



# UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

\*\*\*\*\*

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

Il presente verbale viene letto, approvato e così sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
Vernace Pietro



IL SEGRETARIO  
dott. Artebani Luigi

### ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo pretorio di questa Università Agraria per 15 giorni

13 AGO 2020

consecutivi a partire dal ..... prot. n° 0901 cat. n. 411

13 AGO 2020

Allumiere li .....

IL SEGRETARIO  
dott. Artebani Luigi



ATTO N° 05 .. OGGETTO: Deliberazione Consiliare n. 2 del 13 luglio 2020. Approvazione perizia arch. Renato Santoro - Determinazioni.  
del 07 AGOSTO 2020

L'anno DUEMILAVENTI, questo giorno SETTE del mese di AGOSTO alle ore 21,30 negli uffici dell'Università Agraria di Allumiere, si è riunito

### IL CONSIGLIO

in adunanza straordinaria di **prima** convocazione, in conseguenza di determinazione del Presidente del 4 agosto 2020, previa trasmissione degli inviti a tutti i consiglieri.

Procedutosi all'appello nominale risultano rispettivamente presenti ed assenti i signori:

			Presenti	Assenti
VERNACE	Pietro	- Presidente	X	
CIMAROLI	Daniele	- Consigliere	X	
TRAVAGLIATI	Paolo	- Consigliere	X	
SCOCCO	Romina	- Consigliere		X
MONALDI	Alvaro	- Consigliere	X	
CORVI	Gianluca	- Consigliere	X	
PAPA	Alessandro	- Consigliere	X	
PENNESI	Erasmus	- Consigliere	X	
CANESTRARI	Cristian	- Consigliere		X
REGNANI	Angelo	- Consigliere	X	
SGAMMA	Emiliano	- Consigliere		X
FRACASSA	Erika	- Consigliere		X
STAMPIGIONI	Martina	- Consigliere		X

E quindi presenti n° 8 assenti n° 5.

Presiede il Sig. **Vernace Pietro**. Assiste il Segretario dott. **Artebani Luigi**.

Verificato che il numero dei presenti è legale per validamente deliberare in **prima** convocazione, il Presidente dichiara aperta l'adunanza, nomina scrutatori i consiglieri **Corvi Gianluca, Monaldi Alvaro e Papa Alessandro** ed invita i signori consiglieri a procedere alla discussione degli affari posti all'ordine del giorno.

Deliberazione consiliare n° 05 del 7 agosto 2020

OGGETTO: Deliberazione Consiliare n. 2 del 13 luglio 2020. Approvazione perizia Arch. Renato Santoro – Determinazioni

I RESPONSABILI AMMINISTRATIVO, TECNICO E FINANZIARIO

**Richiamata:**

La deliberazione del Consiglio Universitario n. 2 del 13/07/2020 che qui si intende per intero riportata e facente parte integrante e sostanziale del presente deliberato anche se non materialmente allegata.

**Ritenuto:**

Che con l'atto suddetto veniva incaricato l'Arch. Santoro Renato per redigere la perizia attinente la rilevazione di un canone da applicare sulla concessione amministrativa precaria e temporanea ad ACEA ATO 2 vista l'urgenza;

Il professionista incaricato, regolarmente iscritto all'albo regionale di cui alla L.R. n. 8/1986, redigeva perizia e la inoltra all'Ente che veniva assunta al protocollo al n. 827 del 03 agosto 2020;

La perizia si allega al presente atto e ne fa parte integrante e sostanziale;

**Considerato che:**

Il canone annuo rilevato sulla superficie di mq. 541 risulta in € 175,00;

La sottrazione di mq. 541, come accertato nella medesima perizia, non pregiudica la fruibilità degli usi civici da parte della comunità di Allumiere;

**Ritenuto:**

Approvare la perizia e, contestualmente al presente atto e alla deliberazione consiliare n. 2/2020 di trasmettere il tutto agli uffici competenti per la richiesta di mutamento di destinazione;

**Di prendere atto:**

Che la perizia riporta sia il valore del terreno per la successiva cessione del diritto di superficie di mq. 541 pari ad € 3.516,00 ad autorizzazione avvenuta, sia il canone annuo transitorio per la concessione amministrativa precaria e temporanea in attesa del mutamento di destinazione di € 175,00 annui;

