

Università agraria di Tolfa. Realizzazione Cabina ENEL. Deposito relazione di perizia contenente la proposta di mutamento di destinazione d'uso temporaneo dell'area in loc. Piano Cisterna appartenente ai domini collettivi gestiti dall'U.A. di Tolfa.

Da alessandroalebardi@legalmail.it <alessandroalebardi@legalmail.it>
A [uatolfa](mailto:uatolfa@pec.uniagrariatolfa.it) <uatolfa@pec.uniagrariatolfa.it>
Cc e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it <e-distribuzione@pec.e-distribuzione.it>
Data venerdì 17 febbraio 2023 - 11:01

In esito all'incarico ricevuto dalla E-distribuzione S.p.A. - Unità Business SVR - API Lazio - con sede legale in Roma (che legge per conoscenza) con contratto del 29 novembre 2021, n. 1050248, allego alla presente l'elaborato peritale di cui all'oggetto da sottoporre alla necessaria approvazione di competenza per poi essere trasmesso alla Struttura regionale per l'autorizzazione. Cordialmente, il Perito Demaniale Per. Agr. Alessandro Alebardi

--

2023-02-17_relazionediperizia_cabina.cappellani.pdf

Prot. 222
20/02/2023

Perito Agrario Alessandro Alebardi
Via Francesco Azzurri, 16 – 00166 Roma – Tel. 3387330210



1

UNIVERSITÀ AGRARIA DI
TOLFA
(PROVINCIA DI ROMA)

RELAZIONE DI PERIZIA

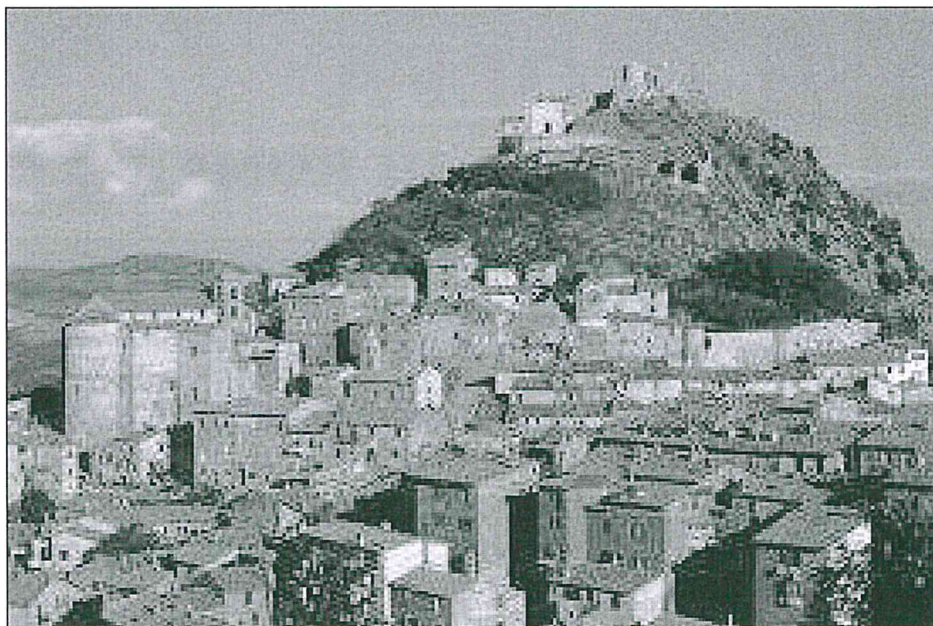
INERENTE LA PROPOSTA DI MUTAMENTO DI
DESTINAZIONE D'USO TEMPORANEO
DI UN APPEZZAMENTO DI TERRENO
SITO IN AGRO DI TOLFA, LOCALITÀ *PIAN CISTERNA*
APPARTENENTE AI DOMINI COLLETTIVI
DELL'UNIVERSITÀ AGRARIA DI TOLFA PER LA
REALIZZAZIONE DELLA CABINA TIPO MICROBOX PLUS
DENOMINATA CAPPELLANI N. 707544

Roma, 17 Febbraio 2023

IL PERITO DEMANIALE incaricato:
(Per. Agr. Alessandro Alebardi)

SOMMARIO:

1. *Premessa, pag. 3;*
2. *Il territorio e cenni storici, pag. 5;*
3. *Indagini catastali, pag. 10;*
4. *Proposta di mutamento destinazione d'uso, pag. 18;*
5. *Conclusioni, pag. 28.*



1. Premessa

Ad evasione dell'incarico conferitomi io Perito Agrario Alessandro ALEBARDI, in qualità di perito demaniale nominato con contratto del 29 novembre 2021, n. 1050248, dalla E-distribuzione S.p.A. – Unità Business SVR – API Lazio – con sede legale in Roma, Via Ombrone n. 2, dopo aver preso visione degli atti e documenti, dello stato dei luoghi ed aver effettuato le dovute indagini, mi prego di riferire nella relazione che segue sul risultato delle mie indagini.

Con la nota del 28 luglio 2021 della Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca, Foreste, Area legislativa e Usi Civici, n. 655192 di protocollo della Regione Lazio, avente per oggetto: *“Comune di Tolfa (RM). Costruzione ed esercizio linea MT 20 kV interrata con allaccio cabina tipo MICROBOX PLUS denominata ‘CAPPELLANI n. 707544’. Richiedente: e-distribuzione S.p.A. RIF. AUT_2127164. Indizione Conferenza dei Servizi decisoria”*, a firma del Direttore regionale Ing. Mauro LASAGNA e della Dirigente dell'Area Dott.ssa Marina AJELLO, veniva rilasciato il nulla osta

«... per quanto di competenza, all'esecuzione dei lavori riguardanti la costruzione ed esercizio, da parte di e-distribuzione S.p.A., del nuovo elettrodotto in cavo interrato MT 20 kV con allaccio cabina tipo MICROBOX PLUS denominata “CAPPELLANI n. 707544”, con esclusione della porzione di terreno appartenente al demanio civico della Università Agraria di Tolfa, per la realizzazione della cabina di trasformazione che potrà realizzarsi solo a seguito del rilascio dell'autorizzazione regionale al mutamento di destinazione d'uso.

Invece, per quanto attiene alla realizzazione del manufatto tipo microbox (cabina denominata “CAPPELLANI”), trattandosi di un terreno di dominio collettivo dovrà essere autorizzato il mutamento di destinazione da parte di questa struttura regionale a seguito di specifica richiesta da parte dell'Ente gestore dei beni civici.»

