

GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO  
\*\*\*\*\*

ESTRATTO DAL PROCESSO VERBALE DELLA SEDUTA DEL

1 GIU. 1999

ADDI 1 GIU. 1999

NELLA SEDE DELLA REGIONE LAZIO, IN VIA CRISTOFORO COLOMBO, 212 SI E' RIUNITA LA GIUNTA REGIONALE, COSI' COSTITUITA:

BADALONI	Pietro	Presidente	FEDERICO	Maurizio	Assessore
COSENTINO	Lionello	Vice Presidente	HERMANIN	Giovanni	"
ALEANDRI	Livio	Assessore	LUCISANO	Pietro	"
AMATI	Matteo	"	MARRONI	Angiolo	"
BONADONNA	Salvatore	"	META	Michele	"
CIOFFARELLI	Francesco	"	PIZZUTELLI	Vincenzo	"
DONATO	Pasquale	"			

ASSISTE IL SEGRETARIO Dott. Saverio Guccione.  
..... OMISSIS.

ASSENTI: AMATI - CIOFFARELLI - DONATO - META

DELIBERAZIONE N° 2910

OGGETTO:

Usi Civici - Comune di Fliettino - Liquidazione uso civico di pascolo gravante su terreni di proprieta' delle ditte Residence Milena ed altri.



**OGGETTO:** USI CIVICI - Comune di Filettino - Liquidazione uso civico di pascolo gravante su terreni di proprietà delle ditte Residence Milena ed altri.

## LA GIUNTA REGIONALE

**SU PROPOSTA** dell'Assessore allo sviluppo del sistema agricolo e del mondo rurale;

**VISTA** la L. 16 giugno 1927, n. 1766;

**VISTO** il R.D. 26/2/1928, n. 332;

**VISTO** il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;

**VISTO** l'art. 4 della L.R. 3/1/1986, n. 1;

**VISTA** la L. 15/5/1997, n. 127;

**VISTO** il progetto redatto dal geom. Guerrino Randolfi concernente la liquidazione dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno di proprietà delle ditte Residence Milena ed altri (All. A);

**VISTA** l'ordinanza di deposito e pubblicazione degli atti istruttori presso il Comune di Filettino emessa in data 21.06.96 (All. B);

**VISTO** l'avviso di deposito del Comune di Filettino in data 27.06.98 dal quale risulta che gli atti sono stati depositati e pubblicati presso la segreteria del Comune di Filettino a decorrere dal giorno 27.06.98 al 06.04.99 (All. C);

**VISTI** gli atti di notifica, relativi alla pubblicazione degli atti istruttori del progetto di liquidazione di uso civico di pascolo consegnati agli interessati (All. D);

**VISTA** la dichiarazione del Sindaco del Comune di Filettino che avverso al progetto di liquidazione dell'uso civico di pascolo non sono state presentate opposizioni (All. E);

**CONSIDERATO** che sussistono, pertanto, tutte le condizioni per l'accoglimento della istanza di liquidazione dell'uso civico di pascolo gravante sul terreno di proprietà delle ditte Residence Milena ed altri;

all'unanimità;



## DELIBERA

Di rendere esecutivo il progetto elaborato dal geom. G. Randolfi relativo alla liquidazione dell'uso civico di pascolo sui terreni, identificati al catasto del Comune di Filettino, di proprietà delle ditte qui di seguito elencate con accanto a ciascuna di esse i dati anagrafici, fiscali, catastali, canone annuo, capitale di affrancazione:

RESIDENCE DANIELA Amm. Unico Pieroni Maurizio nato a Roma il 29.07.43 C.F. PRN MRZ 43L29 H5010, Fg. 17 part. 38 sup. mq. 860; canone annuo enfiteutico £. 344.000, capitale di affrancazione £. 3.440.000;