**PROPONGONO**

La premessa fa parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

Di approvare la perizia dell'Arch. Renato Santoro che si allega alla presente e ne fa parte integrante e sostanziale;

Di prendere atto che la perizia riporta sia il valore del terreno per la successiva cessione del diritto di superficie di mq. 541 pari ad € 3.516,00 ad autorizzazione avvenuta, sia il canone annuo transitorio per la concessione amministrativa precaria e temporanea in attesa del mutamento di destinazione di € 175,00 annui;

Di trasmettere il tutto agli uffici competenti per la richiesta di mutamento di destinazione il presente atto contestualmente alla deliberazione consiliare n. 2/2020;

Di autorizzare il Presidente ad inoltrare domanda di mutamento di destinazione ai sensi del combinato disposto degli art. 12 della L. 1766/1927 e 39-41 R.D. 332/1928;

IL RESPONSABILE AMMINISTRATIVO IL RESPONSABILE TECNICO IL RESPONSABILE FINANZIARIO

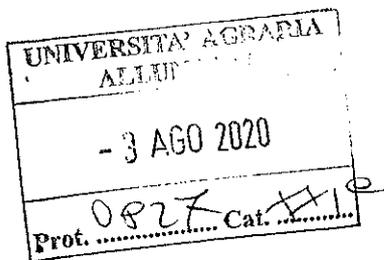
ED IL CONSIGLIO;

Vista la su estesa proposta di deliberazione;

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti n° 8, votanti n° 8, favorevoli n° 8, contrari nessuno, astenuti nessuno;

**DELIBERA**

Di approvare la su indicata proposta facendone proprie le premesse, le motivazioni ed il dispositivo che qui si intendono integralmente riportate.--



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

Alla Università Agraria di Allumiere  
00051 Allumiere (RM)

Roma, 30 luglio 2020

**OGGETTO: relazione peritale per mutamento di destinazione, terreno distinto al fog. 2 del Comune di Santa Marinella, particelle 235, 237**

Con deliberazione del 13 luglio 2020 avente come oggetto: "Acquedotto denominato Oriolo per rifornimento idrico comunità di Allumiere. L. 1766/27 ed art. 39-41 R.D. 332/28. Richiesta di mutamento di destinazione Fog. 2 particelle 235 237 mq. 541 Comune di Santa Marinella. Concessione amministrativa in via transitoria ad ACEA ATO2 SpA" il Consiglio dell'Università Agraria di Allumiere ha affidato allo scrivente arch. Renato Santoro, perito demaniale dell'Ente, l'incarico di redigere la perizia estimativa per procedere al mutamento di destinazione per il terreno in argomento.

#### **Premessa cronologica**

ACEA SpA con tre note, assunte al protocollo dell'U.A. di Allumiere ai nn. 1419; 1420 e 1421 del 22 ottobre 1997, manifestava l'interesse di dotarsi di un terreno per la realizzazione di un acquedotto, già anticipato con nota del 7 ottobre dello stesso anno.

Il terreno in questione aveva *qualitas soli* di dominio civico a favore della collettività di Allumiere sotto la giurisdizione della locale Università Agraria di Allumiere ai sensi della legge 397/1894; In data 23 giugno 1998 si teneva una riunione congiunta tra ACEA e Università Agraria per tracciare il procedimento amministrativo necessario all'ottenimento del titolo sul terreno individuato per la posa in opera dell'acquedotto in località "Casa del Guardiano". ACEA SpA conferiva incarico al perito demaniale nominato dalla Regione Lazio, geom. Lucilla Serangeli con nota n. 25293 del 06/07/1998; La richiesta di sdemanializzazione riguardava esclusivamente il tracciato e fasce di rispetto del costituendo acquedotto;

Il Perito demaniale, redatta la perizia, la inoltrava all'Ente agrario per l'approvazione con nota n. 1085 del 5 agosto 1998;

La perizia riguardava il seguente piano particellare:

NCT Santa Marinella  
Fog. 2: part.IIe 20/p, 21/p, 22/p, 23/p.

