Alla Regione Lazio
area Usi civici
via del Serafico 107 – 00142 Roma

Alla Università Agraria di TOLFA
00059 Tolfa (RM)

Roma, 12 dicembre 2019

OGGETTO: relazione peritale per la regolarizzazione degli acquedotti denominati “Nuovo Mignone” e “Oriolo” del Comune di Civitavecchia insistenti dal 1904 sul dominio collettivo della Comunità di Tolfa

Per incarico ricevuto dall'Università Agraria di Tolfa, con deliberazione del Consiglio n. 6 del 31 luglio 2019 avente come oggetto “*Acquedotto Nuovo Mignone e Oriolo, richiesta di mutamento di destinazione d'uso ed ulteriori adempimenti previsti*” lo scrivente arch. Renato Santoro, n. 4162 all'Ordine degli Architetti di Roma, iscritto all'albo dei periti demaniali della Regione Lazio, con la presente relazione riferisce quanto segue.

1. L'incarico conferito a chi scrive consiste nell'inoltrare alla Regione Lazio – Area Usi Civici richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso – ai sensi dell'art. 12 della L. 1766 del 1927 e degli artt. 39 e 41 del R.D. 332 del 26/2/1928 – per una serie di terreni di demanio civico amministrati dall'U.A. di Tolfa, ricadenti nel Comune di Tolfa ai fogli: 52, 53, 54, 56, 61, 62 lungo i quali corre una doppia linea di acquedotti, per una estensione complessiva indicata sommariamente nella deliberazione in oltre 9 km (in realtà circa 10 km e per una larghezza virtuale complessiva di 15 metri, comprensiva della fascia di rispetto) che rifornisce la città di Civitavecchia, denominati “Oriolo” e “Nuovo Mignone” paralleli fra loro, gestiti interrottamente dall'Ente sin dal 1904, senza che venisse mai regolarizzata la servitù di passaggio. All'uopo da parte dell'Università Agraria di Tolfa è stato chiesto a chi scrive di determinare il valore dei terreni interessati dal passaggio degli acquedotti interrati e di computare il canone da corrispondersi a favore dei diritti civici della comunità dei tolfetani¹.

¹ *Lo scrivente in passato ha strettamente collaborato con l'ing. Sergio Paribelli, per conto del Comune di Tolfa alle ricerche storiche sui terreni di proprietà comunale gravati da uso civico, i cui risultati sono contenuti nella Relazione Tecnica a firma Paribelli, datata 9 giugno 1999 ed approvata con delibera comunale n. 96 dell'11 febbraio 2000, ove si ricostruisce quali fossero nel 1871, le servitù di pascolo esistenti nel territorio di Tolfa. Le Università degli Agricoltori e della Mosceria e i proprietari dei buoi addetti alla lavorazione dell'allume avevano varie tipologie di servitù, così distinte: Lettera A pascolo invernile dal 29 settembre all'8 maggio su 2.120 ettari circa; Lettera B pascolo annuale dal 9 maggio al 28 settembre su una superficie di 3.734 ettari circa; Lettera C pascolo annuale dal 26 dicembre al 28 settembre su una superficie di 183 ettari circa; Lettera D pascolo invernile dal 29 settembre all'8 maggio su 349 ettari circa. I proprietari dei buoi aratori avevano inoltre una servitù di pascolo su altri terreni. Emerge che il totale delle servitù asservite al pascolo a favore della Università degli Agricoltori del Comune di Tolfa e della popolazione avesse una superficie corrispondente agli odierni: ettari 8.679, are 8, centiare 90. Esisteva servitù di pascolo in zone quali: Campo di S. Lucia,*

2. Il corrispettivo, stabilito dal sottoscritto nella presente relazione peritale, dovrà essere accettato dall'Amministrazione dell'Università Agraria mediante delibera. Successivamente la Giunta regionale, con propria delibera, autorizzerà ai sensi del D.P.R. 616/77 il mutamento di destinazione, unicamente per la fascia di 15 metri e per tutta la sua estensione attraversata dai due acquedotti interrati.

