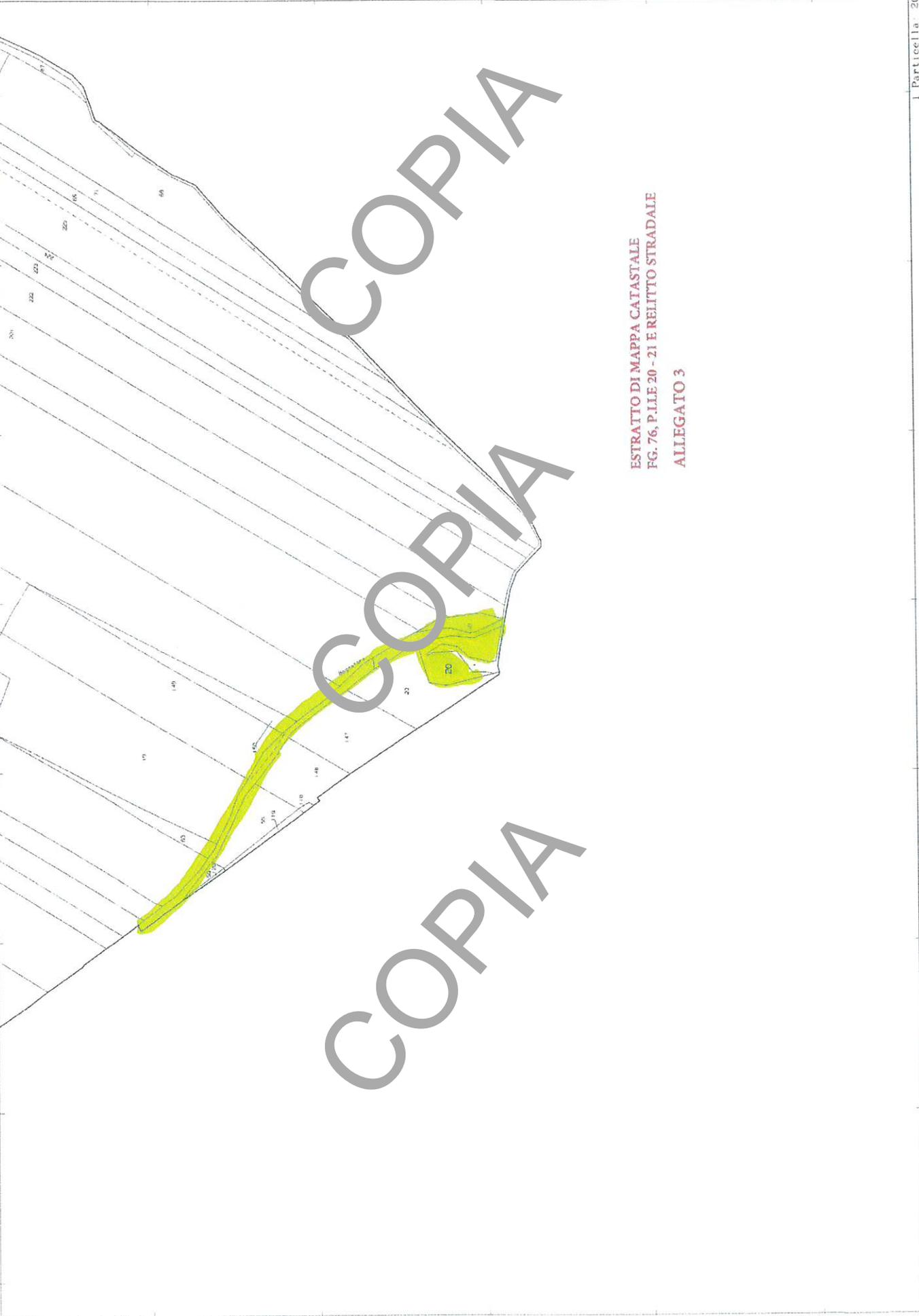
ALLEGATO 2

LINEA FERROVIARIA ROMA-NAPOLI

COMUNE DI
FERENTINO

COMUNE DI
PROSINONE





ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
FIG. 76, P.LLE 20 - 21 E RELITTO STRADALE
ALLEGATO 3



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/01/2024
Ora: 17:07:14
Numero Pratica: T354018/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/01/2024

Dati identificativi: Comune di FERENTINO (D539) (FR)
Foglio 76 Particella 20

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,35 Lire 672
agrario Euro 0,15 Lire 288

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 960 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Dati identificativi**

Comune di FERENTINO (D539) (FR)
Foglio 76 Particella 20
Partita: 1163

Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,35 Lire 672
agrario Euro 0,15 Lire 288

Particella con qualità: PASCOLO di classe 3
Superficie: 960 m²

Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERENTINO**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (derivato dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 01/07/1977



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 16/01/2024
Ora: 17:08:16
Numero Pratica: T354702/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 16/01/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/01/2024

Dati identificativi: Comune di FERENTINO (D539) (FR)

Foglio 76 Particella 21

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,40 Lire 775

agrario Euro 0,19 Lire 372

Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

Superficie: 310 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Dati identificativi**

Comune di FERENTINO (D539) (FR)

Foglio 76 Particella 21

Partita: 1163

Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Dati di classamento**

Redditi: dominicale Euro 0,40 Lire 775

agrario Euro 0,19 Lire 372

Particella con qualità: PASCOLO di classe 1

Superficie: 310 m²

Impianto meccanografico del 01/07/1977

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. COMUNE DI FERENTINO**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (derivato dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 01/07/1977



ALLEGATO F

Allegato F alla deliberazione
di C.C. N. 4 del 22.02.2024
Ferentino 22.02.2024

RELAZIONE DI STIMA
DEI TERRENI DI RISULTA E DEL TRATTO
RESIDUALE DELLA STRADA
DENOMINATA "VICINALE BAGNATORE"
SITI IN LOCALITA'
"FARNITO-PIETRA ROTONDA"
RIPORTATI IN CATASTO AL FOGLIO 76
DI FERENTINO

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Franco Loi

Committente

COMUNE DI FERENTINO

E
COMUNE DI FERENTINO Comune di Ferentino
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N.0027921/2023 del 04/12/2023
Firmatario: MASSIMO GALANTE