Firmato digitalmente da

**Renato  
SANTORO**

O = Ordine degli Architetti  
P.P.C. di Roma e provincia  
C = IT

NCT Allumiere

Fog. 28: part.IIe 1/p, 8/p, 112/p, 135/p, 144/p, 396/p, 419/p, 420/p, 423/p, 25/p.

Fog. 31: part.IIe 19/p, 43/p, 45/p.

Fog. 32: part.IIe 18/p, 19/p, 73/p, 89/p, 93/p, 94/p, 98/p, 101/p, 103/p

Fog. 38: part.IIe 6/p, 7/p.

Fog. 39: part.IIe 4/p, 5/p, 8/p, 9/p

Per una superficie totale di mq. 24.500

Il Consiglio Universitario con deliberazione n. 34 del 29 settembre 1998 approvava la perizia demaniale e con nota n. 1639 del 25 novembre 1998 l'Università Agraria di Allumiere inviava tutta la documentazione alla Regione Lazio per l'ottenimento del mutamento di destinazione ai sensi del combinato disposto degli art. 12 della legge 1766/ 1927 e art. 39 e 41 del R.D. n. 332/ 1998.

La Regione Lazio con deliberazione della Giunta Regionale n. 1915 del 6 aprile 1999 concedeva mutamento di destinazione.

Nella fase successiva alla posa in opera dell'acquedotto, ACEA SpA con nota n. 19606 del 29 luglio 1999 comunicava al Perito Serangeli l'effettiva porzione di terreno impegnata e chiedeva una decurtazione della superficie superflua, incaricandolo di redigere una nuova perizia estimativa.

Il perito demaniale redigeva così una seconda perizia sulla superficie effettivamente impegnata da Acea, inoltrandola all'Ente con nota n. 1366 del 6 novembre 1999.

Il piano particellare rettificato era il seguente:

NCT Allumiere:

Fog. 28: part.IIa 8/p

Fog. 31: part.IIa 19/p

Fog. 32: part.IIe 18/p, 19/p, 101/p

Fog. 38: part.IIe 6/p, 7/p

Fog. 39: part.IIe 8/p, 9/p

per un totale di mq. 3.705

NCT Santa Marinella:

Fog. 2: part.IIe 20/p, 21/p, 22/p, 23/p, 1/p, 95/p

per un totale di 415 mq.

Approvata la nuova perizia in data 20 dicembre 1999, l'U.A. Provvedeva ad inoltrarla alla Regione Lazio con nota n. 167 del 29 gennaio 2000.

N.B.: nel menzionato atto venivano inserite le particelle 1/p e 95/p che erano richieste da ACEA, per mero errore dimenticate in fase iniziale, riguardanti l'area di sedime della cabina elettrica e del plesso che occupa il sistema di pompaggio (cfr. note nn. 2287 e 4479 rispettivamente del 26 gennaio e 21 febbraio 2000).

Le richieste di ACEA erano assorbite con l'adozione della deliberazione n. 46/ 1999 in quanto già inserite nel dispositivo dell'atto stesso e per le quali mancava solamente il riscontro economico di nuovo canone scaturente da nuova perizia. La Regione Lazio non procedeva con un secondo atto perché presumibilmente si era già espressa esaustivamente con la delibera regionale n. 1915/ 1999 ed il piano particellare risultava ridotto della superficie rispetto a quello iniziale, sul quale la Regione si era già espressa;

Per la quantificazione del canone riferito alle particelle 1/p e 95/p per un totale di 460 mq. Veniva redatta una nuova perizia approvata dal Consiglio Universitario n. 21/2000.

Seguiva un periodo di lungo silenzio di oltre tre lustri dal momento che - per situazioni estranee all'Ente - l'impianto non entrava in funzione.

L'Ente chiedeva comunque il rimborso dei canoni regressi ed il tutto si risolveva con una transazione stragiudiziale con la quale allo stato non esiste una posizione debitoria di ACEA nei confronti dell'Agraria.

