PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO: Acquisizione a titolo oneroso di una porzione di terreno di proprietà privata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia, Foglio 18, Particelle 379 e 380, finalizzata alla realizzazione di un nuovo accesso e parcheggio funzionali al complesso scolastico polifunzionale di Via della Mainella.

IL CONSIGLIO METROPOLITANO

Premesso che con Decreto n. 199 del 09.10.2026 il Sindaco metropolitano ha approvato la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Metropolitano: Acquisizione a titolo oneroso di una porzione di terreno di proprietà privata, identificata al N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia, Foglio 18, Particelle 379 e 380, finalizzata alla realizzazione di un nuovo accesso e parcheggio funzionali al complesso scolastico polifunzionale di Via della Mainella.

Visti:

il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", in particolare l'art. 42 (Attribuzioni dei consigli), c. 2 lett. l);

lo Statuto della Città metropolitana di Roma Capitale, approvato con Deliberazione della Conferenza Metropolitana n. 1 del 22/12/2014, in particolare gli articoli 11 (Sviluppo di politiche della sicurezza integrata e di protezione civile), e 18 (Attribuzioni del Consiglio) il quale, al c. 2 lett. k) dispone che spetta al Consiglio "deliberare sulle spese che impegnino i bilanci per esercizi successivi e su acquisti e alienazioni immobiliari, permute, appalti e concessioni che non siano previsti in atti a contenuto generale del Consiglio stesso o non ne costituiscano mera esecuzione […]";

la Legge 7 aprile 2014, n. 56 recante le "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 55 del 29.12.2025 recante l'approvazione definitiva con Nota di aggiornamento del Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 56 del 29 dicembre 2025 recante "Approvazione Bilancio di Previsione 2026-2028 e relativi allegati ai sensi dell'art.162, comma 1, del TUEL";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 1 del 30 gennaio 2026 recante "Piano Esecutivo di Gestione Finanziario 2026-2028-Art.169 del T.U.E.L. e art.18, comma 3, lett. b) dello Statuto-Approvazione";

il Decreto del Sindaco metropolitano n. 41 del 31 marzo 2026 recante "Adozione del Piano integrato di attività e organizzazione (P.I.A.O.). Triennio 2026-2028";

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 13 del 30 aprile 2026 recante “Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2026-2028. Variazione”; la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 23 del 13 maggio 2026 recante “Rendiconto della Gestione 2025 – Approvazione”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 24 del 13 maggio 2026 recante “Variazione al Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028. Variazione al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026–2028 ed Elenco annuale 2026 – Variazione al Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2028”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 61 del 29 luglio 2026 recante "Variazione di assestamento generale al Bilancio di Previsione finanziario 2026-2028 (Art. 175, comma 8, T.U.E.L.). Variazione al Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2026–2028 ed Elenco annuale 2026 – Variazione al Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2026-2028. Variazione di cassa. Salvaguardia equilibri di Bilancio e Stato Attuazione Programmi 2026-2028 – Art. 193 T.U.E.L.”;

la Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 62 del 29 luglio 2026 recante "Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2027-2029 – Adozione Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2027-2029 ed Elenco Annuale dei Lavori 2027 – Adozione Programma Triennale degli Acquisti di Beni e Servizi 2027-2029 – Adozione Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dei beni patrimoniali e Programma di Valorizzazione del Patrimonio indisponibile 2027-2029. Approvazione;

Premesso che:

l’allora Provincia di Roma, tra gli anni 2005 e 2010, edificava un edificio scolastico, successivamente adibito a sede delle succursali degli Istituti scolastici “Ignazio Vian” e “Luca Paciolo”, in un’area di proprietà del Comune di Anguillara Sabazia, sita in via della Mainella, identificata al N.C.T. al foglio 18, particella n. 26/p, oggi n. 2348, in forza di un diritto di superficie stipulato tra i due Enti in data 28 gennaio 2002;

nel corso della realizzazione del compendio scolastico, tuttavia, in ragione di una errata graficizzazione progettuale, la costruzione veniva parzialmente edificata, per circa 109 metri quadrati, sul confinante terreno di proprietà della Sig.ra L.C., contraddistinto al N.C.T. al Foglio 18 particelle 379 e 380;

