

ROMA



Prot. QF/2026/0030605

del 08/10/2026

Proposta di Deliberazione che si sottopone all'approvazione dell'Assemblea Capitolina

OGGETTO: Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art. 1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.lla 48 - 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace - Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

paolo ferraro
21.10.2026
17:16:21
GMT+01:00

L'Assessore all'Urbanistica
Maurizio Velocchia

L'Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative
Andrea Tobia Zevi

ANDREA TOBIA
ZEVI
22.10.2026
12:31:37
GMT+02:00

Visto reso ai sensi dell'art. 30, comma 1, lett. h) e i) del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici e dei Servizi

Il Direttore di Dipartimento Programmazione Urbanistica
Gianni Gianfrancesco

GIANNI
GIANFRANCESCO

Il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Tommaso Antonucci

TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026
10:38:13
GMT+02:00

Parere Ufficio proponente	Parere della Ragioneria Generale	
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. Del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. Del 18/8/2000 n. 267 si esprime parere favorevole in merito alla regolarita' contabile della proposta di deliberazione in oggetto.	Attestazione avvenuta assistenza giuridico amministrativa ai sensi dell'art. 97, comma 2, del D. Lgs. del 18/8/2000 n. 267
Il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana Paolo Ferraro	Il Ragioniere Generale Marco Iacobucci	Il Vice Segretario Generale per l'Assistenza alla Giunta Capitolina Patrizia Del Vecchio
Il Direttore della Direzione Acquisizioni, Consegne e Conservatoria Alessandro Moro	marco iacobucci 22.10.2026 13:36:32 GMT+02:00	Il Vice Segretario Generale Vicario Gianluca Viggiano
		La Segretaria Generale Rosa Iovinella

22.10.2026
Paolo Ferraro

**Premesso che**

è necessario portare a compimento la viabilità pubblica e la realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali, da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri, in perfetta conformità con le previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente;

l'acquisizione dell'area in oggetto consentirebbe la realizzazione di un tratto di viabilità stradale pubblica e dei relativi sottoservizi da Largo Daga a Via Zoega, area oggi destinata all'esclusivo uso carrabile a servizio del Ministero della Giustizia e pedonale a servizio pubblico;

la realizzazione del suddetto intervento risponde alla necessità di dare attuazione alle vigenti previsioni del Piano Regolatore Generale (PRG); le particelle interessate (foglio 443, part.lla 48 e 1049) sono infatti inserite all'interno del *"Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti"* con specifica destinazione a *"Sede stradale"*, risultando così preordinate alla realizzazione della viabilità pubblica e dei relativi sottoservizi a beneficio del quadrante cittadino;

risulta pertanto, urgente acquisire l'area e realizzare l'opera di cui trattasi in quanto con l'allargamento della strada potrà essere inoltre completato e realizzato il tratto fognario di collegamento dell'immobile in uso al Ministero della Giustizia alla fognatura pubblica;

gran parte dell'area per la realizzazione della suddetta viabilità è già in possesso di Roma Capitale ed è stata oggetto di procedura espropriativa;

è stata avviata un'interlocuzione con l'Agenzia del Demanio Direzione Roma Capitale che si è resa disponibile ad attivare la procedura di alienazione di cui all'art. 1, co 436-437 della legge 311/2004 che prevede il diritto preventivo di opzione all'acquisto da parte degli Enti Locali ai sensi del quale: *"Per le alienazioni di cui al comma 436 è riconosciuto in favore delle regioni e degli enti locali territoriali, sul cui territorio insistono gli immobili in vendita, il diritto di opzione all'acquisto entro il termine di quindici giorni dal ricevimento della determinazione a vendere comunicata dall'Agenzia del demanio prima dell'avvio delle procedure"*;

nel Verbale della riunione del 31 marzo 2022 convocata dalla Agenzia del Demanio Direzione Roma Capitale in modalità video conference all'ARGOMENTO 5: *Viabilità Largo Daga* Roma Capitale ha rappresentato l'interesse a concludere l'acquisizione del terreno per la realizzazione della strada di accesso all'area protetta della "Valle dei Casali" da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri;

l'Agenzia del Demanio, con nota pervenuta al Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica al prot. QF 198248 del 10.10.2024, nel richiamare tutta la pregressa corrispondenza rappresenta che:

