



RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA

**SU INCARICO DEGLI UTENTI DELLE CASE CANTONIERE
DELLA REGIONE LAZIO ADERENTI AL SUNIA**

Roma, giugno 2019

1. PREMESSA

Le "Case Cantoniere", pertinenze di servizio del demanio stradale, fabbricati e terreni, sono pervenute in proprietà alla Regione Lazio ai sensi del D.P.C.M. 21/02/2000 e del verbale di consegna del 12/10/2001 con i quali sono state individuate e trasferite le strade non comprese nella rete autostradale e stradale nazionale.

Con D.P.C.M. 2296 del 07/09/2001 il personale A.N.A.S. di riferimento della viabilità trasferita, veniva conseguentemente assegnato alla Regione Lazio a seguito di procedura di mobilità volontaria.

La Regione Lazio con propria nota dell'aprile 2002 confermava ai dipendenti concessionari degli immobili in questione che, con decorrenza 1/10/2001 tutti i rapporti in essere, giuridici ed amministrativi, con A.N.A.S., sarebbero proseguiti con la Regione stessa e tra questi ovviamente è compresa la concessione in uso delle case cantoniere.

I compensi immobiliari in questione sono cessati progressivamente dalla loro destinazione a finalità pubblica, quale sede per la conservazione del demanio stradale, per la sopravvenuta necessità di provvedere alla manutenzione del patrimonio stradale con modalità, materiali e tecnologie più avanzati, anche con affidamenti ad operatori esterni.

L'attuale scenario normativo vede prevalere ragioni di valorizzazione economica dei beni ex demaniali, entrati nella disponibilità degli enti locali, attraverso il loro impiego ottimale anche mediante alienazione.

La Regione Lazio ha introdotto, con Legge Regionale del 14/08/2017 n. 9, disposizioni per la valorizzazione del patrimonio disponibile riconoscendo il diritto all'opzione all'acquisto agli aventi diritto in possesso dei diritti soggettivi di cui all'art. 2 della sopra citata L.R.

Con deliberazione n. 930 del 28/12/2017 la Regione Lazio ha effettuato la ricognizione dei beni ex gestione A.N.A.S. prevedendo, tra l'altro, la possibilità, ove risulti possibile e conveniente, di avviare forme di valorizzazione, ivi compresa l'alienazione, previa classificazione come patrimonio disponibile del bene essendo cessata la finalità pubblica.

2. LE "CASE CANTONIERE"

2.1 Cenni storici

Nell'ambito delle opere per lo sviluppo della prima rete delle infrastrutture italiane, avviato negli anni '30, viene prevista, a servizio del personale addetto, soprattutto nelle aree isolate, rurali, la realizzazione di insediamenti stabili di case cantoniere anche con l'intento di "colonizzare" le zone più interne del paese.

Le "Case Cantoniere", erano assegnate originariamente ai dipendenti A.N.A.S. (Azienda Nazionale Autonoma per le Strade istituita con decreto del 27/06/1946 in sostituzione dell'AA.SS. creata nel 1928), addetti al servizio di manutenzione stradale, mediante atto di concessione amministrativa, prevedendo l'uso gratuito dell'alloggio di servizio con l'obbligo di residenza.

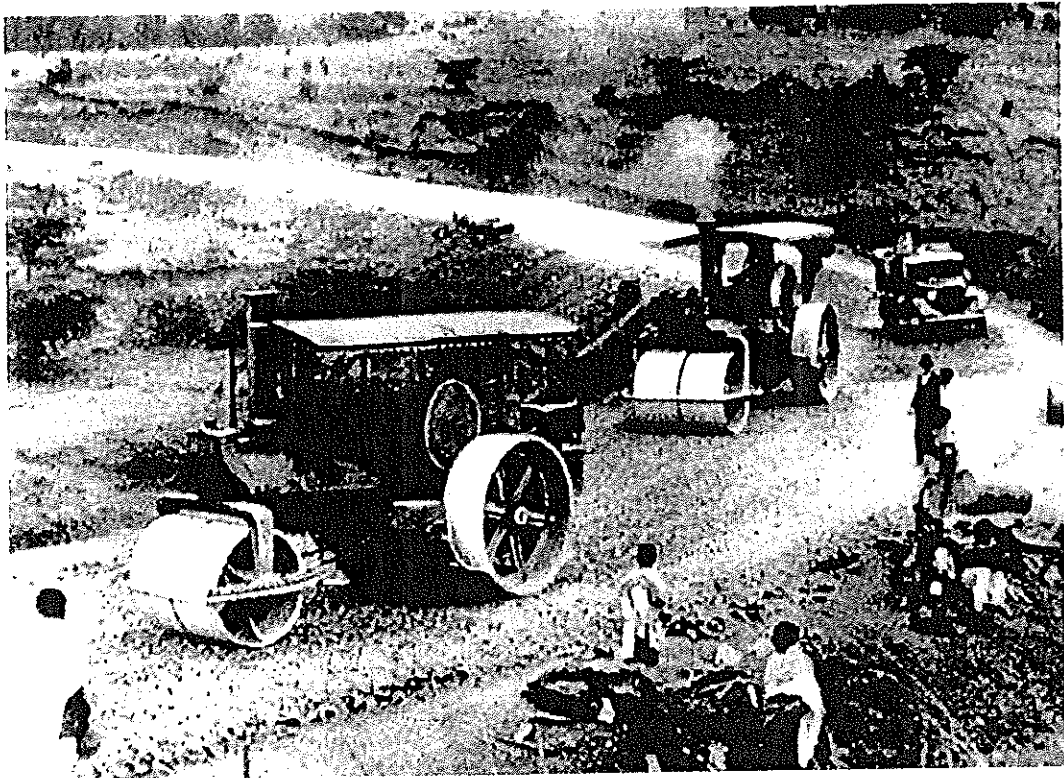
Al restante personale dell'A.N.A.S., che non effettuava servizio su strada, era destinato, a titolo oneroso, la quota residua di alloggi non assegnati a titolo gratuito.