Anagni, Novembre 2023

Il Tecnico
(geom. Massimo GALANTE)

Firmato digitalmente da
MASSIMO GALANTE

CN = GALANTE MASSIMO
O = Collegio dei Geometri di Frosinone
C = IT

PREMESSA

Con Determinazione del Responsabile del Settore n°5 "Settore del Territorio" recante protocollo generale n. 24 del 13.09.2023, l'Amministrazione Comunale di Ferentino incaricava il sottoscritto geometra Massimo GALANTE, iscritto all'Albo professionale della provincia di Frosinone con il n° 2047 e con recapito in Anagni in Via E. Vigna 5, di redigere una relazione di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al terreno di risulta censito al foglio 76 di Ferentino con le particelle 20 e 21, nonché al tratto residuale della strada vicinale denominata "Bagnatore" situati nel territorio comunale alla località "Farnito - Pietra Rotonda", interclusi tra le particelle 135-136-69-63-19-149-150-152-61-220-221-56-55-148-147 e 23, così come individuato nello stralcio catastale allegato.

Al fine di espletare l'incarico affidato, il sottoscritto procedeva, previo sopralluogo, ai necessari accertamenti e a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, utili per analizzare non solo l'ubicazione del terreno di risulta e del relitto stradale in esame ma anche la consistenza, la posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona, ovvero in zone prossime ed assimilabili a quella in esame.

Sono state, inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare, allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore da attribuire agli immobili in questione.

In base agli elementi raccolti, è stata redatta la seguente relazione tecnico-economica così articolata:

- una prima parte concernente l'oggetto di stima, le caratteristiche generali, gli identificativi catastali, nonché i dati metrici di consistenza dei beni immobili in argomento;
- una seconda parte che riporta le indagini e le ricerche di mercato effettuate, la valutazione, ed infine le conclusioni.

SCOPO DELLA STIMA

Come citato in premessa, l'incarico affidato consiste nel redigere una perizia di stima in grado di stabilire il più probabile valore di mercato da attribuire ai terreni di risulta e al tratto di strada residuale in disuso denominata "vicinale Bagnatore", per i quali la società Enginering 21 S.p.A. con sede in Assago (MI), Strada 1 Palazzo E1, snc, P.I. 01297450338, in persona del suo Rappresentante Delegato, ha inoltrato al Comune di Ferentino istanza di acquisto al fine di poterli assolvere all'interno del lotto di più vasta consistenza, già di proprietà della medesima società.

OGGETTO DI STIMA

Formano oggetto della presente perizia tecnica i terreni collocati nella zona periferica del territorio comunale di Ferentino a confine con quello di Frosinone, situata a circa sei chilometri dal centro storico della città di Ferentino alla località denominata "Farnito" e/o "Pietra Rotonda".

L'area in esame è identificata dai relitti di terreno riportati in catasto nel foglio 76 di Ferentino con le particelle 20 e 21, e dal tratto residuale della strada interpodereale denominata "vicinale Bagnatore" che innesta dallo stradone Consortile ricadente nel foglio 77 di Ferentino e si sviluppa per circa 300 metri lineari all'interno del lotto della società proponente l'acquisto fino a raggiungere al vertice sud/ confinante con il foglio 23 di Frosinone.

La porzione in stima, meglio rappresentata nello stralcio catastale allegato con colore in celeste, in coerenza con quanto deliberato nella richiesta, risulta confinante a monte con le particelle 135-136-69-63-19-149-150-152-61,220 e 22, mentre a valle con le particelle 56-55-148-147 e 23.

LOCALIZZAZIONE, DATI CATASTALI, CONSISTENZA E CARATTERISTICHE DEI TERRENI IN STIMA

Definito, quindi, lo scopo e l'oggetto di stima, si procederà nella descrizione dei beni e del metodo estimale ritenuto aderente al caso.

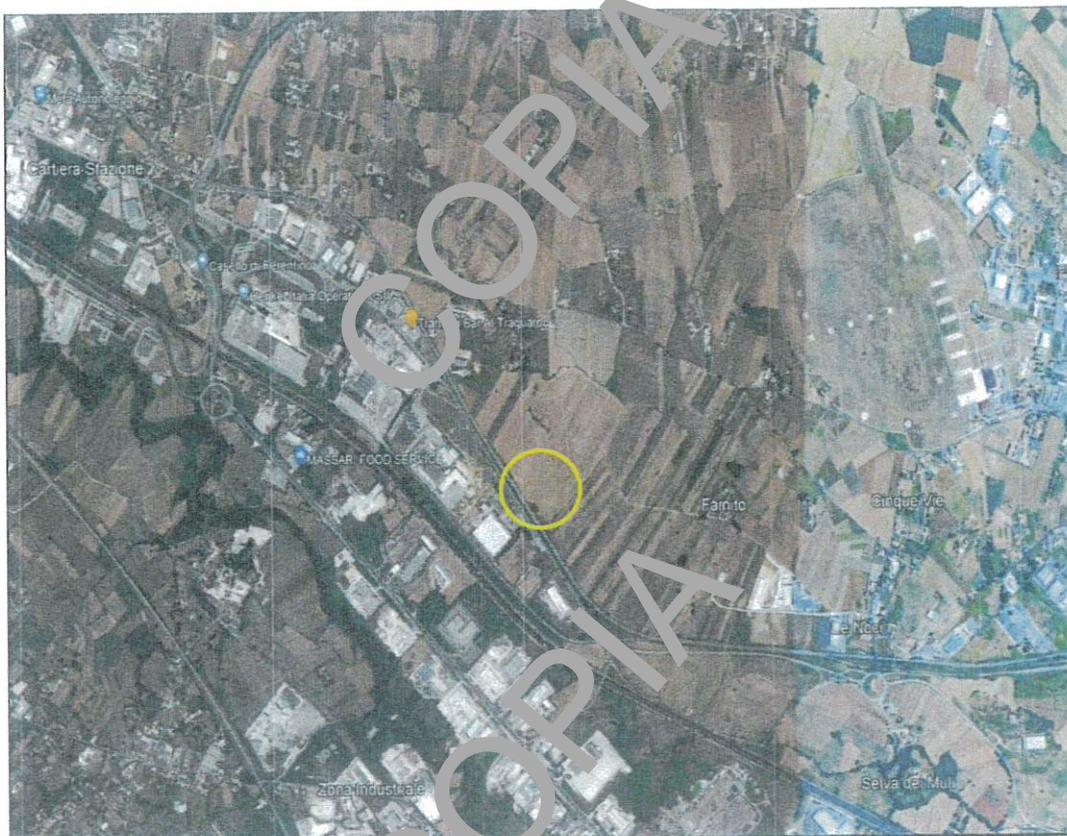
A tal fine è utile segnalare, come meglio rappresentato nel prospetto della presente relazione, che unitamente al relitto stradale le porzioni di terreno sono ubicati in una zona di buon livello socio-economico, caratterizzata da discreta appetibilità ed apprezzamento.