- con nota prot. 0219173 del 10/09/2024, il Ministero di Giustizia ha espresso il proprio assenso a dismettere la porzione di area attigua a via del Forte Bravetta, compresa tra via Silvestri e via Giorgio Zoega, identificato al CT, foglio 443 p.lle 48 e 863/p, pari a complessivi mq 1.180 circa, mediante sottoscrizione del verbale di dismissione mod. 5, ai fini della successiva alienazione della stessa a favore di Roma Capitale;

 paolo ferraro
21.10.2026
17:16:21
GMT+01:00

 Alessandro Moro
21.10.2026
17:35:30
GMT+00:00

 TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026
10:38:13
GMT+02:00

 ANDREA TOBIA
ZEVI
22.10.2026
12:31:37
GMT+02:00



- ha proceduto a verificare l'attualità dell'importo di € 47.500,00, a suo tempo comunicato quale valore di mercato dell'area;
- rimane in attesa di ricevere l'aggiornamento del tipo di frazionamento per la sua sottoscrizione in rappresentanza della proprietà e disponibili a concordare le tempistiche per dare attuazione alle intercorse intese per la vendita a favore dell'Amministrazione Capitolina e contestuale dismissione dall'uso governativo;

per quanto riguarda il prezzo di acquisto, pari ad euro 47.500,00 può essere considerato congruo come riportato nella Relazione Tecnica d'Ufficio prot. n. QC/2026/0117611 del 21/10/2026 allegata quale parte integrante del presente atto;

con nota prot. QI 207846/2024 il Dipartimento Programmazione e Attuazione Urbanistica ha trasmesso all'Agenzia del Demanio il frazionamento aggiornato (QI 204152/2024);

con nota prot. QI 253866 del 18.12.2024 il Dipartimento Programmazione e Attuazione urbanistica (oggi Dipartimento Programmazione Urbanistica) ha ribadito l'assoluta necessità di acquisire l'area di Largo Daga necessaria per le opere di urbanizzazione in conformità alla pianificazione vigente e che a seguito degli accordi già intervenuti con l'Agenzia del Demanio, ha provveduto con il frazionamento, come riscontrabile dalla nota prot. QI/207846 del 23.10.2024.

con nota QC 83349 del 19.12.2024 il Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative conferma all'Agenzia del Demanio l'interesse a concludere l'acquisizione dell'area in oggetto;

a seguito del frazionamento è stata generata la nuova particella 1049, avente una superficie catastale di 240 mq. La particella 48, invece, è rimasta invariata, con una superficie pari a 940 mq. Pertanto, la superficie complessiva da acquisire per la realizzazione dell'opera pubblica risulta essere sempre pari a 1.180 mq e identificata al NCEU al foglio 443 part.ile 48-1049;

Considerato che

la copertura finanziaria per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree oggetto del presente provvedimento pari ad € 47.500,00, grava gli RR.PP. annualità 2009 del centro di costo 3GT disponibili sul CAP/ART 2200865/190490 (U.2.02.02.01.999.0ESP - Vincolo E.4.05.01.01.001.1B19 6GT) impegno 2009/41884/1904824;

a seguito di una ricerca di mercato condotta tra i professionisti iscritti all'elenco dei notai per il conferimento di incarichi professionali, approvato con D.D. n. 2525 del 13/12/2023 (QC 119658/2023), gli oneri notarili —sono stati stimati per un importo complessivo pari a € 10.000,00;

i suddetti oneri notarili comprensivi delle spese legali e degli accessori dovuti per legge — connessi alla stipula dell'atto di trasferimento sono a carico di Roma Capitale e gravano sul bilancio di previsione 20262028 - annualità 2026 - centro di costo 2GT, CAP/ART 1303132/379 (U.1.03.02.11.999.00SM);