RESIDENCE MARGHERITA Amm. Unico Vagelli Roberto nato a Favignana il 05.05.41 C.F. VGL RRT 41E05 D518C, Fg. 17 part. 259 - 281 - 282 - 283 - 284 - 285 - 286 - 287 sup. mq. 1155; canone annuo enfiteutico £. 462.000, capitale di affrancazione £. 4.620.000;

RESIDENCE SAGITTARIO Amm. Unico Farronato Giuliano nato a Roma il 19.01.51 C.F. FRR GLN 51A19 H5010, Fg. 17 part. 26R/P sup. mq. 1000; canone annuo enfiteutico £. 400.000, capitale di affrancazione £. 4.000.000;

RESIDENCE MILENA Amm. Unico Tangorra Massimo nato a Santeramo in Colle il 21.01.31 C.F. TNG MSM 31A21 I330E, Fg. 17 part. 258 sup. mq. 1080; canone annuo enfiteutico £. 432.000, capitale di affrancazione £. 4.320.000;

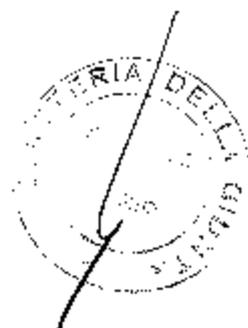
Nardecchia Assunta nata a Filettino l'11.08.33 C.F. NRD SNT 33M51 D591D e Nardecchia Annunziata nata a Terracina il 18.04.25 C.F. NRD NNZ 25D58 L120B, Fg. 26 part. 40 sup. mq. 2600; canone annuo enfiteutico £. 1.560.000, capitale di affrancazione £. 15.600.000;

Conseguentemente detti terreni sono affrancati dal diritto civico di pascolo mediante imposizione dei canoni annui di natura enfiteutica di affrancazione come sopra indicati.

In caso di affrancazione dei canoni imposti, il relativo capitale dovrà essere, dal Comune di Filettino, versato nella contabilità "speciali fruttiferi", per essere destinato, previa autorizzazione della Regione Lazio, ad opere permanenti di interesse generale di quella popolazione.

Le spese del procedimento e quelle successive ad esso inerenti e dipendenti sono a carico dei proprietari.

L'area in questione, per la sua utilizzazione, resta soggetta a tutte le altre ulteriori eventuali autorizzazioni o vincoli di legge ivi compresi quelli della legge 431/85.



Avverso tale atto le ditte interessate potranno esperire ricorso presso il TAR competente per territorio nel termine di 60 giorni ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nel termine di 120 giorni dalla notifica dello stesso.

Il presente provvedimento non è soggetto a controllo ai sensi della L. 15/5/1997, n. 127.

FF/ar

IL PRESIDENTE: f.to PIETRO BADALONI  
IL SEGRETARIO: Dott. SAVERIO GUCCIONE

22 GIU. 1999



**REGIONE LAZIO  
ASSESSORATO AGRICOLTURA  
USI CIVICI**

ALLEG. alla D.D. N. 2910 DEL 1 GIU. 1999

\* \* \* \* \*

**RELAZIONE DI PERIZIA**

\* \* \* \* \*

**PERIZIA TECNICA INERENTE  
PROPOSTE DI LIQUIDAZIONE  
DI TERRENI GRAVATI DA USO  
CIVICO DI PASCOLO SITI NEL  
TERRITORIO DEL COMUNE DI  
FILETTINO .**

\* \* \* \* \*

**COMUNE DI : FILETTINO**

**D I T T E : "Residence MILENA" - "Residence SAGITTARIO"  
"Residence DANIELA" - Residence MARGHERITA"  
- Sigg. NARDECCHIA ANNUNZIATA e ASSUNTA**

**IL TECNICO INCARICATO  
Geom. Guerrino Randolfi**

**PER COPIA CONFORME**

## RELAZIONE TECNICA

Ad evasione dell'incarico conferitomi, il sottoscritto, Geom. Randolfi Guerrino, tecnico dell'Ufficio Diritti Collettivi ed Usi Civici della Regione Lazio, previa visione degli atti e documenti in suo possesso e quelli giacenti presso l'Archivio del Commissariato Usi Civici di Roma, nonché dello stato dei luoghi, si pregia di riferire, nella relazione che segue, sul risultato delle proprie indagini.

