

PROT. N. 908
del 26/10/2020



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 CAVACCIA
APPARTENENTE AI DOMINI COLLETTIVI
DELL'UNIVERSITÀ AGRARIA DI TOLFA PER LA
REALIZZAZIONE DELL'ISOLA ECOLOGICA
INTERCOMUNALE TOLFA-ALLUMIERE

Roma, 20 Ottobre 2020

IL PERITO DEMANIALE
(Per. Agr. Alessandro Alebardi)

SOMMARIO:

1. *Premessa, pag. 3;*
2. *Il territorio e cenni storici, pag. 6;*
3. *Indagini catastali, pag. 11;*
4. *Proposta di mutamento destinazione d'uso, pag. 18;*
5. *Conclusioni, pag. 27.*



1. Premessa

Ad evasione dell'incarico conferitomi io Perito Agrario Alessandro ALEBARDI, nominato con Deliberazione del C.D.A. dell'*Università di Tolfa* n. 184 del 14 settembre 2020 Perito Demaniale, dopo aver preso visione degli atti e documenti, dello stato dei luoghi ed aver effettuato le dovute indagini, mi pregio di riferire nella relazione che segue sul risultato delle mie indagini.

Con la Delibera della Deputazione Agraria n. 61 del 6 ottobre 2017 veniva accolta la richiesta del Comune di TOLFA alla concessione in uso di un terreno in località *Cavaccia*, posto all'interno del comprensorio di natura collettiva denominato *Selva degli Sbroccati* nel territorio *tolfetano*, per la realizzazione di un'isola ecologica intercomunale per il conferimento di rifiuti da parte delle popolazioni dei Comuni di TOLFA e di ALLUMIERE. Veniva, inoltre, dato atto che la concessione in uso della porzione di terreno sarebbe stata regolata con apposita convenzione ad avvenuta concessione del contributo regionale a favore delle suddette Amministrazioni comunali.

Alla luce della Deliberazione del Consiglio Comunale di TOLFA n. 3 del 5 febbraio 2019 e la Deliberazione della Giunta Comunale di ALLUMIERE n. 26 del 5 marzo 2020, il Comune di ALLUMIERE, capofila del progetto, richiedeva all'*Università agraria di Tolfa*^[1] di avviare 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 22 con parte della particella 2, della superficie di Ha. 0.20.00 circa, impegnandosi a sostenere le spese tecniche per la definizione di tale procedura.

¹ Istanza pervenuta nella Segreteria dell'Ente agrario di TOLFA il 20 agosto 2020, n. 643 di protocollo.

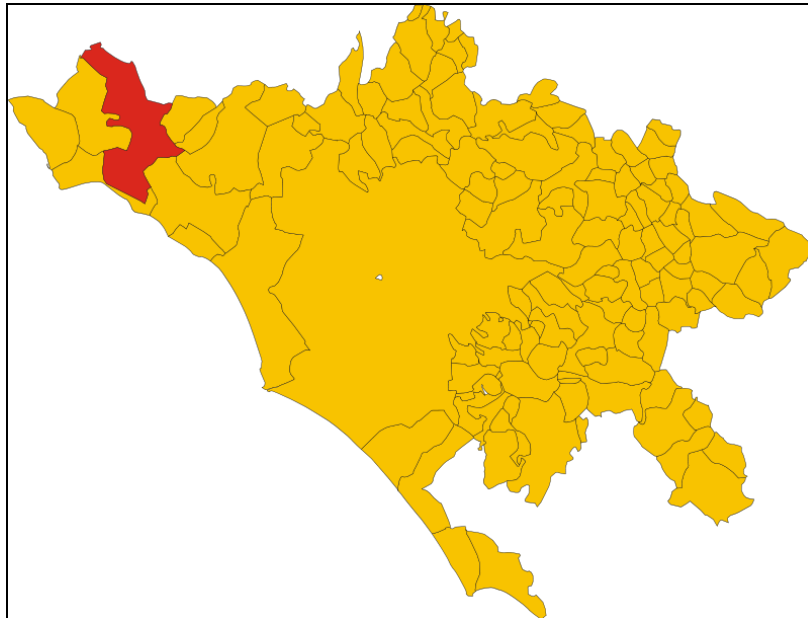
Ho effettuato il necessario sopralluogo il 22 settembre 2020, recandomi prima presso la sede dell'Ente e del Comune di TOLFA, per acquisire i dati riferiti alle norme urbanistiche, e poi sui luoghi individuati dall'Amministrazione comunali per la realizzazione dell'isola ecologica in progetto, di cui 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..



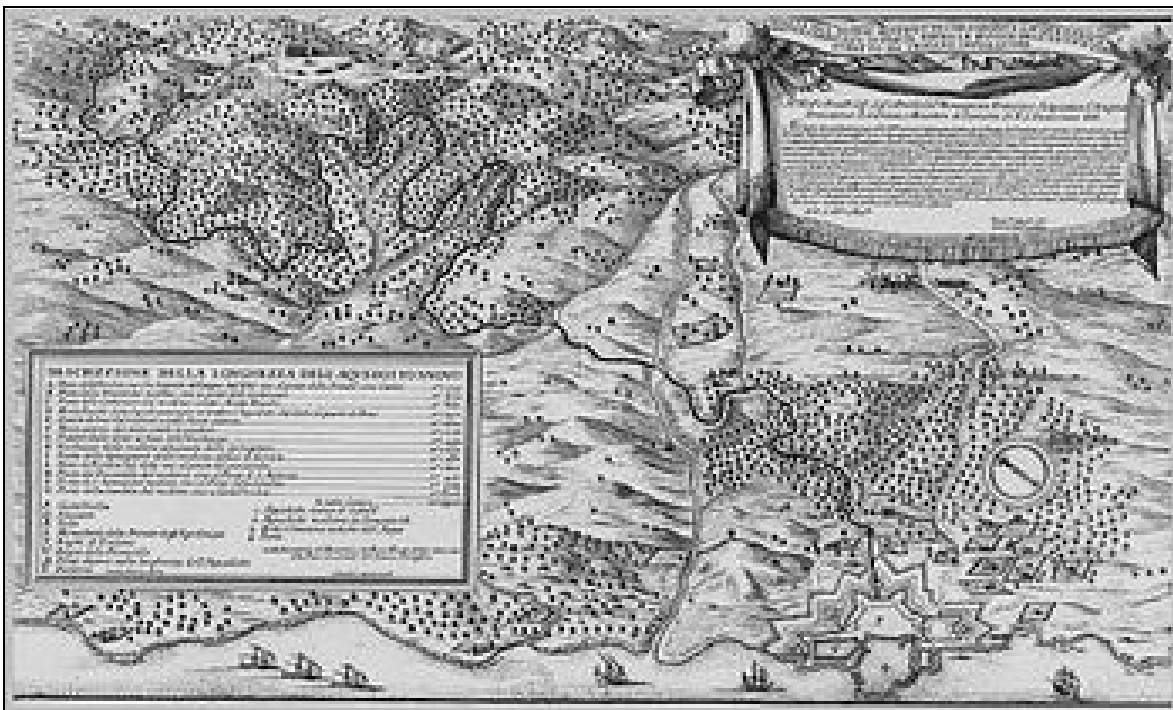
Posizione del comune di Tolfa nella città metropolitana di Roma Capitale