Per la specificità dell'area non risulta possibile reperire nella zona sufficienti elementi estimativi e dati storici elementari relativi a compravendite, che siano riferiti a prezzi di terreni analoghi per tipologia, consistenza e caratteristiche, espressi in epoca prossima a quella attuale.

Pertanto, per la determinazione del valore di mercato si farà ricorso al metodo sintetico comparativo, i cui criteri metodologici rappresentano ancora la base per ottenere il necessario termine di verifica e di raffronto dei risultati estimali.

Localizzazione caratteristiche generali della zona ed elementi conoscitivi

La zona nella quale trova collocazione l'area in esame, è situata a nord del polo industriale di Ferentino, a ridosso del tratto della linea ferroviaria Roma-Napoli che corre parallela all'arteria di scorrimento denominata Via Ponticelli: è posta a breve distanza dalle più importanti industrie quali: Henkel Italia, Servizi Logistici Integrati, Froneri Warehouse, Valeo etc, e dista circa un chilometro e settecento metri lineari dal casello autostradale di Ferentino e due chilometri e ottocenti dalla stazione ferroviaria.



Inquadramento satellitare con localizzazione della zona ubicativa dei terreni oggetto di stima

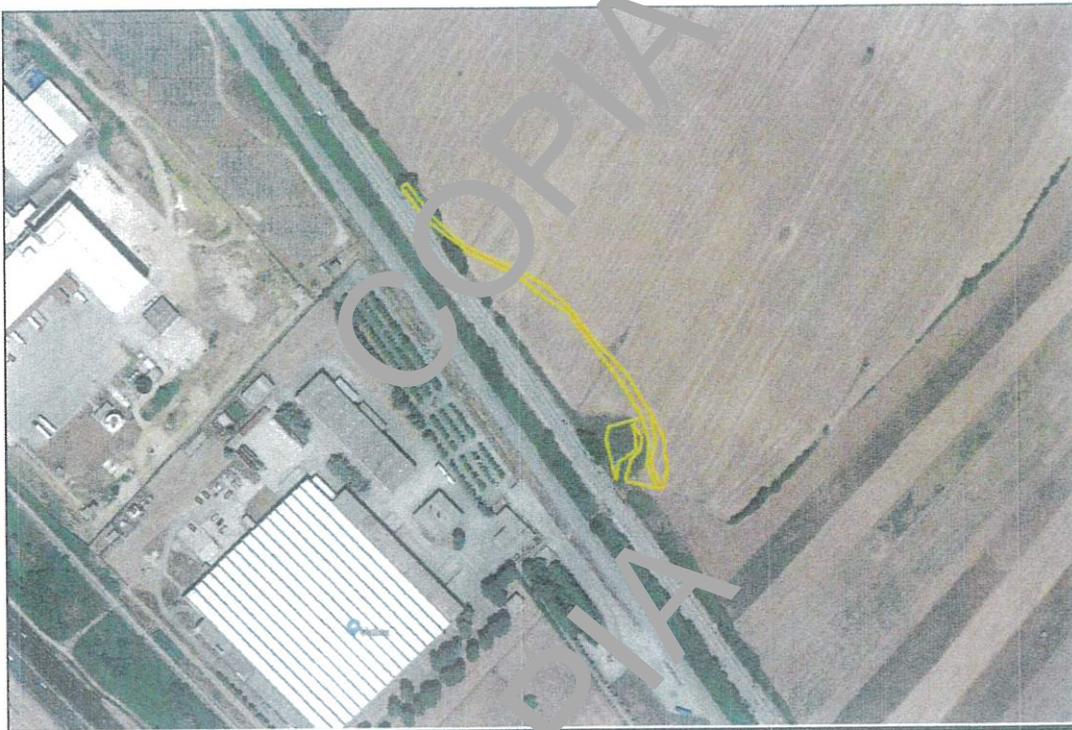
La viabilità della zona deve considerarsi buona e in essa sono presenti strade che assicurano facili collegamenti sia con la rete autostradale che con il polo industriale ed il centro della città.

La zona in cui sono inseriti i terreni è caratterizzata da una vasta area agricola confinante con la predetta linea ferroviaria a margine della quale si rilevano costruzioni ed immobili che sono per lo più di recente edificazione.

Gli insediamenti a valle della zona sono del tipo industriale a carattere prevalentemente produttivo con presenza di sporadiche costruzioni a destinazione residenziali e commerciale.

L'area circoscritta ai terreni non presenta particolari caratteristiche di pregio; a circa due chilometri e cinquecento metri di distanza si rilevano attività commerciali di rilievo quali il centro commerciale Le Sorgenti, Declaton, Pitta Rosso, Bricoferr etc.

In relazione alle caratteristiche esterne sopra riportate, si ritiene che i terreni in argomento trovino adeguata collocazione nel contesto socio-economico della zona in cui sono inseriti.