### PREMESSA

Con istanza inoltrata a questo Ufficio, veniva richiesta la liquidazione degli usi civici di pascolo, gravanti su proprietà site in Comune di Filettino. Più precisamente, veniva richiesta la liquidazione di terreni appartenenti a diversi condomini immobiliari ubicati in Loc. Granara, e di un terreno sito più in prossimità del centro abitato di Filettino, le cui individuazioni catastali e ditte intestatarie vengono di seguito riportati:

PER COPIA CONFORME

- PROPR. CONDOMINIO "RESIDENCE DANIELA".

Rappresentato dall'Amministratore, Sig. Pieroni Maurizio.

Terreno censito nel N.C.T. di Filettino al fg. n. 17 part. 38  
di mq. 360.

- PROPR. CONDOMINIO "RESIDENCE MARGHERITA"

Rappresentato dall'Amministratore, Sig. Vagelli Roberto.

Terreno censito nel N.C.T. di Filettino, al fg. 17 part. 259,  
281, 282, 283, 284, 285, 286, 287 della superficie complessiva  
di mq. 1.155.

-PROPR. CONDOMINIO "RESIDENCE SAGITTARIO"

Rappresentato dall'Amministratore, Sig. Ferronato Giuliano.

Terreno censito nel N.C.T. di Filettino, al fg. n. 17. part.  
26/r (parte) di mq. 1600.

- PROPR. CONDOMINIO "RESIDENCE MELINA"

Rappresentato dall'Amministratore Sig. Tangorra Massimo.

Terreno censito nel N.C.T. di Filettino al fg. n. 17 part. 258  
di mq. 1.080.

PER COPIA CONFORME

PROPR. DITTA NARDECCHIA ANNUNZIATA ed ASSUMTA

Terreno censito nel N.C.T. di Filettino al fg. n. 26 part. 40  
di mq. 2.480 part. 284 (ex 63) di mq. 120;

La descrizione dello stato dei luoghi e dei riferimenti urbanistici  
verrà in seguito riportata.

**RELAZIONE**

**a) USI CIVICI**

Dall'esame del progetto di liquidazione del perito-istruttore  
Geom. Alfonso Franzese, del 23 febbraio 1940; dalla relazione  
istruttoria sulle terre collettive e private redatta dal geom.  
Cenci in data 16 ottobre 1989, risulta che i terreni di che trattasi  
sono privati gravati dal diritto di pascolo a favore della popola-  
zione di Filettino.

Come rilevasi dal "Regolamento degli usi civici sui demani  
comunali" e dalla relazione Franzese, ai fini del pascolo, il  
territorio tutto del Comune di Filettino, è diviso in due grandi  
zone, la prima della quali comprende la loc. Valleggranora, ove  
si alternava la semina di grano a granturco e dove veniva praticato  
il turno di terzeria.

**PER COPIA CONFORME**

In base a tali disposizioni il diritto di pascolo veniva ad essere limitato ai soli mesi di agosto e settembre e metà di luglio.

In forza dell'art. 4 della legge 16.6.1927 n. 1766, si ritiene di applicare, ai fini della presente liquidazione, una proporzionale pari ad 1/6 del valore dei terreni, che verrà successivamente individuato così come previsto dalla norma di cui all'art. 4 della L.R. n. 1 del 3.1.86.

b) RIFERIMENTI URBANISTICI

1) DESCRIZIONE DEI LUOGHI.

I terreni appartenenti ai complessi condominiali afferenti ai singoli immobili residenziali, trovano ubicati in un vallone posto a circa mt. 1.300 s.l.m., facenti parte del complesso montano dei Monti Ernici, a breve distanza dal centro sciistico denominato "Campi Staffi".

