

3. TERRENI IN LOCALITÀ CAMPO LE MONACHE

3.1 *Descrizione del bene*

I terreni sono ubicati in area extraurbana, sulla strada Via Settevene-Palo II, questi sono interamente ricoperti da vegetazione di tipo principalmente erbaceo e di tipo arbustivo a ridosso della sede stradale.

Allo stato attuale non risulta alcuna edificazione esistente.

3.2 *Identificazione catastale*

I terreni in oggetto, nel Comune di Bracciano (RM) sono identificati al N.C.E.U. al Fg. 24, mapp. 126; (in allegato la visura storica catastale e l'estratto di mappa);

L'immobile deriva dal Frazionamento del mapp. 124 variato il 26/11/2010 n. 3456.1/2010 in atti dal 26/11/2010 (protocollo n. RM1449788) presentato il 26/11/2010.

3.3 *Provenienza*

L'immobile, originariamente di proprietà dell'UNIVERSITÀ AGRARIA DI BRACCIANO, è stato oggetto di **atto di permuta** notaio Giovanni Ungari Trasatti, Rep. N° 25017 Racc. N° 12134 del 28/10/1998 tra l'Università agraria di Bracciano ed il COMUNE DI BRACCIANO;

successivamente il COMUNE DI BRACCIANO effettua un **conferimento in società** a favore della BRACCIANO AMBIENTE S.P.A. per atto del notaio CARRAFFA RENATO Rep. N° 73471 Racc. N° 11307 del 29/03/2011

3.4 *Consistenza*

Il terreno ha una consistenza di 20.000 m² (2 ha).

3.5 *Valutazione del valore del bene – aspetti di carattere generale*

Una corretta valutazione del bene, oltre che dalla consistenza, non può prescindere dalla destinazione urbanistica, "certificata" mediante regolare "certificato di destinazione urbanistica" rilasciato dall'Ente comunale.

Si deve precisare che in generale un terreno edificabile è un immobile che si trova in una situazione definita di "transizione", in quanto il suo destino urbanistico e commerciale si compie nel momento in cui sono costruiti i fabbricati che gli strumenti urbanistici rendono possibile. Le aree edificabili devono essere valutate tenuto conto che la volumetria realizzabile e la destinazione degli immobili su di esse edificabili possono essere sempre modificate da una variante dello strumento urbanistico.

3.6 *Certificato di destinazione urbanistica*

il certificato di destinazione urbanistica (*rilasciato uso bollo dal Comune di Bracciano in data 04/05/2016 previa richiesta dello scrivente prot. 14030 del 14/04/2016*) attesta che l'immobile ha “*nei confronti del Piano Regolatore Generale approvato con deliberazione della Giunta Regionale numero 789 del 22/10/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio supplemento ordinario numero 204 al “Bollettino Ufficiale” numero 45 del 7 dicembre 2009 la seguente destinazione urbanistica*”:

zona D, sottozona D1 – per insediamenti produttivi artigianato e piccola industria

nei confronti del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R.) ha destinazione;

TAV.A Paesaggio Naturale

TAV.B art. 39 – Disciplina per le aree assegnate alle Università agrarie e per le aree gravate da uso civico

Tutto quanto fin qui riportato è assolutamente coerente con quanto periziato dal Geom. Bonetti, tuttavia per il reale valore del bene occorrono alcune precisazioni in merito a natura ed effetti del certificato di destinazione urbanistica.

Occorre inoltre approfondire gli aspetti giuridici e vincolistici del bene.

Come riportato a pag. 7/8 del certificato di destinazione urbanistica “*qualora l'area risulti edificabile l'edificazione può essere preclusa dalla presenza di eventuali vincoli (vincoli su beni del patrimonio culturale, archeologici, monumentali, paesaggistici....)...*...omissis... “*Il certificato di destinazione urbanistica, in quanto atto di certificazione, ha natura ed effetti meramente dichiarativi e non costitutivi di posizioni giuridiche che discendono da altri provvedimenti.*

3.7 *Reale regime vincolistico*

Prima della descrizione del regime vincolistico va sottolineato che il PTPR già adottato nel 2007 è stato definitivamente approvato in data 18/03/2016.

3.7.1 **Piano Territoriale Paesistico PTP**

Ambito Territoriale N. 3 – Laghi di Bracciano e di Vico

Concordato Preventivo n. 2/15 – Bracciano Ambiente S.p.A.

- *Si riportano le indicazioni del PTP che dopo l'approvazione del PTPR avvenuta il 18/03/2016 è stato inserito all'interno del PTPR stesso -*

L'area è interessata dal regime vincolistico del PTP – Ambito Territoriale n.3 – Laghi di Bracciano e Vico, adottato con D.G.R. n. 2270 del 28.04.1987,definitivamente approvato con L.R. n. 24 del 06.07.1998 e pubblicato sul S.O. n.1 del BUR Lazio n.21 del 30.07.1998 e per il quale risulta approvato il testo coordinato delle NTA con D.G.R. n. 4473 del 30.07.1999, pubblicato sul S.O. n.29 del 20.10.1999, testo che disciplina il grado di trasformabilità delle aree sottoposte a tutela.

Le cui norme tecniche, come modificate e integrate dalla Legge Regionale N. 24 del 30 luglio 1998, e come riportato anche nel PTPR sono assoggettate all'**art. 11**:

“ ogni modificazione allo stato dei luoghi nell'ambito dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 del codice,...,è subordinata all'autorizzazione di cui agli art. 146 e 159 del Codice ed ai pareri paesistici relativi agli strumenti urbanistici generali e loro varianti”

3.7.2 PTPR Tav. B – art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione

Il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale) è lo strumento di pianificazione attraverso cui, nel Lazio, la Pubblica Amministrazione disciplina le modalità di governo del paesaggio, indicando le relative azioni volte alla conservazione, valorizzazione, al ripristino o alla creazione di paesaggi.

Il PTPR si articola tra l'altro in:

- Sistemi ed ambiti di paesaggio - **Tavole A**;
- Beni Paesaggistici - **Tavole B**;
- Beni del Patrimonio culturale e naturale - **Tavole C**;

Il Certificato di destinazione urbanistica riporta il regime vincolistico di cui all'art. 39 delle norme del PTPR, quale area gravata da uso civico, in realtà il PTPR NON ha recepito le deliberazioni consiliari dell'Università agraria n° 7 del 27/07/1995 e n° 12 del 14/12/1995 e la deliberazione dell'assemblea degli utenti del 28/01/1996 con le quali si approvavano le permutate di terreni tra cui quello in oggetto e l'alienazione degli stessi.

Questo aspetto porterebbe ad attribuire al bene immobile il valore proprio dei terreni edificabili, tuttavia, come evidenziato nel seguito, ulteriori regimi vincolistici portano ad escluderlo.

3.7.3 PTPR Tav. A – paesaggio naturale di continuità

In allegato è riportato l'estratto delle NTA del PTPR relative all'art. 23, queste tra l'altro riportano al comma 4: *“subordinatamente a valutazione di inserimento paesistico tali aree possono essere realizzati infrastrutture e/o servizi strettamente necessari a garantire la fruizione dei beni e delle aree di interesse naturalistico secondo le indicazioni specifiche contenute nella tabella B”*

Tale vincolo potrebbe non essere del tutto restrittivo di una possibile capacità edificatoria, tuttavia, come riportato in seguito, la simultanea presenza di ulteriori vincoli porterà ad escludere tale capacità.