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.

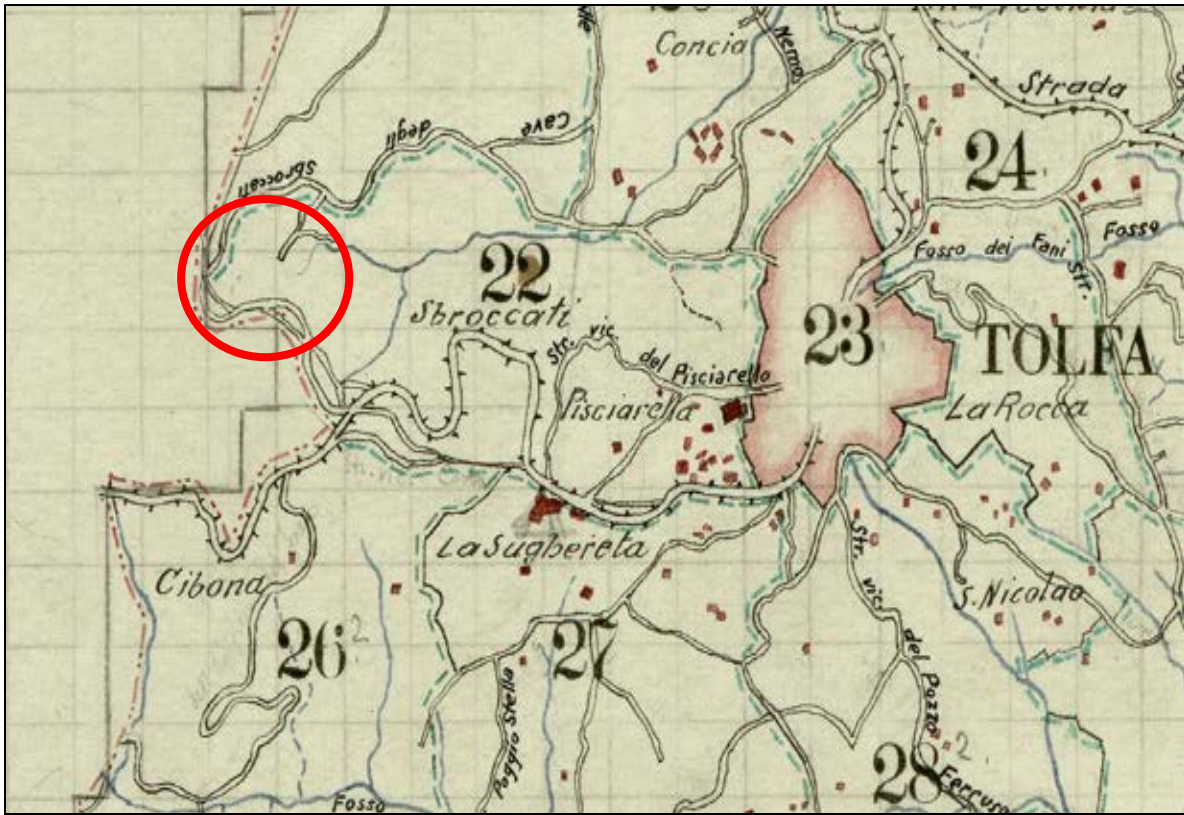
3. Indagini catastali

Il terreno in oggetto è ubicato nella località *Cavaccia* all'interno del comprensorio della *Selva degli Sbroccati* nel territorio del Comune di TOLFA, quasi a ridosso del confine con il territorio comunale di ALLUMIERE. Località che presenta accentuate pendenze, nelle vicinanze del deposito CO.TRA.L. e degli impianti sportivi. Attualmente, l'accesso è garantito dalla percorrenza di un breve e stretto viottolo di campagna a fondo sterrato, che attraversa una zona boscata, che si dirama dalla Circonvallazione Polveriera Concia Ragano, quasi all'incrocio con la Strada provinciale che collega i centri abitati di TOLFA e ALLUMIERE, poco distanti tra loro.

Sull'area di che trattasi non ho rilevato la presenza di fabbricati o manufatti di sorta.



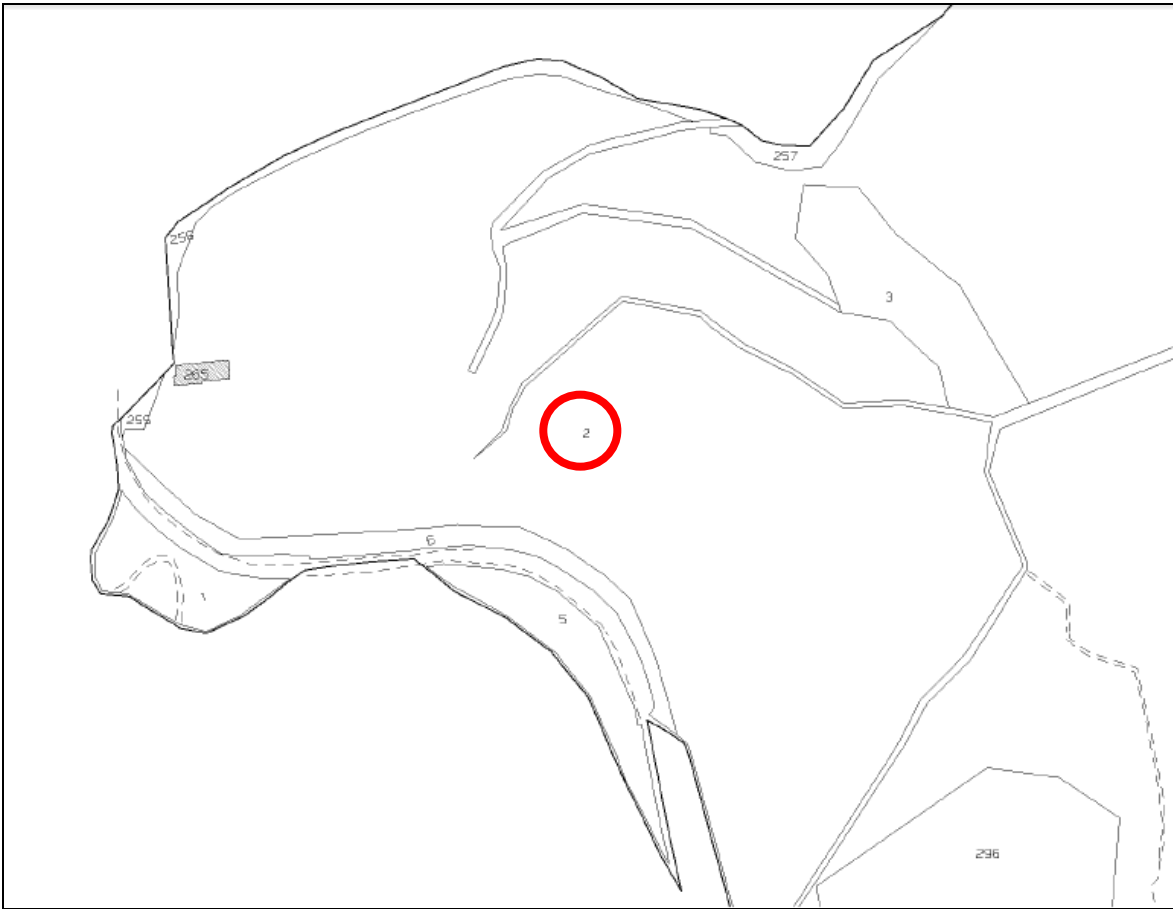
Foto aerea tratta dal sito "Google Earth"



Estratto del Quadro d'Unione del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Tolfa

Il terreno sul quale è stata progettata l'isola ecologica è identificato nel vigente *Catasto Terreni* del Comune di TOLFA al Foglio 22 con parte della particella 2 – DA FRAZIONARE – (si allegano l'estratto di mappa e la relativa *Visura storica per immobile*):

Foglio	Particella	Superficie	Qualità e Intestazione
22	2	Ha. 12.99.43	Bosco ceduo 3; "COMUNE DI TOLFA, Livellario in parte; MONTECATINI SOCIETA GENERALE PER L INDUSTRIA MINERARIA E CHIMICA CON SEDE IN MILANO, Diritto del concedente; UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA, Livellario in parte"




Estratto del Foglio 22 – Particella 2

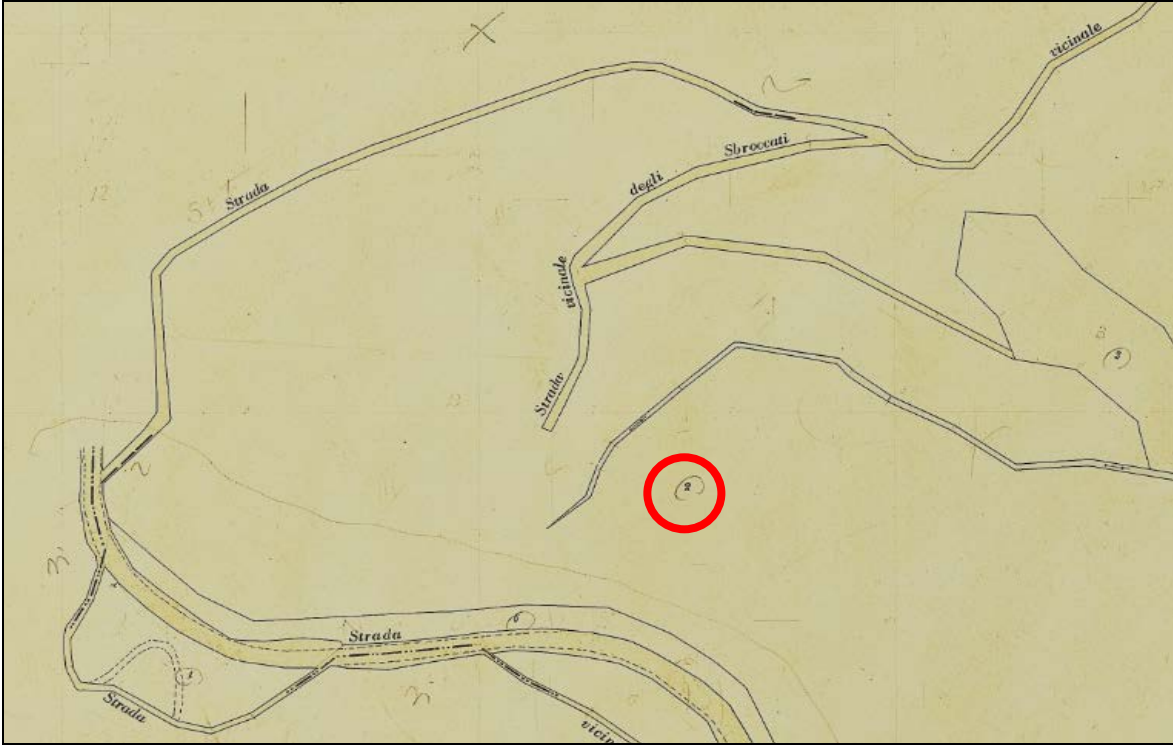
Non essendo edificato in alcun modo, il terreno *de quo* non è presente nel vigente *Catasto Fabbricati* del Comune di TOLFA.