Ogni cantoniere, ad opera di viabilità ultimata, aveva a proprio carico la manutenzione di tratte a monte ed a valle della casa cantoniera.

I cantonieri, soprattutto quelli assegnati alle zone più interne ed isolate del territorio nazionale, dovevano essere necessariamente autonomi in tutto non potendo contare su contatti frequenti con le aree urbanizzate.



Cantoniere al lavoro



Squadra intenta alla realizzazione di nuovo tracciato.

In particolare la Sicilia vide la diffusione della figura ibrida del cantoniere-contadino. In aree totalmente prive di servizi la casa cantoniera ha svolto sovente anche la funzione di presidio sul territorio e di posto telefonico.

La tipologia edilizia adottata, prendendo atto anche della finalità rurale dell'immobile, era assimilabile ad una "casa colonica", originariamente dotata di forno, abbeveratoio, aree da utilizzare a pollaio e ad orto.

Alcune venivano costituite a "borgo", soprattutto sulle strade provinciali, per consentire la messa in comune di alcuni servizi essenziali.

La realizzazione delle strade provinciali e delle case cantoniere a servizio, soprattutto nel meridione d'Italia, veniva considerata alla stregua di un'opera di bonifica del territorio (legge n. 3134 del 1928 – "Provvedimenti per bonifica integrale" e legge n. 2874 del 1928 "Disposizioni per la disciplina e lo sviluppo delle migrazioni interne").

Pertanto la scelta della tipologia edilizia "colonica" di tipo rurale sembrò funzionale ad assolvere i ruoli sia di servizio alla rete infrastrutturale in espansione sia di nucleo autonomo legato e dipendente da attività rurali.

Nel 1982 viene introdotto il "Regolamento dei Cantonieri" che prevede "Squadre, nuclei e centri di manutenzione" facenti riferimento ad alcune case cantoniere più dotate ed attrezzate, al fine di svolgere i lavori manutentivi con modalità più evolute e mezzi tecnici più moderni.

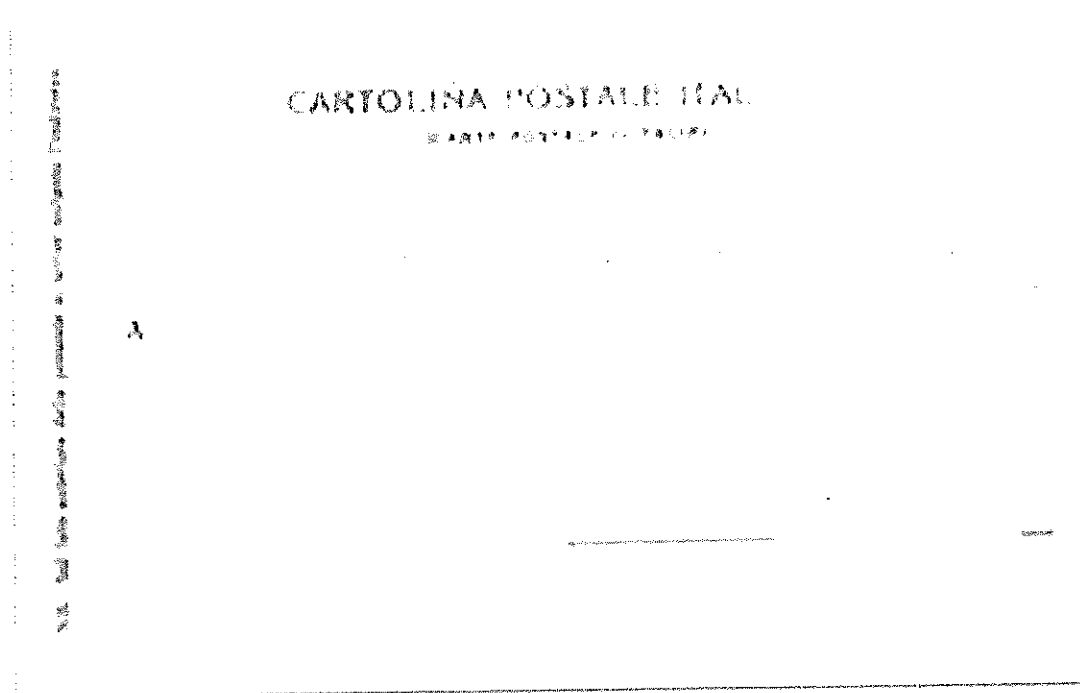
2.2 Caratteristiche generali

Le case cantoniere sono complessi, immobili ed aree di pertinenza, con caratteristiche omogenee su tutto il territorio nazionale, dislocati a lato delle principali arterie della rete stradale, poste con il prospetto principale lungo la direttrice stradale e con indicazione del nome della strada e del chilometraggio collocati in alto, in modo visibile, sul fronte laterale.

La tipologia base di "casa colonica" veniva adattata localmente adottando elementi di finitura e materiali propri del contesto, adeguando aperture,



Sicilia - Casa cantoniera - Etna



Cartolina Postale

coperture ed eventuali corpi accessori (porticati, altane ecc.) alla situazione climatica locale ed alle esigenze specifiche del luogo.

Come già detto, in origine, essendo in gran numero collocate in posizione isolata e distanti dai centri abitati, erano dotate di forni, locali per piccoli animali, orti, pozzi per approvvigionamento idrico, così da consentire agli abitanti cantonieri concessionari una sufficiente autonomia.