paolo ferraro
21.10.2026
17:16:21
GMT+01:00



Alessandro
Moro
21.10.2026
17:35:30
GMT+00:00



TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026 10:38:13
GMT+02:00



ANDREA TOBIA ZEVI
22.10.2026 12:31:37
GMT+02:00

Gianni Gianfrancesco

GIANNI
GIANFRANCESCO

**Ritenuto che**

una pronta definizione dell'operazione di cui trattasi rappresenta un'urgenza sia per Roma Capitale al fine di veder completate le opere pubbliche a completamento del quadrante sia nell'interesse dell'Agenzia del Demanio proprietaria del fabbricato in uso all'Ispettorato del Ministero della Giustizia insistente in adiacenza alla strada di accesso in argomento, allo scopo di regolarizzare, ai sensi della legge 152/2006, lo scarico delle relative acque reflue, come evidenziato dalla stessa direzione del Ministero della Giustizia con propria nota dell'anno 2015 indirizzata anche alla stessa Agenzia del Demanio Direzione Roma Capitale;

Atteso che

in data _____, il Direttore della Direzione Acquisizioni, Consegne e Conservatoria del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, in ordine agli aspetti riguardanti l'individuazione, la verifica della proprietà, il reperimento degli atti di acquisizione dei beni e la determinazione del valore degli stessi, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

Il Direttore della Direzione Acquisizioni, Consegne e Conservatoria

F.to: Alessandro Moro

in data _____, il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative, in ordine agli aspetti patrimoniali, ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. h) e i) del regolamento uffici e servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

*Il Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio
e Politiche Abitative*

F.to: Tommaso Antonucci;

in data _____ il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazioni indicata in oggetto".

Il Direttore della Direzione Trasformazione Urbana

F.to: P. Ferraro

in data _____, il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica ha attestato – ai sensi e per gli effetti dell'art. 30, c. 1 lett. h) e i) del regolamento uffici e servizi, come da dichiarazione in atti – la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore del Dipartimento Programmazione Urbanistica F.to: Gianni Gianfrancesco



paolo ferraro
21.10.2026 17:16:21
GMT+01:00



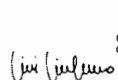
Alessandro
Moro
21.10.2026
17:35:36
GMT+01:00



TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026
10:38:13
GMT+02:00



ANDREA
TOBIA ZEVI
22.10.2026
12:31:37
GMT+02:00



GIANNI
GIANFRANCESCO



in data _____, il Ragioniere Generale ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "Ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del Decreto Legislativo 267 del 18.08.2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

Il Ragioniere Generale

F.to: Marco Iacobucci

sulla proposta in esame è stata svolta, da parte della Segretaria Generale, la funzione di assistenza giuridico-amministrativa, di cui all'art. 97 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. n. 267/2000;

Visti

la nota prot. QI 198248 del 10.10.2024;

la nota prot. QI 207846 del 23.10.2024;

la nota QI 204152 del 18.10.2024;

la nota QI 253866 del 18.12.2024;

la nota prot. QI 207846 del 23.10.2024 la nota QC 83349 del 19.12.2024;

il Verbale della riunione convocata in video conference dall'Agenzia del Demanio prot. 6320 el 31 maggio 2022 presente in atti;

per le motivazioni indicate in premessa, parte integrante della presente deliberazione:

L'ASSEMBLEA CAPITOLINA DELIBERA

- di manifestare l'interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto e alla conseguente acquisizione delle aree di proprietà demaniale identificate al Catasto Terreni di Roma al foglio 443 particelle 48 e 1049, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, commi 436-437 della legge n. 311/2004, per un importo pari ad € 47.500,00, finalizzata alla piena attuazione del Piano Regolatore Generale (PRG) vigente mediante la realizzazione delle previste opere pubbliche di viabilità e al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia;
- che la copertura finanziaria per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree oggetto del presente provvedimento pari ad € 47.500,00, grava gli RR.PP. annualità 2009 del centro di costo 3GT disponibili sul CAP/ART 2200865/190490 (U.2.02.02.01.999.0ESP - Vincolo E.4.05.01.01.001.1B19 6GT) impegno 2009/41884/1904824;
- che gli oneri notarili (spese legali e accessori dovuti per legge) stimati per circa € 10.000,00 per la stipula dell'atto di trasferimento in favore di Roma Capitale sono a carico della stessa e gravano sul bilancio di previsione 2026-2028 - annualità 2026 - centro di costo 2GT, CAP/ART 1303132/379 (U.1.03.02.11.999.00SM);