Pur ritenendo esaustiva la deliberazione regionale n.1915 del 1999 che si esprimeva favorevolmente in merito all'acquedotto "Oriolo Romano", tuttavia l'atto amministrativo è carente delle due particelle omesse per mero errore da Acea in sede di richiesta di mutamento di destinazione e pertanto per la porzione di superficie residuale occorre procedere alla richiesta di un nuovo mutamento di destinazione;

Acea Ato 2 SpA procedeva al frazionamento preciso dell'area che rappresenta l'area di sedime della stazione di pompaggio e della cabina Enel per una superficie esatta di mq. 541, costituita dalle due particelle 235 e 237 (derivate da 1/p e 95/p). Come riportato in nota a pag. 1 della presente relazione, alle due particelle deve aggiungersi la particella 234 (mq. 48).

1. L'incarico conferito a chi scrive consiste nell'inoltrare alla Regione Lazio - Area Usi Civici richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso - ai sensi dell'art. 12 della L. 1766 del 1927 e degli artt. 39 e 41 del R.D. 332 del 26/2/1928 - per il terreno di demanio civico amministrato dall'U.A. di Allumiere<sup>1</sup>,

<sup>1</sup> La nascita dell'Università Agraria di Allumiere, inizialmente congiunta a quella di Tolfa risale al 1620 con l'Università degli Agricoltori e successivamente - nel 1775 - con quella della Mosceria. Esiste un bando, emanato il 10 dicembre 1609 dal tesoriere generale della Reverenda Camera Apostolica, in cui si fa divieto del "taglio di legna o rami, di pascolo o altro nelle zone boschive delle Lumiere" (Archivio di Stato, Bandi, vol. 17), divieto dettato dall'esigenza di preservare il legname delle zone boschive a favore delle fabbriche di allume e delle costruzioni navali. Nel 1808, regnante papa Pio VII, la popolazione aveva il solo diritto della legna morta (Archivio di Stato, Disegni e mappe, bobina 46). Nel XVII secolo per i terreni della Camera Apostolica in Allumiere esisteva lo "jus pasceendi della ghianda per animali porcini e non per altri animali; gli altri jus, si legnandi come pasceendi d'erba, sono della Camera Apostolica". Ciò è quanto contenuto nel documento "Catasto generale delle tenute dell'Allumiere" redatto da G.B. Cingolani nel 1696 (Archivio di Stato, Mappe e disegni - Tolfa n. ord. 211, cart. 122).

ricadente nel Comune di Santa Marinella, fog. catastale 2, particelle 235, 237 per una superficie complessiva di mq. 541. Chi scrive con la presente relazione peritale determina il valore della porzione residuale in uso ad Acea Ato2 al fine di computare il canone da corrispondersi a favore dei diritti civici della comunità dei Lumieraschi.

2. Il corrispettivo, stabilito dal sottoscritto nella presente relazione peritale, dovrà essere accettato dall'Amministrazione dell'Università Agraria mediante delibera. Successivamente la Giunta regionale, con propria delibera, ne autorizzerà ai sensi del D.P.R. 616/77 il mutamento di destinazione.

### 3. Svolgimento dell'incarico

Per adempiere all'incarico conferito, lo scrivente ha accertato che in catasto rustico dei Comuni di Allumiere, Santa Marinella e Civitavecchia sono identificati e censiti come segue.

#### **Comune di Santa Marinella**

##### Fog. 2 part.IIa 235

Ente Urbano, are 4 centiare 56 (mq. 456)

##### Fog. 2 part.IIa 237

Ente Urbano, centiare 85 (mq. 85)

Per un totale di mq. 541 (v. **FIG. 1** a pag. 6)