la suddetta porzione di terreno si rivelava necessaria per la completa realizzazione dell’opera, tanto che in data 06 settembre 2007 veniva sottoscritto tra il Comune di Anguillara Sabazia e la Sig.ra L.C., un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un’area di mq 1.700 da individuare nell’ambito delle più ampie particelle 379 e 380, per un corrispettivo di € 45.000,00 di cui € 25.000,00 da corrispondersi al momento del preliminare ed i residui € 20.000,00 al momento della sottoscrizione del definitivo, prevista entro il 31 dicembre 2007;

il contratto definitivo di compravendita, tuttavia, non fu mai sottoscritto dalle parti a causa della mancata convergenza in ordine all’esatta individuazione dell’area da trasferire, demandata alla redazione di una planimetria mai definita dalle parti e, dunque, non allegata al contratto preliminare;

per quanto sopra, la Sig.ra L.C., con atto di citazione del 29 luglio 2008, conveniva in giudizio sia il Comune di Anguillara Sabazia che l’allora Provincia di Roma, al fine di vedere riconosciuti i propri diritti;

con sentenza n.1128/2018, il Tribunale Ordinario di Civitavecchia rigettava la domanda della Sig.ra L.C. che, ritenendo erronea ed ingiusta la decisione, proponeva appello innanzi alla Corte di Appello di Roma poi iscritto con rg. n.597/2020;

nelle more del contenzioso, emergeva l'esigenza, per la Città metropolitana di Roma Capitale, di acquisire al proprio patrimonio, nell'ambito dell'area di proprietà della Sig.ra L.C., ulteriori 6.780 metri quadri circa, per la realizzazione di un nuovo ingresso carrabile e pedonale, oltre ad un parcheggio a servizio del plesso scolastico, finalizzati al miglioramento dell'accessibilità, della sicurezza e della funzionalità, in coerenza con la normativa vigente in materia di edilizia scolastica;

i competenti Uffici del Dipartimento I Politiche Educative - Edilizia Scolastica della Città metropolitana di Roma Capitale, elaboravano quindi un'ipotesi progettuale volta alla trasformazione del sito in un nodo di scambio funzionale, mediante realizzazione di un parcheggio attrezzato ed un'organizzazione degli spazi che garantisse un flusso ordinato del traffico veicolare, specialmente nelle fasce orarie di maggiore affluenza, facilitando l'entrata e l'uscita degli studenti, in conformità agli standard di sicurezza e accessibilità;

il Dipartimento I - "Politiche Educative - Edilizia Scolastica" predisponeva altresì, nell'ambito della relazione tecnico-illustrativa redatta ai fini della richiesta di acquisizione dell'area sita nel Comune di Anguillara Sabazia (N.C.E.U. Foglio 18 – Particella 380), una stima del suo valore pari ad euro 40.680,00;

nelle more della definizione del giudizio di appello, ove gli Enti si sono costituiti contestando le richieste di parte appellante e chiedendone il rigetto, le Parti, in considerazione della sentenza di primo grado, della generale ed obiettiva alea del giudizio di appello e tenuta in debita considerazione la realtà del territorio in cui insiste l'Istituto scolastico e le esigenze della popolazione educanda, dei genitori, dei docenti, del personale scolastico tutto e della collettività, manifestavano la volontà di definire transattivamente il giudizio facendosi reciproche concessioni;

con Decreto del Sindaco metropolitano n. 161 del 14 novembre 2025, la Città metropolitana di Roma Capitale avviava quindi le procedure prodromiche per sottoporre al Consiglio metropolitano proposta di deliberazione per l'acquisto del terreno identificato al NCEU del Comune di Anguillare Sabazia, foglio 18, (per una superficie stimata in circa 6.780 mq), al prezzo, ai patti ed alle condizioni che sarebbero state definite dagli Uffici dell'Ente nonché per l'avvio delle procedure amministrative finalizzate alla definizione stragiudiziale del Contenzioso pendente avanti alla Corte di Appello ed iscritto al rg. n.597/2020;

successivamente, a seguito dei sopralluoghi effettuati dai competenti Uffici del Dipartimento I "Politiche Educative - Edilizia Scolastica", volti a delimitare ed esaltare la precisa consistenza delle aree di proprietà della Sig.ra L.C. da acquisire al patrimonio dell'Ente, venivano individuate le seguenti particelle, con le relative estensioni, iscritte al NCEU del Comune di Anguillara Sabazia (Foglio 18), come da planimetria:

- Porzione della part. 380 (Rif. E, G e H): superficie di mq. 6.601;

- Porzione della part. 379 (Rif. F): superficie di mq. 172;

Considerato che:

a fronte della trascurabile differenza di metratura riscontrata, restava valida la stima contenuta nella relazione tecnico-illustrativa del Dipartimento I — predisposta per l'acquisizione dell'area ubicata nel Comune di Anguillara Sabazia (N.C.E.U. Foglio 18, Particella 380) e propedeutica all'adozione del Decreto del Sindaco Metropolitano n. 161 del 14 novembre 2025;

con atto di transazione stragiudiziale sottoscritto in data 23 luglio 2026, agli atti dell'Ufficio, la Città metropolitana di Roma Capitale, il Comune di Anguillara e la Sig.ra L.C., convenivano, all'art.1 quanto segue:

art.1

comma 1. il "*Comune di Anguillara Sabazia si impegna ad acquistare dalla Sig.ra L.C., che si impegna a venderla, nel termine di mesi sei dalla sotto scrizione del presente Accordo, parte del terreno sito in Comune di Anguillara Sabazia e meglio di seguito descritto, al prezzo di euro 19.320,00 comprensivo in parte di interessi legali e rivalutazione e saldo di cui al contratto preliminare del 06/09/2007; in particolare oggetto del contratto di compravendita è il cd. "camminamento" di complessivi mq 351 (sulla particella 380, mq 65 uscendo dall'istituto scolastico lato sinistro, mq 38 uscendo dall'istituto scolastico lato destro, sulla particella 379 mq 248 proseguendo sul lato destro), il tutto come da grafico qui allegato come Allegato A (rif. A1, A2 e A3). Il Comune di Anguillara Sabazia provvederà al pagamento delle eventuali spese di rogito, registrazione ed imposte nascenti dal Contratto di compravendita. Spese legali di primo e secondo grado compensate tra il Comune e la Sig.ra L.C.*.

Comma 2. Città metropolitana si impegna ad acquistare dalla Sig.ra L.C., che si impegna a venderla, nel termine di mesi sei dalla sottoscrizione del presente Accordo, porzione della particella 380 per una superficie pari a mq.6.601 (Rif. E, G e H) e porzione della particella 379 per una superficie pari a mq.172 (Rif. F) entrambe del foglio 18 del NCEU del Comune di Anguillara Sabazia, per l'importo complessivo di euro 40.680,00 (quarantamilaseicentoottantaeuro,00), il tutto come da Decreto del Sindaco metropolitano n.161 del 14/11/2025. Nell'atto di acquisto sarà costituito a ti-tolo gratuito sulla porzione della particella 380, nei modi e limiti indicati graficamente con campitura grigia nell'Allegato C (S1 e S2), che costituisce parte integrante del presente Accordo, diritto di servitù permanente di passaggio in favore della Sig.ra L.C. e del Comune. CMRC provvederà al pagamento delle eventuali spese di rogito, registrazione ed imposte nascenti dal Contratto di compravendita. Spese del grado di appello compensate tra CMRC e la Sig.ra L.C..

Comma 3. La sig.ra L.C. rinuncia definitivamente ed irrevocabilmente al giudizio pendente avanti alla Corte di Appello con R.G. n.597/2020 ed a qualsivoglia diritto e/o azione e/o domanda e/o risarcimento e/o indennizzo e/o richiesta di qualsiasi natura ed in qualunque sede, comunque correlati o conseguenti o connessi al richiamato giudizio R.G. n. 597/2020.

Comma 4. CMRC ed il Comune accettano la rinuncia.

Comma 5. CMRC rinuncia definitivamente ed irrevocabilmente ad avanzare nei con fronti del Comune qualsiasi diritto e/o pretesa in riferimento ai fatti con nessi al giudizio de quo. Spese legali di primo e secondo grado compensa te tra il Comune e CMRC.

Comma 6. Il giudizio pendente avanti alla Corte di Appello con R.G. n. 597/2020 è abbandonato, a spese del grado integralmente compensate, come da specimen qui allegato sub B.