Inquadramento satellitare con sovrapposta la sintonia catastale dei terreni e del tratto di strada residuale oggetto di stima

Consistenza e dati catastali

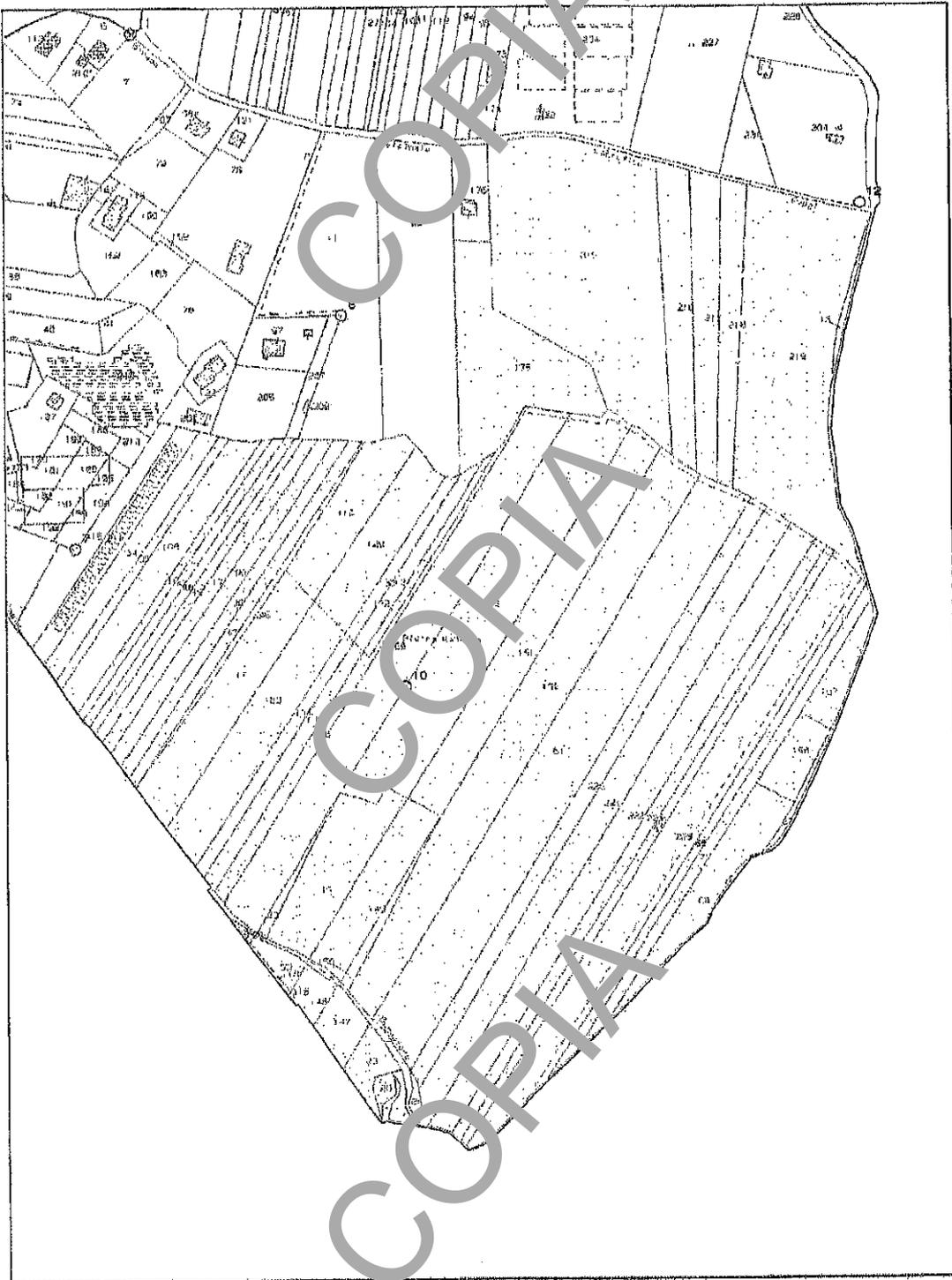
La consistenza dei terreni oggetto di stima, corrisponde ad una superficie complessiva di mq. **2.585**.

Allo stato la quasi totalità dell'area è coltivata a seminativo ad eccezione di una buona parte della particella 20 nella quale si rileva la presenza di arbusti con una folta vegetazione.

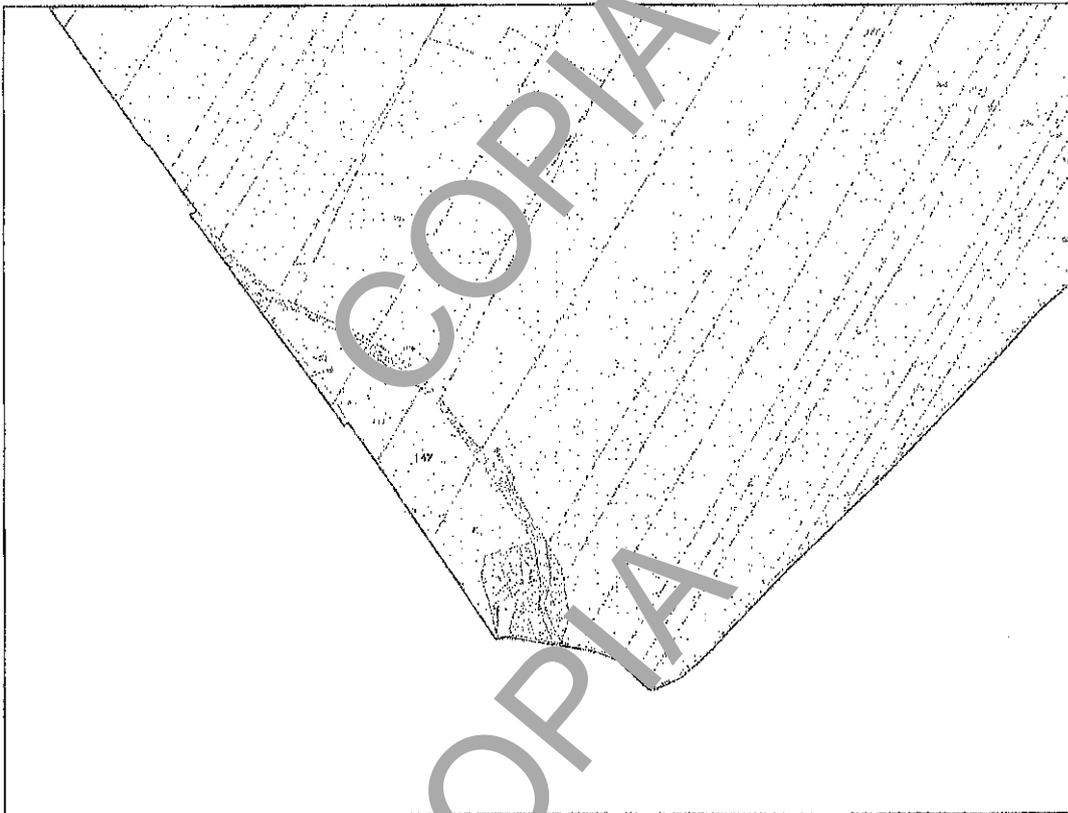
Impossibilitati ad operare misurazioni dirette per la determinazione dell'esatta consistenza dei singoli terreni, i dati metrici delle singole porzioni sono stati ottenuti come segue:

- la consistenza dei terreni identificati con le particelle **20 e 21**, e tratta dai dati censuari e risulta essere la seguente: - particella **20** estesa per are **09** e ca **60**, classificata per ruolo di 3^a classe, R.D. di € 0,35 e R.A. di € 0,15, - particella **21** di are **03** e ca. **10**, classificata di ruolo di 1^a classe, con R.D. di € 0,40 e R.A. di € 0,19;
- il relitto stradale è individuale nel tratto residuale della vecchia vicinale Bagnatore che risulta a tutt'oggi facente parte della consistenza delle strade appartenenti al foglio 76; di fatto assorbito all'interno del lotto confinante risulta privo di un proprio identificativo catastale in quanto ancora da frazionare; la consistenza è stata ricavata da una scrupolosa ricostruzione in autocad delle mappe d'impianto, dalla quale il risultato ottenuto corrisponde ad una superficie di mq. **1.315** circa.

Per la titolarità dei predetti terreni, oltre alla visura catastale allegata, non sono state effettuate verifiche relative alla proprietà, né accertamenti ipotecari e/o altri controlli, in quanto le stesse, non richieste, esulavano dall'incarico.



Inquadramento catastale foglio 76 di Ferentino con evidenziate: in giallo l'area della società Engineering 2K S.p.A., in celeste il terreni e il tratto di strada residuale Bagnatore oggetto della richiesta di acquisto



Stralcio catastale Foglio 76 di Ferentino con i terreni oggetto di stima evidenziati in celeste

COLLOCAZIONE URBANISTICA

I terreni e la porzione residuale del tratto di strada vicinale di cui innanzi, ricadono in tutta la loro interezza nel P.R.G. di Ferentino all'interno dell'Agglomerato Industriale di Frosinone del Consorzio ASI nella zona a destinazione produttiva disciplinata dall'Art. 16 delle norme di attuazione del P.T.R., all'interno della quale è permessa l'edificazione di stabilimenti industriali ed artigianali, rispettivamente uffici, impianti, infrastrutture interne, magazzini etc., nel rispetto dei seguenti parametri definiti dall'Art. 12 delle medesime norme e precisamente:

- Superficie assegnata (SA) min = 2.500 mq
- Indice copertura (I.C.) max = 0,50 mq/mq
- Indice copertura (I.C.) min = 0,20 mq/mq
- Altezza edificio H max = 15 ml.
- Distacco confini (D.C.) min = 10 ml. su strade inferiori a 7 ml.
= 15 ml. su strade di sezione compresa tra 7 e 15 ml.
= 20 ml. su strade di sezione superiori a 15 ml.
- Distacco tra edifici (D.E.) min = 10 ml con un minimo di 5 ml.
- Distacco tra Stabilimenti e le abitazioni (D.Ab) min = 20 ml
- Verde privato (Vp) min > 10% di S.C.

Per quanto concerne il P.T.P.R. tutti i terreni non risultano essere interessati da nessun tipo di vincolo posto a tutela del territorio.

INDAGINI DI MERCATO

Le indagini sono state articolate su due distinte ricerche: l'una incentrata su indagini indirette effettuate su alcune qualificate pubblicazioni del settore inerenti il valore al metro quadrato di immobili industriali della zona, l'altra su indagini dirette attraverso una puntuale disamina di terreni che potrebbero avere analoghe caratteristiche rispetto a quello in oggetto.

Fonte: Osservatorio dei Valori Immobiliari (Dipartimento Territorio)

Sulla scorta delle indagini si è potuto riscontrare che vi sono immobili industriali inseriti all'interno della macrozona riportata con la denominazione "D3"

L'osservatorio dei valori immobiliari attribuisce per la destinazione produttiva i seguenti valori unitari.

Valori medi unitari 1° Semestre 2023 - Stato conservativo normale – superficie lorda:

Codice zona D3 – Microzona 5

Stabilimenti	Minimo €/m ²	Massimo €/m ²
Destinazione produttiva	500	700

Indagini dirette

Le risultanze delle indagini effettuate concernenti il mercato immobiliare nella zona in cui ricadono i terreni in esame, hanno rilevato che per vendite frazionate di terreni con destinazione urbanistica industriale vengono attribuiti, per metro quadrato di superficie, i valori medi unitari si attestano tra un minimo di 30 ad un massimo di 40 €/m².

CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato riferito alla attualità, il criterio valutativo adottato è quello normale ed usuale dell'estimo, che si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza e soprattutto alla destinazione urbanistica dell'area, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze rilevate in vari istituti specializzati nel settore immobiliare.

VALUTAZIONE

La valutazione si è svolta tenendo conto delle caratteristiche peculiari della zona in cui sono inseriti i terreni in esame quali, situazione urbanistico-ambientali, morfologia, posizione, ubicazione, accessibilità nonché la loro potenzialità in funzione della loro destinazione urbanistica.

Per la valutazione dell'area si è fatto riferimento a due dati e precisamente:

- Il primo dato è stato ricavato dalle quotazioni immobiliari con riferimento ad aree site nelle vicinanze ed aventi sia la stessa destinazione urbanistica che gli stessi parametri di potenzialità edificatoria; sono state reperite n. 4 quotazioni che hanno dato come media un valore del terreno pari ad € 34,25 al mq. (€ 30+ € 34+ € 35+ € 38): 4, riconducibile in sede di trattativa ad un valore medio di € 34 circa al mq.
- Il secondo dato è stato, invece, ricavato mediante il valore di trasformazione con procedimento sintetico dell'area tramite il rapporto dell'incidenza dell'area.

La formula impiegata per definire il valore di trasformazione $V_m = V_m^* \cdot I_a$, dove V_m è il valore medio del mercato dei beni prodotti e I_a è il rapporto di incidenza area che si ottiene rapportando il valore degli immobili prodotti al valore dell'area.