paolo ferraro
21.10.2026
17:16:21
GMT+01:00



Alessandro
Moro
21.10.2026
17:35:30
GMT+00:00



TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026 10:38:13
GMT+02:00



ANDREA TOBIA
ZEVI
22.10.2026
12:31:37
GMT+02:00

Gianni Gianfrancesco

GIANNI
GIANFRANCESCO

ROMA



- di dare mandato al Direttore del Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche abitative e/o suo delegato di porre in essere gli adempimenti connessi e conseguenti per il perfezionamento dell'iter acquisitivo e, successivamente, di procedere con la consegna delle aree agli Uffici competenti per la realizzazione delle opere pubbliche previste;
- di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.lgs. n. 267/2000.



paolo ferraro
21.10.2026
17:16:21
GMT+01:00



Alessandro Moro
21.10.2026
17:35:30
GMT+00:00



TOMMASO
ANTONUCCI
22.10.2026
10:38:13
GMT+02:00



ANDREA TOBIA
ZEVI
22.10.2026
12:31:37
GMT+02:00

Gianni Gianfrancesco
GIANNI
GIANFRANCESCO

pag. 6 di 6

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Acquisizioni – Consegne e Conservatoria
Direzione

Al Segretariato generale

Prot. QC/2026/0117611

del 21/10/2026

OGGETTO: Relazione tecnica relativa all'acquisto dell'area di Largo Daga.

La presente relazione ha per oggetto la determinazione e la verifica della congruità del valore di mercato, assunto pari a: **€ 47.500,00** (così come stimato dall'Agenzia del Demanio)

relativo ad un'area della superficie di circa: **mq 1.180**

ubicata in Largo Daga- Via Silvestri - **Roma, zona Bravetta**, nel territorio del Municipio XII.

Proprietà: Demanio dello Stato

Identificata al NCEU al Foglio 443, particelle 48 e 1049

La valutazione viene effettuata tenendo conto della

- della localizzazione dell'area;
- della superficie disponibile;
- della destinazione urbanistica;
- dell'interesse pubblico connesso alla realizzazione di una strada pubblica;
- dei costi, dei vincoli e delle limitazioni che incidono sul valore rispetto ad un terreno non edificabile

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

L'area oggetto di valutazione è ubicata nel quadrante sud-occidentale del territorio comunale di Roma, nel quartiere Bravetta, in prossimità di via del Forte Bravetta, in un contesto urbano consolidato caratterizzato dalla presenza di insediamenti residenziali, servizi pubblici e strutture di interesse istituzionale.

L'area è attualmente utilizzata quale accesso al complesso del Ministero della Giustizia – Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria. La posizione risulta inoltre prossima alla Valle dei Casali, importante ambito di pregio paesaggistico e ambientale del quadrante, caratterizzato dalla presenza di aree verdi, elementi naturali e testimonianze del paesaggio agricolo storico romano

L'area è interessata dalla convenzione urbanistica - M2 Forte Bravetta che prevede la realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali, da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri.

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'area risulta ricompresa nella componente urbanistica relativa a Sistemi e regole 1:10.000 Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Infrastrutture per la mobilità – Strade (NTA Artt.89-90).

