

Dipartimento: DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO

Direzione Regionale: AGRICOLTURA

Area: DIRITTI COLLETTIVI

DETERMINAZIONE

N. A03227 del 16/04/2012

Proposta n. 6791 del 12/04/2012

Oggetto:

USI CIVICI - Comune di Fondi (LT) - Variante al P.R.G. - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e alla contestuale sdemanializzazione dei terreni di demanio collettivo, già interessati da strutture ricettive all'aria aperta.

Proponente:

Estensore	RANDOLFI GUERRINO	_____
Responsabile del procedimento	G.RANDOLFI	_____
Responsabile dell' Area	F. BURGO BASILIO	_____
Direttore Regionale	R. OTTAVIANI	_____
Direttore Dipartimento	L. FEGATELLI	_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

OGGETTO: USI CIVICI – Comune di Fondi (LT) – Variante al P.R.G. - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e alla contestuale sdemanializzazione dei terreni di demanio collettivo, già interessati da *strutture ricettive all'aria aperta*.

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA

SU PROPOSTA del Dirigente dell'Area Diritti Collettivi;

VISTA la L.R. 18/02/2002 n°6 e successive modificazioni “Disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla Dirigenza ed al personale”;

VISTO il Regolamento di organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale n°1 del 6 settembre 2002 e successiva;

VISTO il Decreto Dirigenziale n°A12122 del 30/12/2011 “Delega ex art. 166 del R.R. n°1/2002 al Direttore della Direzione Regionale Agricoltura del potere di adottare determinazioni dirigenziali nonché di stipulare contratti di competenza del Direttore del Dipartimento Istituzionale e Territorio”;

VISTO l'art. 12 della L. 16/06/27, n°1766;

VISTI gli artt. 37 – 39 e 41 del R.D. 26/02/28, n°332;

VISTO l'art. 8 ter della L. R. n°1 del 03/01/1986 e successive modifiche ed integrazioni;

VISTO l'art. 2 della L. R. n°1 del 03/01/1986 e successive modifiche ed integrazioni;

PREMESSO

- Che il Comune di Fondi, con il decreto del Ministero dell'Agricoltura e Foreste del 4/09/1867 (meglio conosciuto come Decreto Schietroma), è stato autorizzato a mutare la destinazione di un comprensorio terriero, appartenente al demanio civico ricadente in località Selva Vetere, per una estensione di circa Ha 90,00, allo scopo di consentire l'attuazione di un programma di valorizzazione turistica di quella parte di territorio prospiciente il Mare Tirreno;
- Che il medesimo comune, con deliberazione del Consiglio comunale n. 50 del 19/04/2011, ha adottato una specifica variante urbanistica al fine di sistemare, sia sotto l'aspetto urbanistico che amministrativo, quelle realtà produttive esistenti in loco che, comunque, si sono insediate e consolidate, ma che rappresentano a tutti gli effetti un importante settore economico e sociale di Fondi;
- Che detta variante riguarda la perimetrazione di n. 16 aree su cui insistono strutture turistico-ricettive, di cui 7 ricadono in aree già mutate o parzialmente mutate di destinazione, per le quali il consiglio comunale, con atto n. 33 del 2/04/2012, ha ritenuto di richiederne il mutamento di destinazione e, comunque, per tutte le aree, un provvedimento di sdemanializzazione, al fine di consentirne, eventualmente, l'alienazione;

VISTA la nota n°15997/P del 03/04/2012, pervenuta alla Direzione Regionale Agricoltura in data 6 aprile 2012 con il prot. n°156324, con cui il Comune di Fondi trasmette la documentazione relativa alla richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e contestuale sdemanializzazione, dei terreni di demanio collettivo siti nel comprensorio di Selva

Vetere, interessati da complessi turistico ricettivi all'aria aperta, per effetto dell'adottata variante al P.R.G.;