Ogni costruzione, caratterizzata dal tipico colore rosso pompeiano, è generalmente costituita da uno o più alloggi distribuiti su uno o due piani.

Possono attualmente comprendere, oltre agli alloggi di servizio per Cantonieri e Capo Cantonieri, anche locali destinati a magazzini, officine, oltre a piazzali e spazi scoperti. I locali accessori di maggiore consistenza sono soprattutto ubicati presso quelle case cantoniere che, a seguito del Regolamento emanato dall'A.N.A.S. nel 1982, erano state individuate, per caratteristiche e posizionamento più idoneo, come Centri Squadra.

L'edificazione delle più vetuste tra quelle presenti nella Regione Lazio, è databile tra il primo dopoguerra ed i primi anni '50. Successivamente il patrimonio è stato implementato fino a tutti gli anni '60.

Generalmente si tratta di costruzioni in materiali poveri, muratura ordinaria mista intonacata con intonaco civile e tinteggiata con idropittura.

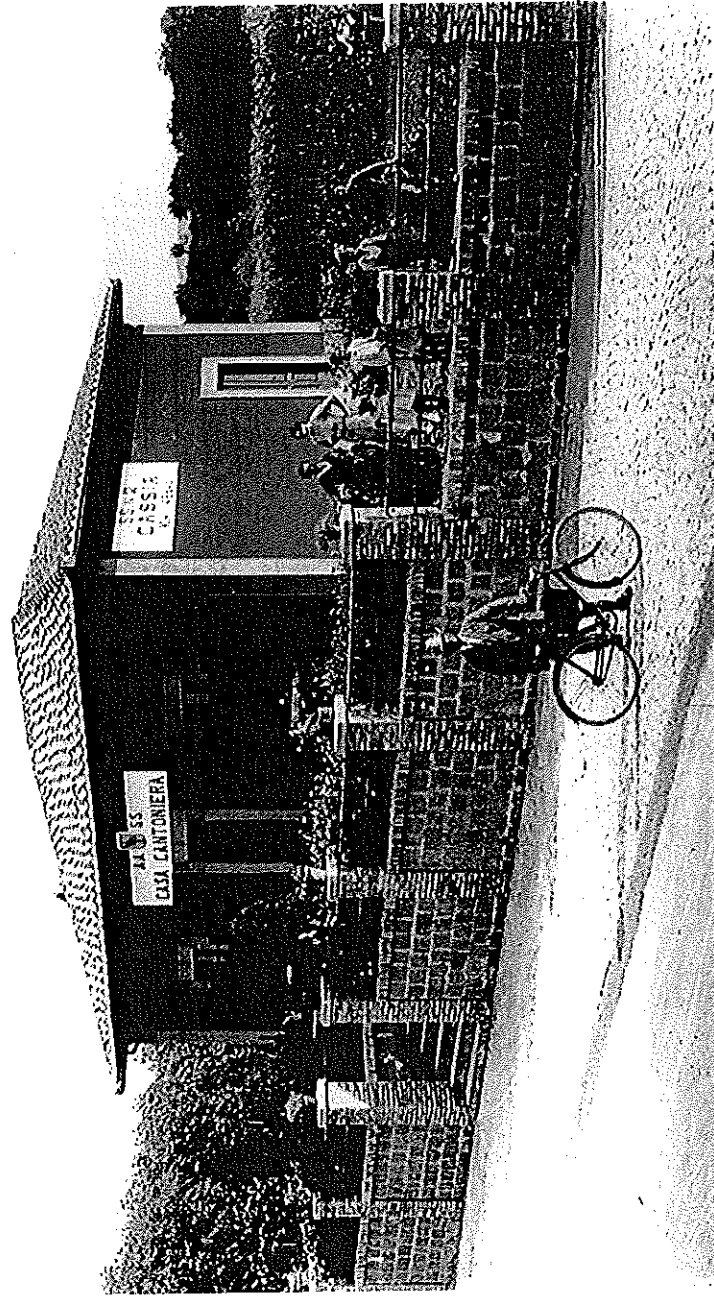
La tipologia prevede generalmente l'attacco a terra protetto da una alta zoccolatura in cemento strollato per una altezza di circa un metro.

La copertura è quasi sempre a falde inclinate rivestita in tegole. Raramente è presente una copertura piana non praticabile.

Attualmente lo stato conservativo/manutentivo degli immobili è da considerarsi mediamente *al di sotto della norma* per quanto attiene l'involucro esterno e la dotazione impiantistica.

Non risultano infatti adeguamenti impiantistici alle normative vigenti e le relative certificazioni di conformità.

Per quanto attiene la conservazione degli interni, le situazioni si presentano diversificate a seconda della minore o maggiore diligenza degli stessi utilizzatori e delle singole disponibilità a realizzare migliorie.



Casa cantoniera - Via Cassia

Le pertinenze e le parti accessorie sono generalmente di modesta e semplice fattura, con finiture rustiche, prive di impianti ed in mediocre stato di conservazione.

3. INQUADRAMENTO DEL BENE – CRITERI DI VALUTAZIONE

La forte caratterizzazione tipologica, le peculiarità e la scarsa possibilità di comparazione con beni analoghi posti sul mercato, sono le maggiori difficoltà che si presentano nell'inquadramento del bene di che trattasi e nella scelta dei criteri valutativi più idonei per questa tipologia di immobile.