3.7.4 PTPR Tav. C

La tavola C del PTPR individua i beni del patrimonio naturale e culturale, per i terreni in oggetto il regime vincolistico della Tavola C prevede:

3.7.4.1 ZPS_001 Zona a Protezione Speciale

Per effetto della DGR 651 del 19/07/2005 è individuata all'interno della **ZPS 1 – Comprensorio Tolfetano – Cerite – Manziate** codice sito IT6030005

In questo ambito si inseriscono le indicazioni di cui alle **Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. del P.R.G. del Comune di Bracciano**, ovvero:

art. 82 - **PRESCRIZIONI PARERE ART. 89 DPR N.380/2001**

l'art. 82 *“risulta costituito dal testo integrale del parere espresso ai dell'art 89 del DPR n.380, ex art. 13 della L.64/74 e della D.G.R. 2649/99, dal Dipartimento Territorio, Direzione Regionale Ambiente e Protezione Civile, Area 08 Difesa del Suolo, con nota prot. 115968 Fascicolo 2446/2A/08 del 14.07.2005, così come di seguito riportato, con le modifiche apportate a seguito della riformulazione del suddetto parere, espresso con nota della Direzione Regionale Ambiente e protezione Civile prot.8303 del 19.01.2009, in merito alle previsioni urbanistiche contenute nella Tav.35 “ Zonizzazione Territorio Comunale Sud ”.*

In particolare il punto 10 delle prescrizioni alla TAV 35 del P.R.G. (in cui sono inseriti i terreni in oggetto) prevedono:

“Qualora l'intervento proposto ricada all'interno di un'Area Naturale Protetta, di una ZPS, o di un SIC, il proponente dovrà attivarsi per richiedere i necessari pareri previsti dalla normativa vigente.”

Art. 83 - PRECLUSIONI E PRESCRIZIONI PER LE TRASFORMAZIONI DELLE AREE INTERESSATE DA SIC E ZPS. 6)

Tutte le preclusioni e le prescrizioni, dettate per le trasformazioni delle aree interessate dalle zone SIC e ZPS, così come riportate nella relazione tecnica istruttoria di Valutazione di Incidenza, redatta dalla Direzione Regionale Ambiente e Cooperazione tra i Popoli – Area Conservazione Natura e Osservatorio Regionale per l'Ambiente, dovranno essere scrupolosamente rispettate dal Comune.

In particolare:

- b) la proposta Variante Generale al PRG di Bracciano deve recepire i divieti formulati ovvero il mutamento di destinazione urbanistica, ove proposto;*
- c) Tutti i Piani Attuativi previsti come strumento applicativo della Variante generale al PRG devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997;*
- d) Tutti i singoli interventi di realizzazione diretta (ad esempio il completamento e/o l'ampliamento di strade esistenti, la realizzazione di nuove strade, di parcheggi), devono effettuare la procedura di Valutazione d'Incidenza ex art. 5 del D.P.R. 357/1997*

3.7.4.2 Pascoli Rocce e aree nude

(come definiti dalla carta dell'uso del suolo del 1999)

3.7.4.3 Sistema dell'insediamento archeologico – viabilità antica

In questo ambito vincolistico si inserisce il regime dell'art. 85 delle N.T.A. del P.R.G.:

Art. 85 - NORME A CARATTERE GENERALE

“Resta fermo in generale l’obbligo da parte del Comune di provvedere, prima del rilascio del permesso ad eseguire qualsiasi trasformazione edilizia ed urbanistica nel territorio comunale, di verificare la compatibilità dell’intervento con le norme di tutela sia del PTPR che del PTP n. 3 (fino alla definitiva approvazione del PTPR), ed in particolare, qualora le suddette trasformazioni riguardino aree di interesse archeologico, a richiedere, ai sensi dell’art. 41 delle NTA del PTPR, il preventivo parere della competente soprintendenza archeologica.

...omissis...

