



COMUNE DI MARINO

Città Metropolitana di Roma Capitale



PROPOSTA DI CONSIGLIO N. 32 DEL 26-05-2026

UFFICIO: PIANIFICAZIONE URBANISTICA E ASSESSORATO:
TERRITORIALE

OGGETTO: PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE PER LA PERMUTA DI PORZIONI DI TERRENO TRA LA SOCIETÀ MAX COSTRUZIONI S.R.L. E IL COMUNE DI MARINO E CONTESTUALE AGGIORNAMENTO PIANO ACQUISIZIONI, ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'ENTE.

RICHIAMATE

- la deliberazione del Consiglio comunale n. 41 del 25.07.2025 con la quale è stato approvato il DUP per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 73 del 22.12.2025 con la quale è stata approvata la Nota di aggiornamento al DUP per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 74 del 22.12.2025 con la quale è stato approvato il bilancio di previsione finanziario per il triennio 2026-2028;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 3 del 08.01.2026 avente ad oggetto: "Approvazione del piano esecutivo di gestione (PEG contabile) 2026-2028 ai sensi del combinato disposto degli artt. 169 e 175 del Tuel";
- la deliberazione di Giunta comunale n. 25 del 05.02.2026 avente ad oggetto: "PIAO – Piano integrato di attività e organizzazione 2026-2028 - Approvazione";
- la deliberazione del Consiglio comunale n. 14 del 27.04.2026 con la quale è stato approvato il rendiconto di gestione per l'esercizio finanziario 2025, ex art 227 e 151 comma 6 D. Lgs. 267/2000;

PREMESSO

che con Permesso di Costruire n. 3 del 19.02.2025 (pratica edilizia n. 13 del 26.09.2024) è stato autorizzato un intervento edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale in località Civitella, via Olo Galbani – via Elio Giovannini ultimo lotto Programma di Intervento in variante al PRG adottato con delibera consiliare n. 3 del 4 gennaio 2007;

che il Permesso di Costruire n. 3 del 19.02.2025 è attuato dalla società MAX Costruzioni S.r.l. con sede in via Gallicano n.4, 00030 San Cesareo P.Iva 14736411001- Codice Fiscale:14736411001, attuale proprietaria delle aree interessate;

che nell'ambito del suddetto intervento sono previste opere di urbanizzazione e una riorganizzazione funzionale degli spazi pubblici e privati;

TENUTO CONTO

che, in sede di attuazione del progetto, sono emerse esigenze di adeguamento del tracciato viario, della distribuzione dei parcheggi e della valorizzazione degli spazi pubblici;

che tali modifiche prevedono, tra l'altro, la realizzazione di uno spazio pubblico e il miglioramento della fruibilità degli spazi urbani;

DATO ATTO

che la realizzazione delle suddette modifiche è stata recepita nell'atto d'obbligo stipulato in data 05.12.2024 a rogito notarile, raccolta n.10775 e repertorio n.16929;

che, per una corretta attuazione dell'intervento, si rende necessario procedere alla permuta di porzioni di terreno tra il Comune e la società attuatrice;

PRESO ATTO che le aree oggetto di permuta, sono così identificate:

- proprietà Comune di Marino: foglio 22, particelle, 1785, 1781, 1782 per complessivi circa 196 mq;
- proprietà MAX Costruzioni S.r.l.: foglio 22, particella 1779 per circa 178 mq;

CONSIDERATO

che la permuta consente una migliore organizzazione del lotto e una più efficiente realizzazione delle opere pubbliche previste;

che la diversa consistenza delle superfici è compensata dalla differente posizione e funzionalità urbanistica delle aree;

che tale area non è computata al fine del soddisfacimento degli standard di area urbanistica;

PRESO ATTO che il Comune di Marino, mediante apposita perizia estimativa (prot. n. 26796 del 30/03/2026), ha determinato il valore venale dei terreni oggetto di permuta;

DATO ATTO che la perizia ha determinato il valore unitario delle aree in Euro 50/mq, in considerazione della loro natura di aree destinate a urbanizzazione e prive di autonoma capacità edificatoria e che il valore complessivo delle aree oggetto di permuta è pari ad **Euro 15.000,00** l'una;

VISTA la richiesta di espletamento procedura di definizione proprietà come da atto d'obbligo rep.n.16929 raccolta n.10775 del 05.12.2024 allegato al permesso di costruire n.3 del 19.02.2025 pratica edilizia n.13 del 26.09.2024 pervenuta con prot. 22054 del 14/03/2025 tesa al perfezionamento delle variazioni e la successiva nota di riscontro registrata al protocollo 22635 del 18/03/2025.