Al solo fine indicativo e di verifica, si ritiene utile analizzare il modello di *“Stima del valore del patrimonio pubblico italiano”* messo a punto dal Dipartimento del Tesoro (DT) nell'ambito del progetto *“Patrimonio della Pubblica Amministrazione”* avviato dal Ministero Economia e Finanza (MEF), ai sensi della legge 191/2009, si può arrivare ad una corretta definizione del bene ed a una sua adeguata collocazione nell'ambito dei cespiti della amministrazione.

Partendo dall'inquadramento e dalla classificazione adottata dal modello in questione per tale tipologia di bene, elaborata mediante criteri tecnici condivisi, si può più facilmente pervenire ad una corretta scelta del metodo di valutazione più appropriato e rispondente all'effettivo valore di questo particolare tipo di immobile.

L'approccio del Modello del DT è di tipo statistico–matematico ed utilizza le informazioni contenute nella banca dati del Dipartimento del Tesoro relative ai diversi patrimoni pubblici (Stato, Enti Locali ecc).

La *“valutazione complessiva”* che viene effettuata con il modello di stima elaborato, è riferita ai soli fabbricati ed è stata utilizzata per analizzare un milione di unità catastali, accorpate per cluster (gruppi caratteristici), di proprietà delle pubbliche amministrazioni.

Uno dei cluster esaminato è quello relativo alle case cantoniere.

Gli immobili in questione sono in gran parte classificati **Cat. A/4** (abitazione di tipo popolare) e **Cat. A/3** (abitazione di tipo economico).

Appare utile rammentare le caratteristiche attribuite dalla normativa alle due categorie ed in particolare le definizioni del Glossario OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare):

Cat. A/3 (abitazione di tipo economico): unità immobiliare a destinazione abitativa facente parte di un edificio con tipologia prevalente "economica", con finiture esterne ordinarie prive di pregio e con collegamenti verticali ed orizzontali di dimensioni limitate. Le finiture sono di tipo media fattura con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. E' provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricato di avanzata vetustà, incompleti.

Cat. A/4 (abitazione di tipo popolare): unità immobiliare con distribuzione interna priva di disimpegno, dotazione di impianti limitata; abitazione di vecchia costruzione con grado di finimento semplice, anche se appartenente ad edifici plurifamiliari, con dotazione scarsa di impianti e non corrispondenti agli standard correnti. Anche unità immobiliari isolate, costituenti edifici costruiti in campagna che presentano caratteri tipologici rurali e diversi da quelli urbani, ovvero quelle unità edificate in aderenza ad altri fabbricati e dotate di attinenze scoperte di modesta entità, sempreché le caratteristiche costruttive e di finitura siano di modesto livello.

Le categorie **Cat. A/4** (abitazione di tipo popolare) e **Cat. A/3** (abitazione di tipo economico) corrispondono ad **un'unica Tipologia Edilizia OMI – Abitazioni economiche (A/3).**

La metodologia di valutazione del Modello del DT utilizza:

- 1) **Metodo del valore di sostituzione** (valore al nuovo deprezzato per tener conto di obsolescenza e vetustà) per immobili con caratteristiche speciali : scuole, caserme, carceri ecc., se inutilizzati;

- 2) **Metodo del valore di trasformazione** (valore ad oggi di un immobile da riconvertire in altri utilizzi) per gli immobili con caratteristiche speciali se non utilizzati;
- 3) **Metodo sintetico comparativo** (valore di mercato) per gli immobili non appartenenti a cluster con caratteristiche speciali, sia utilizzati sia non utilizzati.

Per il gruppo **case cantoniere** viene adottato **il metodo sintetico comparativo** di cui al punto 3).

Esso consente di stimare il bene attraverso i prezzi di vendita di immobili comparabili per caratteristiche immobiliari e di localizzazione, prendendo i valori in funzione delle caratteristiche specifiche del cespite.

I valori di riferimento sono le **Quotazioni OMI** in funzione di:

- localizzazione del bene;
- tipologia immobiliare;
- prezzo "più omogeneo" in caso di geolocalizzazione o quotazione mancanti.

Il modello suggerisce quindi di definire, se necessario, dei coefficienti correttivi in funzione di specifiche caratteristiche del bene:

- taglio dimensionale;
- stato occupazionale;
- epoca di costruzione.

Vengono date inoltre indicazioni circa la **valutazione di un eventuale deprezzamento**, definibile come la perdita di valore economico del bene nel corso della sua vita utile, derivante da:

- deterioramento fisico
- obsolescenza funzionale e tecnologica

Il gruppo definito "**case cantoniere**" analizzato dal modello del MEF, beni non più strumentali alle finalità istituzionali, per i quali **non risultano**

economicamente convenienti interventi di valorizzazione anche prevedendo modifiche della destinazione d'uso e per i quali non è ipotizzabile un riutilizzo da parte della P.A., per l'anno 2016, con dati dell'anno precedente, è stato così apprezzato:

<i>Unità catastali</i>	<i>Sup. stimata</i>	<i>Valore patrimoniale</i>
<i>N. 1555</i>	<i>252.000 mq</i>	<i>€ 128 milioni</i>

Il valore a mq, dei soli fabbricati dell'intero universo del gruppo "**case cantoniere**", viene stimato pertanto in **€ 507,94/mq.**

Si tratta ovviamente di un dato di mero orientamento ma nella sua sinteticità fornisce indicazioni utili a individuare quale possa essere, fatte salve le caratteristiche specifiche di ogni singolo bene, un valore attendibile.

Per la valutazione con metodo sintetico comparativo, come si è visto, vengono infatti utilizzati i prezzi di compravendita rilevati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), riferito alle zone omogenee per caratteristiche del mercato in cui l'Osservatorio suddivide il territorio.