All’impianto meccanografico del vigente *Catasto Terreni* del Comune di TOLFA, risalente al 30 ottobre 1976, era identificato nel Foglio 22 con parte della particella 2:

Foglio	Particella	Superficie	Qualità e Intestazione
22	2	Ha. 13.29.00	Bosco ceduo 3; “COMUNE DI TOLFA, Livellario in parte; MONTECATINI SOCIETA GENERALE PER L INDUSTRIA MINERARIA E CHIMICA CON SEDE IN MILANO, Diritto del concedente; UNIVERSITA AGRARIA DI TOLFA, Livellario in parte”

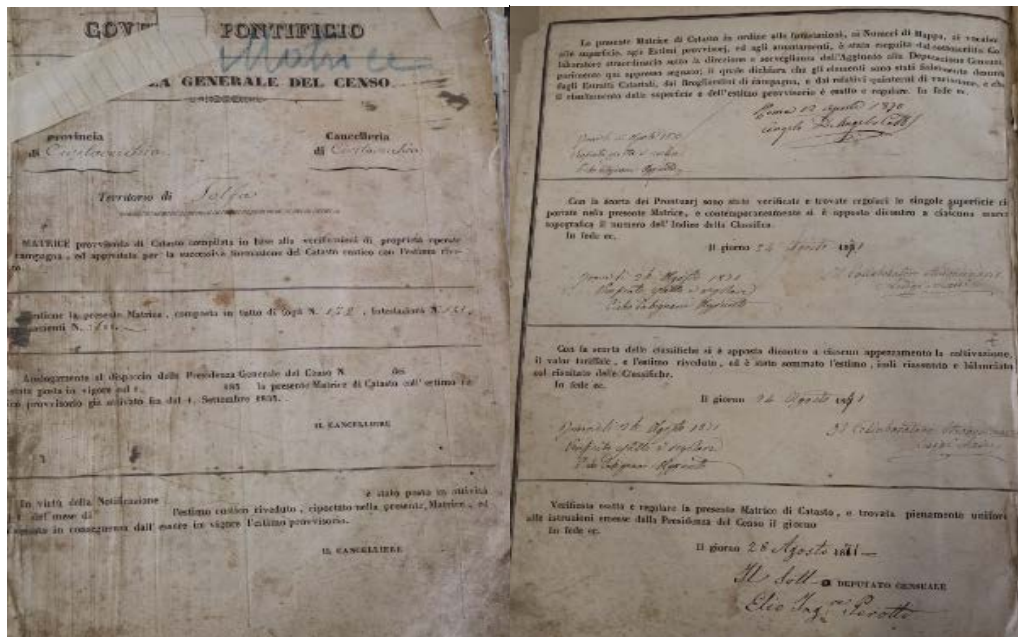
		Data: 24/09/2020 - Ora: 06.39.13 Segue								
Ufficio Provinciale di Roma - Territorio Servizi Catastali		Visura n.: T2311 Pag: 1								
Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 24/09/2020										
Dati della richiesta		Comune di TOLFA (Codice: L192) Provincia di ROMA								
Catasto Terreni		Foglio: 22 Particella: 2								
INTESTATI										
1	COMUNE DI TOLFA		Livellario in parte							
2	MONTECATINI SOCIETA' GENERALE PER L'INDUSTRIA MINERARIA E CHIMICA CON SEDE IN MILANO		(4) Diritto del concedente							
3	UNIVERSITA' AGRARIA DI TOLFA		Livellario in parte							
Situazione dell'Immobile dal 11/10/2001										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	2		-	BOSCO CEDUO 3	12 99 43		Dominicale Euro 107,38 L. 207.909	Agrario Euro 33,55 L. 64.972	VARIAZIONE GEOMETRICA del 01/01/2001 protocollo n. 957092 in atti dal 11/10/2001 (n. 901509.1/2001)
Notifica				Partita						
Annotazioni		origina la p.lla 265								
Situazione dell'Immobile dal 11/10/2001										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	2		-	BOSCO CEDUO 3	13 03 14		Dominicale L. 208.502	Agrario L. 65.157	FRAZIONAMENTO del 07/04/1988 protocollo n. 956944 in atti dal 11/10/2001 TF 77/88 (n. 77.1/1988)
Notifica				Partita						
Annotazioni		origina le p.lle 255 e 256								
Situazione dell'Immobile dall'impianto meccanografico										
N	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualita Classe	Superficie(m ²) ha are ca	Deduz	Reddito		
1	22	2		-	BOSCO CEDUO 3	13 29 00		Dominicale L. 212.640	Agrario L. 66.450	Impianto meccanografico del 30/10/1976
Notifica				Partita		237				
Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico										
N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI							
1	COMUNE DI TOLFA		Livellario in parte							
2	MONTECATINI SOCIETA' GENERALE PER L'INDUSTRIA MINERARIA E CHIMICA CON SEDE IN MILANO		(4) Diritto del concedente							
3	UNIVERSITA' AGRARIA DI TOLFA		Livellario in parte							
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/10/1976								

All'impianto del *Nuovo Catasto Terreni* del Comune di TOLFA, risalente al 1° dicembre 1952, l'attuale particella 2 del Foglio 22 corrisponde alla stessa particella 2 del Foglio 22 per una maggiore consistenza.



15

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



All’impianto del *Cessato Catasto Rustico* della Comunità di Tolfa, risalente al 12 aprile 1870, l’attuale particella 2 del Foglio 22 corrisponde al *mappale* 1422 della Sezione I denominata *Tolfa*, intestata alla *Mutazione* 94: “*Demanio dello Stato, già Camera Reverenda Apostolica*”, con l’indicazione dell’esistenza della servitù di pascolo.



Estratto della mappetta V del Cessato Catasto Rustico, Sezione I, “Tolfa” – Anno 1859

Il *mappale* 1422 della Sezione I, unitamente ai *mappali* 787, 792, 795, 799 e 1423 della stessa Sezione, della superficie complessiva di *Tavole* 1505,09 (= Ha. 150.50.90), dopo alcuni passaggi di proprietà, a seguito della Voltura n. 77 del 31 agosto 1904, passavano alla ditta “*Comune di Tolfa e Università Agraria di Tolfa. Enfiteuti alla Compagnia Generale dell’Allume Romano col canone annuo di £. 850*” (*Mutazione* n. 949), per effetto della definizione del

procedimento di liquidazione degli usi civici gravanti l'intera *Selva degli Sbroccati*, tra la Compagnia Allume Romano (*Mutazione* n. 467) e il Comune di TOLFA e la locale Università Agraria, e sancito con l'istrumento del Notaio Don Raffaele CARBONARO del 13 febbraio 1904².

NUMERO progressivo della matricola	RIFERTA alla pagina del Catasto	POSSESSORI	SUPERFICIE		ESTIMO		ANNOTAMENTI
			Tavole	Centesimi	Soudi	Imposta	
144		Comune Di Tolfa e Università Agraria Di Tolfa. Esistenti alla Compagnia Ro- manale Dell'Allume Ro- mano col numero di matr. Di S. 90.					
		1904 Agosto 31 Volt. 14					
		Se: F. N° 484	1080	91	308	07	
		" " 490	2	74	6	38	
		" " 491	82	80	19	87	
		" " 494	228	04	134	76	
		" " 1480	28	80	4	61	
		" " 1483	81	73	0	80	
			1505	09	67	54	

*Dalla Compagnia Ro-
manale Dell'Allume Romano
(Mutazione n. 467) per affranca-
zione della Selva degli
Sbroccati tra Compagnia
Allume Romano e Comu-
ne Di Tolfa. Esistenti
alla Università Agraria
Di Tolfa. Esistenti
alla Compagnia Ro-
manale Dell'Allume Ro-
mano col numero di
matr. Di S. 90.*

*Dalla Compagnia Ro-
manale Dell'Allume Romano
(Mutazione n. 467) per affranca-
zione della Selva degli
Sbroccati tra Compagnia
Allume Romano e Comu-
ne Di Tolfa. Esistenti
alla Università Agraria
Di Tolfa. Esistenti
alla Compagnia Ro-
manale Dell'Allume Ro-
mano col numero di
matr. Di S. 90.*

Estratto del Registro catastale del Cessato Catasto Rustico (ASRm, Sezione distaccata)

² Registrato a CIVITAVECCHIA il 2 marzo 1904 al n. 280.

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,

18



Tenuta in considerazione, soprattutto, la ricerca storica catastale eseguita dallo scrivente, sono nella condizione d'affermare che il terreno *de quo*, alla luce della classificazione riportata dalla legge n. 168 del 2017, **appartiene ai domini collettivi del Comune di TOLFA e dell'Università agraria di TOLFA**, il quale, essendo presente sul territorio la locale “*Università Agraria*”, Ente costituito ai sensi della legge 4 agosto 1897, n. 397, e regolato dalla recente della legge n. 168 del 2017, è gestito pacificamente da tale Ente agrario.

Per meglio comprendere il tipo di operazione che i sopra nominati Enti vogliono realizzare in località *Cavaccia*, posta all'interno del comprensorio *Selva degli Sbroccati*), si riportano alcuni brani eloquenti contenuti nel progetto dell'Isola Ecologica predisposto dal Comune di TOLFA:

«... **Finalità**

Il progetto che si intende realizzare riguarda la costruzione di un Centro di Raccolta (ecocentro) condiviso tra i 2 comuni: Tolfa ed Allumiere.

La necessità di procedere a tale opera congiunta è dettata prevalentemente dalla esigenza di limitare il consumo di suolo urbano e migliorare le criticità oggi presenti nella viabilità urbana/extraurbana e di accessibilità ai rispettivi siti produttivi.

Infatti, se da un lato Allumiere pur avendo un'area pubblica inserita in un Piano per Insediamenti Produttivi, la stessa presenta forti disagi di accessibilità veicolare; d'altro lato, Tolfa ha un sito pressoché limitrofo al centro abitato nonché interferente con alcune testimonianze storico – architettoniche di pregio ambientale.

Oltre a questa problematica urbanistica e morfologica, si rappresenta che in entrambi i Comuni, il sito oggi individuato per una Nuova Isola Ecologica Intercomunale può sicuramente migliorare il servizio all'utenza cittadina, in quanto per dimensioni e spazi stoccaggio, può contenere un numero maggiore di piazzole attrezzate per il conferimento dei rifiuti ingombranti, assicurando dei valori ottimali di funzionalità in ragione della popolazione insediata.

Caratteristiche

L'area individuata è posta lungo la viabilità di Circonvallazione comunale, pertanto completamente esterna al centro abitato e di facile accesso anche dalla sp. Braccianese.

La proprietà del sito è della UA di Tolfa la quale ha già manifestato disponibilità alla cessione gratuita verso il Comune di Tolfa.

Geo morfologicamente e sotto il profilo vegetazionale, l'area individuata è una cava di calcare oggi in disuso. Coltivata da oltre un ventennio, oggi si presenta in stato di abbandono con ampi spazi a terra già predisposti per una semplice urbanizzazione a raso. Mentre il “fronte di Cava” necessita di un intervento di riqualificazione ambientale e di rimboschimento.

Opera di urbanizzazione

L'intervento per la realizzazione dell'ecocentro contempla in sintesi le seguenti lavorazioni:

- *Realizzazione della viabilità d'accesso*
- *Realizzazione del piazzale di stoccaggio e movimentazione*
- *Realizzazione reti di raccolta e trattamento acque prima pioggia*
- *Realizzazione reti idriche di approvvigionamento*
- *Realizzazione reti elettriche di approvvigionamento*
- *Realizzazione recinzione, illuminazione, video sorveglianza*

- *Realizzazione del piano di recupero ambientale del fronte di cava*
- *Realizzazione di opere ambientali compensative e di mitigazione*
- *Realizzazione strutture di servizio per le attività di gestione*

Attività del procedimento

L'area come si può evidenziare dall'elaborato progettuale è ubicata in un comprensorio di pregio paesaggistico, con una serie di vincoli imposti di legge, In sintesi si evidenziano:

- *PTPR;*
- *Tav. A paesaggio naturale e paesaggio di continuità*
- *Tab. B parte in aree boscate art. 38*
- *Tav. C area in ambiti di cave e discariche*
- *PAI*
- *Area esclusa*
- *Rd 326/23 vincolo idrogeologico*
- *SIC – boschi mesofili di Allumiere*
- *PRG*
- *Zona agricola E*
- *Aree boscate di PRG*

Il procedimento che si propone per una compressione dei tempi al fine di rispettare le fasi del finanziamento, suggerisce l'applicazione dell'art. 14 ter L. 241/90 quale conferenza dei servizi asincrona/sincrona in forma semplificata.

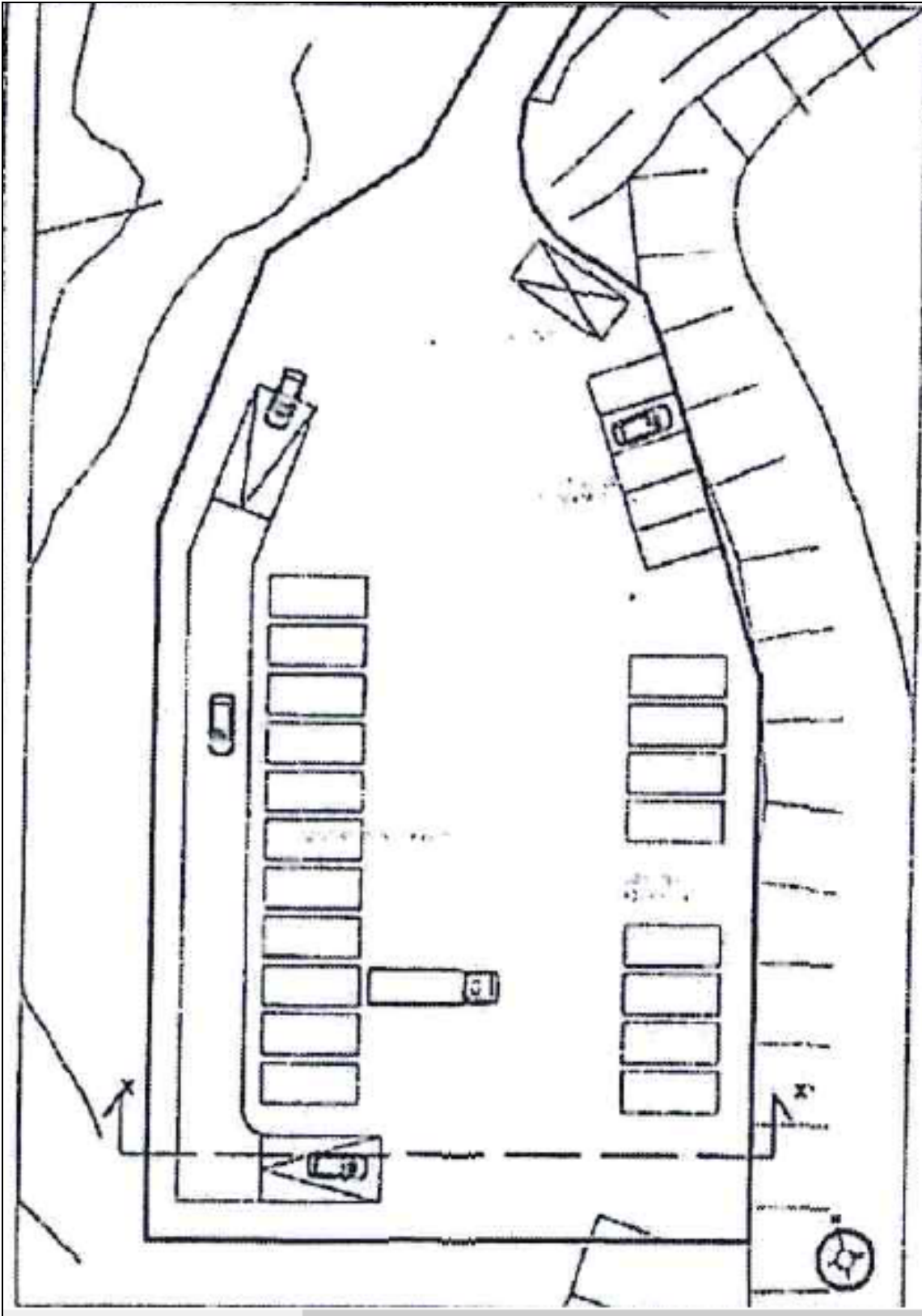
Il procedimento prevede altresì a monte una modifica di destinazione d'uso art. 19 DPR 327/00 quale intervento puntuale in variante di PRG, caratterizzato dai requisiti di pubblica utilità art. 12 DPR 327/01

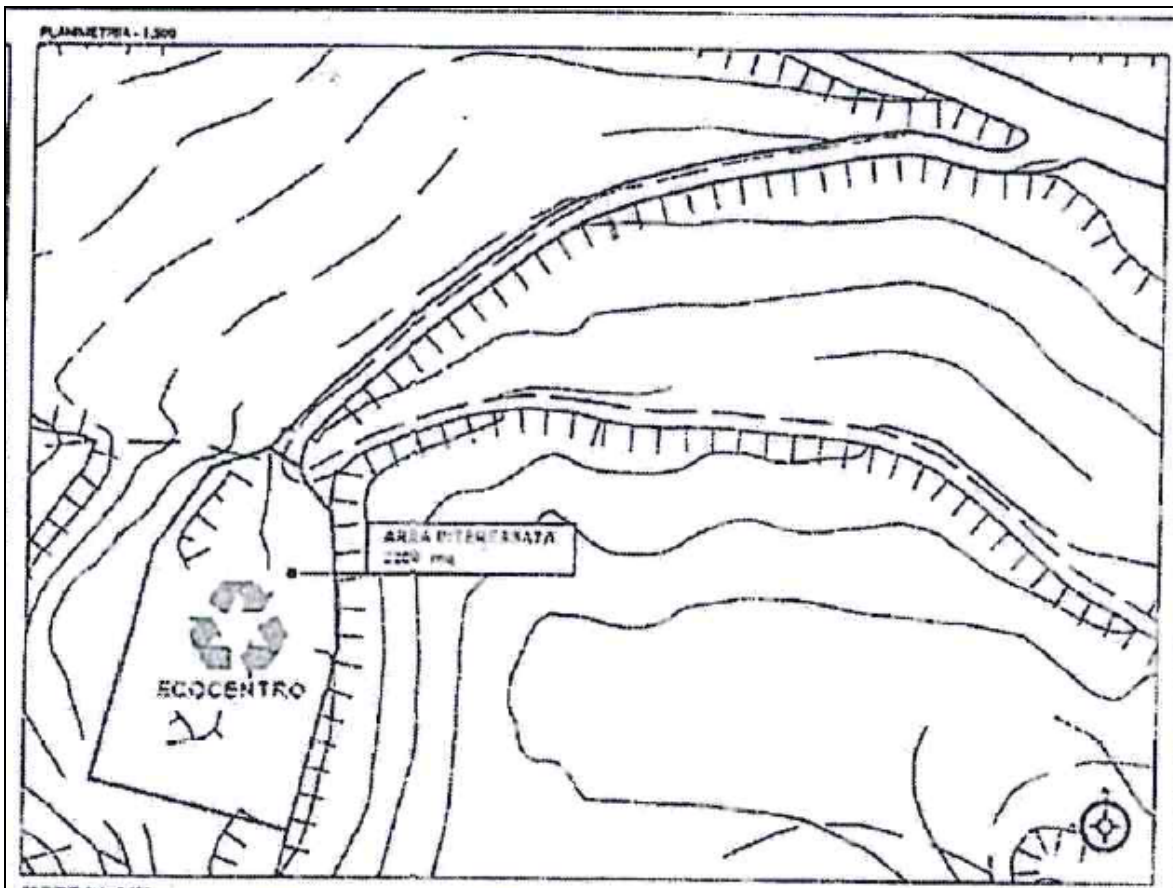
Per quanto riguarda i vincoli di uso civico L. 1766/27, l'intervento è sottoposto al parere regionale di competenza ai sensi dell'art. 12 L. 1766/27 quale cambio temporaneo dell'uso del suolo.