VISTA la citata deliberazione del C.C. n°33/2012, con la quale il Consiglio Comunale di Fondi richiede l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso per i soli terreni di demanio collettivo non ricompresi o parzialmente ricompresi nel citato decreto Schietroma ed alla contestuale sdemanzializzazione finalizzata alla loro alienazione, ai sensi dell'art. 12 della L. 16/06/1927 n°1766, di tutti quelli interessati dalla variante urbanistica, censiti nel N.C.T. del Comune medesimo, come in appresso riportato,

A) TERRENI OGGETTO DI MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA.
70 Area "S. Anastasia"	149 – 152 – 153 - 156/parte – 169/parte - 763/parte – 766/parte – 767/parte – 768/parte – 823/parte.	5.07.87
88 Area "Holiday"	2848 – 2858/parte.	0.49.99
88 Area "Mare Club"	2850 – 2858/parte.	0.33.11
87 Area "Orange"	786	0.95.41
88 Area "Il Gabbiano"	2861	0.51.94

Per una superficie complessiva di **Ha. 7.38.32.**

B) TERRENI OGGETTO DI SDEMANIALIZZAZIONE

* terreni già mutati di destinazione con il Decreto MAF 1967

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA.
70 Area "S. Anastasia"	149 – 152 – 153 - 156/parte – 169/parte - 763/parte – 766/parte – 767/parte – 768/parte – 823/parte.	5.07.87
87 Area "La Lucciola"	879/parte* – 511/parte* – 805* – 203/parte* – 563*	0.63.31
88 Area "Holiday"	74* – 2844* - 2848 – 2858/parte.	3.68.50
88 Area "Mare Club"	297* – 2831* – 2832* - 2833* – 2834* - 299* – 164* – 316* – 317* – 318* – 319* – 321* – 172* – 524* – 2850/parte – 2858/parte.	1.00.65
87 Area "Orange"	786	0.95.41
88 Area "Il Gabbiano"	117/parte (a)* – 121* – 167/parte(a)* – 2861 – 229/parte (b)* – 230/parte (b)* – 682* – 900/parte* – 909* – 982*	4.36.71
88 Area "Primavera"	33* – 198* – 200* – 807*	1.28.67

Per una superficie complessiva di **Ha. 17.01.12.**, di cui **Ha 7.38.32**, mutati con il presente provvedimento ed **Ha 9.62.80** già mutati di destinazione;

VISTA la relazione di perizia, redatta dal perito demaniale Ing. Giuseppe Cavone ed approvata con medesimo atto n°33/2012, riguardo all'accertamento della natura demaniale dei terreni interessati all'intervento, con la quale, nel verificare i presupposti per conseguire il mutamento di destinazione d'uso, si procede alla valutazione delle aree demaniali sulla base di considerazioni di carattere generale con valori di stima riferiti ad aree simili, determinando il

canone di concessione annua, per gli appezzamenti di terreno sopra descritti, pari ad €2,55 al mq, fatta eccezione per l'area "Orange", per la quale fissa il canone annuo in €2,04 al mq, prezzo che sarà applicato anche per quelle strutture ricettive non prospicienti il mare;

VISTO l'art. 8 ter della L.R. n°1 del 03/01/1986 recante norme per il mutamento di destinazione ed alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non aventi destinazione a carattere edificatorio;

VISTO il 3° comma dell'art. 2 della L.R. 03/01/1986 n°1 e successive modifiche ed integrazioni, il quale prevede l'autorizzazione al mutamento di destinazione di terreni di proprietà collettiva con previsione a servizi di pubblica utilità o a carattere edificatorio, afferenti a proposte di Piani Regolatori generali o loro varianti;

RITENUTO, di conseguenza, di dover dare la propria autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e alla sdemanializzazione, limitatamente alle sole aree, previste dall'adottata variante già di fatto compromesse e destinate a **complessi turistico ricettivi all'aria aperta** che, successivamente, potranno essere anche oggetto di alienazione, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n°1/1986, in relazione al riconosciuto interesse pubblico alla diversa utilizzazione, poiché di fatto, tali realtà rappresentano un reale beneficio economico e sociale per il paese di Fondi;

