



COMUNE DI TOLFA

CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
SETTORE TERZO - TECNICO

Piazza Vittorio Veneto n. 12 – 00059 Tolfa (Rm)

Tel. 0766-9390247 Fax 0766 9390243

C.F. 83000050589 P.I. 02144561004

PEC: protocollotolfa@legalmail.it

PIANO DELLE ALIENAZIONE E VALORIZZAZIONI - PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE

DL 112/2008 – ART. 58 co. 1 – DCC n°4 del 21.02.2026

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per alienazione e trasformazione dei diritti superficiali di aree coperte/scoperte di proprietà comunale .

Premesso che

Con DCC n° 4 del 21.02.2026 è stato approvato Documento Unico di Programmazione (DUP 2026-2028), nel rispetto dell'art. 170 c.1 di cui all'allegato 4/1 del Dlgs 118/2011 , ratificando la avvenuta approvazione , ai sensi dell'art. 48 del Dlgs 267/00 già effettuata dall'Organo di Governo con DGC n° 100 del 15.12.2025 ;

il DUP 2026-2028 , è documento di programmazione e definizioni delle strategie di risultato economico della PA , ed attiene ai sensi dell'art. 58 co.1 c.2 convertito nella L. 133 del 6.8.2008 al Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del proprio patrimonio immobiliare costituito da un compendio di aree libere , sedimi edificati , immobili avente consistenza edilizia ;

il Comune di Tolfa , ha effettuato Piano Ricognitivo del patrimonio storico-immobiliare nelle aree del Nucleo Urbano , in esecuzioni degli indirizzi di cui alla L.R. 7/2017 tese alla rigenerazione urbanistica/edilizia del patrimonio immobiliare compreso i compendi di proprietà pubblica ,

atteso che

in detta ricognizione vengono individuati comparti urbanistici di proprietà pubblica così come sotto evidenziati , quali ambiti di potenziale alienazione immobiliare e/o di valorizzazione attraverso procedimenti urbani integrati , anche su aree , sedimi , ed immobili oggi ancora in proprietà comunale;

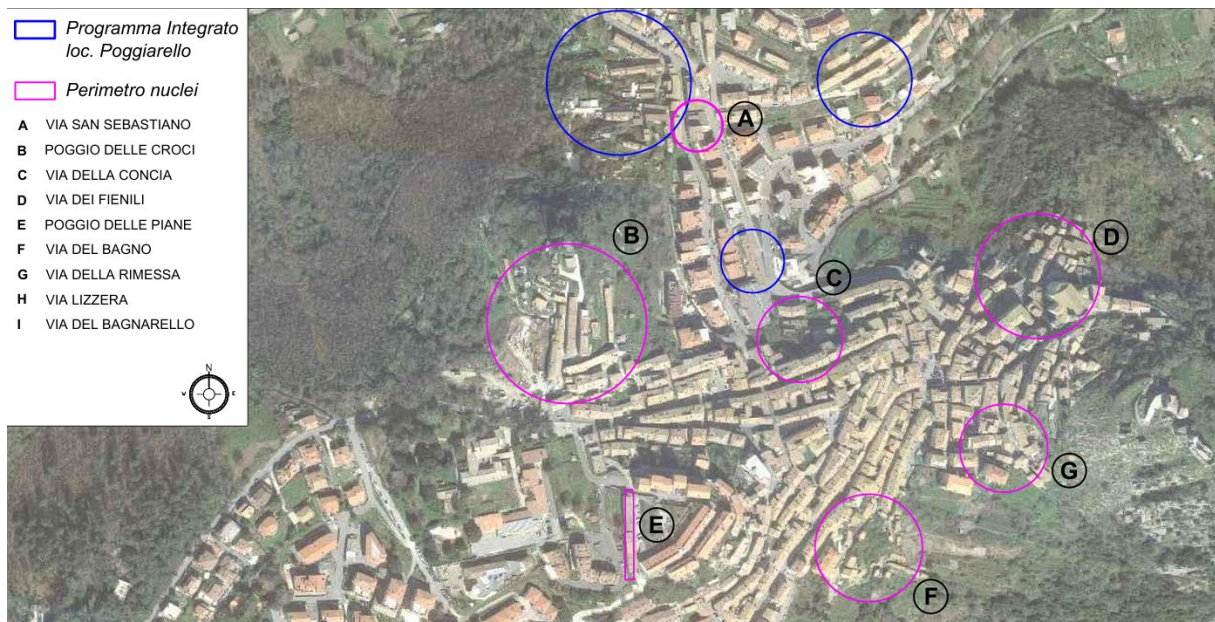
risultano seppur indicativamente individuati i seguenti ambiti di valorizzazione ed alienazione , considerando non cogente il perimetro delineato , al quale possono essere aggiunte aree esterne purchè funzionali :