Trattasi di un complesso immobiliare in cui sono presenti, oltre ai residence sopra nominati anche, altre infrastrutture residenziali, commerciali e ricreative.

PER COPIA CONFORME

Sui terreni in questione sorgono di fatto complessi residenziali a carattere turistico a più piani fuori terra, in struttura portante in c.a..

Le aree oggetto della presente liquidazione consistono e rappresentano in sostanza l'area coperta dai fabbricati, in quanto ciò è facente parte della singola proprietà; tutte le aree circostanti, risultano ancora di proprietà della società costruttrice.

Il terreno, invece, appartenente alla ditta Nardocchia Assunta ed Annunziata, trovasi più in prossimità del centro abitato di Filettino in posizione leggermente decliva verso il lato SUD/EST - NORD/OVEST, con buona esposizione a mezzogiorno.

Al momento del sopralluogo, lo stesso si presentava a prato naturale, senza alcun tipo di recinzione.

## 2) DESTINAZIONI URBANISTICHE

In sede di sopralluogo sono state prelevate presso il Comune di Filettino, le norme urbanistiche che regolano la zona di Valle Granara, in quanto non allegate alle singole istanze.

Dalla lettura di dette norme emerge che i terreni siti in tale località, interessati dai complessi condominiali, fanno parte della zona A - Agricola del vigente P.R.G. di Filettino. Riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale con interventi edificatori pari a 0.05 mc/mq - lotto min. mq. 50.000.

Il terreno, invece, appartenente alla ditta Nardecchia, così come si evince dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune in data 26.9.1990, risulta ricadere in zona B - completamento, comprendente aree attualmente occupate da fabbricati a prevalente destinazione residenziale, poste ai margini del centro storico.

In tale zona sono consentite edificazioni tramite l'attuazione di piani particolareggiati, o lottizzazioni convenzionate, sulla base di un indice di edificabilità di mc. 1.00/mq, lotto min. mq. 300 altezza max ml. 7.60.

#### C) VALUTAZIONE TERRENI

Come in precedenza riportato, i terreni oggetto della presente stima, riguardo esclusivamente le aree su cui sorgono i 4 complessi residenziali (vedere planimetrie allegate) siti in località Valle Granara in quanto queste facenti parte integrante

**PER COPIA CONFORME**

delle singole proprietà immobiliari, nonché un terreno posto in prossimità del centro storico.

Per quanto concerne le aree su cui sorgono i complessi immobiliari, tenuto conto che le stesse, pur risultando urbanisticamente situate in zona agricola, di fatto fanno parte di un complesso turistico - residenziale e che sopra di esse, per l'intera superficie, insistono fabbricati, occorre stimarle rapportando il valore unitario ad aree simili, aventi più o meno le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche che ne determinano conseguentemente il valore finale.

Da indagini espletate in loco lo scrivente è giunto nella determinazione di fissare il valore unitario dei terreni a lire 24.000 al mq., per quanto concerne le aree ubicate in loc. Valle Granaro, ed in lire 36.000, per il terreno posto a ridosso del centro storico.

Riepilogando:

- Aree interessate da complessi turistico-residenziali - loc. Valle Granaro - lire 24.000/mq.
- Terreno - loc. S. Antonio - prossimo al centro storico - lire 36.000/mq..

**PER COPIA CONFORME**

## LIQUIDAZIONE USI CIVICI

Sulla scorta di tali valutazioni ed in base a quanto riportato in precedenza (punto a) restano determinati i corrispondenti capitali di affrancazione.

Non si trascrivono per brevità gli estremi catastali delle singole proprietà in quanto in precedenza riportate.