L'area è interessata da una convenzione urbanistica M2 Forte Bravetta stipulata in data 07 ottobre 1998 a rogito dott. Fernando De Paola, Notaio in Roma, repertorio n. 116517, raccolta n. 15761, convenzione successivamente integrata in data 08 settembre 2011a rogito avv. Lorenzo Cavalaglio, Notaio in Roma, repertorio n. 3909, raccolta n. 2637

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Acquisizioni – Consegne e Conservatoria
Direzione

La convenzione prevede la realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali, da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri

POTENZIALITÀ URBANISTICHE

La destinazione urbanistica deve essere considerata nel suo complesso. L'area non costituisce infatti un semplice terreno agricolo né una superficie priva di possibilità di utilizzazione, ma è inserita nel sistema delle infrastrutture per la mobilità – Strade necessaria per l'accesso alla Valle dei Casali

DETERMINAZIONE DEL VALORE UNITARIO

Il valore complessivo oggetto di verifica è pari a € 47.500,00, riferito a un'area avente una superficie complessiva di circa 1.180 mq.

Il corrispondente valore unitario risulta pertanto:

$$€ 47.500,00 / 1.180 \text{ mq} = € 40,25/\text{mq}$$

Tale valore deve essere valutato tenendo conto della **destinazione urbanistica dell'area, delle sue caratteristiche oggettive e delle relative limitazioni d'uso.**

L'area oggetto di valutazione è costituita da un **terreno non edificabile di proprietà demaniale**, attualmente utilizzato quale viabilità di accesso al complesso immobiliare sede del **Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria – Ministero della Giustizia.**

È prevista la **cessione a titolo oneroso a favore di Roma Capitale**, finalizzata alla realizzazione e/o al mantenimento della viabilità pubblica di accesso all'area protetta della **Valle dei Casali.**

Sul terreno risulta già realizzata e presente una strada, che costituisce pertanto parte integrante del bene oggetto di acquisizione. Per tale ragione, ai fini della determinazione del valore corrispettivo di cessione, si è ritenuto opportuno utilizzare, quale criterio estimativo, il **costo di ricostruzione deprezzato dell'opera stradale esistente**, integrato dal valore del sedime.

Criterio di stima

La valutazione deve essere effettuata considerando separatamente:

- il valore del **sedime**, assimilato a quello di un terreno agricolo non edificabile;
- il costo di realizzazione della **strada esistente**, determinato sulla base dei costi di costruzione desunti dal prezzario DEI *Tipologie Edilizie – Milano*;
- il successivo **deprezzamento** connesso allo stato di conservazione, alla vetustà, all'usura e alla vita utile residua dell'opera.

Per quanto concerne il valore del sedime, lo stesso, assunto assimilabile a quello di un terreno agricolo non edificabile, può essere trascurato ai fini della presente stima, in quanto di incidenza non significativa sul valore complessivo del bene.

Per quanto riguarda invece l'opera stradale, il costo di costruzione è stato determinato tenendo conto delle sole componenti effettivamente presenti nella strada esistente, quali:

- scavi;
- fondazioni;
- sottofondi bitumati;

- opere di drenaggio;
- opere di fognatura.

Sono state invece escluse le componenti non presenti, quali:

- illuminazione pubblica;
- marciapiedi;
- segnaletica;
- cordoli;
- ulteriori opere accessorie.

Il costo unitario così determinato risulta pari a **€ 87,07/mq**, rispetto al costo di circa **€ 116,00/mq** riferibile a una strada completa di tutti i servizi e delle relative infrastrutture (fonte DEI – Milano)

Determinazione del valore ante deprezzamento

Il costo di costruzione della strada risulta pertanto:

$$\text{€ } 87,07/\text{mq} \times 1.180 \text{ mq} = \text{€ } 102.743,20$$

Adeguamento dei costi

Al fine di adeguare il costo di costruzione alle condizioni economiche e all'area geografica di riferimento (Roma), è stato applicato il coefficiente di abbattimento pari a **0,8936**, come da deliberazione di Assemblea Capitolina 113/2023.

