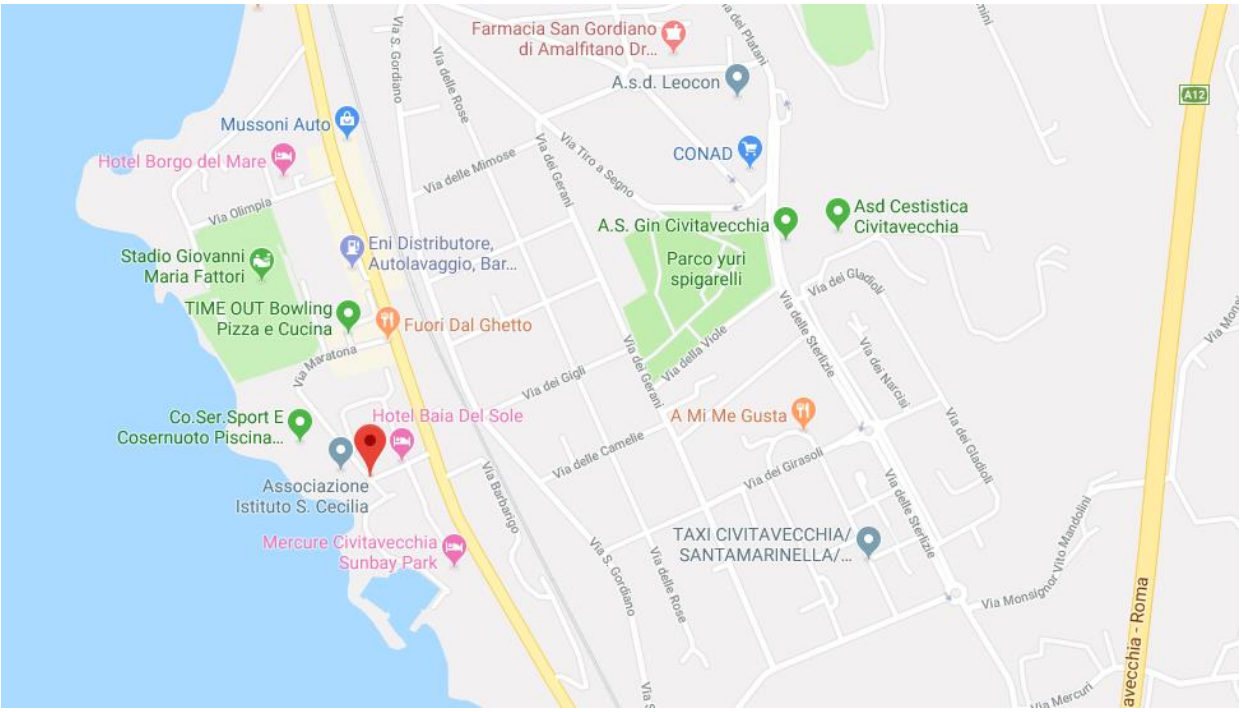
COMUNE DI CIVITAVECCHIA

ASSOCIAZIONE AGRARIA DI CIVITAVECCHIA

PROPOSTA DI LIQUIDAZIONE DI TERRENI PRIVATI GRAVATI

Relazione tecnica effettuata ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1766/27 e dell'art. 4 della L.R. 1/86, così come modificato dalla L.R. 6/2005



Committente: Sigg. Tomassini Francesco, Tomassini Federica e Tomassini Desireè

Consegnato in data: 14/10/2019

Il tecnico

Perito demaniale

Dr. Agr. Daniele BEVILACQUA

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DI ROMA
Dott. Agr. DANIELE BEVILACQUA
Iscr. N. 1733

08_19	**Rev 0** **14/10/2019**	**Rev 1**	**Rev 2**

INDICE

1. PREMESSA

2. AREA OGGETTO DI INDAGINE

3. CRITERIO DI STIMA

4. VALORE DEL CANONE DI LIQUIDAZIONE

5. CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

6. CONCLUSIONI

ALLEGATI DI PROGETTO

ALLEGATO 1: VISURA CATASTO TERRENI DELL'AREA IN OGGETTO

ALLEGATO 2: ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, SCALA 1:2000

ALLEGATO 3: IMMAGINI FOTOGRAFICHE DELL'AREA IN ESAME

ALLEGATO 4: VAM 2017 DI ROMA E PROVINCIA (CIVITAVECCHIA)

ALLEGATO 5: VERBALE DI SOPRALLUOGO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Perito Demaniale dott. Agr. Daniele Bevilacqua, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Roma al n. 1733 ed iscritto al n. 447 dell'Albo Regionale dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici, a seguito di nomina come perito demaniale incaricato da parte del comune di Civitavecchia (Determina dirigenziale n. 1543 del 19/09/2019), redige la seguente relazione tecnica di stima al fine di valutare i diritti civici della popolazione di Civitavecchia gravanti sul terreno privato come in seguito identificato così da procedere alla liquidazione dei diritti stessi.