Applicando ai valori unitari sopra determinati la aliquota proporzionale di 1/6, così come stabilita, si deduce che i rispettivi valori unitari, da prendere a base per la determinazione dei capitali di affrancazione ascendono rispettivamente a:

- lire 24.000 x 1/6 = lire 4.000

- lire 36.000 x 1/6 = lire 6.000

## 1) RESIDENCE DANIELA

Superficie terreno	mq. 860
Valore unitario/mq.	£. 24.000
Valore unitario diritti civici/mq.	£. 4.000
CAPITALE DI AFFRANCAZIONE	
£. 4.000 x mq. 860 =	£. 3.440.000
CANONE ANNUO ENFITEUTICO	£. 344.000

PER COPIA CONFORME

## 2) RESIDENCE MARGHERITA

Superficie terreno	mq. 1155
Valore Unitario/mq.	£. 24.000
Valore unitario Diritti Civici/mq.	£. 4.000
CAPITALE DI AFFRANCAZIONE	
£. 4.000 x mq. 1155 =	£. 4.620.000
CANONE ANNUO ENFITEUTICO	£. 462.000

## 3) RESIDENCE SAGITTARIO

Superficie terreno	mq. 1000
Valore unitario/mq.	£. 24.000
Valore unitario Diritti Civici/mq.	£. 4.000
CAPITALE DI AFFRANCAZIONE	
£. 4.000 x mq. 1000 =	£. 4.000.000
CANONE ANNUO ENFITEUTICO	£. 400.000

## 4) RESIDENCE MILENA

Superficie terreno	mq. 1080
Valore unitario/mq.	£. 24.000
Valore unitario Diritti Civici/mq.	£. 4.000
CAPITALE DI AFFRANCAZIONE	
£. 4.000 x mq. 1080 =	£. 4.320.000
CANONE ANNUO ENFITEUTICO	£. 432.000

PER COPIA CONFORME

## 5) DITTA NARDECCHIA ASSUNTA E ANNUNZIATA

Superficie terreno	mq. 2600
Valore unitario/mq.	£. 35.000
Valore unitario Diritti Civici/mq.	£. 6.000
CAPITALE DI AFFRANCAZIONE	
£. 6.000 x mq. 2600 =	£. 15.600.000
CANONE ANNUO ENFITEUTICO	£. 1.550.000