Alla luce della nota regionale, ai fini della realizzazione della cabina è necessario avviare da parte dell'*Università agraria di Tolfa* il procedimento di mutamento

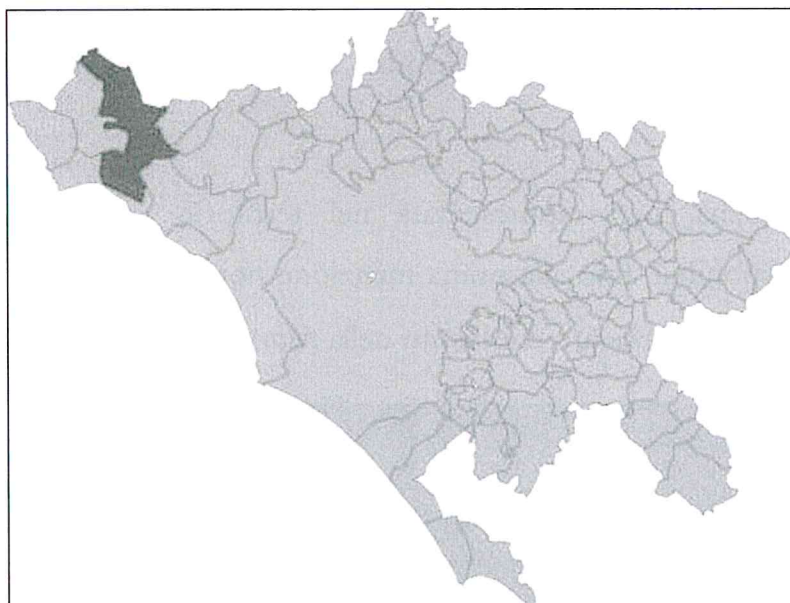
di destinazione d'uso dell'area appartenente ai domini collettivi dell'Ente, ai sensi dell'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, e dell'articolo 41 del regio decreto legge 26 febbraio 1928, n. 332, identificata nel vigente *Catasto Terreni* al Foglio 32 con parte della particella 204, della superficie di Ha. 0.10.00 circa, con l'impegno da parte della e-distribuzione S.p.A. a sostenere le spese tecniche per la definizione di tale procedura.

Ho effettuato il necessario sopralluogo il 16 aprile 2022, recandomi prima presso la sede dell'Ente e del Comune di TOLFA, per acquisire i dati riferiti alle norme urbanistiche, e poi sui luoghi individuati dall'Amministrazioni comunali per la realizzazione della cabina elettrica ecologica in progetto, di cui si allegano gli scatti fotografici più salienti.

2. Il territorio e cenni storici

TOLFA è un Comune sito della città metropolitana di ROMA Capitale nel LAZIO, distante dalla capitale circa km 87, della superficie complessiva di 168 km², confinante con i Comuni di ALLUMIERE, BLERA (VT), BRACCIANO, CANALE MONTERANO, CERVETERI, MANZIANA, MONTE ROMANO (VT), SANTA MARINELLA, TARQUINIA (VT) e VEJANO (VT). La popolazione residente è di circa 4.923 abitanti (31/12/2019 – fonte Istat), con una densità di 29,26 ab./km², il cui centro abitato sorge a 484 m s.l.m..

5



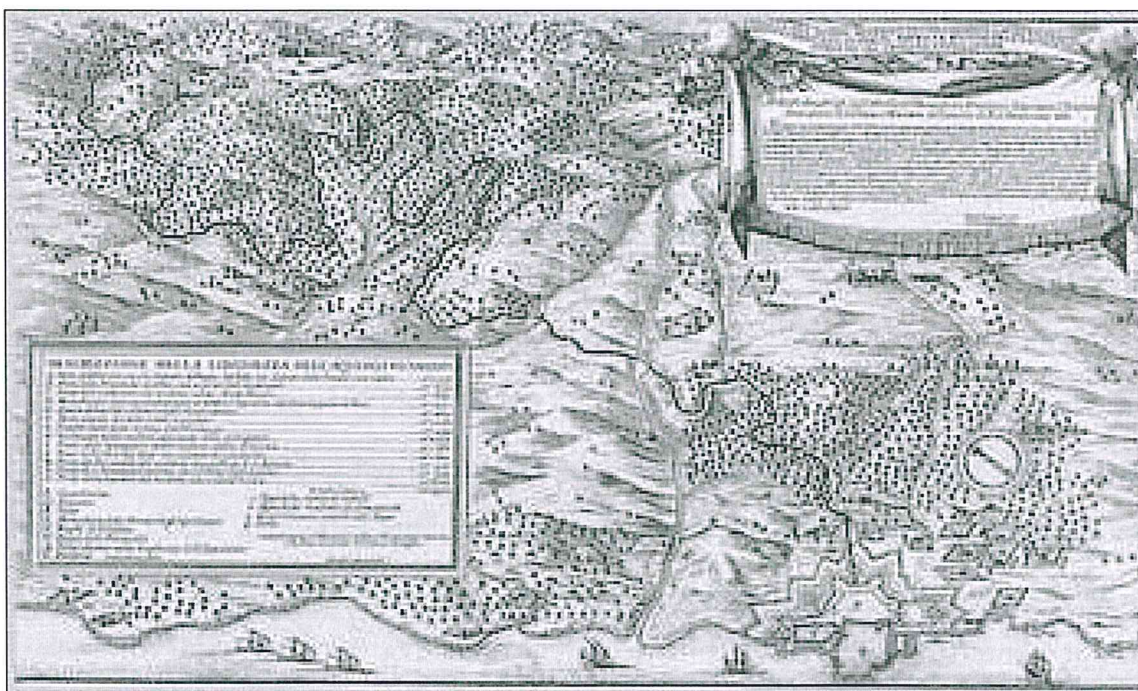
Posizione del comune di Tolfa nella città metropolitana di Roma Capitale

Centro agricolo dei *Monti della Tolfa*, pittorescamente addossato a scoscese rupi trachitiche, sul versante meridionale del gruppo. La parte vecchia, immediatamente sottostante alla rocca FRANGIPANE oggi distrutta, ha una caratteristica pianta a semicerchio, adattata alla forma del colle conico; da essa si diramano tre appendici più recenti, protese ai lati delle principali vie di accesso. La natura vulcanica e la presenza di numerosi minerali metallici ha facilitato l'insediamento umano. L'estensione del territorio arriva fino alle coste tirreniche, dove è situata la frazione di *Santa Severa Nord*. TOLFA, dopo la costituzione

del comune di SANTA MARINELLA, ha perduto l'accesso al mare. Rimangono alcuni diritti di uso civico alla foce del *Rio Fiume*. Classificazione climatica: zona D, 2070 GR/G.

Attorno a TOLFA sono dislocati abitati e necropoli di età protostorica e storica, con una densità d'insediamento dovuta alla ricchezza di minerali (miniere di ferro e cave di allume), di acque e boschi. Le prime tracce risalgono alla tarda età del Bronzo; ben documentata è la *facies culturale protovillanoviana*; quella etrusca è nota dai corredi rinvenuti nelle necropoli di *Pian della Conserva*, *Castellina del Ferrone* e altre, che attestano la fioritura del distretto *tolfetano* tra il 7° e la metà del 5° sec. a.C..

Dopo l'età romana, ben rappresentata nel territorio comunale, poche le informazioni disponibili, fino alla prima menzione nota del nome della TOLFA, del 13 marzo 1201 (documento contenuto nella *Margarita Cornetana*).



Antica pianta di Tolfa.

Nel 1211, TOLFA figurava sotto il dominio di un signore locale, vassallo dei conti ANGUILLARA. Nella sistemazione territoriale del Patrimonio di San Pietro fatta agli inizi del XIII secolo da INNOCENZO III, il territorio e l'abitato di TOLFA venivano esplicitamente riconosciuti come proprietà della Santa Sede. Presa dai *viterbesi*, TOLFA veniva da questi infeudata nell'anno 1335 a un CAPOCCI, e poi a Ludovico e Pietro FRANGIPANE, i quali provvedevano a cingere l'abitato di mura.



Soprattutto per via dei vivaci contrasti con la Camera Apostolica a causa dei diritti sui giacimenti di alunite scoperti nel 1460-1462 dal cardinale Giovanni di CASTRO, che nel 1463 otteneva da papa PIO II la concessione venticinquennale per lo sfruttamento delle miniere (con la facoltà di fabbricare l'edificio dell'allume) nella zona, fino a che la vertenza veniva composta e il territorio passava alla Camera Apostolica. Finiti i venticinque anni di concessione di Giovanni di CASTRO, le miniere venivano affittate da Agostino CHIGI, nobile senese, che otteneva anche la concessione della Rocca di TOLFA, cioè lo sfruttamento agro-pastorale della zona, con la facoltà di tenervi un proprio castellano. Nel 1502 il castellano Nicola SERGARDI *senese*, il quale trasportava diversi pezzi di artiglieria del castello con le armi del Signore della Rocca della

TOLFA nelle fortezze di PORTO ERCOLE e TALAMONE, facenti parte allora del dominio senese Basilio PERGI storico *tolfetano*. Le cave di allume con l'amministrazione CHIGI si sviluppavano al di là di ogni rosea speranza, e il papa stabiliva che il ricavato dovesse servire a finanziare la guerra contro i turchi, come risulta, tra l'altro, da un atto notarile nell'Archivio Vaticano, datato 1513, inerente al rinnovo dell'appalto CHIGI da parte di LEONE X, che porta come titolo “*Appaltum Alluminum Sanctae Crociatae*”.



Documento senza titolo L'industria dell'allume, minerale per il cui approvvigionamento non si poteva più contare sui giacimenti compresi nei territori ormai preclusi dalla caduta di COSTANTINOPOLI (anno 1453), determinava un improvviso sviluppo della TOLFA, che nel 1530 ebbe da CLEMENTE VII gli statuti di comune autonomo e si allargava rapidamente oltre la cerchia muraria; il complesso sorto vicino alle cave, a circa quattro chilometri

dalla TOLFA, composto dallo stabilimento per la lavorazione dell'allume ("*le allumiere*") e da fabbricati costruiti per alloggiare gli operai, dette vita al paese di ALLUMIERE, divenuto comune autonomo nel 1826. Nel 1799 TOLFA vedeva una grave insurrezione contro la Repubblica Romana; repressa poi dalle truppe *francesi*, le quali si davano al saccheggio della città ed i resti della rocca, che avevano costituito l'estremo baluardo dei ribelli, venivano ulteriormente danneggiati.

3. Indagini catastali

Il terreno in oggetto è ubicato nella località *Piano Cisterna* nel territorio del Comune di TOLFA. Località che non presenta accentuate pendenze. Attualmente, l'accesso è garantito dalla percorrenza di una strada vicinale di campagna a fondo sterrato denominata “*delle mole vecchie del Mignone*”, che attraversa una zona prettamente agricola, che si dirama dalla Strada Braccianese Clodia.

Sull'area di che trattasi non ho rilevato la presenza di fabbricati o manufatti di sorta, fatta eccezione per quello contraddistinto con la particella 158.



Foto aerea tratta dal sito “Google Earth Pro”

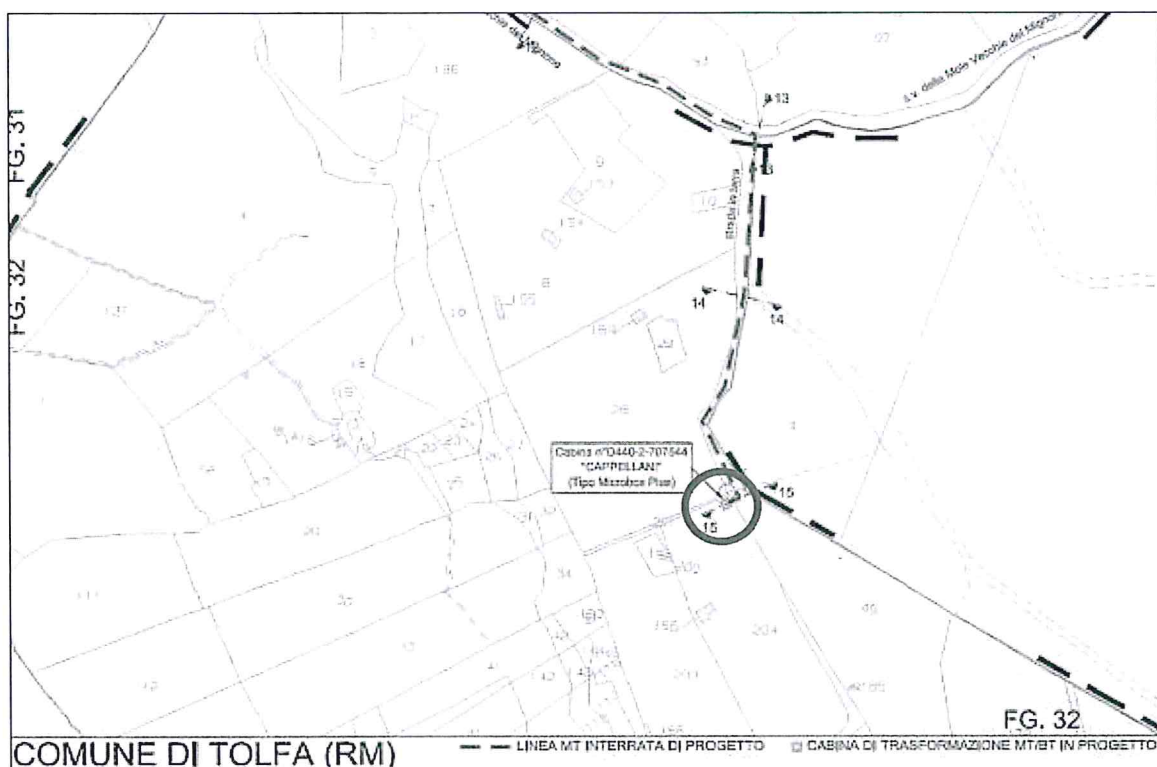
Perito Agrario Alessandro Alebardi
Via Francesco Azzurri, 16 – 00166 Roma – Tel. 3387330210



11



Foto aerea tratta dal sito "Google Earth Pro"

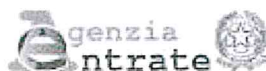


Estratto del Foglio 32 – Particella 204

Non essendo edificato in alcun modo, il terreno *de quo* non è presente nel vigente *Catasto Fabbricati* del Comune di TOLFA.

All’impianto meccanografico del vigente *Catasto Terreni* del Comune di TOLFA, risalente al 30 ottobre 1976, era identificato nel Foglio 32 con parte della particella 46:

<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Superficie</i>	<i>Qualità e Intestazione</i>
32	46	Ha. 1.92.40	Seminativo 4; “FANELLI Antonio Fu David nato a TOLFA (RM) il 01/04/1967, Oneri possessore contestato del soprassuolo; UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA, proprietaria per il suolo e contestataria del soprassuolo”



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/04/2022
Ora: 07:24:02
Numero Pratica: T14303/2022
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 19/04/2022



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/04/2022

Dati identificativi: Comune di TOLFA (L192) (RM)

Foglio 32 Particella 204

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 30,79

agrario Euro 21,99

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4

Superficie: 8.517 m²

> Intestati catastali

> 1. FANELLI Antonio Fu David

nato a TOLFA (RM) il 01/04/1987

Diritto di: Oneri possessore contestato del soprassuolo

> 2. UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA

Diritto di: proprietaria per il suolo e contestataria del soprassuolo

> Dati identificativi

📅 dall'impianto al 10/09/2013

Immobile predecessore

Comune di TOLFA (L192) (RM)

Foglio 32 Particella 46

Impianto meccanografico del 30/10/1976

📅 dal 10/09/2013

Immobile attuale

Comune di TOLFA (L192) (RM)

Foglio 32 Particella 204

FRAZIONAMENTO del 10/09/2013 Pratica n. RM0642620 in atti dal 10/09/2013 presentato il 09/09/2013 (n. 642620.1/2013)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TOLFA (L192) (RM)

Foglio 32 Particella 198

Foglio 32 Particella 201

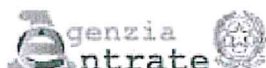
Foglio 32 Particella 46

Foglio 32 Particella 45

Foglio 32 Particella 205

Foglio 32 Particella 203

Foglio 32 Particella 200



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/04/2022
Ora: 07:24:02
Numero Pratica: T14303/2022
Pag: 2 - Segue

> Dati di classamento

- 🏠 dall'impianto al 20/05/1997 Impianto meccanografico del 30/10/1978
Immobile predecessore
Comune di TOLFA (L192) (RM)
Foglio 32 Particella 46
Redditi: dominicale Euro 69,56 Lire 134.680
 agrario Euro 49,68 Lire 96.200

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04
Superficie: 19.240 m²
Partita: 991
- 🏠 dal 20/05/1997 al 30/10/2001 TIPO MAPPALE del 20/05/1997 in atti dal 20/04/1999
(n. 10344.505/1986)
Immobile predecessore
Comune di TOLFA (L192) (RM) Annotazione di immobile: protocollo n. 010344 anno 86
ridotta a favore di particella 158
Foglio 32 Particella 46
Redditi: dominicale Euro 69,30 Lire 134.183
 agrario Euro 49,50 Lire 95.845

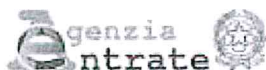
Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04
Superficie: 19.169 m²
Partita: 991

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: TOLFA (L192) (RM)
Foglio 32 Particella 158
- 🏠 dal 30/10/2001 al 10/09/2013 TIPO MAPPALE del 01/01/1986 Pratica n. 1040780 in
atti dal 30/10/2001 (n. 10345B.1/1986)
Immobile predecessore
Comune di TOLFA (L192) (RM) Annotazione di immobile: protocollo n. 010345 anno 86
costituita da particella 46
Foglio 32 Particella 46
Redditi: dominicale Euro 68,98 Lire 133.567
 agrario Euro 49,27 Lire 95.405

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04
Superficie: 19.081 m²

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:
Comune: TOLFA (L192) (RM)
Foglio 32 Particella 157
Foglio 32 Particella 156
- 🏠 dal 10/09/2013 FRAZIONAMENTO del 10/09/2013 Pratica n.
RM0642620 in atti dal 10/09/2013 presentato il
09/09/2013 (n. 642620.1/2013)
Immobile attuale
Comune di TOLFA (L192) (RM)
Foglio 32 Particella 204
Redditi: dominicale Euro 30,79
 agrario Euro 21,99

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 04



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Data: 19/04/2022
Ora: 07:24:02
Numero Pratica: T14303/2022
Pag: 3 - Fine

Superficie: 8.517 m²

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: TOLFA (L192) (RM)
Foglio 32 Particella 198
Foglio 32 Particella 201
Foglio 32 Particella 46
Foglio 32 Particella 45
Foglio 32 Particella 205
Foglio 32 Particella 203
Foglio 32 Particella 200

16

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di TOLFA (L192) (RM) Foglio 32 Particella 46

- 1. FANELLI Antonio Fu David
nato a TOLFA (RM) il 01/04/1987
☞ dall'impianto al 10/09/2013
Diritto di: Oneri possessore contestato del soprassuolo (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 30/10/1978

- 2. UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA
☞ dall'impianto al 10/09/2013
Diritto di: proprietaria per il suolo e contestataria del soprassuolo (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di TOLFA (L192) (RM) Foglio 32 Particella 204

- 1. FANELLI Antonio Fu David
nato a TOLFA (RM) il 01/04/1987
☞ dal 10/09/2013
Diritto di: Oneri possessore contestato del soprassuolo (deriva dall'atto 2)

2. FRAZIONAMENTO del 10/09/2013 Pratica n. RM0842820 in atti dal 10/09/2013 presentato il 09/09/2013 (n. 642820.1/2013)

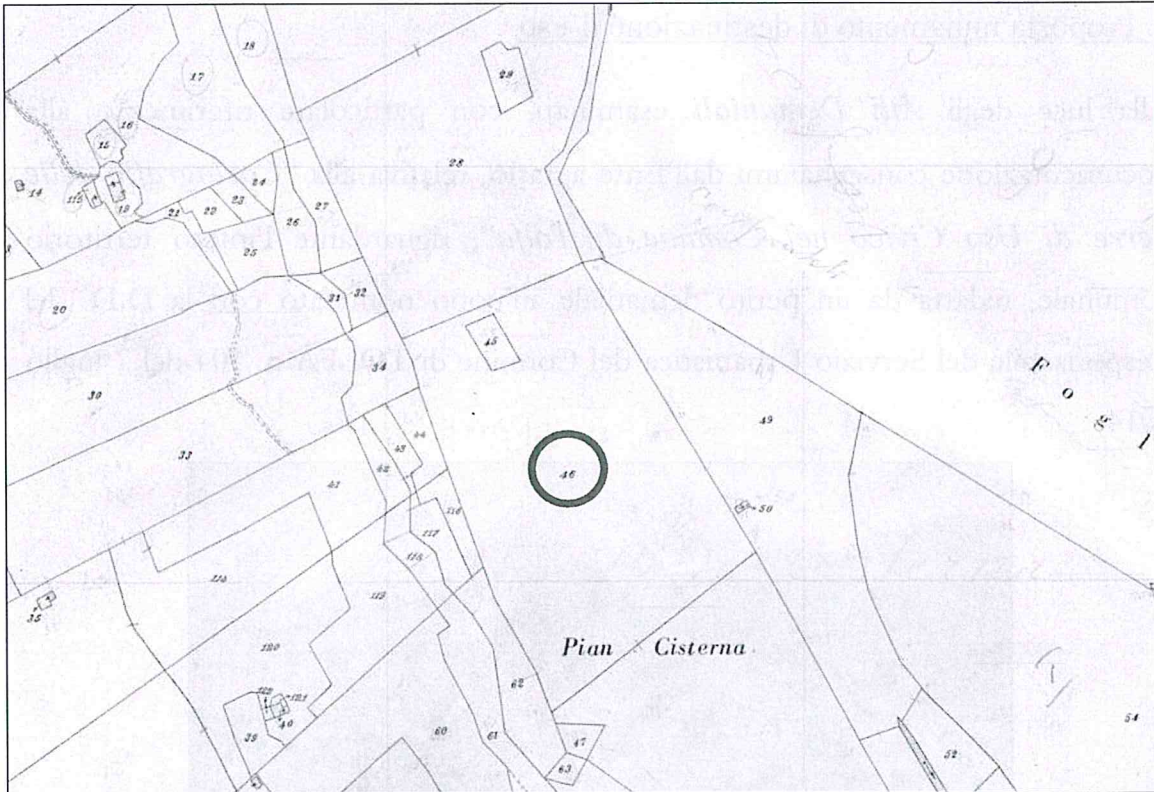
- 2. UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA
☞ dal 10/09/2013
Diritto di: proprietaria per il suolo e contestataria del soprassuolo (deriva dall'atto 2)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Visura analitica per immobile – Particella 204 del Foglio 32

All'impianto del *Nuovo Catasto Terreni* del Comune di TOLFA, risalente al 1° dicembre 1952, l'attuale particella 204 del Foglio 32 corrisponde alla particella 46 del Foglio 32.



Estratto della mappa n. 22 d'impianto del N.C.T. del Comune di TOLFA

4. Proposta mutamento di destinazione d'uso

Alla luce degli *Atti Demaniali* esaminati, con particolare riferimento alla documentazione consegnatami dall'Ente agrario, relativa alla “*Cartografia delle Terre di Uso Civico nel Comune di Tolfa*”, riguardante l'intero territorio comunale, redatta da un perito demaniale all'uopo nominato con la D.D. del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di TOLFA n. 104 del 7 luglio 2014,



sono nella condizione di riferire che il terreno *de quo*, alla luce della classificazione riportata dalla legge n. 168 del 2017, **appartiene ai domini collettivi dell'Università agraria di TOLFA**. Il fondo, unitamente ad un più ampio comprensorio, è gestito pacificamente dalla locale “*Università Agraria*”, Ente costituito ai sensi della legge 4 agosto 1897, n. 397, e regolato dalla recente della legge n. 168 del 2017.

Per meglio comprendere il tipo di operazione che il sopra nominato Ente dovrebbe realizzare in località *Pian Cisterna*, si riportano alcuni brani eloquenti contenuti nel progetto della cabina elettrica Cappellani predisposto dalla e-distribuzione S.p.A.:



«... Premessa

Gli impianti sono progettati conformemente alle specifiche norme di UNIFICAZIONE NAZIONALE e-distribuzione S.p.a.

Per quanto non espressamente specificato nella relazione si precisa che i componenti che saranno installati rispetteranno quanto previsto dalla guida per le connessioni alla rete di distribuzione e-distribuzione.

La presente relazione descrive le caratteristiche e i criteri di progettazione di un nuovo impianto di rete di e-distribuzione e definisce:

- *requisiti generali dell'impianto;*
- *considerazioni tecniche generali in relazione al quadro delle esigenze da soddisfare;*
- *i criteri di scelta delle soluzioni impiantistiche progettate;*
- *specifiche tecniche delle parti componenti l'impianto di connessione.*

Requisiti generali dell'impianto in progetto

- ✓ *Tipologia di intervento: NUOVO IMPIANTO DI RETE DI DISTRIBUZIONE*

Descrizione impianto in progetto: LINEA MT 20kV INTERRATA E CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT MICROBOX PLUS.

- ✓ *Area oggetto di intervento: come da cartografia allegata, ubicata nel Comune di Tolfa – località Le Spinare – provincia di ROMA*
- ✓ *Distinto in catasto per il Comune di Tolfa al Foglio 31 particelle: s.c. Canale Passo di Viterbo (63 - 1 - 91 - 4 - 3 - 6 - 11 - 146 - 15 - 132), Foglio 25 particelle s.c. Canale Passo di Viterbo (215), Foglio 33 particelle: s.v. delle*

Mole Vecchie del Mignone, Foglio 32 particelle: s.v. delle Mole Vecchie del Mignone – 49 – 204.

- ✓ *Le opere di connessione e le relative autorizzazioni alla realizzazione sono a carico di e-distribuzione S.p.A.*

Il presente progetto prevede sinteticamente la realizzazione delle parti d'impianto di seguito descritte.

Linea elettrica alla tensione nominale di esercizio di 20.000 V

Dovendo e-distribuzione provvedere alla richiesta di fornitura di energia elettrica effettuata da parte del Sig. Cappellani Francesco si rende necessario la costruzione di un elettrodotto MT 20kV interrato e relativa Cabina di trasformazione in località Le Spinare nel Comune di Tolfa.

L'intervento, della lunghezza di 2320ml, avrà inizio dalla linea MT aerea esistente denominata D440-29547 "Tolfa" e più precisamente da un sostegno di vertice localizzato sulla s.c. Canale Passo di Viterbo, fiancheggerà la stessa per circa 1480ml per poi proseguire lungo s.v. delle Mole Vecchie del Mignone che fiancheggerà per i restanti 610ml per poi deviare il tracciato su una strada in terra che costeggerà per i restanti 230ml fino a giungere sul punto in cui è prevista la realizzazione della cabina di trasformazione MT/BT n. D440-2-707544 denominata "Cappellani".

Lungo il tracciato, oltre la sopraccitata viabilità, l'elettrodotto attraversa le seguenti opere interferenti: Fosso dell'Era Vecchia, Fosso dell'Acquabianca e un suo affluente.

I lavori saranno eseguiti senza approntare le piste di cantiere in quanto l'intervento è sulla viabilità esistente. Le principali attività per la realizzazione delle linee elettriche sono relative allo scavo a sezione obbligata necessario per l'alloggiamento della tubazione corrugata per la posa del cavidotto, per quanto riguarda i materiali di risulta, peraltro molto esigui, saranno riutilizzati per i rinterri o se non idonei saranno trattati secondo le vigenti norme in materia.

Cabina elettrica

CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT

Realizzazione del manufatto di tipo microbox secondo le specifiche ENEL DG 10200 Ed. 01 e successivo equipaggiamento elettromeccanico completo, trasformatore MT/BT e apparecchiature per il telecontrollo, automazione e telegestione.

Il fabbricato cabina in progetto insiste su un'area individuata al catasto terreni del Comune di TOLFA foglio 32 particella 204/parte.

Le seguenti prescrizioni si applicano al fabbricato cabina:

- i locali devono essere dotati di un accesso diretto ed indipendente da via aperta al pubblico, sia per il personale, sia per un'autogrù con peso a pieno carico di 180 q;*
- le aperture devono garantire un grado di protezione IP 33 e una adeguata ventilazione a circolazione naturale di aria;*
- le tubazioni di ingresso dei cavi devono essere sigillate onde impedire la propagazione o l'infiltrazione di fluidi liquidi e gassosi;*
- la struttura deve essere adeguatamente impermeabilizzata, al fine di evitare allagamenti ed infiltrazioni di acqua. ...»*

«... COSTRUZIONE LINEA MT 20kV INTERRATA E CABINA DI TRASFORMAZIONE MT/BT nel COMUNE DI TOLFA (RM) Cliente: CAPPELLANI FRANCESCO – Prev. 2584988

A - Obiettivi da raggiungere:

La realizzazione del costruendo elettrodotto MT e della nuova Cabina si rendono necessari per l'adeguamento della rete MT.

B – Aspetto tecnico e illustrazione dell'aspetto esteriore dei luoghi interessati dalle opere:

Tale progetto verrà realizzato in interrato con cavi MT 20kV in alluminio della sezione pari a 3x(1x185) mmq della lunghezza pari a 2320 ml circa.

L'elettrodotto avrà inizio dalla linea MT aerea esistente denominata D440-29547 "Tolfa",

attraversa la viabilità ordinaria esistente fino a giungere sul punto in cui è prevista la realizzazione della cabina di trasformazione MT/BT n. D440-2-707544 denominata "Cappellani".

C - Motivazioni tecniche - economiche per la locazione del tracciato in relazione ai vincoli esistenti ed ai fondi da attraversare:

Il criterio che ha portato alla scelta di tale tracciato, oltre quelli puramente tecnici ed economici che il progettista non può trascurare, è stato quello di: ottenere la minor turbativa per l'ambiente circostante ed in particolare evitare zone franose, ridurre al minimo il taglio di piante, danni alle colture, nonché di interferire con ambiti di particolare pregio ambientale.

In conclusione l'opera può ritenersi valida sia sotto l'aspetto tecnico e della natura del territorio. ...»

«... CABINA ELETTRICA "CAPPELLANI" n°D440-2-707544 (verrà realizzata a cura di e-distribuzione il quale provvederà ad inserire il trasformatore MT/BT al suo interno).

In relazione alla specifica ubicazione degli impianti e/o del locale cabina sulla citata area è applicabile il criterio basato sulla DPA, distanza di prima approssimazione.

La Distanza di prima approssimazione (Dpa) è stata calcolata sulla base della tabella riportata nell'articolo 5.2.1 dell'allegato al D.M. 29 maggio 2008, considerando che il limite fissato dall'obiettivo di qualità di 3 microTesla di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 08/07/2003 risulta rispettato per le aree ad una distanza superiore a quanto riportato nelle allegate rappresentazioni grafiche della fascia di rispetto e della D.P.A.

Dati progettuali delle linee interrate a 20 kV

Cavo ad elica visibile tipo ARE4H5EX-12/20 kV- 3x185 mm2 tabella Unificazione Enel DC 4385:

- Diametro circoscritto 78 mm;
- Massa 3550 Kg/Km;
- Portata 360 A;
- Corrente termica di corto circuito 24 kA;
- Percorso come da elaborati grafici allegati.

CARATTERISTICHE ELETTRICHE DEL TRASFORMATORE

- Tensione di alimentazione 20 kV
- Tensione in uscita 400 V
- Potenza massima 630 kVA per cabina tipo box e 160kVA per PTP. ...»

«... Avrà struttura completamente prefabbricata monoblocco con copertura rimovibile, per l'installazione dall'alto delle apparecchiature MT e BT, delle dimensioni di ml 2.20x1.80 con altezza di ml 2 fuori terra; è composta da pareti in cls munite di apertura e griglia ed una sotto-vasca di fondazione munita di fori per il passaggio delle tubazioni necessari per la circolazione dei cavi. ...»

e-distribuzione	SPECIFICA TECNICA	Pagina 28 di 63
	Box in calcestruzzo armato prefabbricato per apparecchiature elettriche per altitudini fino a 1000 metri sul livello del mare. MICROBOX PLUS	DG10200 Ed.01 del 15/09/2016

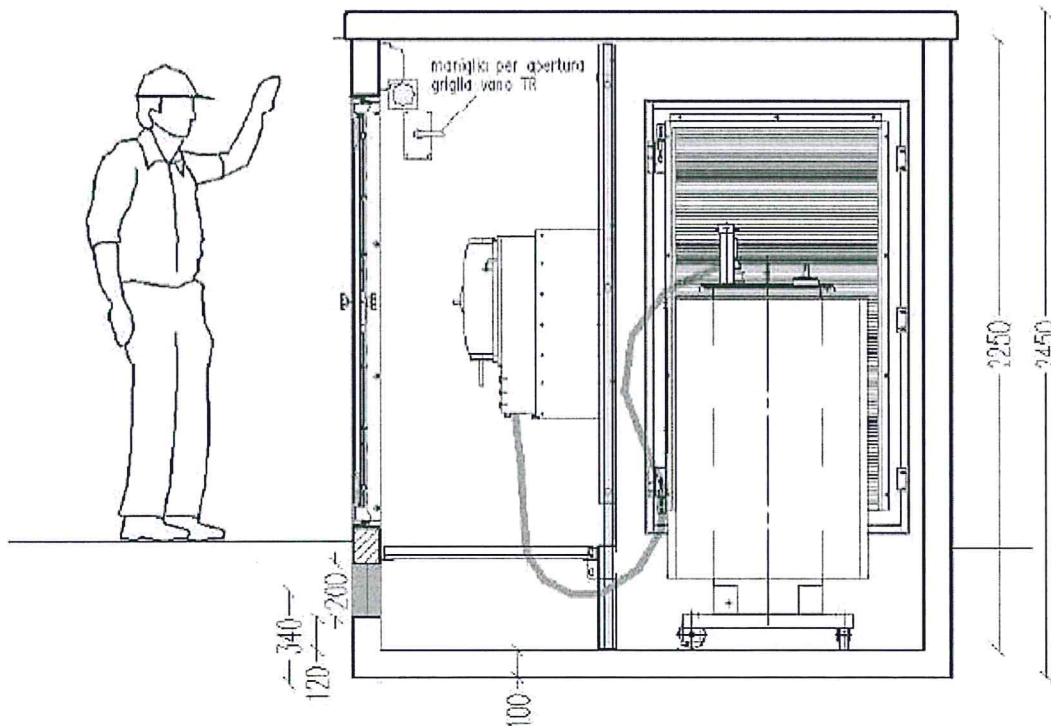


Figura 5 - sezione B-B'

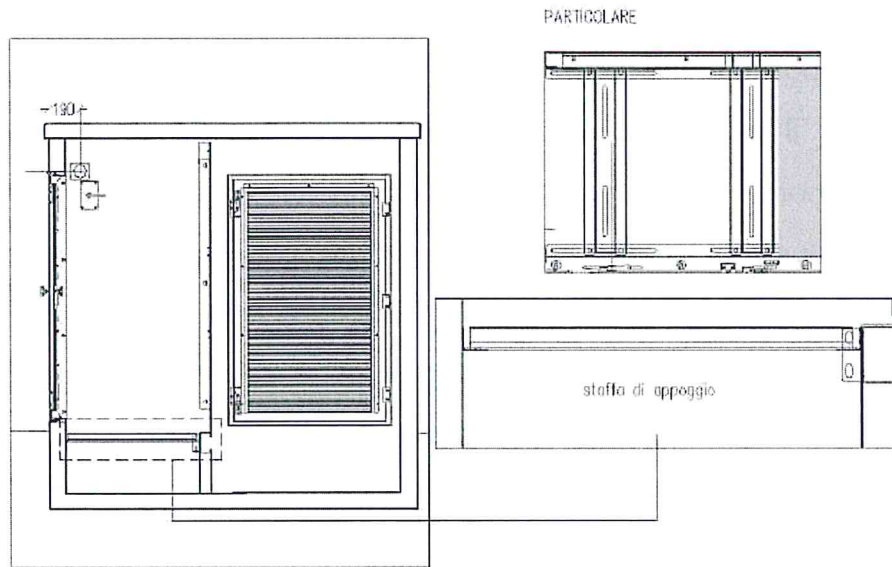


Figura 6 - sezione C-C' con particolare staffa di appoggio

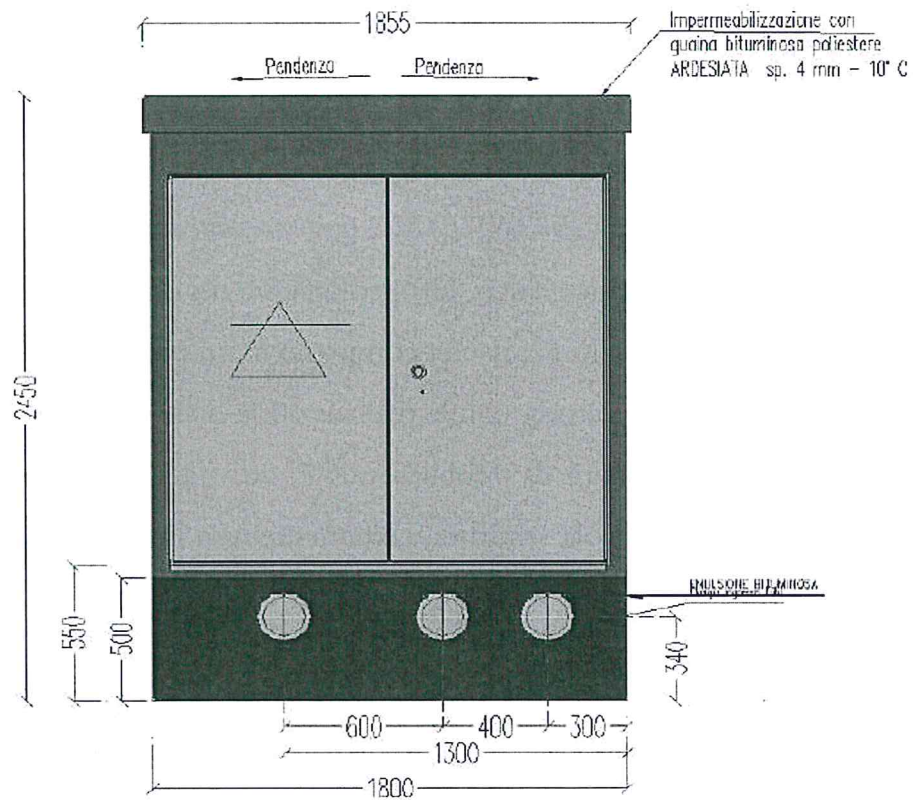


Figura 7 - fronte A

La zona non è urbanizzata e non edificata, la giacitura naturale è in leggero declivio, perché posta in una zona di pianura.

Originariamente il comprensorio terriero veniva utilizzato, per via della sua originaria vocazione seminativa, per la coltivazione di specie cerealicole e foraggiere con l'uso di regolari turnazioni agrarie, con l'esercizio della servitù civica di pascolo brado nei periodi di non coltivazione. L'esercizio degli usi civici, per via dell'avvenuta recinzione della maggior parte dei terreni di quella zona, quotizzati, già da molto tempo non sono più in esercizio, tanto che può essere classificato “*catastalmente*” quale seminativo di scarsa qualità (qualità e classamento confermati dalle risultanze catastali).

Urbanisticamente, il terreno oggetto della presente procedura di mutamento di destinazione d'uso temporaneo, alla luce della certificazione rilasciata il 30 ottobre (gennaio) 2023, n. 1310 di protocollo, a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica Arch. Ermanno MENCARELLI (Allegato “A”), ricade secondo le destinazioni del vigente P.R.G. del Comune di TOLFA in:

«... Art. 3 – ZONE AGRICOLE INCENTIVABILI (vedi normativa allegata) ...».

Con la presenza dei vincoli paesaggistico, idrogeologico e usi civici. Inoltre, l'area di cui alla particella 204 del Foglio 32, risulta compreso in un perimetro Z.P.S..

La porzione di terreno di che trattasi, con la realizzazione della cabina elettrica in progetto, sarà utilizzata per scopi di pubblica utilità, attività che comporterà la realizzazione in loco di una piccola struttura, certamente non invasiva.

Il terreno si può ritenere *marginale* rispetto al resto del comprensorio di *natura collettiva* rimasto in libera disponibilità degli utenti, anche in considerazione delle nuove esigenze di vita della collettività, soprattutto se si pensa al fabbisogno di energia elettrica delle attività umane in aree decentrate rispetto ai centri abitati, pertanto, può essere giustificata, senza particolari difficoltà, la temporanea

indisponibilità dello stesso alle originarie attività agronomiche, silvane e pastorali. Intervento che certamente può favorire, in un momento così difficile per tutti, lo sviluppo e, in un certo senso, il miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini residenti.

Trattasi, in definitiva, di una piccola porzione di terreno, della superficie complessiva di mq. 10,00 circa, sottratto temporaneamente all'esercizio degli usi civici, la cui consistenza è da ritenersi del tutto trascurabile, rispetto alle ampie estensioni a disposizione dei pochi utenti che ancora rimangono a esercitare gli usi civici.

Tenuto in particolare conto i contenuti della sentenza della Corte Costituzionale n. 113 pubblicata il 31 maggio 2018 e vista la circolare della Direzione Regionale Agricoltura del 23 ottobre 2018, a firma del Direttore Regionale Ing. Mauro LASAGNA – *“Nuove norme in materia di domini collettivi”* – lettera *“B”*, punto 5, degli *“Effetti conseguenti al nuovo quadro normativo”*;
richiamati tutti i motivi sopra esposti, **lo scrivente Perito Demaniale all'uopo incaricato ritiene senz'altro attuabile la procedura prevista dall'articolo 12^[1] della legge n. 1766/27 e dall'articolo 41^[2] del Suo Regolamento**

¹ Articolo 12 L. n. 1766/27:

«Per I terreni di cui alla lettera a) si osserveranno le norme stabilite nel capo 2° del titolo 4° del R. decreto 30 dicembre 1923, n. 3267.

I Comuni e le associazioni non potranno, senza l'autorizzazione del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste (oggi le Regioni) alienarli o mutarne la destinazione.

I diritti delle popolazioni su detti terreni saranno conservati ed esercitati in conformità del piano economico e degli articoli 130 e 135 del citato decreto, e non potranno eccedere i limiti stabiliti dall'art. 521 del Codice civile.»

² Articolo 41 R.D. n. 332/28:

«Potranno i Comuni e le Associazioni agrarie richiedere, ed il Ministro dell'Agricoltura e delle Foreste (oggi le Regioni) consentire, che a tutte o parte delle terre sia data una diversa destinazione, quando essa rappresenti un reale beneficio per la generalità degli abitanti, quali la istituzione di campi sperimentali, vivai e simili.

In tal caso il decreto di autorizzazione conterrà la clausola del ritorno delle terre, in quanto possibile, all'antica destinazione quando venisse a cessare lo scopo per il quale l'autorizzazione era stata

d'applicazione, approvato con il R.D. n. 332/28, ed esprime il proprio parere favorevole per il mutamento di destinazione d'uso temporaneo dell'area di che trattasi posta in località *Pian Cisterna*.

Il sottoscritto Perito Demaniale all'uopo nominato, ai fini del calcolo del canone annuo che l'*Università agraria di Tolfa* dovrebbe introitare, per conto della collettività ed utenti, nell'ambito di una corretta gestione separata degli usi civici, a seguito del mancato esercizio delle servitù civiche per via della sottrazione della piccola porzione di terreno su cui è stata progettata la realizzazione della cabina elettrica, che, in relazione alle norme urbanistiche, è e rimane a vocazione prettamente agricola;

tenuto conto dei criteri di valutazione utilizzati per situazioni analoghe;

considerato che tale struttura ha indiscutibili scopi di pubblica utilità;

Ha proceduto, in perfetta analogia a quanto stabilito per recenti richieste d'installazione di strutture dello stesso tipo, con il fine di stabilire il più probabile valore di mercato del terreno in oggetto, dopo aver preso atto dei V.A.M della zona, ed espletata un'accurata indagine di mercato nella zona in esame, per accertare l'ammontare dei prezzi con cui sono stati scambiati recentemente terreni aventi analoghe caratteristiche ed, infine, per poi apportare idonee aggiunte o detrazioni in considerazione dell'uso specifico previsto per il fondo, è scaturito che l'area in questione può essere stimata correttamente nella misura di €. 2,00 il Mq..

Da quanto sopra, ne consegue che il terreno interessato dalla presente proposta di mutamento di destinazione d'uso temporaneo, avendo una superficie

accordata. Qualora non sia possibile ridare a queste terre l'antica destinazione, il Ministro per l'Agricoltura e Foreste (oggi le Regioni) potrà stabilire la nuova destinazione delle terre medesime.»

complessiva interessata pari ad Ha. 0.00.10 circa, va ad assumere un valore venale pari ad €. 20,00 (€. 2,00/Mq. x Mq. 10,00).

Considerato che la misura del canone annuo che dovrà essere corrisposto alla collettività e agli utenti dell'*Università agraria di Tolfa* è di esigua entità, si propone il versamento di una somma *una tantum*, ritenuta equa, sulla base di altri casi analoghi, di €. 400,00 (€. 20,00 x 0,05).

4. Conclusioni

In conclusione della presente *Relazione di Perizia*, ritengo di dover sottolineare che la sottrazione, da considerarsi a norma delle leggi vigenti soltanto *temporanea*, di una porzione del tutto trascurabile dei domini collettivi (Mq. 10,00 circa), rispetto ad un'ampia superficie ancora a disposizione della collettività e degli utenti dell'*Università di Tolfa*, comporterà una compromissione ed una limitazione d'entità del tutto trascurabile per l'esercizio degli usi civici, anche in considerazione del fatto che l'intervento che si vuole realizzare possiede certamente i contenuti della pubblica utilità (realizzazione del manufatto tipo microbox – cabina denominata “*CAPPELLANI*”). Pertanto, sono nella condizione d'esprimere il mio personale PARERE FAVOREVOLE, in rispetto delle leggi regolanti la materia degli usi civici, per la definizione della questione di cui trattasi.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Roma, 17 Febbraio 2023

IL PERITO DEMANIALE
(*Per. Agr. Alessandro Alebardi*)

Firmato digitalmente da: Alessandro Alebardi
Organizzazione: COLLEGIO DEI PERITI AGRARI
DI ROMA/80244990588
Data: 17/02/2023 10:57:55



Allegato “A”



COMUNE DI TOLFA
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
SETTORE TERZO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA
Piazza Vittorio Veneto n. 12 – 00159 Tolfa (RM)
Tel. 0766-9390242 Fax 0766 9390243
C.F. 8100050580 P.I. 02144561004

29

Prot. 1310

del 30.10.2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su richiesta del Sig. **Stefano Buongiorno** in qualità di Responsabile della Società E-Distribuzione Infrastrutture e Reti Italia area Regionale programmazione e gestione, in atti con il prot. n. 6375 del 11.06.2022;

Ai sensi dell'art. 18 della legge n. 47/1985;

SI CERTIFICA

Che il terreno sito a Tolfa, distinto in catasto al **foglio 32** particella **204** nel P.R.G. vigente, risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

Art. 3 – A 3 ZONE AGRICOLE INCENTIVABILI (vedi normativa allegata)

Che la zona è interessata dai seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico** art. 134 comma 1 lettera b), art. 142 es. 1 lettera m) del D.lgs. 42/2004, art. 42 delle N.T.A. del P.T.P.R., Beni Paesaggistici - Tav. B;
- **Vincolo Idrogeologico** ai sensi dell'art. 1 del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267;
- **Vincolo di Uso Civico.**

L'area è inoltre compresa nel perimetro della **Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) Codice sito: IT6030005 - Denominazione: Comprensorio Tolfetano Cerite Mangiate Tav. 4**, istituita con DGR n. 651/2005.

Il presente certificato non costituisce alcun diritto edificatorio da parte del richiedente ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 380/2001 art. 30.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Mancarelli Ermanno



Firmato da:
ERMANNO MANCARELLI
Codice fiscale: 00000001042178
Organizzazione: COMUNE DI TOLFA
Ruolo: RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICO
Valore di: 21.03.2021 21.03.02 4 21.03.2024 00.00.00
Certificati emessi dal Sistema PEC SpA n. 40/1243, 30/04/2010 9.000.17
Responsabile servizio: Signorini, 06/10/2023 10.30.39
Albo: Regione Lazio

Art. 3	ZONE AGRICOLE INCENTIVABILI
A3	

Sono state inserite in tale destinazione tutte le aree ritenute utilizzabili a scopo agricolo anche a seguito di importanti operazioni di bonifica agraria.

IN TALI ZONE SONO AMMESSE COSTRUZIONI DI TIPO RESIDENZIALE PURCHE' RISERVATO AL CONDUTTORE DEL FONDO RURALE CHE TRAGGA DAL FONDO MEDESIMO UN REDDITO PRO-CAPITE CHE NON SI DISCOSTI DAL REDDITO MEDIO DEI CITTADINI DI TOLFA, NELLA MISURA DI MC/MQ.0,03.

PER LE ALTRE COSTRUZIONI AL SERVIZIO DEL FONDO CON DESTINAZIONE D'USO ESCLUSIVAMENTE AGRICOLA -FIE-NILI, STALLE, MAGAZZINI PER DERRATE, RICOVERI PER MACCHINE AGRICOLE-, L'INDICE DI COSTRUIBILITA' NON POTRA' SUPERARE I 0,07 MC/MQ.