Poiché le categorie **Cat. A/4** (abitazione di tipo popolare) e **Cat. A/3** (abitazione di tipo economico) corrispondono ad **un'unica Tipologia Edilizia OMI – Abitazioni economiche (A/3)**, di fatto penalizzando gli immobili classificati A/4 aventi caratteristiche di livello inferiore, si ritiene che il riferimento più pertinente, nel caso delle case cantoniere, dovrebbe essere individuato nei **valori minimi dell'OMI** riferiti all'edilizia residenziale con le caratteristiche più prossime alla cat. A4, categoria prevalente in cui sono classificati gli immobili in questione ai sensi del D.P.R. 138/1998.

4. STATO CONSERVATIVO – CORRETTIVI

Lo stato conservativo degli immobili in argomento raramente corrisponde alla qualifica "**normale**".

L'eterogeneità degli stati conservativi e la diffusa insussistenza di allacci a reti idriche pubbliche e di smaltimento delle acque reflue mediante allacci a reti

comunali, insieme alla pressoché totale difformità impiantistica, costituiscono elementi che vanno necessariamente ulteriormente valutati al fine di apportare i necessari correttivi al prezzo base individuato tramite le **quotazioni dell' OMI minime** attribuite alle *"Abitazioni di tipo economico"*.

Come lo stesso Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'OMI precisa, le quotazioni fornite non possono intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando in un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valore medio in **condizioni "ordinarie"**.

I valori minimi e massimi sono riferiti, infatti all'"**ordinarietà**" e vengono pertanto escluse quelle quotazioni riferite ad immobili di particolare pregio o degrado o *che comunque presentino caratteristiche non ordinarie* per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

Le quotazioni OMI, riferite alla relativa zona omogenea ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga, attribuisce valori minimi e massimi riferiti ad una situazione di "**ordinarietà**" nello stato manutentivo degli immobili esistenti nella fascia del territorio di riferimento, intendendo per ordinarietà uno stato conservativo che va da una situazione di semplice non buono ordinario stato di manutenzione, corrispondente al minimo valutativo, ad una situazione di ottimo stato manutentivo, corrispondente al massimo valore valutativo.

Da qui la necessità di applicare **coefficienti correttivi** alle quotazioni per gli immobili in condizioni tecnico-conservativo-manutentive che esulino dai parametri considerati dall'OMI "*normali*".

Poiché il **Regolamento Regionale 4 Aprile 2012 n. 5**, di attuazione ed integrazione dell'art.1, comma 102, lettera b) della Legge Regionale 13 agosto 2011 n. 12, recante norme sui criteri e sulle modalità e gli strumenti operativi per la gestione e la valorizzazione del patrimonio regionale prevede, all'art.5 (Prezzo di stima), comma 2, che **"il prezzo di stima è stabilito dalla struttura regionale competente in materia di demanio e patrimonio, previa perizia effettuata sulla base dei parametri OMI, ogni eventuale scostamento dai suddetti parametri deve essere adeguatamente motivato"**, si ritiene possibile

adeguare maggiormente i valori calcolati secondo le modalità sopra illustrate, alla reale condizione dei singoli beni in esame consapevoli anche della loro atipicità.

Per tutti quegli immobili che per le proprie condizioni esulano dalla fascia di riferimento indicata dall'OMI in quanto caratterizzati da una condizione di speciale e particolare degrado, comprese le pertinenze e le parti comuni, da accertarsi a monte, i criteri per la valutazione dello stato conservativo delle singole unità abitative e del fabbricato possono essere quelli indicati dalla normativa tecnica e tabellati dallo stesso OMI nel proprio Glossario che di seguito si riportano:

A) Stato conservativo edificio

Con riguardo allo stato di conservazione il fabbricato nel suo **complesso** può trovarsi in condizioni "**ottime, normali, scadenti, degradate**"

Per la determinazione si tiene conto dello stato manutentivo delle finiture degli elementi comuni dell'edificio e dello stato manutentivo e conservativo dei relativi impianti.

Sulla base di quanto sopra lo stato conservativo complessivo può risultare:

OTTIMO: nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per 8 elementi comuni indicati nella tabella che segue. Qualora il non elemento risulti scadente, ad eccezion fatta per lo stato relativo agli elementi di cui ai punti b) ed i), lo stato complessivo è da ritenersi normale .

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">a) facciateb) infissi comunic) impianto elettricod) coperturae) accessi, scale, parti comunif) impianto riscaldamento centralizzatog) impianto fognarioh) ascensorei) impianto citofonico/videocitofonico |
|---|

NORMALE: quando sono in normali condizioni fino a 7 degli elementi comuni in tabella ma scadenti 2 elementi.

SCADENTE: quando sono in condizioni scadenti 4 elementi tra quelli in tabella.

DEGRADATO: quando sono in condizioni scadenti più di 4 elementi tra quelli in tabella.

Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se non dispone dell'impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente, ovvero di impianto fognario con regolare allaccio in fogna.

B) Stato conservativo di un appartamento

Definito come l'elemento determinante le caratteristiche intrinseche che consente di qualificare le condizioni di conservazione e manutenzione possedute da un appartamento. Con riguardo allo stato di conservazione l'unità immobiliare può trovarsi in condizioni "**ottime, normali, scadenti, degradate**".

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri della singola unità immobiliare:

- pavimenti
- pareti e soffitti
- infissi
- impianto elettrico
- impianto idrico e servizi igienico sanitari
- impianto riscaldamento

sulla base di quanto sopra, lo stato conservativo risulta:

OTTIMO: nel caso si riscontri uno stato manutentivo almeno buono per 8 degli elementi indicati in tabella.