RILEVATO, altresì, che tale autorizzazione non comporta alcun nocumento all'esercizio dei diritti civici della collettività di Fondi giacché la sottrazione al demanio collettivo del comprensorio terriero in oggetto è da ritenersi marginale rispetto alle residue vaste aree a disposizione degli utenti;

D E T E R M I N A

1. Il Comune di Fondi, in relazione all'adottata variante urbanistica inerente le aree su cui insistono i complessi turistici ricettivi all'aria aperta, attualmente esistenti nel territorio comunale e siti nella località Selva Vetere, è autorizzato a mutare la destinazione d'uso delle aree di demanio collettivo in essa ricompresa ed aventi destinazione a **complessi turistico ricettivi all'aria aperta** identificate in Catasto al:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA.
70 Area "S. Anastasia"	149 – 152 – 153 - 156/parte – 169/parte - 763/parte – 766/parte – 767/parte – 768/parte – 823/parte.	5.07.87
88 Area "Holiday"	2848 – 2858/parte.	0.49.99
88 Area "Mare Club"	2850 – 2858/parte.	0.33.11
87 Area "Orange"	786	0.95.41
88 Area "Il Gabbiano"	2861	0.51.94

Per una superficie complessiva di **Ha. 7.38.32.**

2. Di procedere alla sdemanializzazione di tutte le aree aventi destinazione a **complessi turistico ricettivi all'aria aperta**, previste nella citata variante urbanistica, sia per quelle già mutate con il precedente Decreto MAF del 1967, sia per quelle mutate con il presente provvedimento, ai fini della successiva alienazione che dovrà avvenire nei modi e termini di cui all'art. 8 della L.R. n°1 del 3 gennaio 1986 e successive modifiche e integrazioni, come appresso indicate:

FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE HA.
70 Area "S. Anastasia"	149 - 152 - 153 - 156/parte - 169/parte - 763/parte - 766/parte - 767/parte - 768/parte - 823/parte.	5.07.87
87 Area "La Lucciola"	879/parte - 511/parte - 805 - 203/parte - 563.	0.63.31
88 Area "Holiday"	74 - 2844 - 2848 - 2858/parte.	3.68.50
88 Area "Mare Club"	297 - 2831 - 2832 - 2833 - 2834 - 299 - 164 - 316 - 317 - 318 - 319 - 321 - 172 - 524 - 2850/parte - 2858/parte.	1.00.65
87 Area "Orange"	786	0.95.41
88 Area "Il Gabbiano"	117/parte (a) - 121 - 167/parte (a) - 2861 - 229/parte (b) - 230/parte (b) - 682 - 900/parte - 909 - 982.	4.36.71
88 Area "Primavera"	33 - 198 - 200 - 807.	1.28.67

Per una superficie complessiva di **Ha. 17.01.12.**

3. Per le concessioni di tali aree, al Comune di Fondi dovrà essere garantito un canone di concessione annuale pari ad **€uro 2,55** al metro quadrato ad esclusione delle aree su cui ricadono le strutture ricettive all'aria aperta denominate "Orange, La Lucciola, Primavera" per le quali dovrà essere corrisposto un canone annuale pari ad **€uro 2,04** al metro quadrato. I canoni così determinati dovranno essere aggiornati ogni biennio sempre in rapporto all'effettivo valore venale del bene.

E' fatta salva qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'attuazione delle previsioni urbanistiche, in quanto la presente autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso e sdemanializzazione non costituisce autorizzazione alla realizzazione di opere o infrastrutture, ovvero autorizzazione alla alienazione di terreni a carattere edificatorio, in quanto resta subordinata all'approvazione della Variante al P.R.G., adottata dal Comune di Fondi, da parte della Giunta Regionale del Lazio.

Il Direttore Regionale Agricoltura
Dr. Roberto Ottaviani