Descrizione dell'impianto

L'ecocentro intercomunale, prevede la realizzazione di piazzole di stoccaggio con "scarrabili" organizzati per conferimento delle varie categorie e tipologie di rifiuti indifferenziati. Inoltre prevede la installazione di una pesa per la misurazione del prodotto conferito, nonché una piazzola di preselezione dello stesso.

Inoltre sono previsti impianti di lavaggio e pulizia delle aree a raso, nonché la realizzazione di una modesta costituzione in legno quale sede logistica gestionale di tutto l'impianto. ...»





La zona non è urbanizzata e non edificata, la giacitura naturale è in deciso declivio, perché posta sul fianco di un'altura, ma nel punto individuato dalla progettazione è pianeggiante, perché fino a non molto tempo addietro l'area è stata sfruttata per l'estrazione di calcare (ex cava).

Originariamente il comprensorio terriero veniva utilizzato, per via dell'esistenza del bosco, per la coltivazione dello stesso e per l'esercizio dell'originaria servitù civica di legnatico, oltre che, certamente in minor misura, per il pascolo brado. Tali attività, per via delle realizzazione di un'attività estrattiva, che ha visto l'eliminazione in quella parte di territorio del bosco e lo scavo dei terreni, già da molto tempo non sono più in esercizio, tanto che può essere classificato "*catastalmente*" quale incolto produttivo o cava (qualità non confermate dalle risultanze catastali).

L'area non è munita da alcun tipo di recinzione e, per via dell'incuria, è spesso fatta oggetto di atti di danneggiamento e deposito di materiali di risulta da parte di chi non ha il rispetto del senso civico, sulla stessa sono ancora presenti attrezzature meccaniche legate all'attività ormai dismessa da anni.

Urbanisticamente, il terreno oggetto della presente procedura di mutamento di destinazione d'uso temporaneo, alla luce della certificazione rilasciata il 14 ottobre 2020, n. 10607 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 parte:

«... Art. 1 A1 – ZONE VINCOLATE A BOSCO ...»,
e in parte

«... Art. 30 VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE ACQUIFERE ...».

Con la presenza dei vincoli paesaggistico, idrogeologico, di rispetto delle falde acquifere così come previsto dall'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente e usi civici. Inoltre, l'area di cui alla particella 2 del Foglio 22, risulta compreso in un perimetro Z.P.S..

Pertanto, la porzione di terreno di che trattasi, con la realizzazione dell'Isola Ecologica intercomunale in progetto, potrà essere recuperata attraverso l'utilizzazione, indiscutibilmente, per scopi di pubblica utilità. Attività che comporterà la realizzazione in loco di poche strutture, non invasive, oltre che alla realizzazione di opere di riqualificazione ambientale dell'intero sito, un tempo sottoposto all'attività estrattiva che, una volta esaurita, non ha visto la naturale esecuzione degli interventi di recupero.

È bene precisare che con la concessione in uso dell'area di che trattasi, i Comuni di TOLFA e di ALLUMIERE, attraverso l'avvio di una corretta attività di raccolta di rifiuti urbani a supporto del ciclo integrato, peraltro oggetto di

finanziamento regionale, potranno risolvere molte problematiche legate alla gestione del ciclo dei rifiuti urbani, tese alla razionalizzazione dei costi ed alla ottimizzazione del servizio pubblico fornito ai cittadini.

Il terreno non si può ritenere del tutto *marginale* rispetto al resto del comprensorio di *natura collettiva* rimasto in libera disponibilità degli utenti, ma in questo caso devono essere tenute in grande considerazione le nuove esigenze di vita della collettività, soprattutto se si pensa al fatto che il centro di raccolta di rifiuti urbani a supporto del ciclo integrato intercomunale, come detto più sopra, potrà essere di grande utilità per un vasto bacino d'utenza e, 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 di tutti i cittadini residenti.

Trattasi, in definitiva, di un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2.000 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. In ultimo, si deve anche considerare il beneficio che ne deriverà alle Amministrazioni comunali di TOLFA e ALLUMIERE, sia sotto l'aspetto sociale che sotto l'aspetto economico.

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 nominato ritiene senz'altro attuabile la procedura prevista dall'articolo 12^[3] della legge n. 1766/27 e dall'articolo 41^[4] del Suo Regolamento di 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 *Cavaccia della Selva degli Sbroccati*.

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 dell'isola ecologica, 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 e certamente non scopi di lucro;

³ 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.»*

⁴ 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 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.»*

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, a espletare 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, per poi apportare idonee aggiunte o detrazioni in considerazione dell'uso specifico previsto per il fondo, da tale attività 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 complessiva interessata pari ad Ha. 0.20.00 circa (da frazionare), va ad assumere un valore venale pari ad €. 4.000,00 (€. 2,00/Mq. x Mq. 2.000).

Per stabilire il giusto canone annuo che dovrà essere corrisposto alla collettività e agli utenti dell'*Università agraria di Tolfa*, nei modi e nei tempi che successivamente dovranno essere stabiliti con apposita convenzione con i Comuni di TOLFA e ALLUMIERE, ho ritenuto equo, sulla base di altri casi analoghi, applicare il coefficiente di capitalizzazione dello 0,05 sul valore complessivo sopra ricavato:

- €. 4.000,00 x 0,05 = canone annuo **€. 200,00.**

Infine, va precisato che l'importo sopra calcolato costituisce il canone annuo iniziale, riferito al corrente anno, aggiornabile ogni biennio in relazione alla misura delle variazioni degli indici ISTAT di svalutazione monetaria.