- | | |
|----|------------------------|
| a) | rivestimento pavimenti |
| b) | rivestimento pareti |
| c) | infissi interni |
| d) | infissi esterni |
| e) | impianto elettrico |

- | | |
|----|---------------------------|
| f) | impianto idrico sanitario |
| g) | impianto riscaldamento |
| h) | soffitti |
| i) | servizi igienico sanitari |
| j) | allarme/antintrusione |

Qualora il nono elemento risulti scadente, eccezion fatta per lo stato "scadente" relativo al punto j), lo stato complessivo dell'unità immobiliare è da intendersi di tipo "normale".

NORMALE: quando siano in normali o in buone condizioni fino a 7 degli elementi in tabella e in condizioni "scadenti" fino a 2 elementi.

SCADENTE: quando sono in condizioni scadenti 4 degli elementi tra quelli in tabella.

DEGRADATO: quando sono in condizioni scadenti più di 4 elementi tra quelli in tabella.

L'immobile si considera "scadente" in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina o nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono in comune a più unità immobiliari.

Lo stato manutentivo, ai fini delle quotazioni OMI, si distingue in tre categorie: Ottimo, Normale, Scadente.

Tali griglie valutative possono consentire una articolazione di riduzioni del valore di stima:

- **5% max** di abbattimento del valore minimo OMI – correttivo per lo stato conservativo **esterno** "scadente da ristrutturare parzialmente" ;
- **5% max** di abbattimento del valore minimo OMI – correttivo per lo stato conservativo **interno** "scadente da ristrutturare parzialmente" ;

Ovviamente non possono non applicarsi i correttivi di riduzione per stato conservativo scadente (esterno e/o interno) a quegli immobili che :

- ancora oggi non dispongono di un allaccio idrico ad una rete di acqua pubblica e per i quali l'approvvigionamento idrico avviene mediante pozzo (acqua non potabile) o mediante periodico riempimento di serbatoio autonomo;
- non sono dotati di un allaccio in fogna pubblica e che pertanto utilizzano sistemi di smaltimento locali autonomi;
- non sono dotati di alcuna certificazione di conformità relativa agli impianti.

E' altresì da ricordare che se gli acquirenti sono gli aventi diritto in forza della già citata normativa regionale, cioè i dipendenti o ex dipendenti concessionari di A.N.A.S o gli utilizzatori residenti negli immobili da almeno almeno 10 anni, al prezzo di base stabilito andrà applicata la **riduzione del 30 % in quanto unità immobiliari "occupate"**.

Giova ricordare, per completezza di esame, che gli immobili in questione, proprio per le caratteristiche costruttive dovute alla loro originaria funzione, sono soggetti a **limitazioni considerevoli in eventuali ipotesi di demolizione e ricostruzione.**

Essendo infatti in molti casi situate a bordo strada ed in prossimità di assi infrastrutturali, in una ipotesi di ricostruzione con finalità diverse, non sarebbero riposizionabili sullo stesso sedime ma dovrebbero essere fortemente arretrate secondo le norme imposte da codice della strada a seconda delle fasce di rispetto imposte dalla classificazione della viabilità di riferimento.

Molti degli immobili in questione ricadono inoltre certamente in aree soggette a tutela omogenea da parte del P.T.P.R. – Sistemi ed Ambiti del Paesaggio e dei singoli Piani Territoriali Paesistici del Lazio e sono soggette pertanto soggette ai regimi di tutela conseguenti.

Inoltre alcuni di tali immobili demaniali, stante la vetustà prevedibile di oltre 70 anni, sono probabilmente sottoposti, ai sensi del **D.lgs. n. 42/2004 t.v.**, al vincolo automatico preliminare, rimovibile previa verifica della **insussistenza di interesse culturale.**

Al termine della verifica il vincolo verrà rimosso, se ne ricorrano i presupposti, (art. 12 comma 1 del Codice), autorizzando l'alienazione a terzi.

Va detto che il pregio artistico eventuale di tali beni sarebbe sicuramente di ordine secondario, in quanto si tratta di patrimonio "minore", ma la sua conservazione risulta comunque importante in quanto ormai parte del paesaggio e della tradizione storica del territorio, emergenza ed elemento caratteristico consolidato.

5. CONCLUSIONI

Il procedimento valutativo delle case cantoniere, ai fini della loro alienazione ai titolari di concessione o agli aventi diritto ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale del 14/08/2017, potrebbe così articolarsi:

- determinazione della superficie commerciale ai sensi della norma UNI 10750;
- applicazione della quotazione *minima OMI* per zona e tipologia "*economica*";
- *riduzione 30%* per immobile ad uso abitativo occupato (in analogia con quanto attuato dal Comune di Roma con Deliberazione n. 139 del 10/12/2001);
- *riduzione max 5%* per "*stato scadente*" *esterno* (ove ricorrano presupposti);
- *riduzione max 5%* per "*stato scadente*" *interno* (ove ricorrano presupposti);

Al fine di poter procedere all'alienazione, la proprietà dovrà provvedere, oltre che all'avvio della procedura per l'ottenimento della dichiarazione di insussistenza dell'interesse culturale, anche all'accertamento della sussistenza delle seguenti condizioni dell'immobile:

- non sia più adibito a fini istituzionali;
- sia classificato come disponibile ed inserito fra quelli oggetto di alienazione ai sensi del RR 5/2012 e con delibera della giunta;
- risulti iscritto al catasto fabbricati e le planimetrie depositate risultino conformi allo stato attuale;
- non sia stato oggetto di interventi che ne abbiano determinato una difformità edilizia o catastale oppure che le eventuali difformità edilizie e/o catastale siano sanate o sanabili dagli aventi titolo;