---

*L'Università degli Agricoltori e l'Università della Mosceria avevano lo scopo rispettivamente di coltivare le terre con i buoi aratori e quello di allevare il bestiame vaccino e cavallino. Le tenute, oggetto di coltivazione e fruizione del pascolo erano di proprietà della Reverenda Camera Apostolica, vale a dire patrimonio dello Stato Pontificio, e venivano date in affitto alle Università. Nel 1778 le Università stipularono un contratto di enfiteusi perpetua. Nel 1868 il Ministro di Grazia e Giustizia del Governo Pontificio separa il territorio dei due Comuni. Dal 1° ottobre 1868 trae origine l'Università degli Agricoltori e dei possidenti di bestiame di Allumiere e dal 1° gennaio 1869 in poi, sono stati registrati i suoi atti. Con l'avvento del Regno unitario, il Demanio italiano incamera i beni dello Stato Pontificio e, a fronte della legge del 4 agosto 1894, l'Università Agraria di Allumiere viene riconosciuta come Ente Pubblico non economico e gestore dei demani civici. Al presente, l'Università Agraria di Allumiere - con i suoi 7000 ettari di terra gestiti - è la più estesa d'Italia. L'ing. Paribelli che, con delibera n. 1376 del 20/03/1983 della Giunta Regionale, fu nominato istruttore per le operazioni peritali relative ai terreni di uso civico dell'U.A. di Allumiere, con relazione del 20/12/1983 e successiva integrazione del 13/11/1984, ha elencato i terreni di categoria A (pascolo o bosco) ed in terreni di categoria B (a coltura agraria). Un documento riassuntivo del 5/5/1985, sempre a firma dell'ing. Paribelli, elencava i terreni di proprietà dell'Università Agraria di Allumiere. Successivamente, nel 2013 il citato perito demaniale, coadiuvato dallo scrivente arch. Renato Santoro, ha provveduto ad una revisione generale dell'intero territorio, integrando con assegnazione a cat. A e B delle nuove acquisizioni dell'Università Agraria (cfr. atto di determinazione della Regione Lazio G00219 del 9 ottobre 2013, "Assegnazione a categoria A e B dei terreni di uso civico appartenenti all'Ente").*

Le particelle ricadono nell'elenco dei terreni individuati come di Categoria A: terreni a pascolo o bosco (v. tav. 23 della relazione Paribelli 2013). La qualità originaria del terreno - su cui insistono i manufatti Acea adibiti a cabina idrica - è di pascolo-

PTPR tav. B: il terreno ricade nel cuneo al di fuori del vincolo, contrariamente a quanto risulta - come visibile in **FIG. 2** a pag. 6 - per le aree a sinistra e a destra (interessate invece queste da: Capo III art. 35 protezione dei corsi delle acque pubbliche in corrispondenza del Fosso di Freddara, ad ovest, confine con il fog. 44 di Allumiere; con la Valle del Marangone ad est, a confine con il fog. 28 di Civitavecchia; art. 38 protezione delle aree boschive).

#### 4. VALUTAZIONE del terreno.

Il terreno è censito come ente urbano ed è equiparabile a terreno non agricolo ma non edificabile. Dalla consultazione del mercato libero desunto dalle inserzioni delle agenzie immobiliari della zona, che forniscono il termometro dell'andamento commerciale della zona di Santa Marinella, si è osservato che il costo a metro quadrato per i terreni non edificabili varia, secondo il taglio, l'ubicazione e la conformazione, fra un minimo di 3 euro/mq, un valore corrente di 10 euro/mq, con punte sino a 15 euro/mq per situazioni particolarmente favorevoli. Nel caso in esame si reputa congruo un valore nell'ordine di 6,50 euro/mq. Pertanto:

$$\text{euro/mq } 6,50 \times \text{mq. } 541 = 3.516,50$$

#### CANONE ANNUO

Ne consegue, rammentando che la capitalizzazione è computata al tasso del 5% (cfr. art. 10 della L. 16/6/1927 n. 1766) che il valore d'uso della superficie risulta pari ad un canone annuale di euro  $3.516,50 \times 0,05 =$  **euro 175**.

#### 6. Conclusioni

Considerato che la sottrazione di una superficie demaniale è di dimensioni ridotte; è soltanto una integrazione di quanto già concordato nel tempo; non pregiudica la popolazione dei Lumieraschi; il canone annuo da corrispondersi all'Università Agraria di Allumiere da parte di ACEA ATO2 SpA è di **euro 175** (centosestantacinque).