Per il valore di mercato degli immobili prodotti si è fatto riferimento a quello minimo dell'Agenzia del Territorio - Ufficio OMI, riportati nella precedente tabella, corrispondente ad un valore minimo di mercato pari ad € 500/mq.

Il rapporto di incidenza dell'area viene fissato al 15%.

Il valore di trasformazione include quindi in € 75 (€ 500x15%)

Tenuto conto che l'indice di edificabilità è pari a 0,5 mq/mq., si avrà che il valore del terreno (0,5* € 75 mq) corrisponde ad € 37,50/mq.

Mediando quest'ultimo valore con il valore medio delle quotazioni immobiliari similari di cui sopra, si ha il prezzo medio del terreno in esame corrispondente ad € 35,75 al mq. (€ 34 + € 37,50 : 2) arrotondato a € 36,00 al metro quadrato.

Tenute presenti le caratteristiche peculiari della zona di cui sopra, si ritiene che il valore a metro quadrato di superficie attribuibile ai terreni in esame è di 36 €/mq, corrispondente alla media dei valori riscontrati nelle indagini effettuate concernenti il mercato immobiliare della zona, in linea sia con i pareri espressi che con i dati riportati dall'osservatorio dei valori immobiliari (Dipartimento Territorio).

Moltiplicando la superficie dei terreni sopra descritti corrispondente a complessivi mq. 2.515 al costo di € 36/mq., si ottiene un valore complessivo di € 93.060 (diconsi novantatremilasessantaeuro/00).

.CONCLUSIONI

Sulla scorta delle indagini del mercato immobiliare locale e sulla base delle considerazioni sopra esposte, il sottoscritto geometra Massimo Galante, con studio in Anagni (FR), Via Enrico Vigna n. 5, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Frosinone al n. 2047, ritiene di poter affermare, come in effetti afferma, che all'attualità il più probabile valore di mercato da attribuire al terreno riportato in catasto al foglio 76 di Ferentino con le particelle 20 e 21 e al tratto residuale della strada interpodereale denominata "vicinale Bagnatore", facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune di Ferentino, ammonta a complessivi € 93.060 (diconsi novantatremilasessantaeuro/00) corrispondente ad un valore medio di € 36 per mq di superficie catastale.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Anagni, 27.11.2023

Si allegano alla presente e né fanno parte integrante:

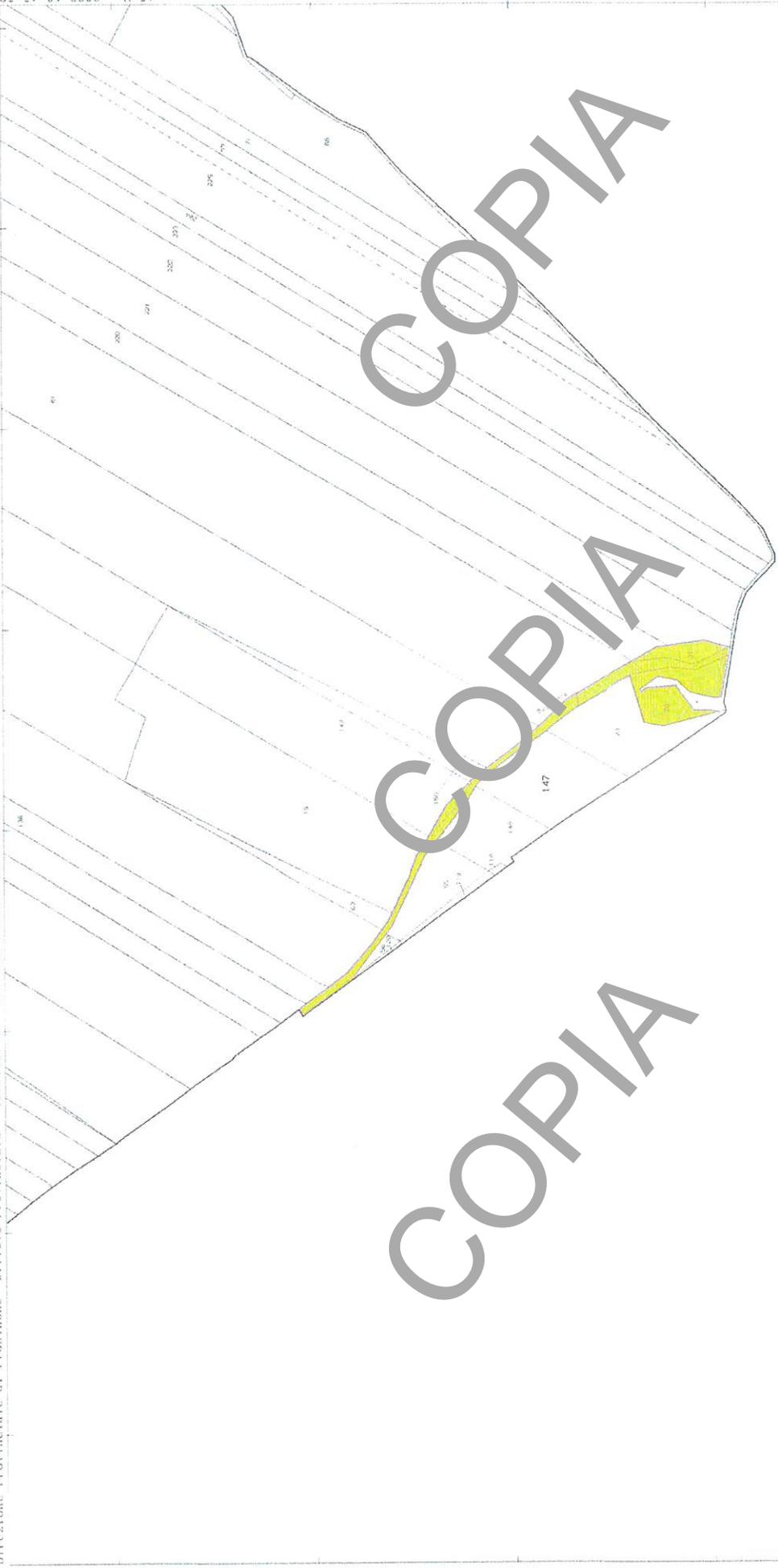
- Estratto di mappa vegli:
- Visure catastali