Tanto dovevasi riferire

4 SET. 1991

Geom. Guerrino Randolfi



PER COPIA CONFORME

Protoc. n. 758/66

UFFICIO TECNICO ERARIALE  
FROSINONE

Comune di *Fregene*

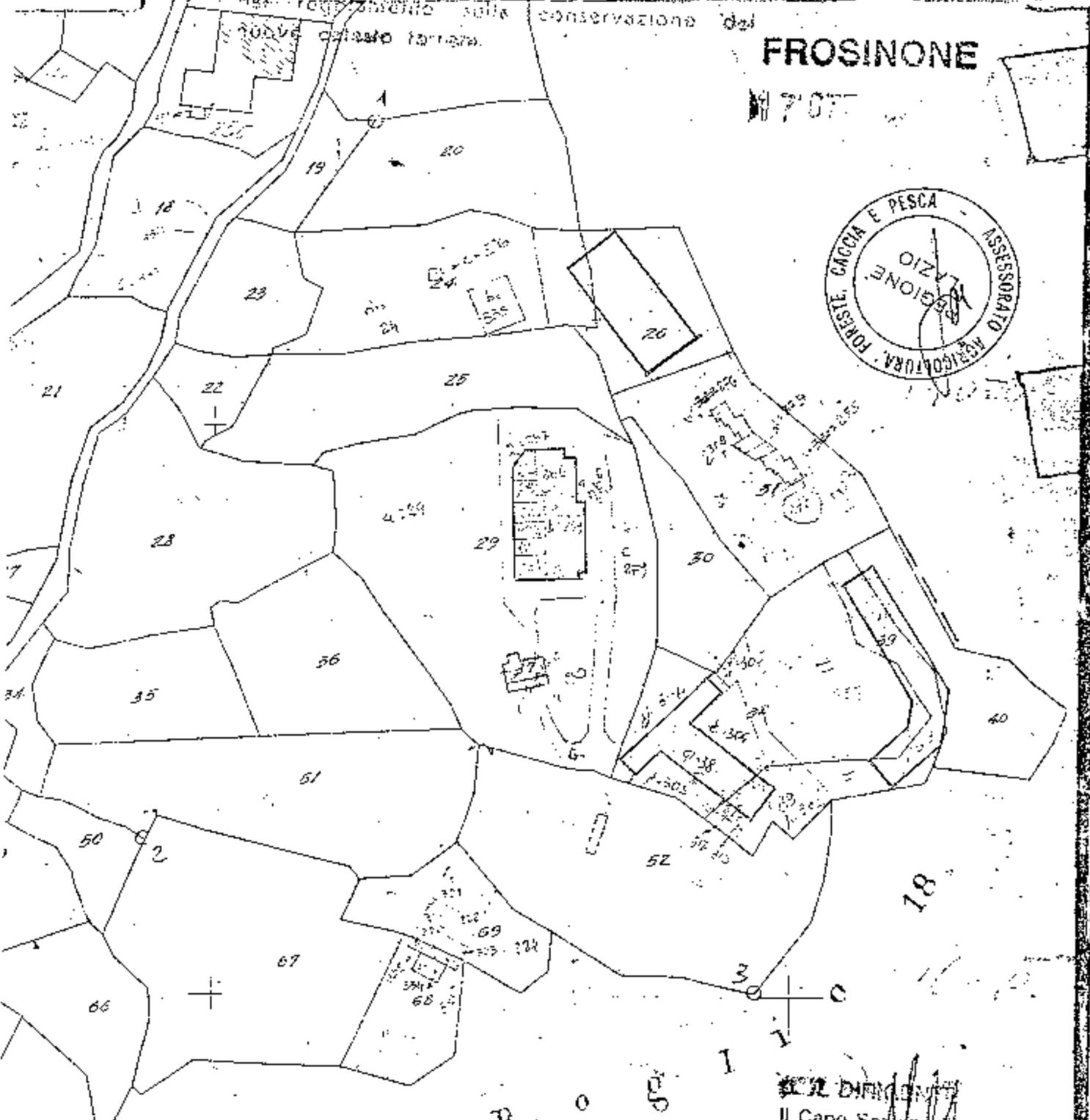
Foglio N° *17* Scala: 1:2.000

PUNTI FIDUCIALI		
N.	X	Y

Estratto valido per i soli map-  
pali n. *25-275-276*  
*258-38-320*  
*319-296*

Si rilascia per uso legale ai sensi dell'art. 45 del regolamento sulla conservazione del

18  
UFFICIO TECNICO ERARIALE DI FROSINONE  
DIREZIONE DI VIAGGI E TRASPORTI  
IN CARICO DI PIAZZA ARCADE  
AUTOSTRADA DEL LITORALE DEL  
MARE TIRRENO  
N. 587 del 13-10-1977