- Comparto omogeneo urbanistico ed edilizio denominato loc. Poggiarello
- Comparto omogeneo urbanistico ed edilizio denominato loc. Poggio delle Croci

detti compendi immobiliari sono composti da porzioni di aree ancora non frazionate , bensì identificabili catastalmente in superfici scoperte e coperte ovvero asservite a pertinenze esclusive in favore delle proprietà aderenti o collabenti .

al fine di risanare la applicazione del diritto dello *jus soli* in favore di aventi titolo di godimento o possesso , ovvero di coloro che in qualsiasi forma e contenuto giuridico possono acquisire proprietà del patrimonio disponibile del Comune di Tolfa ;

si riporta la seguente individuazione cartografica e catastale :



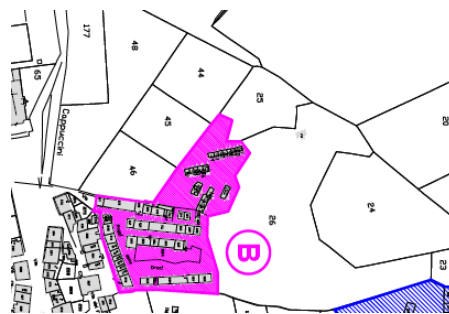
Risultano nelle schede inserite nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazione di cui all'art. 58 c.1.2. Dlgs 112/2008 così come convertito nella L. n° 135/2008 i seguenti elenchi di aree ed immobili aventi identificazione catastale a carattere ricognitivo ma non dimensionale nella esatta consistenza :

loc. Poggiarello						
natura	fg	porzione di area o part.		valore indicativo		definizione catastale
sedime	23	porzione di area part. 1		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 2		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 3		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 4		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 5		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 6		2.000	alienazione	diritti superficiali
sedime	23	porzione di area part. 7		2.000	alienazione	diritti superficiali
	20	porzione di area part. 221		2.000	alienazione	
	20	porzione di area part. 298		2.000	alienazione	
	20	porzione di area part. 299		2.000	alienazione	
	20	porzione di area part. 308		2.000	alienazione	

loc.Poggio delle Croci						
natura	fg	porzione di area o part.		valore indicativo		definizione catastale
sedime	22	area urbana parte - part.27		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		area urbana parte part.28		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		area urbana parte part. 29		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		area urbana parte part.30		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 31		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 32		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 33		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 34		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 35		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 36		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 37		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 38		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 39		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 40		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 102		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 152		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 101		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 41		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 42		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 43		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime	23	areaurbana parte part. 73		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 192		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 193		1.000	alienazione	diritto proprietà
sedime		areaurbana parte part. 194		1.000	alienazione	diritto proprietà
area	22	area residua scoperta parte		75.000	alienazione	diritto di proprietà

sono stati definiti valori indicativi di alienazione di sedimi di aree già costruite ma prive di trasformazione ed alienazione del diritto superficario ancora oggi in capo al comune di Tolfa oltre che di aree “c.d. relittuali” in pertinenza esclusiva di altre proprietà collabenti , per cui ne costituiscono di fatto un godimento non legittimato in traslazione dei diritti privati aderenti .