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. 2.000 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 che l'intervento che si vuole realizzare possiede certamente i contenuti della pubblica utilità. 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, 20 ottobre 2020

IL PERITO DEMANIALE
(Per. Agr. Alessandro Alebardi)



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Alessandro Alebardi'. To the left of the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'COLLEGIO DEI PERITI AGRARI' at the top, 'ALEBARDI' in the center, and 'ROMA' at the bottom. There is also a small number '57' inside the stamp.

Allegato “A”



COMUNE DI TOLFA
CITTA' METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE
SETTORE TERZO TECNICO – SERVIZIO URBANISTICA
Piazza Vittorio Veneto n. 12 - 00159 Tolfa (RM)
Tel. 0766-3592242 Fax 0766-3592243
C.F. 83900650689 P.I. 02145510084

Prot. 10607 del 14.10.2020

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Su istanza dall'Università Agraria del Comune di Tolfa;
Visto l'art. 18 della Legge n° 47/1985;
Visti gli atti d'Ufficio;

SI CERTIFICA

Che il terreno sito a Tolfa, distinto in catasto al foglio **22** particella **2** nel Piano Regolatore Generale risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

in parte :
- Art. 1 **AI - ZONE VINCOLATE A BOSCO** (Vedi Normativa allegata)

in parte :
- Art. 30 **VINCOLO DI RISPETTO DELLE FALDE ACQUIFERE** (Vedi Normativa allegata)

Che la zona è interessata dai seguenti vincoli:

- **Vincolo Paesaggistico** art. 134 co. 1 lett. b) e art. 142 comma 1 lettera g) del D.lvo. 42/2004, art. 38 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 rispetto delle falde acquifere** così come previsto dall'art. 30 delle N.T.A. del P.R.G. vigente;
- **Vincolo di uso civico.**

L'area distinta in catasto al f. **22** particella **22** è inoltre compresa nel perimetro della Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale) cod. sito IT6030005, denominazione sito "Comprensorio Tolfetano Cerite Manziate" Tav. 1 e nel perimetro del S.L.C. (Site di Interesse Comunitario) denominazione Boschi Mesofili di Allumiere.

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. Ermanno Mencarelli



Strada 10
00145 (Tolfa) (RM)
Ufficio Tecnico Urbanistico
Spazio Pubblico (S.P.U.)
Servizio Urbanistica e Servizio Edilizia
Area ex S.P.U. (S.P.U.) e S.P.U. (S.P.U.)
Comune di Tolfa (RM) - P.I. 02145510084
Strada 10 - Tolfa (RM) - P.I. 02145510084

Pag. 11 - Ente: COMUNE DI TOLFA - Anno: 2020 - Numero: 10607 - Tipo P.: Data: 14-10-2020 - Ora: - Cat. G.: Cla.: 2 - Fascicolo:

Art. 1	
A1	ZONE VINCOLATE A BOSCO
<p>Tale articolo, con deliberazione Regionale n. 2801 del 18.7.75 in sede di approvazione del P.R.G., risulta come segue:</p>	
<p>ART. 1- Sono inserite in tale destinazione vincolata tutte le aree attualmente con utilizzazione boschiva, e comunque ritenute suscettibili di rimboschimento.</p>	
<p>TALI AREE SONO VINCOLATE ALLA INTEGRALE CONSERVAZIONE E AL MIGLIORAMENTO DEL BOSCO E DELLE MACCHIE ESISTENTI CON GRADUALE TRASFORMAZIONE DEL BOSCO CEDUO-MATRICINATO A BOSCO D'ALTO FUSTO MEDIANTE IDONEI INTERVENTI E LA SEVERA LIMITAZIONE DEI TAGLI. SU TALI AREE INOLTRE NON SONO AMMESSE COSTRUZIONI.</p>	
<p>In via eccezionale nell'ambito dei piani paesistici previsti per le zone A1 può essere consentita l'utilizzazione, per scopi edificatori di quelle aree che, sebbene soggette a rimboschimento, risultano attualmente prive di vegetazione arborea. Tale Edificazione è consentita nei seguenti limiti: Indice massimo fondiario di 0,01 mc/mq.; lotto minimo Ha.5,00(cinque); altezza massima delle costruzioni misurata dal livello di campagna al piano di imposta del tetto ml.6,00(ssi); soluzione architettonica dei prospetti; obbligo della copertura a tetto.</p>	
<p>L'autorizzazione a costruire nei limiti di cui sopra deve essere munita del nulla-osta del competente Ispettorato Regionale delle Foreste.</p>	
<p>NB: Vanno assimilate a tale ZONA A1, le seguenti località: <u>PANORAMICHE RESIDENZIALI:</u> LE SPIAGGE (RV2), POGGIO FINOCCHERO (RV2), CAVA DELL'ORO(RV2) SANT'ANZINO (RV2), POZZO DI FERRO (RV2), POGGIO DELLA CAPANNA (RV2), RISERVA VALLONE (RV2), PONTANA DEL PAPA (RV1), PIAN DEL CALGARE (RE3), PIAN DEI SANTI (RV2), PIAN DELLA CONSERVA (RV2), PIAN CISTERNA (RV2).</p>	

Art. 30	
	VINCOLO DI RISPETTO FALDE ACQUIFERE
<p>Nella zona sottoposta a vincolo di rispetto assoluto, al fine di preservare direttamente da inquinamento le acque (superficiali o sotterranee) destinate ad uso potabile, è fatto divieto di:</p> <ul style="list-style-type: none">- costruire fabbricati di abitazione o comunque destinati alla permanenza dell'uomo, al ricovero di animali, per industrie ed in genere per attività che comportino scarico di acqua di rifiuto, putrescibile;- impiegare materiali di qualunque genere per la concimazione dei terreni;- far sostare bestiame per pascolo e stazzo;- immettere nei fossi esistenti, scarichi provenienti da comprensori limitrofi, contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle delle sorgenti o falde da proteggere. <p>È fatto altresì obbligo di richiedere e ottenere apposita autorizzazione dall'Ufficiale Sanitario prima della escavazione di pozzi di qualunque genere e dell'apertura di cave di materiali nelle zone di cui sopra.</p>	