N.B.: *I tracciati dell'Oriolo e del Nuovo Mignone viaggiano in parallelo lungo una serie allineata di particelle frazionate da tempo (quelle di seguito elencate). Pertanto se ne valuterà la superficie virtuale considerando una fascia larga 5 metri per il tracciato dei due acquedotti, cui vanno aggiunte la fasce di rispetto di 5 metri ciascuna ad entrambi i lati del tracciato degli acquedotti. Pertanto la larghezza complessiva oggetto della presente stima è di 15 metri per tutta l'estensione lungo i terreni di proprietà dell'Università Agraria di Tolfa e gravati da uso civico*

3. Svolgimento dell'incarico

Per adempiere all'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che in catasto rustico del Comune di Tolfa i terreni sono identificati e censiti come segue. N.B.: si tratta delle particelle nel cui ambito è stato realizzato nel 1904 il primo acquedotto, l'Oriolo. Hanno una larghezza media di 5 metri. A distanza di altri 5 metri, corre, parallelo a questo, il secondo acquedotto, il Nuovo Mignone, che occupa una sezione di ulteriori 5 metri.

Calcolo della lunghezza dell'acquedotto.

Il tracciato dell'acquedotto e il quadro d'insieme dei fogli catastali del Comune di Tolfa è riportato nelle **FIGG. 1-4** dell'allegato grafico alla presente relazione. La successione dei fogli catastali, da monte a valle (cioè da Canale Monterano in direzione di Santa Marinella) è il seguente: fogg. 53, 52, 54, 56, 62, 61. Per determinarne la lunghezza è stata considerata, per ciascuna delle singole particelle sotto elencate, una larghezza media di m. 5. Pertanto dalla estensione catastale, espressa in are e centiare, è stata ricavata la lunghezza in metri lineari.

FOG. 52

part.lla 35: bosco ceduo cl. 4, are 25 ca. 40 (mq. 2.540 : 5 = ml. 508)

part.lla 36: bosco ceduo cl. 4, are 7 (mq. 700 : 15 = ml. 140)

FOG. 53

part.lla 5: bosco ceduo cl. 3, are 86 ca. 90 (mq. 8.590 : 5 = ml. 1.718)

FOG. 54

part.lla 4: seminativo cl. 4, are 14 ca. 40 (mq. 1.440 : 5 = ml. 288)

part.lla 8: seminativo cl. 4, are 26 ca. 60 (mq. 2.660 : 5 = ml. 532)

part.lla 15: seminativo cl. 4, are 46 ca. 70 (mq. 4.670 : 5 = ml. 934)

Casale, Cavavecchia, Chiaruccia, Marano, Pantanelle, Piancisterna, Pian de' Santi, Poggio della Stella, Prato Cipoloso, Prato Rotatore, Tolfa, Valle Ascetta, Val Cardosa. La relazione Paribelli menziona altresì la suddivisione delle coltivazioni soggette a servitù di pascolo raggruppati secondo le coltivazioni dominanti: prati da commercio, pascoli semplici, pascoli seminativi, boschi cedui a legna, boschi cedui a fascine, boschi cedui a carbone. Veniva individuata una estensione totale dei terreni di Tolfa nella misura complessiva di 15.492 ettari, 09 are e 70 centiare (totale territorio) di cui 8.679 circa adibiti a servitù di pascolo ed i restanti come appezzamenti liberi.

FOG. 56

part.IIa 7: seminativo cl. 4, are 91 ca. 70 (mq. 9.170 : 5 = ml. 1.834)

part.IIa 10: pascolo cespugliato cl. 2, are 40 ca. 50 (mq. 4.050 : 5 = ml. 810)

FOG. 61

part.IIa 3: bosco ceduo cl. 3, are 47 ca. 40 (mq. 4.740 : 5 = ml. 948)

part.IIa 6: seminativo cl. 4, are 19 ca. 40 (mq. 1.940 : 5 = ml. 388)

FOG. 62

part.IIa 3: seminativo cl. 5, are 34 (mq. 3.400 : 5 = ml. 680)

part.IIa 5: bosco ceduo cl. 3, are 60 ca. 90 (mq. 6.090 : 5 = ml. 1.218)

TOTALE:

ml. (508 + 140 + 1.718 + 288 + 532 + 934 + 1.834 + 810 + 948 + 388 + 680 + 1.218) = ml. 9.998 (vale a dire 10 km circa).

Si vedano, per ciascuno foglio catastale le **FIGG. 5-12** nell'allegata documentazione grafica.

PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) , vedi **FIGG. 13 -16**.

Vincoli: Capo III art. 35 protezione dei corsi delle acque pubbliche in corrispondenza dei Fossi (Rio Ornataccio e Fosso del Chiavaccio; Fosso di Fonte del Giglio; Fosso Ferrone); art. 38 protezione delle aree boscate; art. 41 protezione delle aree di interesse archeologico (Ara Del Frassino; Ferrone).

4. Considerazioni sulle caratteristiche del terreno.

I terreni in argomento, nello stato di fatto per oltre il 50% a seminativo alternato per la restante parte a bosco ceduo e, in minima misura, a pascolo cespugliato. L'andamento altimetrico è in lieve pendenza naturale collinare (si veda l'immagine satellitare in **FIG. 17** e il panorama tolfetano in **FIG. 18** di cui all'allegata documentazione grafica).

Il passaggio dell'acquedotto non interferisce sull'utilizzo che l'Università Agraria di Tolfa fa di queste terre.

5. VALUTAZIONE del terreno.

I prezzi di mercato in libera contrattazione non si discostano di molto dai valori che possono desumersi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, sulla scorta dei parametri contenuto nelle pubblicazioni della Regione Lazio per la Provincia di Roma, tenendo conto dei quelle che sono le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei luoghi.

Per questo motivo si reputa congruo ed equo un valore di stima nell'ordine di **euro/ha 40.000** per la qualità a **seminativo** (in linea con i valori reali di compravendita e con l'aggiornamento dei valori agricoli medi pubblicati da Agenzia del Territorio che risalgono al 2017, regione agraria n. 9: Allumiere, Civitavecchia, Santa Marinella euro 34.040/ettaro); **euro/ha 16.000** per il **bosco ceduo** (non dissimile dal valore indicato in euro 13.370/ettaro), La quantità di pascolo cespugliato è ininfluente.

VALORE DEL TERRENO

Dimensioni del terreno di cui si chiede il cambio di destinazione d'uso: ml. 9.998 x larghezza virtuale (v. premessa) m. 15 = mq. 149.970 = ettari 14 are 99 centiare 70.

Considerando il seminativo al 50% e il bosco ceduo al 50% il valore medio risulta essere: euro/ha 40.000 + 16.000 / 2 = **euro/ha 26.000**

Territorio di TOLFA

ha. 14,9970 x euro/ha 26.000. = **euro 390.000 (valore complessivo totale)**

CANONE ANNUO

Ne consegue - rammentando che la capitalizzazione è computata al tasso del 5% (cfr. art. 10 della L. 16/6/1927 n. 1766) - che il valore d'uso della superficie risulta pari ad un canone annuale di euro 390.000 x 0,05 = **euro 19.500 /anno.**

6. Conclusioni

Per le considerazioni esposte, lo scrivente arch. Renato Santoro è del parere che l'Università Agraria di Tolfa possa attivare una contrattazione negoziale bilaterale con il Comune di Civitavecchia verso cui confluisce la doppia rete di acquedotti costituita dall'Oriolo e dal Nuovo Mignone, finalizzata ad ottenere un canone annuale sopra determinato in misura di **euro 19.500,00.**

Si consideri che la sottrazione di una superficie demaniale di ridotte dimensione non pregiudica la popolazione dei Tolfetani; al contrario - dal momento che sostanzialmente non solo non ne scalfisce i bisogni (anche in vista dell'entità della restante superficie di usi civici dell'Università Agraria di Tolfa) - e non ne limita la fruibilità, ma soprattutto ne può rappresentare un vantaggio. Infatti, dalla presente operazione la Comunità potrà trarre un significativo beneficio economico, anche a detrazione dei canoni per i consumi idrici a servizio delle attività espletate sul territorio.

Considerata la particolare ubicazione degli acquedotti e visto il rapporto consuetudinario per cui, mediante i suddetti acquedotti sono stati riforniti in passato e tuttora vengono riforniti i fontanili di proprietà dell'Ente, è facoltà dell'Ente Agrario detrarre dal canone annuale il rifornimento per l'intero anno sia dei fontanili esistenti sia di ulteriori nuovi allacci all'acquedotto che l'Università Agraria ha in programma di eseguire- L'elenco dei nuovi approvvigionamenti in progetto è di seguito riportato: Forcone; Femmina Morta Est ed Ovest; Zanghini; Stazzalone; Cicugnola Alta e Cicugnola Bassa; Campo Roscino.

(arch. Renato Santoro)

Roma, 12 dicembre 2019

ALLEGATI

ALL. 1 - documentazione grafica