	COMUNE DI TOLFA <i>Analisi dello stato attuale del patrimonio delle vecchie stalle</i>	Poggio delle Croci SCHEDA B.1
---	--	--



Ambito urbanistico – indicativo

	COMUNE DI TOLFA <i>Analisi dello stato attuale del patrimonio delle vecchie stalle</i>	Programma Integrato Poggiarello SCHEDA P.1
---	--	---



Nel medesimo piano delle alienazioni confluiscono anche altri cespiti immobiliari dei quali alcuni già di fatto in godimento esclusivo delle proprietà aderenti ovvero servitù di accesso . La tabella di cui sotto ne rileva la consistenza :

ALLEGATO 1						
PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI (Art. 58 D.L. 112/2008 convertito dalla Legge 133/2008)						
<i>Tipologia</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Identificazione catastale</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Valore commerciale</i>	<i>Intervento previsto</i>	<i>Note</i>
Fabbricato	Magazzino	Fg. 23 Part.IIa 702 Cat. C/2	Via Lombardi, 14 P.T.	€ 2.758,00	Alienazione	
Fabbricato	Cantina	Fg. 23 Part.IIa 703 C/2 Sub 7	Via Lombardi 6 P.T.	€ 5.788,80	Alienazione	
Fabbricato	Cantina	Fg. 23 Part.IIa 511 Cat. C/2	Via Costa Alta, 46	€ 4.129,60	Alienazione	
Fabbricato	Negozio	Fg. 23 Part.IIa 735 Cat. C/1	Via del Bagno, 3 - 5 P.T	€ 58.136,10	Alienazione	
Fabbricato	Abitazione	Fg. 23 Part.IIa 511 Cat. A/4	Via Costa Alta, 34	€ 24.468,80	Alienazione	
Fabbricato	Cantina	Fg. 23 Part.IIa 716 Cat. C/2	Via del Lavatoio, 47 P.T.	€ 6.456,00	Alienazione	
Fabbricato	Negozio	Fg. 23 Part.IIa 1015 Cat. C/1	Via Roma, 46	€ 25.280,20	Alienazione	
Fabbricato	Abitazione	Fg. 23 Part.IIa 792 Cat. A/5	Via del Bagno, 57 P.1	€ 10.587,00	Alienazione	categoria catastale da aggiornare
Terreno		porzion di area antistante Fg. 23 Part.IIa 44	Piazza B. Craxi		Alienazione	porzione area da delimitare

Terreno	porzione di area Fg. 20 P.IIa 232 antistante fabbricato Fg. 20 p.IIa 341	Via B. Claudia, 63	1450,00	Alienazione	mq. 30
Terreno	porzione di area adiacente al Fg. 27 Part.IIa 32	Viale d'Italia, 126		Alienazione	porzione area da delimitare
Terreno	porzione di area antistante e adiacente al Fg. 23 p.IIa 248 247	Via della Pietrara, 21		Alienazione	porzione area da delimitare
Terreno	Fg. 20 p.IIa 490/parte e 482	Loc. Pian di Nemo		Alienazione	porzione area da delimitare su cui insiste il fabbricato e la corte
Terreno	porzione di area adiacente al Fg. 20 Part.IIa 298	Via del Mattatoio		Alienazione	porzione area da delimitare
Terreno	N.C.T. Comune di Allumiere Fg. 34 part.IIa 50	Loc. Poggio della Stella		Alienazione	porzione area da delimitare
Terreno	Fg. 28 p.IIa 167/p	loc. Poggio Ferruso		Alienazione	porzione area da delimitare mq. 1350 ca.
Terreno	porzione di area adiacente al Fg. 23 Part.IIa 54 P.IIa 1444	Via S. Sebastiano		Alienazione	sedime abitazione (fg. 23 p.IIa 54) mq. 46
Terreno	porzione di area antistante Fg. 23 P.IIa 72 sub. 4 P.IIe 1453 e 1455	Via S. Sebastiano	l. 1000,00	Alienazione	mq. 23
Terreno	porzione di area adiacente al Fg. 23 Part.IIe 57 e 58 P.IIa 1445	Via S. Sebastiano	l.2.000,00	Alienazione	mq. 53
Terreno	porzione di area Fg. 20 P.IIa 553 (EX 550)	Via S. Sebastiano	l. 1000,00	Alienazione	mq. 24
Terreno	porzione di area Fg. 20 P.IIa 549	Via S. Sebastiano	€ 500,00	Alienazione	mq. 13
Terreno	porzione di area/ sedime porzione di area/sedime ove si erige il fabbricato Fg. 20 P.IIa 296/p (sub. 2)	Via S. Sebastiano	€ 2700,00	Alienazione	sedime abitazione (fg. 20 p.IIa 296/p sub 2)
Terreno	porzione di area/sedime ove si erige il fabbricato Fg. 20 P.IIa 511	Via S. Sebastiano	€ 2760,00	Alienazione	sedime abitazione Fg. 20 P.IIa 511
Terreno	porzione di area adiacente al Fg. 23 Part.IIa 1448	Via S. Sebastiano	€ 1000,00	Alienazione	mq. 21

Terreno	Fg. 23 part. 1342	v. Braccianese	€ 500	Alienazione
Terreno	Fg 23 part. 1341		€ 500	Alienazione

Si INFORMA

Che con il presente avviso quale manifestazione di interesse ai sensi dell'art. art. 58 co. 2 DL 112/2008 così come convertito nella L. 133 del 6.8.2012 è intendimento della Amm.ne alienare e/o trasformare diritti superficiali di beni immobili non qualitativamente produttivi , altresì già compromessi da diversi usi o da situazioni di spossesso materiale del bene stesso nonché quali pertinenze di fatto di altre proprietà collabenti .

1. Soggetti partecipanti

Possono partecipare al presente avviso teso alla alienazione diretta di beni immobili appartenenti al patrimonio collettivo dell'Ente e non gravati da demani o vincoli di inalienabilità, ogni Soggetto fisico o giuridico purchè in possesso dei requisiti di idoneità a contrarre con la PA ai sensi dell' art. 32 bis c.p.c e dei requisiti di idoneità generale contenuti negli artt. 94-95 del Dlgs 36/2023, oltre che non avere profili di incompatibilità giuridiche o per contenziosi in essere con il Comune di Tolfa ai sensi del DLgs 33/2013.

2. Oggetto della manifestazione

Il presente avviso ha come finalità la ricerca di Soggetti costituiti in qualsiasi forma, sia fisica che giuridica, interessati all'acquisto delle porzioni immobiliari così come sopra riportate seppur indicativamente. Si intendono alienabili i seguenti beni del patrimonio immobiliare pubblico:

- Aree scoperte con vocazione di edificabilità di PRG
- Aree scoperte prive di qualsiasi vocazione edificatori di PRG
- Aree scoperte c.d. "residuali" o quali "relitti urbani" di aree già frazionate
- Aree scoperte c.d. "residuali" in possesso o godimento esclusivo di proprietà private collabenti ovvero in stretto regime di aderenza
- Aree scoperte di qualsiasi altra natura non rientranti nelle casistiche di cui sopra
- Aree coperte quali sedimi occupati da qualsiasi manufatto di uso funzionale
- Aree coperte quali sedimi occupati da qualsiasi manufatto privo di uso funzionale
- Immobili classificati come unità edilizia costruita