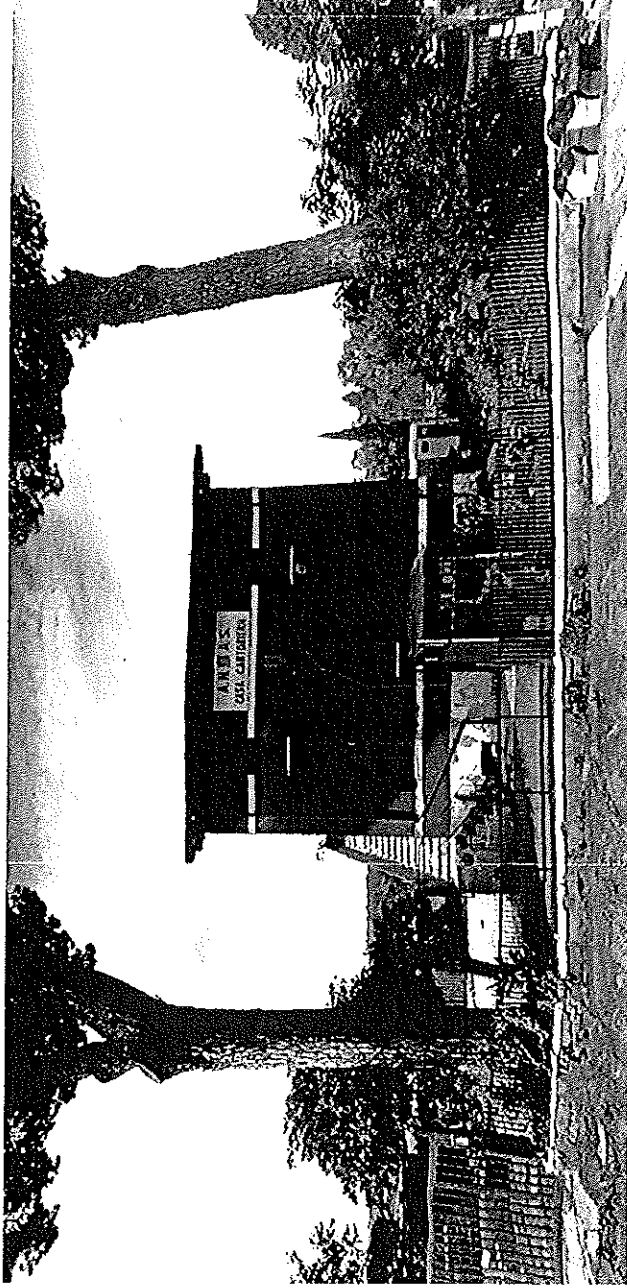
Inoltre, caso per caso, dovranno essere effettuati:

- la verifica della legittimità all'acquisto dell'occupante;
- la determinazione del valore della compravendita;
- le pratiche edilizie catastali a cura e spese dell'occupante;
- la sanatoria delle difformità ovvero la rimozione degli abusi da parte dell'occupante;
- la redazione dell'atto notarile.

In ultimo, è possibile prevedere degli ***incentivi all'acquisto***, in analogia a quanto previsto per gli immobili ex erariali inseriti in piani di cessione di edilizia abitativa ed in particolare nel procedimento di alienazione delle case cantoniere del Comune di Roma, ma anche di altre dismissioni di edilizia residenziale pubblica (es. ATER della provincia di Roma), al fine di stimolare l'acquisto e pervenire ad una dismissione quanto più totale, che potrebbero essere così scaglionati:

- sconto del **5%** sul prezzo di cessione per una adesione pervenuta a buon fine almeno al 60%;
- sconto di un ulteriore **5%** sul prezzo di cessione per una adesione pervenuta a buon fine almeno al 90%;