Comma 7. I Procuratori costituiti in giudizio prendono atto del contenuto e dei termini del presente Accordo, e lo sottoscrivono ai soli fini dell'abbandono del giudizio incardinato davanti alla Corte di Appello, ogni spesa del grado compensata e con rinuncia dei difensori a qualsivoglia solidarietà professionale ai sensi dell'art. 13 della L.P";

Preso atto del Decreto del Sindaco metropolitano n. 161 del 14 novembre 2025 con cui è stato conferito espresso atto di indirizzo al Dipartimento VIII "Risorse Strumentali, Logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" per l'avvio delle procedure amministrative prodromiche a sottoporre al Consiglio metropolitano apposita proposta di deliberazione per l'acquisto del terreno identificato al N.C.E.U. del Comune di Anguillara Sabazia, Foglio 18, Particella 380 (superficie stimata in circa 6.780 mq), attualmente di proprietà della Sig.ra L.C., al prezzo, ai patti ed alle condizioni che saranno definite dai competenti Uffici dell'Ente;

Preso altresì atto della transazione stragiudiziale sottoscritto in data 23 luglio 2026 tra la Città metropolitana di Roma Capitale, il Comune di Anguillara e la Sig.ra L.C.;

Tenuto conto che l'ubicazione del complesso scolastico risulta conforme ai principi indicati dal D.M. 18 dicembre 1975 "Norme tecniche relative all'edilizia scolastica", considerata la baricentricità e l'accessibilità, da parte dell'utenza scolastica del territorio lacustre e dei municipi a nord della Capitale, facilitata dalla vicinanza della stazione ferroviaria (linea Roma-Viterbo);

Vista la relazione elaborata dal Dipartimento I Politiche Educative - Edilizia Scolastica, agli atti dell'Ufficio, con cui è stato stimato il valore del terreno da acquisire in proprietà da parte della Città metropolitana di Roma Capitale di proprietà della Sig.ra L.C.., individuato al N.C.T. al foglio 18, particella n. 380 pari a complessivi 6.780 metri quadri circa, per un importo pari ad euro 40.680,00;

Tenuto conto degli esiti dei sopralluoghi effettuati dai competenti Uffici del Dipartimento I "Politiche Educative - Edilizia Scolastica", volti a delimitare ed esaltare la precisa consistenza delle aree di proprietà della Sig.ra L.C. da acquisire al patrimonio dell'Ente, con cui venivano individuate le seguenti particelle, con le relative estensioni, iscritte al NCEU del Comune di Anguillara Sabazia (Foglio 18), come da planimetria:

- Porzione della part. 380 (Rif. E, G e H): superficie di mq. 6.601;

- Porzione della part. 379 (Rif. F): superficie di mq. 172;

Tenuto altresì conto che a fronte della trascurabile differenza di metratura riscontrata, resta valida la stima contenuta nella relazione tecnico-illustrativa del Dipartimento I — predisposta per l'acquisizione dell'area ubicata nel Comune di Anguillara Sabazia (N.C.E.U. Foglio 18, Particella 380) e propedeutica all'adozione del Decreto del Sindaco Metropolitano n. 161 del 14/11/2025;

Ritenuto opportuno, per le motivazioni espresse in premessa e in osservanza di quanto stabilito nell'atto di transazione stragiudiziale del 23 luglio 2026, procedere all'acquisizione al patrimonio dell'Ente di porzione della particella 380 per una superficie pari a mq.6.601 (Rif. E, G e H) e porzione della particella 379 per una superficie pari a mq.172 (Rif. F) entrambe del foglio 18 del NCEU del Comune di Anguillara Sabazia;

Tenuto ancora conto:

che l'acquisizione delle aree di cui trattasi comporta un incremento del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale e la conseguente iscrizione dei beni nell'inventario patrimoniale dell'Ente;

che la somma necessaria per l'acquisizione delle porzioni di terreno di cui sopra quale corrispettivo pattuito in favore della Sig.ra L.C. per l'acquisto delle aree sopra identificate è pari ad euro 40.680,00 e trova specifica copertura nell'Esercizio 2026, Capitolo 202010, Articolo 4;

Preso atto che nello stipulando atto di acquisto sarà costituito a titolo gratuito, sulla porzione della particella 380, nei modi e limiti indicati graficamente con campitura grigia nell'Allegato C (S1 e S2) accluso all'accordo transattivo in atti, diritto di servitù permanente di passaggio in favore della Sig.ra L. C. e del Comune di Anguillara;