3. Criteri di valutazione

I valori riportati nelle tabelle di cui sopra assumono un carattere indicativo, non avendo nello specifico assunto una reale consistenza catastale e consistenza edificata, per cui la presente fase di mera manifestazione di interesse pubblico è tesa alla raccolta di offerte afferenti a valutazioni in aumento delle suddette porzioni immobiliari. In sintesi si assumono i seguenti parametri di riferimento demandano il valore reale del bene alla porzione o superficie proposta nella domanda di potenziale acquisto o di alienazione:

- Aree scoperte con vocazione di edificabilità lft 1 mc/mq = da 150 €/mq a 200 €/mq in ragione del grado di urbanizzazione dell'area circostante
- Aree scoperte con vocazione di edificabilità lft 1.5.mc/mq = dal 200 €/mq a 300 €/mq in ragione del grado di urbanizzazione dell'area circostante
- Aree scoperte prive di qualsiasi potenzialità edificatoria = da 10 €/mq a 40 €/mq in ragione della natura morfologia e del suolo e della tipologia di copertura (es :agricolo. bosco, viabilità, ecc.). In questa connotazione sono escluse aree già identificate nel patrimonio fittavolo dell'Ente o ad esso assimilabili
- Aree scoperte c.d. "residuali" o "relitti urbani": piccole aree desunte da frazionamenti prive di un utilizzo funzionale siano esse indipendenti ovvero pertinenze esclusive di proprietà collabenti o in stretta aderenza. Nello specifico:
 - Fino a 13 mq € 500 a corpo
 - Fino a 20 mq € 1000 a corpo
 - Oltre valutabili da € 10/mq a 40€/mq
- Aree coperte da sedimi di fabbricati di qualsiasi genere ma ad un uso funzionale (art. 23 ter DPR 380/01), compreso il plus valore del fabbricato costruito da 100 €/mq a 400 €/mq
- Aree coperte da sedimi di fabbricati di qualsiasi genere ma non funzionali (ruderi, baracche, porcilaie, tettoie, ruderi in genere)

- 2000 €/mq fino a 30 mq
- 5000 €/mq – oltre 30 mq –

4. Il prezzo e la compensazione del prezzo

Il valore del prezzo di alienazione e/o di trasformazione del diritto di superficie è assunto su valori di riferimento emessi dalla Agenzia del Territorio desunti dall'*Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI)* ragguagliato a valori medi di mercato . la partecipazione al presente avviso comporta la piena accettazione dei valori di cui al punto 3 .

Sono ammesse altresì e solo previa preventiva valutazione tecnico – economica , proposte di alienazione e del prezzo stabilito attraverso la realizzazione in compensazione di opere pubbliche e di pubblica utilità, che possano essere acquisite al patrimonio comunale e ne rappresentano interventi di riqualificazione urbana in termini di soluzioni nell'arredo e decoro, oltre che in servizi quali parcheggi, aree verdi , strade , reti tecnologiche , ecc. , da eseguirsi su le aree oggetto di acquisto ovvero su aree contermini siano esse pubbliche o private purchè funzionali alla destinazione pubblica . In tale casistica il prezzo stabilito sarà incrementato del 15% pari al valore di "*utile di impresa*" assunto nel prezzario Regione Lazio di cui alla DGR 101/2023 .

5. Modalità e tempi di presentazione

Ogni Soggetto richiedente potrà presentare una o più manifestazioni di interesse per le aree identificate catastalmente all'interno dei compendi urbanistici di cui sopra. La domanda indirizzata al *Servizio III – Patrimonio- del Comune di Tolfa* , dovrà essere correlata dai dati riconoscitivi del soggetto richiedente ovvero :

- Nome e cognome
- Dati anagrafici e cf
- Residenza
- Recapiti mail e telefonici
- Dichiarazione del possesso dei requisiti a contrarre con la PA ai sensi dell'art. 32 cp.c e dell'art. 94/95 Dlgs 36/2023 oltre che della dichiarazione di incompatibilità con la stessa PA ai sensi del Dlgs 33/201 .
- Firma autografa e copia documento di riconoscimento in validità