FROSINONE



PER COPIA CONFORME

Il Capo Sezione  
Geom. capo Y. TINUSONA

ALLEG. alla DELIB. N. 2010

DEL 1 GIU. 1999

*cu*



DEL 11/11/1999

1010

lu



PER COPIA CONFORME

F o g l i o

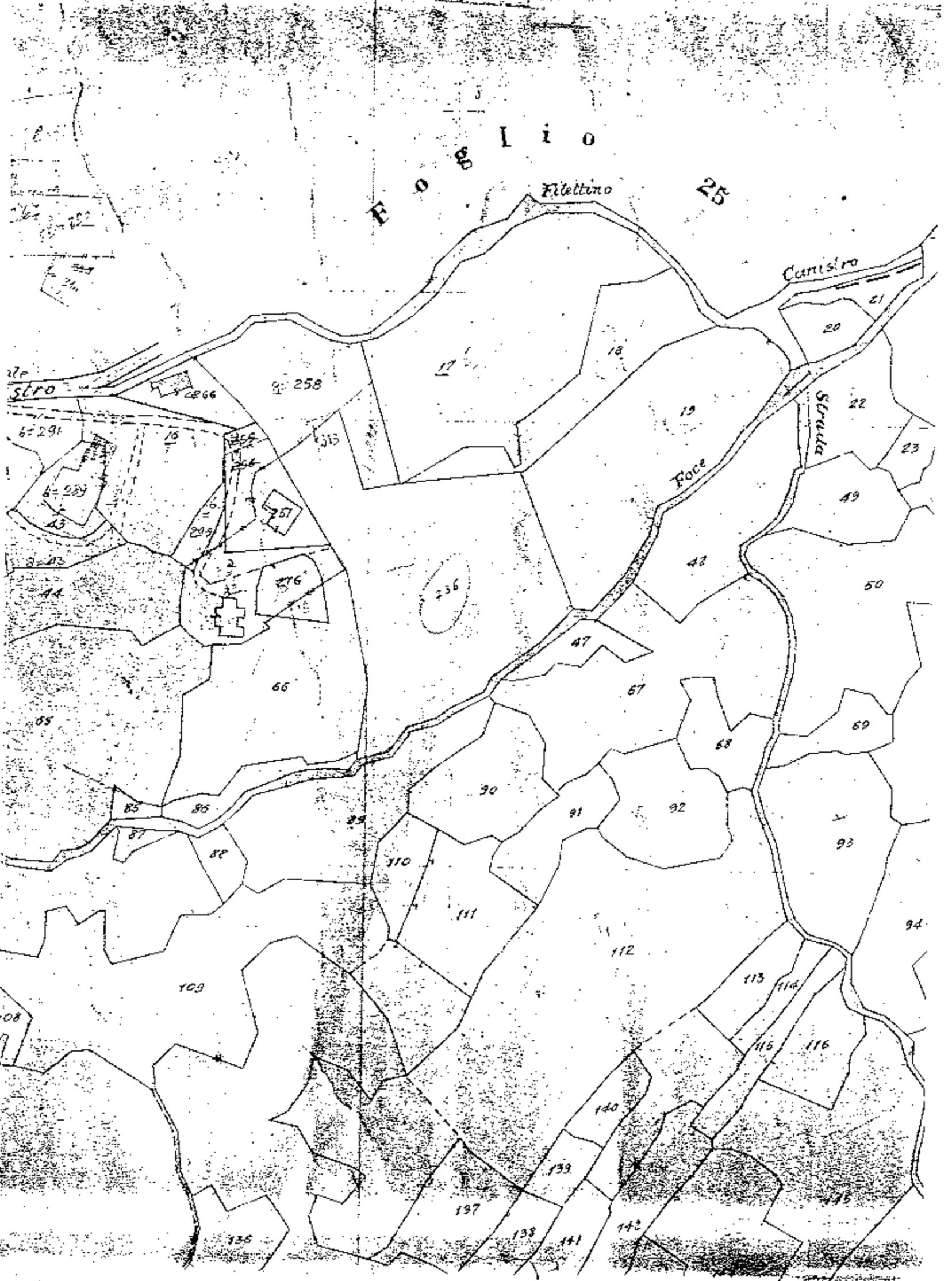
Filentino

25

Castelino

Strada

Foce



Del. G.R. N. 1187, (a. 7068

~~Art. 24 - Zona MI - Depositi materiali infiammabili~~

~~Tale zona è destinata alla localizzazione di depositi per gasolio, bombole a gas, legna ecc. (materiali infiammabili); su tale zona potranno essere utilizzati capannoni, tettoie e manufatti per il deposito di tali materiali. E' vietata la destinazione residenziale.~~

~~In tale zona il piano si attua per intervento diretto secondo i seguenti indici:~~

~~indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mc/mq;~~

~~altezza massima: 7,00 ml.~~

~~Per la realizzazione dei singoli manufatti dovranno essere inoltre rispettate le disposizioni delle leggi statali relative all'installazione di depositi di materiale infiammabile.~~

UFFICIO TECNICO

Art. 25 - Zona A - Agricola

La zona agricola riguarda tutte le parti del territorio comunale destinate all'attività agricola, zootecnica e silvo-pastorale e alle attività connesse con l'agricoltura.