Il costo unitario così adeguato risulta:

$$\text{€ } 87,07/\text{mq} \times 0,8936 \approx \text{€ } 77,80/\text{mq}$$

Considerando la superficie complessiva di 1.180 mq, si ottiene un valore pari a:

$$\text{€ } 77,80/\text{mq} \times 1.180 \text{ mq} = \text{€ } 91.804,00$$

Applicazione del deprezzamento

Il valore sopra determinato può essere ulteriormente adeguato tenendo conto delle **condizioni attuali dell'opera**, della sua vetustà, dello stato di conservazione e dell'usura derivante dall'utilizzo.

In particolare, si tratta di una **strada locale a traffico ridotto**, attualmente utilizzata prevalentemente quale viabilità di accesso al complesso ministeriale, per tale motivo la strada si presenta in un discreto stato manutentivo. Pertanto, tenuto anche conto della vita utile residua dell'opera, consentono l'applicazione, in via estremamente prudentiale, di un **deprezzamento funzionale stimato nella misura del 20%**.

Applicando tale riduzione al valore unitario di € 77,80/mq:

$$\text{€ } 77,80/\text{mq} \times 80\% = \text{€ } 62,24/\text{mq}$$

Il valore complessivo dell'area e della strada esistente risulta pertanto:

$$\text{€ } 62,24/\text{mq} \times 1.180 \text{ mq} = \text{€ } 73.443,20$$

Conclusioni estimative

In considerazione delle caratteristiche del bene, si ritiene che la valutazione debba riguardare **il bene effettivamente oggetto di acquisizione**, costituito sia dal sedime sia dalla strada già esistente e dalle relative opere e infrastrutture.

Pertanto, il valore non può essere determinato esclusivamente sulla base del valore agricolo del terreno, in quanto sul sedime insiste un'opera stradale già realizzata e funzionale alla viabilità.

Il criterio del **costo di ricostruzione deprezzato** risulta pertanto utilizzabile quale criterio estimativo per la determinazione del valore delle opere esistenti, purché adeguatamente motivato in relazione alla vetustà, allo stato di conservazione, alla funzionalità e alla vita utile residua della strada.

La destinazione urbanistica dell'area a viabilità costituisce, inoltre, un elemento fondamentale della stima, ma **non determina automaticamente l'attribuzione al sedime di un valore agricolo**. Il valore deve infatti essere determinato considerando la specifica destinazione, l'effettivo utilizzo del bene, le limitazioni urbanistiche e giuridiche, nonché le opere esistenti e la loro effettiva utilità ai fini della futura destinazione a viabilità pubblica.

In tale prospettiva, il valore di cessione dovrà essere individuato considerando il **valore del sedime non edificabile e il valore della strada esistente, opportunamente adeguato mediante il deprezzamento connesso alla vetustà, all'usura e alle caratteristiche funzionali dell'opera**.

Un'ulteriore verifica ai fini estimativi, sempre in via prudenziale, si è effettuata utilizzando il "Prontuario per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare" dell'Agenzia delle Entrate

Il prontuario costituisce uno strumento di riferimento per la determinazione della rendita catastale delle unità immobiliari a destinazione speciale e particolare, con particolare riguardo al metodo indiretto basato sul costo di ricostruzione deprezzato, applicato al biennio censuario 1988/1989. Esso riporta i principali elementi di costo relativi alle tipologie edilizie più ricorrenti nel territorio della provincia di Roma, fermo restando il ricorso a valori specifici per casi con caratteristiche peculiari. Il documento ha carattere orientativo ed è suscettibile di aggiornamenti in relazione all'evoluzione normativa, tipologica e costruttiva.

Si è preso in esame l'Allegato 2 *"Definizione degli importi unitari per l'applicazione del valore dei suoli con procedimento diretto"*-Importi unitari aree a destinazione Suoli Urbani.

L'area in esame ricade nella zona OMI - D76 e il valore unitario risulta essere pari ad 23€/mq.

23 €/mq del 1988, rivalutati ad oggi, corrispondono a circa **61,64 €/mq** (coefficiente è circa 2,680: $23 \times 2,680 = 61,64$ €/mq)

pertanto 61,64 mq risulta essere maggiore dei 40,25 €/mq quale valore da congruire.