La suddetta prescrizione trova ulteriore giustificazione dal riscontro che tali aree ricadono in sistemi ed ambiti di paesaggio del PTPR che in alcuni casi avrebbero obbligatoriamente escluso o limitato la trasformazione delle stesse qualora fossero state interessate da vincoli di natura paesaggistica ed ulteriormente dal dato oggettivo dell’impossibilità da parte del Comune , essendo stata redatta la presente Variante in data antecedente l’adozione del PTPR, di effettuare una valutazione sull’opportunità di confermare le previste trasformazioni per conformarsi alle proposte ed agli indirizzi di tutela del PTPR, come previsto dall’art.6 delle NTA dello stesso, adeguandole alle singole realtà locali.”

In questo contesto vincolistico va inoltre riportato il **PARERE della SOPRAINTENDENZA ETRURIA MERIDIONALE** riportato **all'allegato A** del Bollettino Ufficiale della Regione Lazio Supplemento ordinario n. 204 al “Bollettino Ufficiale” n. 45 del 7 dicembre 2009 relativo alla DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 22 ottobre 2009, n. 789. “Comune di Bracciano (Rm). Variante generale al piano regolatore generale vigente. Deliberazione del consiglio comunale n. 96 del 4 dicembre 1999. Approvazione.”

Il succitato parere recita:

“La Soprintendenza Etruria Meridionale con nota del 3.07.2008 non ha espresso uno specifico parere in merito alla Variante essendosi limitata a segnalare la valenza

archeologica che rivestono diverse parti del territorio comunale, in quanto interessate da accertate o presunte preesistenze antiche da salvaguardare quali in particolare Vigna Grande, Pisciarelli, San Celso, la fascia lungolago, Vicarello, Castel Giuliano, prescrivendo in generale l'opportunità di definire di concerto con il Comune la rappresentazione cartografica delle preesistenze e ribadendo comunque la necessità di effettuare prima di ogni trasformazione edilizia sondaggi di scavo in via preliminare.

Si deve rilevare che quanto rappresentato dalla Soprintendenza risulta definito nel PTPR dove nella Tav. B risultano rappresentate ed individuate le varie aree di interesse archeologico ricadenti nel territorio comunale così come qualificate e definite nell'art. 41 delle NTA del suddetto Piano, articolo in cui risultano inoltre esplicitate le specifiche misure di tutela e salvaguardia con la prescrizione dell'acquisizione del preventivo parere della competente Soprintendenza archeologica anche in ottemperanza delle disposizioni di cui agli articoli 152 comma 2 e 154 comma 3 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.”

3.7.4.4 Visuali – percorsi panoramici

Il terreno è in ultimo soggetto al vincolo dei ambiti prioritari per i progetti di conservazione, recupero, riqualificazione, gestione e valorizzazione del paesaggio regionale ai sensi dell'art. 143 del D. Lvo. 42/2004, quale “*percorso panoramico*”

3.8 *Attribuzione del valore del terreno*

Per tutto quanto riportato, appare evidente che la previsione di destinazione urbanistica quale **zona D, sottozona D1**, difficilmente può trovare compimento in virtù dei numerosi vincoli che gravano sul bene in oggetto, ed anche dove fossero superabili tutti i vincoli previsti, l'*appetibilità* del bene, ovvero l'eventuale valore di realizzo, ne sarebbe fortemente influenzato.

Non deve trarre in inganno il valore commerciale dei terreni limitrofi già interessati da edificazione, sia perché questi, pur limitrofi, sono collocati al di fuori del regime vincolistico cui è sottoposto il bene in oggetto, sia perché per edificazioni realizzate antecedentemente alla definizione dei vincoli stessi è ad oggi generalmente consentita la trasformazione.

Concordato Preventivo n. 2/15 – Bracciano Ambiente S.p.A.

A conclusione della disamina di tutte le limitazioni alla potenziale capacità edificatoria, si stima per il bene in oggetto un valore di mercato pari a quello di un terreno agricolo, ovvero un valore pari a:

5,00 €/m².

Con un valore complessivamente valutato pari a $20.000 \text{ m}^2 * 5,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 100.000,00$