Il tecnico
(geom. Massimo GALANTE)

COPIA

COPIA

COPIA





Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

Data: 12/11/2023 Ora: 10.03.00
Visura n.: T4826 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di FERENTINO (Codice:D539)
	Provincia di FROSINONE
Catasto Terreni	Foglio: 76 Particella: 20

INTESTATO

1 COMUNE DI FERENTINO	*	(1) Proprieta' 1000/1000
-----------------------	---	--------------------------

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub. Pozz.	Superficie(m ²)	Qualità Classe	Descr.		
1	76	20	-	09 60	PASCOI 3		Domicile Euro 0,15 L. 288 Agrario Euro 0,15 L. 288 Impianto meccanografico del 01/07/1977	
Notifica				Partita		1163		

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI FERENTINO	*	(1) Proprieta' 1000/1000
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 01/07/1977	

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90
* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/11/2023

Data: 12/11/2023 Ora: 10.05.31

Fine

Visura n.: T4948

Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERENTINO (Codice:D539)
	Provincia di FROSINONE
Catasto Terreni	Foglio: 76 Particella: 21

INTESTATO			
1	COMUNE DI FERENTINO	*	(1) Proprietà 1000/1000

Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO		REDDITO	DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Superficie(m ²) ha are ca	Qualità Classe		
1	76	21	03 10	PASCOI 1	Domicile Euro 0,19 L. 372 Agrario Euro 0,19 L. 372 Impianto meccanografico del 01/07/1977	Diritto di Proprietà Impianto meccanografico del 01/07/1977
Notifica			Partita	1163		

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

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	COMUNE DI FERENTINO	Impianto meccanografico del 01/07/1977		
1			*	(1) Proprietà 1000/1000
DATI DERIVANTI DA				

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Direzione Provinciale di Frosinone
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 02/12/2023

Data: 02/12/2023 Ora: 10.34.15 Fine
Visura n.: T88194 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di FERENTINO (Codice:D539) Provincia di FROSINONE
Catasto Terreni	Foglio: 76 Particella: *

Strada pubblica dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA				
	Foglio	Particella	Sub. co.	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Reddito					
1	76	*	-	STRADE PUBBL	1 15 88	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Dominicale</td> <td>Agrario</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Dominicale	Agrario			Impianto meccanografico del 01/07/1977
Dominicale	Agrario										
Notifica					Partita	5					

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90



ALL. ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 4 DEL
22.02.2024.

PUNTO N. 4 ALL'O.D.G.: SDEMANIALIZZAZIONE E ALIENAZIONE RELITTO
STRADALE E N. 2 PARTICELLE IN LOCALITÀ "FARNITO - PIETRA ROTONDA"
A FAVORE DELLA SOCIETÀ ENGINEERING 2K S.P.A.

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott. Franco Loi

Passiamo al punto 5 sde-manializzazione, alienazione relitto
stradale, numero 2, particelle e località Farnito Pietra
Rotonda, a favore della società Engineering 2K SPA. Ci sono
interventi sul punto? Allora sì, Consigliere Magliocchetti.

Consigliere Fabio Magliocchetti

Sì, su questo punto, vista l'importanza, il valore diciamo
dell'alienazione, vorremmo conoscere il parere
dell'amministrazione, con la relazione dell'assessore
competente.

Presidente del Consiglio Claudio Pizzotti

Sì, c'è l'architetto Terricelli, se ci puoi illustrare.

Consigliere Fabio Magliocchetti

Allora chiedo scusa, non chiaramente l'aspetto tecnico ha un
valore. Noi vorremmo diciamo che ci fosse intervento politico
all'interno.

Sindaco Piergianni Fiorletta

Ecco Fabio, lo abbiamo subito.

Consigliere Fabio Magliocchetti

Questo che abbiamo chiesto, bastava dire: "interviene il
Sindaco".

Sindaco Piergianni Fiorletta

No, ecco veloce. Abbiamo votato un protocollo d'intesa con la società e con l'ASIO sulla zona di delimitazione al confine con il Comune. Questa società ha chiesto l'acquisto di questi fondi, sono fondi interclusi. Siamo più che soddisfatti, perché diciamo che l'importo è abbastanza positivo per le casse del Comune, perché entreranno, se non sbaglio, oltre 90 ml euro, insieme alle altre. Questo Comune si arricchisce di una quota di 100 ml euro. Quindi c'è una volontà di portare avanti quel progetto, che d'altra parte abbiamo già firmato, come il protocollo. Aspettiamo l'arrivo delle carte per votarli in Consiglio e abbiamo fatto questo primo passaggio, grazie.

Presidente del Consiglio Claudio Pizzotti

Consigliere Musa.

Consigliere Alfonso Musa

Si senta, contrariamente a quello che adesso ha esplicitato il mio collega di minoranza, io invece volevo delle delucidazioni tecniche per quanto riguarda la valutazione di questo bene e mi spiego. Mi rivolgo all'architetto naturalmente. Per questa tipologia di immobile, molto spesso ci si attiene a una forbice, che va da un minimo di 36, che sarebbe la valutazione che è stata fatta dal tecnico incaricato, mi sembra Galante, poi naturalmente questa forbice si alza, in considerazione dell'estensione degli immobili del territorio oggetto di alienazione. Quindi, io ritengo che magari una valutazione più congrua a titolo migliorativo, secondo me era più conveniente da parte del Comune, considerando anche la politica che fino adesso ha adottato il Comune. Un Comune molto attento, per quanto riguarda insomma il risparmio, sia per quanto riguarda le uscite ma anche e soprattutto questa oculatezza, io la pretendo, anche quando si tratta naturalmente, di far sì che all'interno delle casse comunali entrino più risorse. Quindi io ritengo che una

valutazione migliorativa sotto questo punto di vista, in tempo in termini di valutazione, sarebbe stato più congruo. Quindi anche una valutazione per arrivare anche a un massimo di 50 euro al metro quadro.