CONCLUSIONE

Alla luce dell'analisi effettuata, si ritiene che il valore complessivo di: € 47.500,00 per l'area di una superficie di 1.180 mq pari ad un valore di 40,25 €/mq, tenuto anche conto del fatto che il valore è stato determinato dall'Agenzia del Demanio — organismo cui Roma Capitale si rivolge per ottenere pareri di congruità ai sensi dell'art. 12, comma 1-bis, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito con modificazioni dalla Legge 15 luglio 2011, n. 111 — possa essere ritenuto congruo, avuto riguardo alla destinazione urbanistica prevista dal PRG vigente. Alla localizzazione dell'area e alle potenzialità funzionali ammesse.

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Acquisizioni – Consegne e Conservatoria
Direzione

Il Direttore

Dott. Alessandro Moro



Alessandro Moro
05.10.2026
12:23:18
GMT+00:00

Il Direttore

Arch. Carlo Mazzei



Carlo
MAZZEI

Il Direttore del Dipartimento

Dott. Tommaso Antonucci



TOMMASO
ANTONUCCI

ROMA

Il Ragioniere Generale



Al Segretariato - Direzione Generale
Direzione Supporto Giuridico-Amministrativo agli
Organi e all'Amministrazione

Oggetto:

Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art.1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.lla 48 – 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 49 T.U.E.L.)

Preso atto delle modifiche apportate alla proposta inizialmente inserita al Prot. **QF/2026/0030605** avendo acquisito la versione definitiva della stessa, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile del provvedimento di cui in oggetto.

Marco Iacobucci



marco iacobucci
22.10.2026
13:36:04
GMT+02:00

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Il Direttore

Al Segretariato Generale

Oggetto: Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art.1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.lla 48 - 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace - Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 1, lettere h) e i) del Regolamento degli Uffici e Servizi, si attesta la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore
Gianni Gianfrancesco

GIANNI
GIANFRANCESCO

ROMA



Dipartimento Programmazione Urbanistica
Direzione Trasformazione Urbana
Il Direttore

Al Segretariato Generale

Oggetto: Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art.1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.Ile 48 – 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

Ai sensi e per gli effetti dell'art.49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

Il Direttore
Paolo Ferraro



paolo ferraro
21.10.2026 17:13:12
GMT+01:00

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative

Al Segretariato Generale

OGGETTO: Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art.1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.ile 48 – 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 del Regolamento degli Uffici e Servizi si attesta la coerenza della proposta di deliberazione in oggetto con i documenti di programmazione dell'Amministrazione, approvandola in ordine alle scelte aventi rilevanti ambiti di discrezionalità tecnica con impatto generale sulla funzione dipartimentale e sull'impiego delle risorse che essa comporta.

Il Direttore
Dott. Tommaso Antonucci

ROMA CAPITALE
P.zza Giovanni da Verrazzano, 7 – 00154 Roma Tel.
+39 06 6710.6222-75002-75003
pec: protocollo.patrimonio@pec.comune.roma.it



TOMMASO
ANTONUCCI

ROMA



Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative
Direzione Acquisizioni Consegne e Conservatoria
Direzione

Al Segretariato Generale

OGGETTO: Manifestazione di interesse all'esercizio del diritto di opzione all'acquisto - ai sensi dell'art.1 comma 437 della L. n. 311/2004 - per l'acquisizione al patrimonio capitolino delle aree di proprietà demaniale, identificate al catasto terreni di Roma al fg. 443 part.Ile 48 – 1049, finalizzata al completamento del tratto fognario a servizio del Ministero della Giustizia e alla realizzazione della strada di accesso all'area protetta della Valle dei Casali da Largo Daga a Piazza G. Pace – Via Silvestri, in attuazione della destinazione urbanistica di P.R.G.

Ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali di cui al D.Lgs. n. 267 del 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione indicata in oggetto.

**Il Direttore della
Direzione Acquisizioni Consegne e
Conservatoria
Dott. Alessandro Moro**



Alessandro
Moro
21.10.2026
17:36:22
GMT+00:00

Roma Capitale