Dato atto che resterà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale il pagamento di eventuali spese di rogito, registrazione ed imposte di cui allo stipulando contratto di compravendita e che CMRC provvederà a proprie cure e spese a predisporre il frazionamento delle particelle oggetto dell'Articolo 1 commi 1 e 2 dell'Accordo transattivo su riportato;

Preso atto:

che il Direttore del Dipartimento VIII "Risorse strumentali, Logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" Dott.ssa Aurelia Macarone Palmieri ha espresso parere favorevole di regolarità tecnica, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii. ed ha apposto il visto di coerenza con i programmi e gli indirizzi generali dell'Amministrazione (art. 24 del Regolamento sull'Organizzazione degli Uffici e dei Servizi);

che il Ragioniere Generale ha espresso parere favorevole di regolarità contabile, ai sensi dell'articolo 49, comma 1, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm.ii.;

che il Segretario Generale, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs. 267/2000 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 44 dello Statuto, nello svolgimento dei "*compiti di collaborazione e delle funzioni di assistenza giuridico-amministrativa nei confronti degli Organi dell'Ente, in ordine alla conformità dell'azione amministrativa alle Leggi, allo Statuto ed ai Regolamenti*", nulla osserva;

DELIBERA

viste le premesse, che costituiscono parte integrante del presente atto:

1. di prendere atto dell'esatta consistenza delle aree di proprietà della Sig.ra L. C. da acquisire al patrimonio dell'Ente – come risultante dai sopralluoghi effettuati dai competenti Uffici del Dipartimento I "Politiche Educative – Edilizia Scolastica", individuate segnatamente nelle seguenti particelle, con le relative estensioni, iscritte al NCEU del Comune di Anguillara Sabazia (Foglio 18), come da planimetria allegata all'accordo transattivo in atti:

- Porzione della part. 380 (Rif. E, G e H): superficie di mq 6.601;

- Porzione della part. 379 (Rif. F): superficie di mq. 172;

2. di autorizzare, per l'effetto, l'acquisizione a titolo oneroso della porzione di terreno di proprietà privata, come individuata al precedente punto 1, finalizzata alla realizzazione di un nuovo accesso e di un parcheggio pertinenti al complesso scolastico polifunzionale sito in Anguillara Sabazia, in Via della Mainella, con contestuale costituzione, a titolo gratuito, sulla porzione della particella 380, nei modi e limiti indicati graficamente con campitura grigia nell'Allegato C (S1 e S2) accluso all'accordo transattivo in atti, di diritto di servitù permanente di passaggio in favore della Sig.ra L.C. e del Comune di Anguillara;

3. di demandare al Direttore del Dipartimento VIII "Risorse strumentali, logistica, manutenzione ordinaria del patrimonio ed impiantistica sportiva" la predisposizione degli atti necessari al perfezionamento dell'acquisizione delle aree così come individuate al punto 2;

4. di demandare al Dipartimento I "Politiche Educative - Edilizia Scolastica" l'adozione degli atti gestionali, per quanto di propria competenza, in ordine alla realizzazione delle opere per il nuovo accesso e parcheggio funzionali al complesso scolastico polifunzionale di Via della Mainella;

5. di dare atto che la somma da corrispondere in favore della Sig.ra L. C. per l'acquisto delle aree sopra identificate è pari ad euro 40.680,00, secondo la stima contenuta nella relazione tecnico illustrativa agli atti del competente Dipartimento I "Politiche Educative – Edilizia Scolastica", e trova specifica copertura nell'Esercizio 2026, Capitolo 202010, Articolo 4;

6. di dare atto che l'acquisizione delle aree di cui trattasi comporta un incremento del patrimonio immobiliare della Città metropolitana di Roma Capitale e la conseguente iscrizione dei beni nell'inventario patrimoniale dell'Ente;

7. di dare atto che resterà a carico della Città metropolitana di Roma Capitale il pagamento di eventuali spese di rogito, registrazione ed imposte di cui allo stipulando contratto di compravendita e che CMRC provvederà a proprie cure e spese a predisporre il frazionamento delle particelle oggetto dell'Articolo 1 commi 1 e 2 dell'Accordo transattivo su riportato;

8. di dichiarare la presente Deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi di legge.