A seguito di incarico il sottoscritto si è recato sui luoghi in data 01/10/2019 redigendo apposito verbale di accesso in presenza di un proponente, acquisendo tutti i dati necessari per la reazione della suddetta perizia.

2. AREA OGGETTO DI INDAGINE

L'area in esame è censita nel N.C.T. del comune di Civitavecchia al foglio n. 29, particella n. 155 per una superficie complessiva di 680 mq, come dettagliato nella seguente tabella e come riportato nella visura per immobile (catasto terreni) e nell'estratto di mappa presente agli atti inviati al sottoscritto da parte del Comune di Civitavecchia e allegati alla presente perizia.

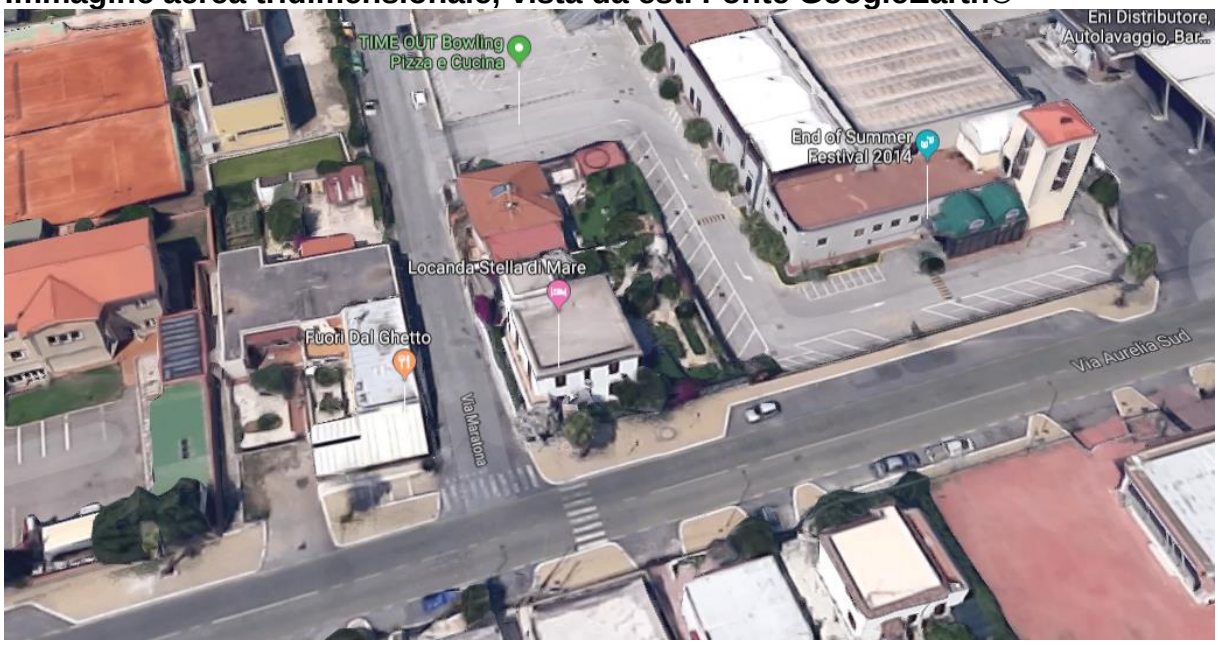
Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Sup. catastale (mq)	Sup. gravata (mq)
Civitavecchia	29	155	Ente Urbano	680	680
			TOTALE	**680**	**680**

L'area in esame risulta di modeste dimensioni, per buona parte edificata con abitazione 2 livelli (PT+P1) in uno normale stato manutentivo ed idoneo all'uso per cui è stata realizzata.

L'area in esame è situata in Via Maratona e confina a sud con la medesima strada, ad est con la SS1 Aurelia, a nord e ad ovest con altre proprietà ed è rappresentata nelle cartografie seguenti. La rappresentazione fotografica come da risultanze di sopralluogo è riportata in allegato alla presente perizia.

Foto aerea dell'area. Fonte GoogleEarth®

Immagine aerea tridimensionale, vista da est. Fonte GoogleEarth®



STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

Immagine aerea tridimensionale, vista da nord. Fonte GoogleEarth®

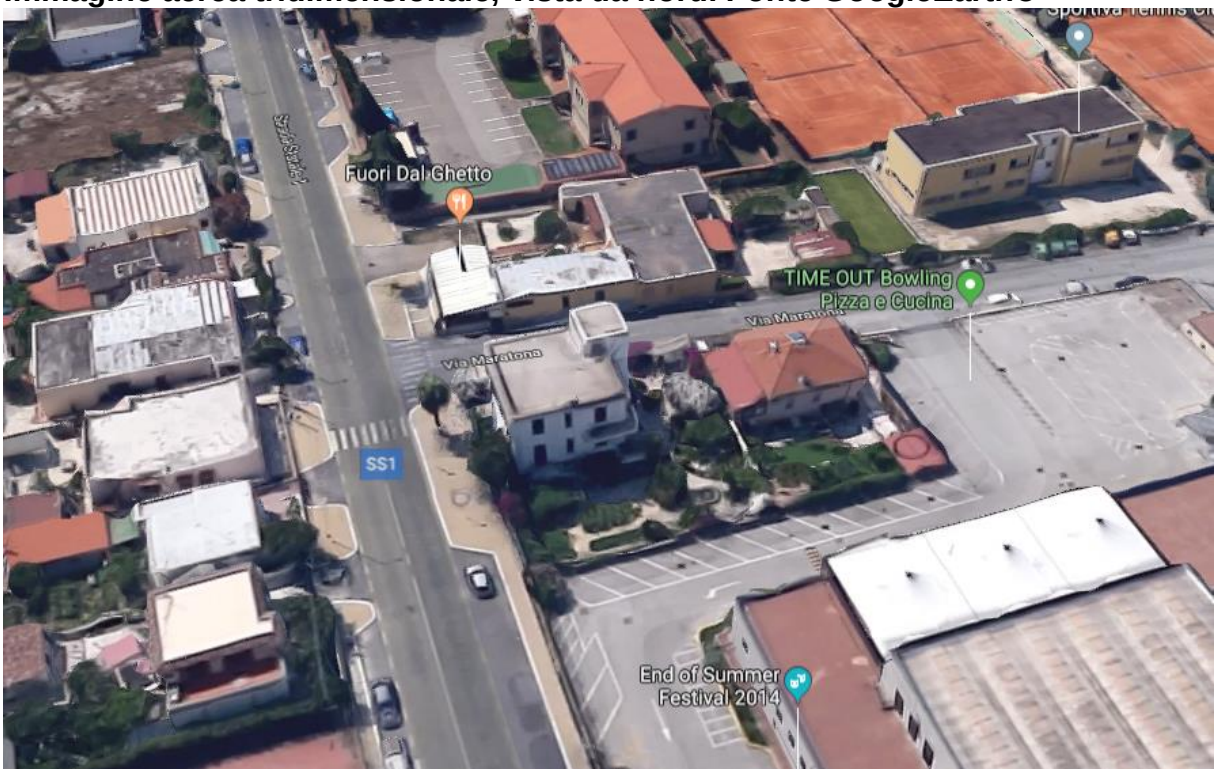
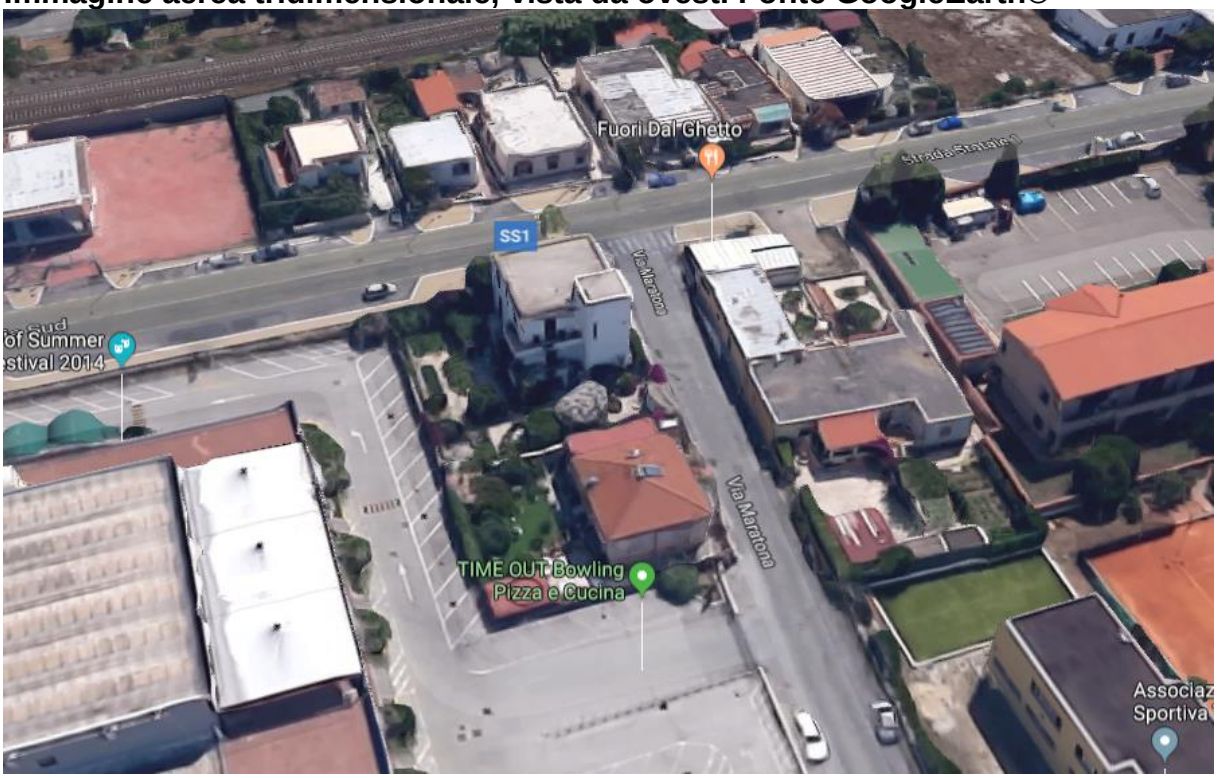


Immagine aerea tridimensionale, vista da ovest. Fonte GoogleEarth®



STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

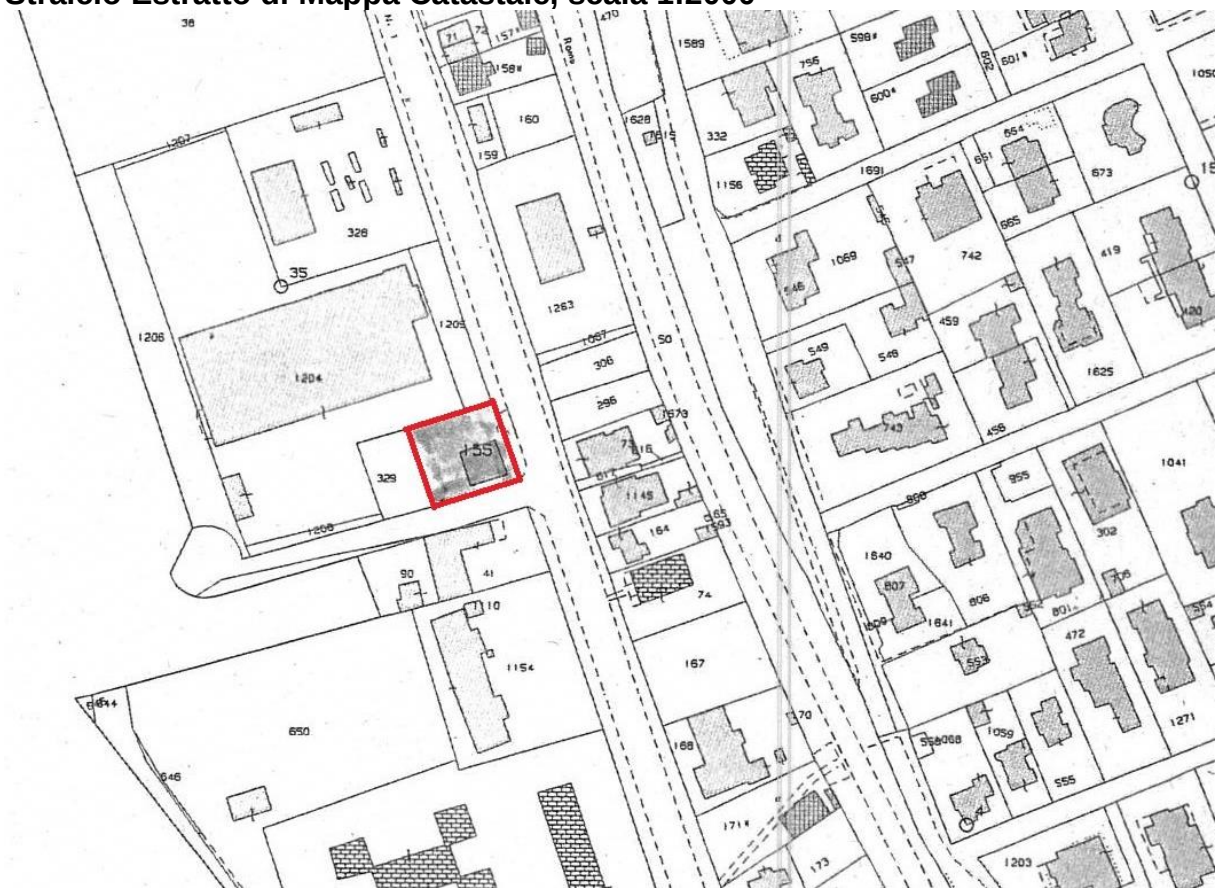
Immagine aerea tridimensionale, vista da sud. Fonte GoogleEarth®

IGM con indicazione area interessata. Fonte Provincia di Roma

STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

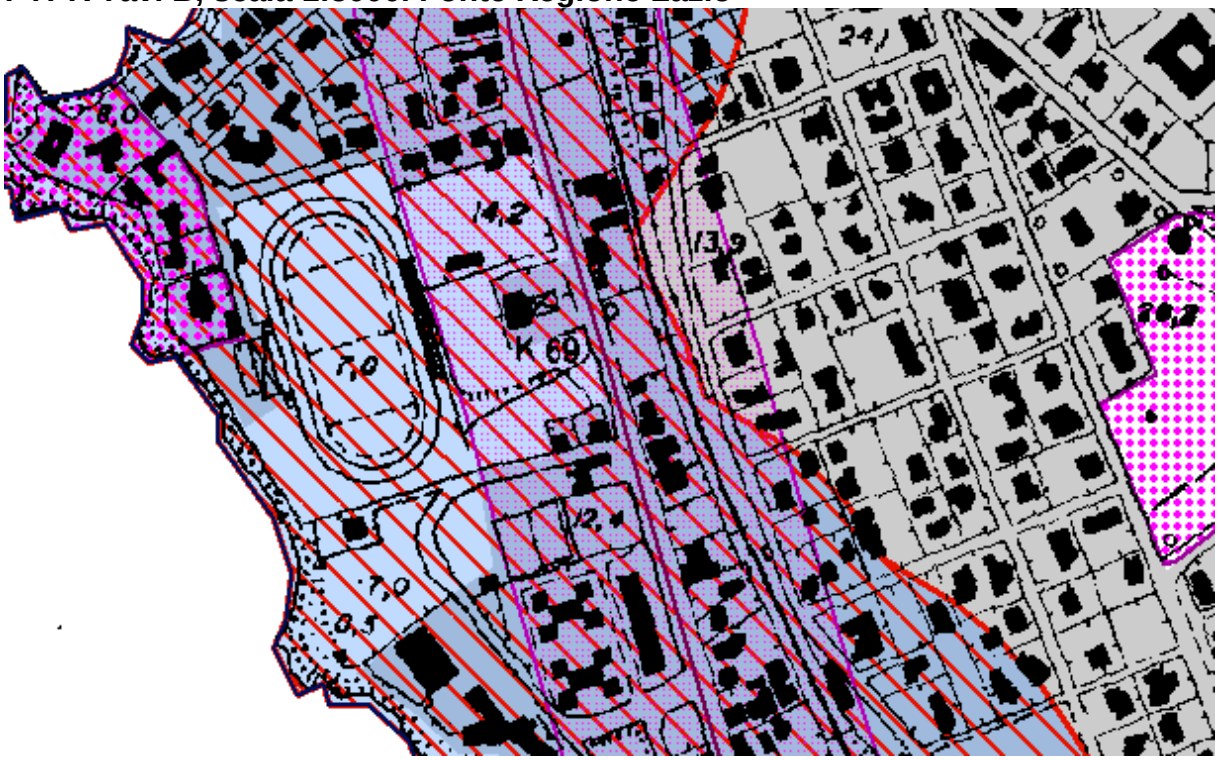
CTR con sovrapposizione catastale, scala 1:5000. Fonte Provincia di RM.

Stralcio Estratto di Mappa Catastale, scala 1:2000



STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

PTPR Tav. B, scala 1:5000. Fonte Regione Lazio



3. CRITERIO DI STIMA

Vista la Sentenza del Commissario per la liquidazione degli usi civici per il Lazio, la Toscana e l'Umbria Dott. E. Di Salvo, Magistrato della Corte Suprema di Cassazione, nella causa tra l'Associazione Agraria di Civitavecchia e la Terni S. p. A., l'Enel, il Ministero delle Finanze, del 24-2-1990 / Cronologico 181[1] nonché la "Relazione relativa alla Sentenza Commissariale 24-02-90 – Cronologico 181" redatta dall'Arch. Paola Rossi nel 2003;

Vista la delibera n.76 dell'11.10.2018 con cui il Consiglio di Amministrazione dell'Università Agraria di Civitavecchia, prendeva atto e adottava l'integrazione e deposito dei lavori, con perizia giurata, finalizzato all'accertamento peritale di tutti i territori compresi nella sentenza C.U.C. n.181/90;

[1] Archivio Commissariato Usi Civici di Roma.

Vista la delibera n.4 del 01.01.2019 con cui il comitato esecutivo dell'Università Agraria di Civitavecchia prendeva atto ed adottava l'integrazione dei lavori e studio di cui alla delibera n.76 dell'11/10/2018

Preso atto che i terreni in oggetto sono privati "*gravato da diritti di uso civico di pascolo semina e spica*" si può affermare come sia possibile procedere alla legittimazione del gravame tramite provvedimento di liquidazione ai sensi e per effetto dell'Art. 4 della L.R. 6/2005.

Trattandosi di terreni coltivati e/o migliorati, la liquidazione dei diritti collettivi verrà effettuata ai sensi dell'art. 7 della legge n. 1766/27, e dell'art. 4 della L.R. 1/86, così come modificato dalla L.R. 6/2005 che per i terreni divenuti edificabili delega ai Comuni o agli enti di competenza le operazioni di liquidazione.

Art. 7, legge n. 1766/27
Saranno esenti dalla divisione e gravati di un annuo canone di natura enfiteutica a favore del Comune, in misura corrispondente al valore dei diritti, da stabilirsi con perizia, i terreni che abbiano ricevuto dal proprietario sostanziali e permanenti migliorie, ed i piccoli appezzamenti non aggruppabili in unità agrarie.
Art. 4, Legge Regione Lazio n. 6/2005 (Attribuzione ai comuni di funzioni e compiti amministrativi in materia di liquidazione di usi civici) **1.** Sono attribuiti ai comuni le cui collettività sono titolari dei diritti di uso civico le funzioni ed i compiti amministrativi concernenti la liquidazione dei diritti stessi gravanti su terreni privati, i quali, per la destinazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, oppure, in mancanza di strumento urbanistico generale, in quanto ricadenti in aree urbanizzate come indicate dalla pianificazione paesistica regionale, abbiano acquisito carattere edificatorio. Nel caso in cui la collettività titolare del diritto di uso civico sia rappresentata da un ente diverso dal comune, la richiesta di liquidazione deve pervenire al comune per il tramite dell'ente interessato. **2**. Per la liquidazione dei diritti di uso civico sui terreni di cui al comma 1, l'accertamento dei valori è effettuato nel rispetto dei criteri stabiliti dagli articoli 5, 6 e 7 della l. 1766/1927. 3. Ai fini della determinazione del valore, i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici.

STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

4. Qualora la liquidazione di cui al comma 1 avvenga ai sensi dell'articolo 7 della l. 1766/1927 e limitatamente ai casi di sopravvenuto accertamento del vincolo, l'importo della liquidazione stessa è ridotto fino al sessanta per cento dal comune, con deliberazione motivata, quando si tratti di costruzione già eseguita o da eseguire, destinata a prima casa.

4. VALORE DEL CANONE DI LIQUIDAZIONE

Per determinare il reddito netto della popolazione sono stati considerati i dettami della Regione Lazio, Direzione Regionale Agricoltura e Sviluppo rurale, Caccia e Pesca – Area "Usi civici, Credito e Calamità Naturali", in particolare:

1. Nota n. 600563 del 27/11/2017
2. Nota n. 10573 del 09/01/2018

Ciò premesso si "*prende atto che i periti demaniali incaricati debbano redigere le perizie secondo i V.A.M. (Valori Agricoli Medi)*".

Inoltre si chiede che il "*V.A.M. di riferimento per la liquidazione degli usi civici dovrà essere almeno il Valore economico della categoria "orto" o "semina*"".

Si precisa che "il *valore del diritto sarà determinato in misura percentuale per ottenere il valore del capitale di affrancazione (1/4)*".

Infine conclude dicendo che "non può essere preso in considerazione il valore di mercato per questo tipo di procedimenti amministrativi".

Il capitale di affrancazione è quanto dovrà essere pagato dagli attuali proprietari all'Università Agraria di Civitavecchia, quale ente che rappresenta i cittadini, per togliere il gravame attualmente presente. Il canone annuo di natura enfiteutica deriva dall'applicazione di un saggio di capitalizzazione pari al 2%.

5. CALCOLO DEL CAPITALE DI AFFRANCAZIONE

Per ottenere il capitale di affrancazione quindi bisogna prendere a riferimento il V.A.M. ad ettaro del terreno categoria "orto" o "semina" (A). Questo in base all'effettiva dimensione del terreno (B) rappresenta il "Valore del terreno" (C) che nella misura di ¼ rappresenta il capitale di affrancazione (D).

L'applicazione del tasso di capitalizzazione del 2% ci fornisce il canone annuo di natura enfiteutica del lotto.

Considerando le caratteristiche dell'area in esame, ossia la localizzazione, la dimensione e la volumetria ivi realizzata si è deciso di adottare il V.A.M. della tipologia seminativo irriguo. I valori V.A.M. per la provincia di Roma pubblicati sul sito dell'Agenzia delle entrate 2017 sono riportati in allegato.

A	Valore Agricolo Medio (V.A.M.) ad ettaro della tipologia di terreno a "seminativo irriguo"	41.520 €/ha
B	Superficie da affrancare	680 mq
C	Valore Agricolo Medio (V.A.M.) tipologia a "orto" del terreno in esame	2.823,36 €
D	Capitale di affrancazione (1/4)	705,84 €
E	Canone annuo di natura enfiteutica (2% di D)	14,12 €

6. CONCLUSIONI

In ottemperanza all'incarico ricevuto dal Comune di Civitavecchia, si può concludere che l'importo stimato per liquidare i diritti civici derivanti dagli usi per pascolo, semina e spica gravanti sui terreni privati dell'intero lotto nel suo complesso (edificato e non) situato in Civitavecchia - Via Maratona ed individuato catastalmente al Fg.29 e P.lla 155, per una superficie catastale di 680 mq,

corrisponde ad un canone annuo di natura enfiteutica pari a €14,12 ovvero ad un capitale di affrancazione pari a **€ 705,84**.

Di conseguenza, con il pagamento di detto importo (**€ 705,84**) in favore dell'ente gestore dei diritti, la particella n.155 del foglio 29 oggetto di istanza di liquidazione da parte della ditta Tomassini Francesco Tomassini Federica e Tomassini Desireè risulterà libera dai diritti di uso civico.

Tanto si doveva per l'espletamento dell'incarico ricevuto dal Comune di Civitavecchia, Lavori pubblici e opere infrastrutturali, con Determina dirigenziale n. 1543 del 19/09/2019.

Perito Demaniale

Dott. Agr. Daniele Bevilacqua

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DI ROMA
Dott. Agr. DANIELE BEVILACQUA
Iscr. N. 1733

STUDIO TECNICO AGRONOMICO - DR. AGR. DANIELE BEVILACQUA
Via dei Girasoli 6B – 04100 Latina
Web: http://danielebevilacqua.wix.com/agronomo-roma
Mail: daniele.bevilacqua@yahoo.it
Cell: 328.38 38 994

ALLEGATO 1: VISURA CATASTO TERRENI DELL'AREA IN OGGETTO
(FORNITO DA COMUNE DI CIVITAVECCHIA)

Agenzia Entrate

Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/04/2019

Data: 30/04/2019 - Ora: 12.14.07 Fine
Visura n.: T131187 Pag: 1

Dati della richiesta	**Comune di CIVITAVECCHIA (Codice: C773)**
	Provincia di ROMA
Catasto Terreni	**Foglio: 29 Particella: 155**

Area di enti urbani e promiscui

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito Dominicale	Reddito Agrario		
1	29	155		-	ENTE URBANO	06 80					Tipo mappale del 08/02/2019 protocollo n. RM0060829 in atti dal 08/02/2019 presentato il 08/02/2019 (n. 60829.1/2019)
Notifica							Partita	1			
Annotazioni					di immobile: comprende il fg. 29 n. 324						

Mappali Fabbricati Correlati
Codice Comune C773 - Sezione - SezUrb - Foglio 29 - Particella 155

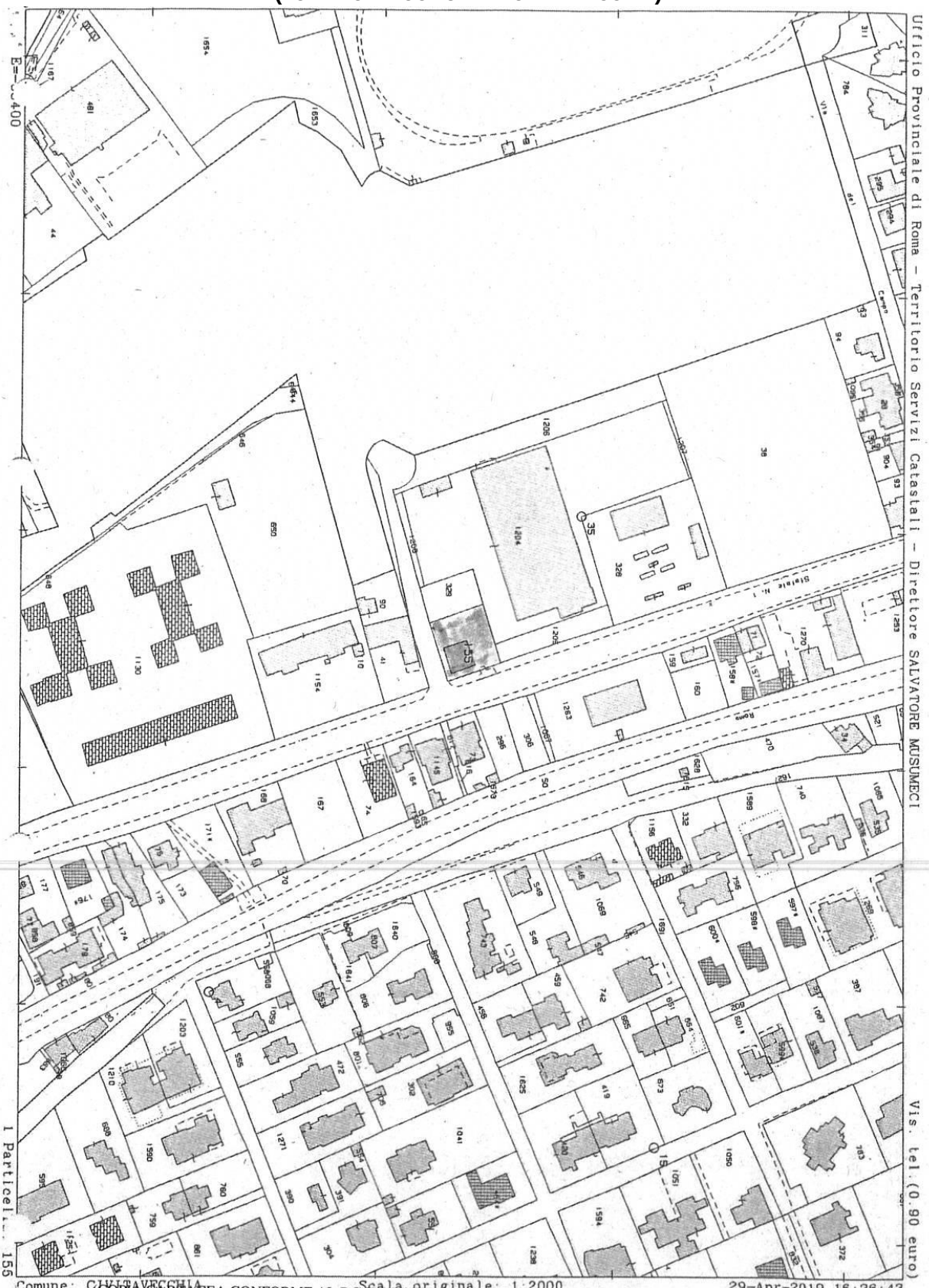
Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

(COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE.)
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Civitavecchia 23/09/2019

ALLEGATO 2: STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE, SCALA 1:2000 (FORNITO DA COMUNE DI CIVITAVECCHIA)



COPIA CARTACEA CONFORME AL DOCUMENTO ORIGINALE INFORMATICO FIRMATO DIGITALMENTE
(Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni)

Civitavecchia 23/09/2019

ALLEGATO 3: IMMAGINI FOTOGRAFICHE DELL'AREA IN ESAME

ALLEGATO 4: VAM 2017 DI ROMA E PROVINCIA (CIVITAVECCHIA)

Ufficio del territorio di ROMA

Data: 15/02/2019
Ora: 12.09.11

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI				**REGIONE AGRARIA N°: 10** COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
BOSCO CEDUO	13370,00				18570,00			
BOSCO D'ALTO FUSTO	13370,00				18570,00			
CANNETO	10400,00				12630,00			
CASTAGNETO	18880,00				29100,00			
FRUTTETO	45620,00				51920,00			
INCOLTO PRODUTTIVO	5570,00				5940,00			
ORTO	47330,00				62270,00			
ORTO IRRIGUO	55630,00				76390,00			
PASCOLO	11140,00				16340,00			
PASCOLO ARBORATO	11140,00				16340,00			
PASCOLO CESPUGLIATO	11140,00				14860,00			
PRATO					35700,00			
PRATO IRRIGUO					38190,00			

Ufficio del territorio di ROMA

Data: 15/02/2019
Ora: 12.09.11

Valori Agricoli Medi della provincia

Annualità 2017

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale

n. del

Pubblicazione sul BUR

n. del

	REGIONE AGRARIA N°: 9 COLLINE LITORANEE DELLA TOLFA Comuni di: ALLUMIERE, CERVETERI, CIVITAVECCHIA, SANTA MARINELLA, TOLFA, LADISPOLI				**REGIONE AGRARIA N°: 10** COLLINE LITORANEE DEI COLLI ALBANI Comuni di: ALBANO LAZIALE, ARICCIA, CASTEL GANDOLFO, LANUVIO, COLONNA, FRASCATI, GENZANO DI ROMA, GROTTAFERRATA, MARINO, MONTE COMPATRI, MONTE PORZIO CATONE, NEMI, ROCCA DI PAPA, ROCCA PRIORA, VELLETRI, LARIANO, CIAMPINO			
COLTURA	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**	**Valore Agricolo (Euro/Ha)**	**Sup. > 5%**	**Coltura più redditizia**	**Informazioni aggiuntive**
SEMINATIVO	34040,00				40690,00			
SEMINATIVO ARBORATO	34040,00				40690,00			
SEMINATIVO IRRIGUO	41520,00				54800,00			
ULIVETO	26740,00				46410,00			
VIGNETO	34610,00				62930,00			

ALLEGATO 5: Verbale di sopralluogo

VERBALE DI SOPRALLUOGO

Il sottoscritto Perito Demaniale dott. Agr. Daniele Bevilacqua, iscritto *all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Roma al n.* 1733 ed iscritto al n. 447 dell'Albo Regionale dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici, a seguito di nomina come perito demaniale incaricato da parte del comune di Civitavecchia (Determina dirigenziale n. 997 del 31/05/2017) e seguente accettazione di incarico, ha provveduto a effettuare apposito accesso ai luoghi, al fine di verificare le caratteristiche del fondo e per raccogliere tutti i dati essenziali, compresi quelli fotografici, al fine di redigere apposita perizia per stabilire il giusto ed equo prezzo di liquidazione.

Il terreno oggetto di sopralluogo è situato in Civitavecchia Via Maratona ed è così censito nel N.C.T.di Civitavecchia:

Comune	Foglio	P.lla	Qualità	Sup. catastale (mq)	Sup. gravata (mq)
Civitavecchia	29	155	Ente Urbano	680	680
			TOTALE	**680**	**680**

Era presente TOMASSINI FRANCESCO

in qualità di PROPIETARIO

Civitavecchia, lì 12.10.2019

Il perito

ORDINE DOTTORI AGRONOMI E FORESTALI DI ROMA
Dott. Agr. DANIELE BEVILACQUA Iscr. n. 1733

Il proponente
(o delegato)