(arch. Renato Santoro)

Roma, 30 luglio 2020

Firmato digitalmente da

**Renato  
SANTORO**

O = Ordine degli Architetti  
P.P.C. di Roma e provincia  
C = IT

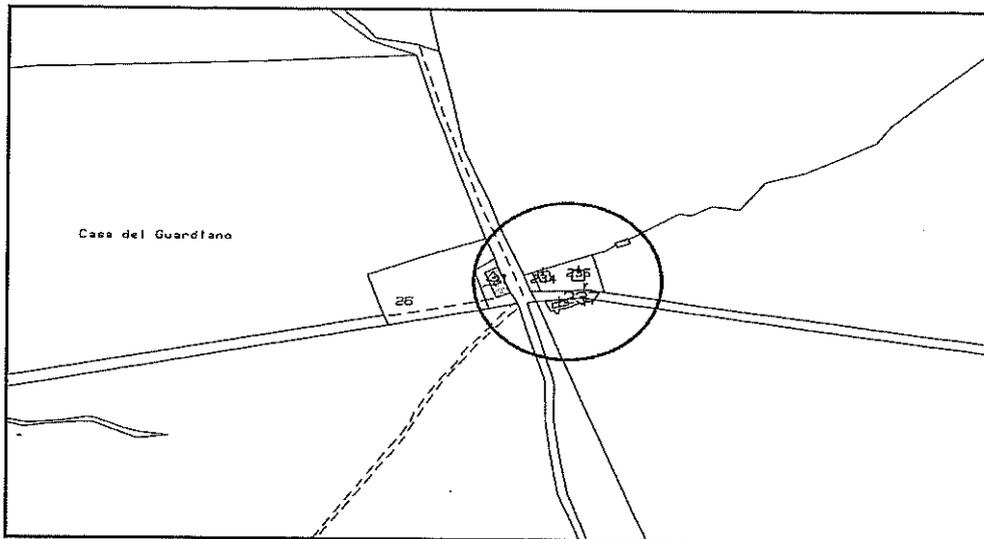


FIG. 1 – Santa Marinella, fog. 2 part. IIe 235, 237

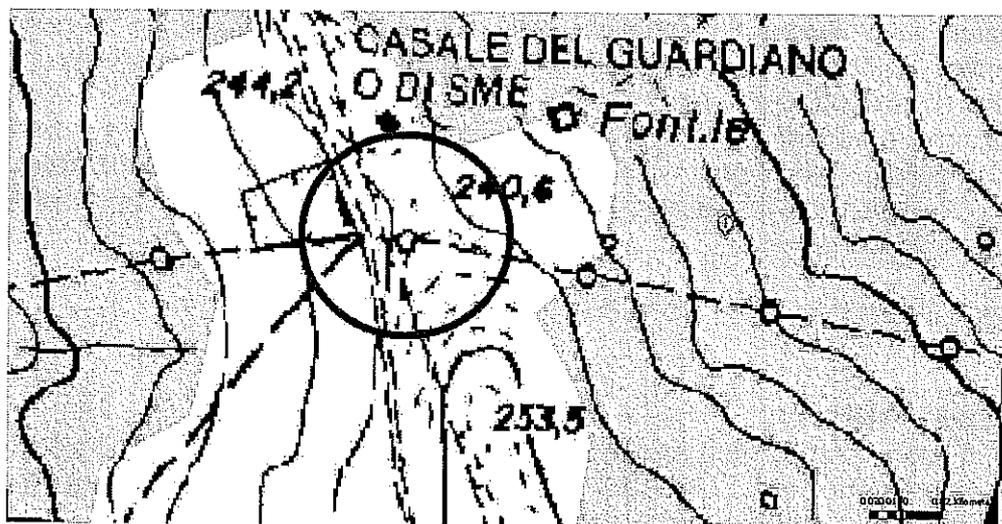


FIG. 2 – PTPR tav. B

Firmato digitalmente da

**Renato  
SANTORO**

O = Ordine degli Architetti  
P.P.C. di Roma e provincia  
C = IT

# UNIVERSITA' AGRARIA DI ALLUMIERE

PROVINCIA DI ROMA

\*\*\*\*\*

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO

n° 5 del 7 AGOSTO 2020 con oggetto:

Deliberazione consiliare n. 2 del 13.07.2020. Approvazione perizia demaniale arch. Renato Santoro. Determinazioni.

### PARERI DI CUI ALL'ARTICOLO 45 DEL REGOLAMENTO DI CONTABILITA' DELL'ENTE

\*\*\*

1. Parere favorevole in ordine alla sola regolarità contabile sulla proposta di deliberazione di cui all'oggetto.

Allumiere, li

6/8/20

Il Responsabile del Settore Contabile

\_\_\_\_\_