Architetto Torricelli: Tecnico che ha fatto una stima, in funzione dei prezzi di valutazione dell'ONU, di prezzi analoghi dei terreni circostanti che sono stati venduti. Insomma, io ritengo congruo 36 euro, la stima è soggettiva, non è che c'è un valore assoluto che può essere. Si può mettere anche 100 €, poi bisognerebbe pure dall'altra parte.

Consigliere Alfonso Musa

Se mi permette? Dice, che è stato preso come punto di riferimento, alcune alienazioni che sono state fatte in relazione a degli immobili analoghi all'area. Ma veramente nella relazione si parla tutt'altro, anzi si dice che non è possibile fare una stima più congrua, più appropriata, proprio perché non c'è come punto di riferimento delle compravendite analoghe.

Sì, ma si basa sempre sui valori che l'Onu, stabilisce.

Consigliere Alfonso Musa

Capito, naturalmente trattandosi comunque di una cessione, quindi è una valutazione soggettiva, quindi sotto questo punto di vista, il Comune e ripeto, siccome ha molta oculatezza nel ridurre le spese, lo stesso dovrebbe fare in questi casi, quando si tratta di attrarre delle somme all'interno delle casse comunali. Quindi, se magari uno fosse arrivato ad avere quei 20-30 ml euro in più, secondo me sarebbe stato comunque cosa buona e giusta per il Comune di Ferentino, punto. Poi se è una cosa soggettiva, amen. A questo punto naturalmente, il mio voto sarà contrario, per il semplice fatto che io l'ho motivato. Invece

nel caso della richiesta dell'inversione del punto all'ordine del giorno, nessuno della maggioranza, ha avuto la buona educazione di spiegare per quale motivo si votava contro, rispetto a una richiesta che mi sembrava legittima, proprio in considerazione del fatto che si tratta di una mozione, presentata prima delle altre mozioni che verranno trattate precedentemente. Questo naturalmente è anche, non riguarda naturalmente, non è una contestazione, una censura, riguardo il comportamento del tecnico, naturalmente del dirigente. In questo caso, mi rivolgo esplicitamente al Presidente del Consiglieri Comunale, perché è il Presidente che deve assicurare la buona e corretta gestione dei lavori consiliari.

Presidente del Consiglio Claudio Pignotti

Grazie Consigliere. Quindi, se non ci sono altri interventi. Sì, Consigliere Pompeo, prego.

Consigliere Antonio Pompeo

Al di là di quelle che sono le considerazioni di carattere tecnico, illustrate adesso dal collega di minoranza Alfonso Musa. Ripeto, al di là di quella che è adesso la pratica specifica, che si tratta appunto di un'acquisizione, di una cessione, di un relitto stradale. Mi sento di condividere anche alcune considerazioni fatte dallo stesso Consigliere. Il nostro voto sarà negativo, più che alto e senza timore di strumentalizzazioni di carattere politico, anche da parte di qualche cane sciolto all'interno di quest'Aula consiliare, perché nessuno qui, è contrario allo sviluppo della Città. Quello che mettiamo in discussione, non è il progetto in sé stesso, anzi per carità, complimenti anche al privato che ha proposto alla Città di Ferentino questo progetto, ma quando si parla di una trasformazione così ampia e più importante, quando si tratta di progetti che comunque sia, interessano proprietà

private vaste, perché abbiamo visto che darà anche l'avvio dei procedimenti di esproprio, andiamo a riguardare tante particelle, quindi di proprietà privata in quella zona importante della nostra Città. Quando si parla di urbanistica, di sviluppo del territorio, beh, soprattutto di queste dimensioni, ci dovrebbe essere innanzitutto più trasparenza e non ho timore ad utilizzare questa parola e soprattutto più coinvolgimento anche della parte politica, quando dico parte politica nella sua interezza, dell'intero Consiglieri Comunale, a partire anche dall'assessore all'urbanistica, non posso dirlo perché non abbiamo l'assessore all'urbanistica ma anche dalla Commissione urbanistica consiliare. Sempre distinguendo quelle che sono le sfere: l'aspetto amministrativo, quello che compete agli uffici, ovviamente compete agli uffici nel rispetto della legge, però anche quelle che possono essere delle considerazioni di carattere politico, di sviluppo di una zona della Città, bisognerebbe appunto avere una maggiore considerazione dell'organo consiliare della parte politica e ripeto, smetterla di portare avanti questo modus operandi, che quando si tratta di determinate pratiche, il supporto, i consigli e i suggerimenti, vengono più dall'esterno che dall'interno di questa macchina comunale. Grazie.

Presidente del Consiglio Claudio Pizzotti

Consigliere Magliocchetti? Non aveva chiesto la parola, perfetto. E allora, se non ce sono altri interventi, possiamo mettere ai voti. Chi è favorevole all'approvazione alzi la mano? I contrari alzino la mano? Contrari: Magliocchetti, Pompeo, Musa e Lanzi. Quindi il Consiglio approva. Per l'immediata eseguibilità, chi è favorevole alzi la mano? I contrari alzino la mano? Contrari: Magliocchetti, Musa, Pompeo e Lanzi. Quindi il Consiglio approva anche l'immediata eseguibilità del punto all'ordine del giorno.

In ordine alla regolarità tecnica si esprime parere FAVOREVOLE
(Art. 49 – comma 1- TUEL- D. Lgs. n. 267/2000)

Il Responsabile del Settore n. 5
f.to Arch. Corrado Torricelli

In ordine alla regolarità contabile si esprime parere FAVOREVOLE
(Art. 49 – comma 1- TUEL- D. Lgs. n. 267/2000)

data 16.02.2024

Il Dirigente dell'Area Finanziaria
f.to Dott. Roberto Canali

IL PRESIDENTE
f.to Avv. Claudio Pizzotti

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to Dott. Franco Loi

PUBBLICAZIONE DELIBERAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata in data odierna, ai sensi dell'art. 32, comma 1 della Legge n. 69/2009 nel sito del Comune di Ferentino: www.comune.ferentino.fr.it sezione Albo Pretorio "on line" e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi come previsto dall'art. 124, comma 1 del D. Lgs. 267/2000.

Ferentino 14 MAR. 2024

Il Responsabile del Settore n.1
f.to Dott. Franco Loi

È copia conforme all'originale

Ferentino 14 MAR. 2024

Il Responsabile del Settore n. 1
f.to Dott. Franco Loi