Inoltre con modulo auto compilato ed allegato alla istanza il Soggetto dovrà indicare

- con schema grafico sommario e meramente indicativo, la esatta identificazione catastale del bene immobile o porzione di esso, desunta dalle tabelle allegate al presente avviso. accompagnata da eventuale rilievo fotografico del sito e dalla sommaria consistenza catastale.
- Sottoscrizione in piena e totale accettazione ad ogni condizione contenuta nel presente avviso.
- sottoscrizione in accettazione dei valori medi di riferimento di cui all'art. 3.4 , ovvero di proposte compensative.

la domanda di partecipazione all'avviso pubblico in oggetto dovrà essere depositata al protocollo dell'ente a mano o a mezzo pec: protocollotolfa@legalmail.it entro **30 gg** dalla pubblicazione del presente avviso all'albo pretorio comunale riportando in oggetto:

“ avviso pubblico quale manifestazione di interesse per proposte di candidature finalizzate all'acquisto di aree ed immobili del comune di Tolfa ai sensi dell'art. 58 co.1 Dlgs 112/2008 s.m.i.”

6. procedimento di verifica e valutazione delle offerte

le proposte di acquisto nel rispetto dei dati catastali allegati al presente avviso saranno istruite dal *Responsabile del Servizio III* coadiuvato da personale interno. A riguardo saranno ritenute idonee solo le candidature che abbiano riportato ogni preciso riferimento dell'avviso in oggetto. Saranno escluse

istanze generiche non circostanziate le quali non identificano esattamente il bene che si intende acquisire .

Nel caso di proposte di offerta su medesimi beni immobili , si procederà ad asta riservata con prezzo a rialzo tra i Soggetti offerenti .

Successivamente conclusa la fase istruttoria si procederà alla “*trattazione del prezzo finale* “ in modalità riservata con ogni Soggetti proponenti .

7. la fase di compravendita del bene immobile

il prezzo finale calcolato dal Servizio Tecnico Comunale sarà trasmesso al Soggetto richiedente , il quale dovrà entro 10gg dalla notifica dello stesso , accettare incondizionatamente il prezzo finale ovvero il valore compensativo in OO.UU. primarie/secondarie. accettato dal Soggetto offerente , costituirà il valore di alienazione del bene immobile o della trasformazione del diritto superficario . Il comune di Tolfa si riserva di procedere ad eventuale frazionamento catastale o di identificazione della porzione immobiliare .

restano a carico del Soggetto potenziale acquirente :

- costo delle operazioni di frazionamento
- costo delle competenze notarili
- spese di registrazioni ed oneri accessori

la fase di compravendita del bene individuato si conclude con atto pubblico notarile e la conseguente registrazione nei registri immobiliari di conservazione .

8. norme transitorie

fino alla stipula finale dell'atto di trasferimento il Soggetto Offerente sarà libero di recedere alla proposta formulata senza costi o spese aggiuntive .

il Comune di Tolfa alla conclusione dell'avviso pubblico si riserva qualora sopraggiunte nuove ed impreviste motivazioni di annullare la fase della manifestazione di interesse senza che alcun Soggetto abbia diritti a vantare .

Il prezzo di alienazione è corrisposto in unica soluzione già prima della data di stipula dell'atto di trasferimento . In caso di OO.UU. compensative il Soggetto richiedente rilascerà idonea polizza personale pari al valore dell'opera aumentata del 50% del valore da realizzare , stabilendo un tempo massimo di esecuzione in 12 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di trasferimento. Tale polizza sarà rilasciata al comune di Tolfa con immediata escussione a semplice richiesta della PA e senza beneficio o assenso del debitore . In difetto si intenderanno nulli ogni Atto o Titolo edilizio conseguente .

Responsabile Servizio III

Arch. Ermanno Mencarelli