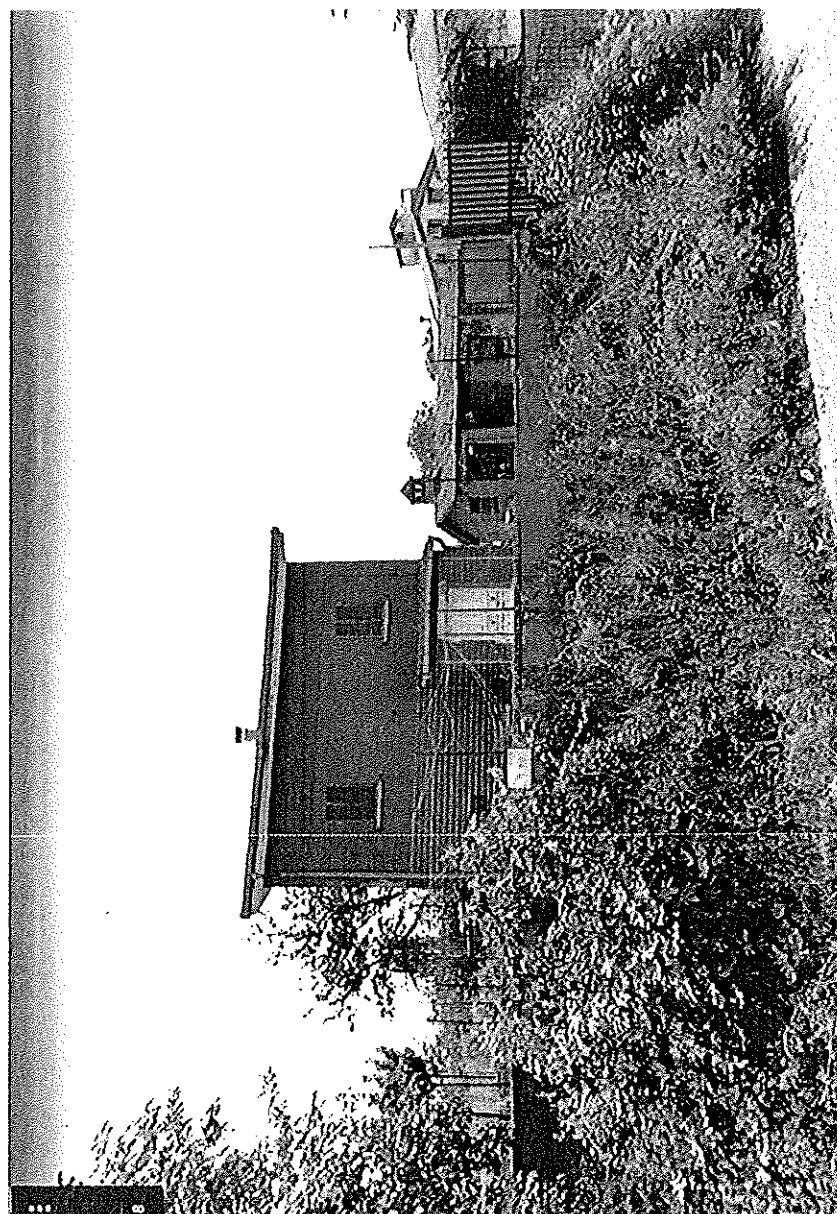
A cura dell'architetto Ilaria Pucci



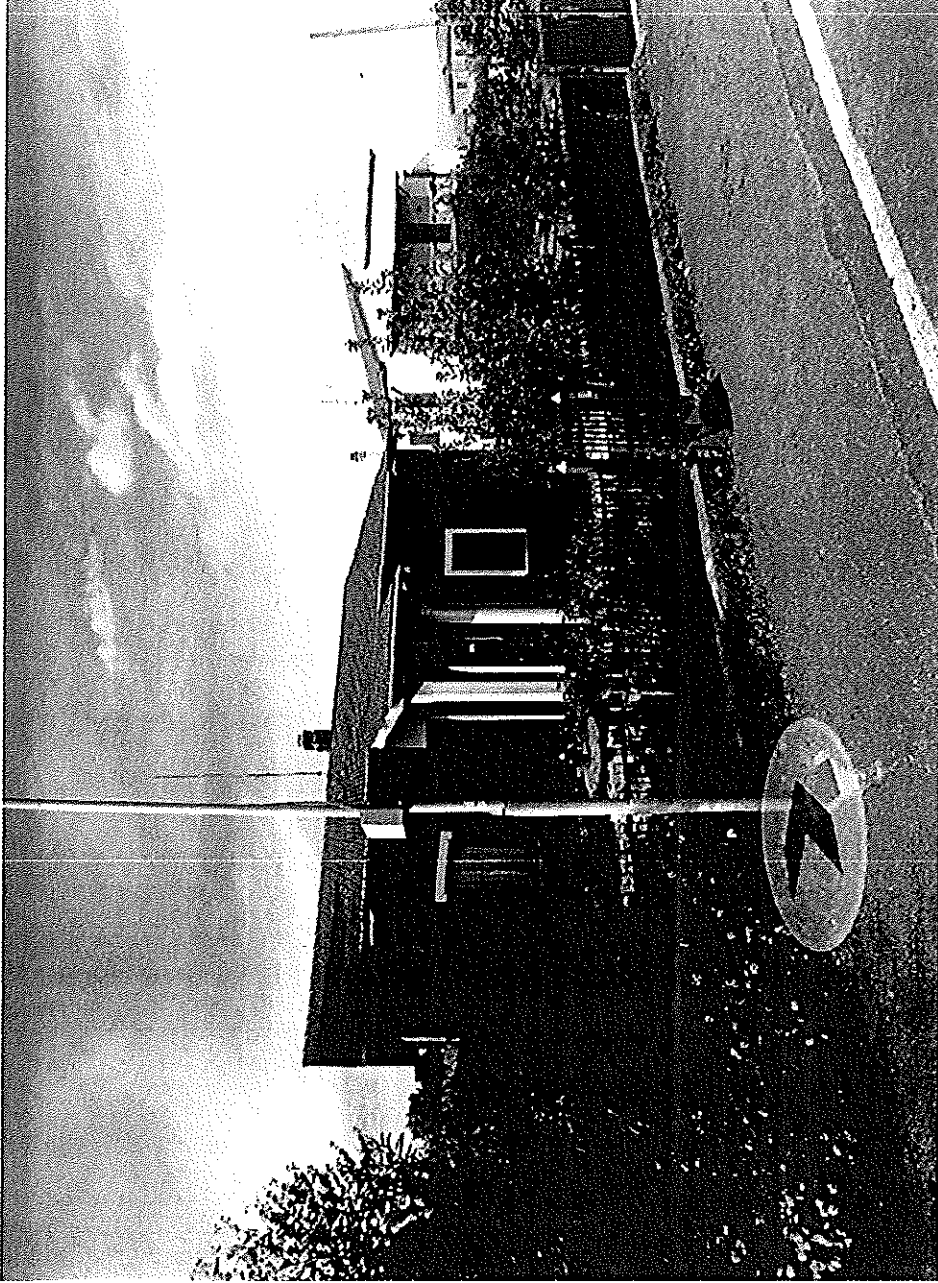
Casa Cantoniera - Via Cassia Antica, 11 km 30+033



Via Valeria Tiburtina, 5 Roviano km 59+823



Casa Cantonièra - via Casilina 13 Palestrina (RM)



Casa Cantoniera - Via Flaminia, 49 Civita Castellana (VT)