Nell'ambito di detta zona sono tassativamente escluse tutte quelle attività che non si armonizzano con quelle agricole, quali ad esempio cave, campeggi, lavorazioni di tipo insalubre, costruzioni di nuove strade o modifiche sostanziali di quelle esistenti, ad eccezione di strade poderali o consortili, impianti di demolizioni auto e relativi depositi, ecc.

E' fatto divieto di manomettere alberi o nuclei alberati non strettamente connessi all'attività agricola e alle utilizzazioni legnose e che presentano caratteristiche di pregio ambientale.

E' consentita la realizzazione di acquedotti, elettrodotti, fognature, linee telefoniche, impianti per i quali valgono i vincoli di rispetto di cui all'art.21.

La destinazione d'uso di ogni locale deve essere chiaramente specificata nei progetti e vincolata agli scopi previsti, trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

I fondi e gli appezzamenti anche inedificati, ma la cui superficie è stata comunque computata nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'utilizzazione dei parametri di insediamento urbanistico-edilizio di zona, restano inedificabili anche nel caso di frazionamento successivo.

Per tutti gli interventi di ampliamento o di nuove edificazioni nelle zone agricole è sempre richiesta l'osservanza del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n.1404, fatte salve le prescrizioni più restrittive contenute nei successivi articoli che regolamentano tali zone.

Nel caso di edifici individuati come aventi valore monumentale, di pregio architettonico o di valore ambientale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza alterare i volumi e senza possibilità di demolizione e ricostruzione ad esclusione delle superfetazioni che possono essere demolite, ma non ricostruite.

L'individuazione degli edifici di particolare valore architettonico e ambientale presenti in territorio agricolo verrà prodotta dall'Amministrazione comunale entro un anno dalla data di approvazione del presente piano regolatore generale attraverso l'adozione, con delibera di consiglio comunale, di elaborati tecnici all'uopo predisposti.

Nelle zone agricole è consentita per gli edifici non individuati come aventi valore monumentali, di pregio architettonico o di valore ambientale, la demolizione e ricostruzione o la trasformazione delle

residenze in fabbricati di servizio a condizione che la nuova edificazione o utilizzazione avvenga nel rispetto degli indici previsti dalle presenti norme e che gli stessi siano considerati in misura complessiva (edifici esistenti + edifici di progetto) sull'intera superficie aziendale.

In essa sono consentite:

a) costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura; abitazioni, fabbricati rurali quali stalle, porcilaie, silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine agricole, ecc.

Gli indici per la sottozona A sono i seguenti:

If: 0,05 mc/mq di cui un massimo di 0,03 utilizzabile per la residenza rurale;

Il max: 7,00 ml;

distacco dai confini: ml 15 oppure a confine con pareti cieche;

distacco dalle strade: ml 20,00;

superficie minima di intervento: mq 50.000.

VISTO:  MUNICIPIO COMUNALE  
MAGGIORILEGGER

~~A-R-E-E-V-I-N-C-O-L-I-A-T-E~~

Art. 26 - Zona RV - Vincolo di rispetto stradale

Le aree di rispetto stradale, relative alle strade esistenti, sono determinate dalla distanza minima da osservarsi nell'edificazione misurata in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada.

Gli edifici esistenti in tali aree non possono essere ampliati. Vi è consentito a titolo precario e mediante apposite convenzioni ~~l'installazione di chioschi e di stazioni di rifornimento per autoveicoli.~~