CONVENUTO sulla congruità del prezzo per la permuta delle porzioni di terreno di cui trattasi;

CONSIDERATO che ad ulteriore e maggior tutela dell'interesse pubblico si ritiene opportuno vincolare la formalizzazione dell'atto di permuta alla realizzazione, da parte della società MAX COSTRUZIONI SRL, della recinzione dell'adiacente parco Daniele Innocenti a tutela del gioco libero dei bambini che frequentano il parco, con le modalità definite dal comune e nel rispetto dei pareri o nulla osta espressi dagli enti competenti;

CONSIDERATO, pertanto, che la richiesta della permuta delle relative porzioni di terreno è meritevole di accoglimento;

RAVVISATA la necessità di permutare le porzioni pubbliche con le porzioni private per la completa attuazione delle previsioni del Programma Integrato del 2007;

VISTO D.Lgs. 267/2000 ed in particolare l'art. 42, comma 2, lett. l), che individua la competenza del Consiglio Comunale;

RICHIAMATO il Regolamento di gestione del patrimonio immobiliare comunale approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con poteri di Consiglio n. 3 del 05/02/2016;

VISTI

- il D. Lgs n. 267/2000 e s.m.i.;
- il D. Lgs n. 118/2011 e s.m.i.;
- lo Statuto comunale;
- il Regolamento comunale sui controlli interni;
- il vigente Regolamento comunale di contabilità;

VISTI E ACQUISITI i prescritti pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile resi dai Responsabili dei servizi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis del D. Lgs. n. 267/2000, ciascuno per quanto di propria competenza;

DI DARE ATTO che sul presente provvedimento è stato acquisito dal Collegio dei Revisori dei Conti il parere obbligatorio ai sensi della vigente normativa pervenuto con prot. n. 28088 del 02/04/2026;

VISTO l'esito della votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti n.

Consiglieri assenti n.

Consiglieri astenuti n.

Voti a favore n.

Voti contrari n

Per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente riportate quale parte integrante e sostanziale del presente provvedimento

PROPONE DI DELIBERARE

- di **ESPRIMERE** indirizzo favorevole alla permuta delle porzioni di terreno tra il Comune di Marino e la società MAX Costruzioni S.r.l., identificata in premessa, come di seguito specificato:

- cessione da parte del Comune delle aree distinte al foglio 22 particelle, 1785, 1781, 1782 per complessivi circa 196 mq;
- acquisizione da parte del Comune dell'area distinta al foglio 22 particella 1779 per circa 178 mq;
- di **PRENDERE ATTO** che il valore di permuta riconosciuto come da perizia estimativa del Comune di Marino, è pari ad € 15.000 per ciascuna porzione oggetto di permuta;
- di **DARE ATTO** che ad ulteriore e maggior tutela dell'interesse pubblico si ritiene opportuno vincolare la formalizzazione dell'atto di permuta alla realizzazione, da parte della società MAX COSTRUZIONI SRL, della recinzione dell'adiacente parco Daniele Innocenti a tutela del gioco libero dei bambini che frequentano il parco, con le modalità definite dal comune e nel rispetto dei pareri o nulla osta espressi dagli enti competenti;
- di **APPROVARE** contestualmente l'aggiornamento del Piano delle acquisizioni, alienazioni e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente;
- di **DARE ATTO** che, con successivi provvedimenti i dirigenti competenti adotteranno tutti gli atti necessari e conseguenti all'adozione della presente deliberazione, inclusa la stipulazione dell'atto notarile di compravendita e le relative formalità conseguenti;
- di **PRENDERE ATTO** che il Collegio dei Revisori dei Conti ha rilasciato il prescritto parere obbligatorio ai sensi della normativa vigente
- Di **DARE ATTO** che, successivamente alla pubblicazione sull'apposita sezione dell'albo pretorio comunale, saranno assolti gli eventuali ulteriori obblighi di pubblicazione di cui al D. Lgs. n. 33/2013;
- Di **DICHIARARE** la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del T.U. delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii.