

**Direzione Regionale:** AGRICOLTURA E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA

**Area:** TERRITORIO RURALE, CREDITO E CALAMITA' NATURALI

## DETERMINAZIONE

N. G15554 del 04/11/2014

Proposta n. 17996 del 24/10/2014

**Oggetto:**

USI CIVICI – Università Agraria di Castel Madama (RM) - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alla alienazione di terreni di demanio collettivo per la realizzazione di un "Parco Archeologico – Didattico con attrezzature turistiche ricreative e di servizio" in località Colle Passero, in variante al P.R.G. di Castel Madama. - Integrazione della Determinazione n°A10438 del 09/11/2011.

**Proponente:**

Estensore	RANDOLFI GUERRINO	_____
Responsabile del procedimento	RANDOLFI GUERRINO	_____
Responsabile dell' Area	M.M. MADONIA	_____
Direttore Regionale	R. OTTAVIANI	_____
Protocollo Invio		_____
Firma di Concerto		_____

**OGGETTO: USI CIVICI – Università Agraria di Castel Madama (RM) - Autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso ed alla alienazione di terreni di demanio collettivo per la realizzazione di un “Parco Archeologico – Didattico con attrezzature turistiche ricreative e di servizio” in località Colle Passero, in variante al P.R.G. di Castel Madama. - Integrazione della Determinazione n°A10438 del 09/11/2011.**

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA  
E SVILUPPO RURALE, CACCIA E PESCA**

**SU PROPOSTA** del Dirigente dell'Area Territorio Rurale, Credito e Calamità Naturali;  
**VISTA** la Legge statutaria 11 novembre 2004, n. 1 “Nuovo Statuto della Regione Lazio”;  
**VISTA** la Legge Regionale 18 febbraio 2002, n. 6 e ss. mm. ii., relativa alla disciplina del sistema organizzativo della Giunta e del Consiglio e disposizioni relative alla dirigenza ed al personale regionale;

**VISTO** il Regolamento regionale 6 settembre 2002, n. 1, e ss. mm. ii. concernente l'organizzazione degli uffici e dei servizi della Giunta regionale;

**VISTO** l'art. 12 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 concernente la “Conversione in legge del R.D. 22 maggio 1924, n. 751, riguardante il riordinamento degli usi civici nel Regno;

**VISTO** il Regio Decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente la “Approvazione del regolamento per la esecuzione della Legge 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici nel Regno”;

**VISTO** il Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, riguardante il trasferimento e la delega di funzioni amministrative statali alle Regioni;

**VISTA** la Legge Regionale 3 gennaio 1986, n.1 e ss.mm.ii. “Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie” e ss. mm. ii.;

**VISTO** il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33, “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni;

**PREMESSO che:**

- il Consiglio Comunale di Castel Madama ha adottato, con proprio atto n°12 del 26/05/2008, una variante generale al Piano Regolatore Generale a seguito della quale è stata rilasciata alla Università Agraria di Castel Madama, proprietaria dei terreni interessati, l'autorizzazione, prevista dall'art. 12 della L. 1766/1927 per le aree previste a zona H2 – strutture Turistiche Ricettive Ricreative e di Servizio, giusta determinazione dirigenziale del Dipartimento Economico e Occupazionale n°C1471 del 1 luglio 2010;
- successivamente con l'adozione di un Programma Integrato di Intervento del medesimo Comune, finalizzato alla realizzazione di un Parco Archeologico – Didattico con attrezzature turistiche ricreative e di servizio, il medesimo ente agrario ha richiesto la rettifica della citata determinazione regionale n°C1471/2010, per ricomprendere ulteriori aree interessate all'intervento;
- con determina dirigenziale del Dipartimento Istituzionale e Territorio n°A10438 del 9 novembre 2011 si è provveduto ad autorizzare il mutamento di destinazione d'uso di Ha. 10.92.05 e l'alienazione di Ha. 0.66.76 dei terreni appartenenti al demanio collettivo dell'Università Agraria di Castel Madama, località “Colle Passero”, interessati all'intervento in questione;
- nuove prescrizioni imposte dall'Amministrazione comunale sul definitivo Piano Urbanistico e relativo progetto presentato dalla ditta concessionaria Archeopark S.r.l., hanno indotto l'Università Agraria di Castel Madama a richiedere una ulteriore rettifica della originaria autorizzazione regionale al mutamento di destinazione, in quanto l'intervento richiede alcune modifiche alle superfici interessate, che risultano, pertanto, difformi a quanto determinato nell'atto n°A10438/ 2011;
- l'Università Agraria di Castel Madama con nota n°94 del 31/06/2013 e la successiva n°170/2013, ad integrazione della documentazione inviata, ha richiesto una rettifica della su

citata determina dirigenziale allegando, tra l'altro, all'uopo, la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n°6 del 26/07/2013 e la nuova relazione di perizia redatta dal perito demaniale Geom. D. Cenci, con l'indicazione delle aree e le esatte superfici definitive individuate a seguito di nuovo frazionamento redatto ed approvato dall'Agenzia del Territorio;

**RILEVATO** che il Comune di Castel Madama, a seguito del diniego avuto dalla Regione Lazio per la procedura urbanistica riguardante il citato Piano Integrato, ha avviato un ulteriore procedimento urbanistico avvalendosi delle disposizioni di cui all'art. 8 del DPR 7/11/2010, n°160, tramite il proprio sportello SUAP e solo in data 7 agosto 2014, con nota prot. n°8054, ha predisposto la convocazione di una specifica conferenza di servizi per ottenere l'approvazione del progetto, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n°5 del 19/02/2013;

**CONSIDERATO** che è stata avanzata la richiesta di mutamento di destinazione d'uso ex novo per i terreni di demanio collettivo da destinare alla realizzazione di un "Parco Archeologico – didattico con attrezzature turistiche ricreative e di servizio" in località Colle Passero, definitivamente individuati in catasto al Foglio n°10, particelle 32 – 34 - 36, al Foglio n°11, particelle 4 – 6 – 101 – 104 ed al Foglio n°17, particelle 7 – 8 – 192 – 194 – 161 – 162 – 163 – 196 della superficie complessiva di Ha. 11.01.71 con un incremento, quindi, di Ha. 0.09.66, rispetto a quanto determinato in precedenza e la richiesta di autorizzazione alla alienazione dei terreni censiti Foglio n°17, particelle 159 – 188 – 189 – 191 – 193 – 195 - 197, della superficie di Ha. 0.74.94, con un incremento di Ha. 0.08.18;

**PRESO ATTO** che:

- l'Ente agrario ha approvato con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n°6 del 26/07/2013, la perizia di stima redatta dal perito demaniale Geom. Domenico Cenci, a corredo della richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione di cui all'art. 12 della L. 1766/1927 ed alla alienazione di cui all'art. 39 del R.D. 332/1928;
- per la valutazione di detti terreni, il perito si è attenuto ai valori in precedenza determinati e ritenuti congrui da questa Direzione;
- l'elaborato peritale è stato redatto tenendo conto delle finalità della nuova destinazione, della durata della concessione e del diritto di superficie dei terreni interessati per anni 50, diritto di superficie che, nella fattispecie, si tratterebbe di natura limitata;

**PRESO ATTO**, altresì, che a norma degli art. 3 e 7 della convenzione Rep. n°18449 stipulata tra l'Università Agraria di Castel Madama e la Soc. Archeopark, in data 8 febbraio 2011, la durata della concessione e del diritto di superficie è di anni 50 (cinquanta), alla scadenza della quale, ovvero in caso di risoluzione anticipata del contratto a decorrere dal 10° anno dalla data di stipula, l'area interessata all'intervento ed oggetto del mutamento di destinazione d'uso, ritornerà nel pieno possesso dell'Ente agrario insieme alle strutture su di essa realizzate, senza oneri alcuni;

**RITENUTO** che l'intervento rivesta un rilevante interesse pubblico in quanto finalizzato alla valorizzazione del territorio mediante la promozione del patrimonio storico, culturale, archeologico e naturale dell'area medesima coniugato ad uno sviluppo economico;

**RAVVISATA** la necessità di apportare alla determina dirigenziale n°A10438 del 9 novembre 2011, le opportune modifiche,

## **D E T E R M I N A**

in conformità con le premesse che qui si intendono integralmente richiamate, il determinato della precedente determina dirigenziale n°A10438 del 9/11/2011 è rettificato come in appresso riportato:

...” l'Università Agraria di Castel Madama è autorizzata a mutare di destinazione e concedere i terreni di demanio collettivo da destinare alla realizzazione di un "Parco Archeologico – Didattico con attrezzature turistiche ricreative e di servizio" in località Colle Passero, con diritto di superficie, limitatamente alle porzioni identificate nel Catasto del Comune di Castel Madama al Foglio n°10, particelle 32 – 34 - 36, al Foglio n°11, particelle 4 – 6 – 101 – 104 ed al Foglio n°17, particelle 7 – 8 – 192 – 194 – 161 – 162 – 163 – 196 della superficie complessiva di Ha. 11.01.71”.

... “Il medesimo Ente agrario è autorizzato ad alienare, a favore del Comune di Castel Madama, i terreni censiti Foglio n°17, particelle 159 – 188 – 189 – 191 – 193 – 195 - 197, della superficie di Ha. 0.74.94”.

...”All’Università Agraria di Castel Madama dovrà essere corrisposto, per la concessione dell’area e del diritto di superficie:

- un canone annuo di € 3.966,00 per il primo anno di concessione;
- un canone annuo di € 10.576,00 per il secondo e terzo anno di concessione;
- un canone annuo di € 19.831,00 per il quarto anno di concessione;
- un canone annuo di € 33.051,00 che dovrà essere aggiornato ogni biennio in base agli indici ISTAT, a decorrere dal 5° anno successivo alla concessione.

... “Il Comune di Castel Madama, a fronte dell’acquisto dell’area destinata a Zona H2 di P.R.G., dovrà versare all’Università Agraria la somma di € 82.434,00 (euro ottantaduemilaquattrocentotrentaquattro/00). Tale valore resta valido qualora l’alienazione avvenga entro due anni, dalla data del presente atto, alla scadenza dei quali occorre rideterminare il nuovo prezzo di vendita”.

... “Il contratto di concessione Rep. n°18449, stipulato tra l’Università Agraria di Castel Madama e la Soc. Archeopark, in data 8 febbraio 2011, dovrà essere conseguentemente rettificato ed integrato in base alle rettifiche contenute nel presente atto”. La durata dello stesso è determinata in anni 50 a decorrere dalla sottoscrizione al termine del quale, ovvero in caso di risoluzione anticipata, a decorrere dal 10° anno dalla data di stipula, l’area interessata ritornerà nel pieno possesso dell’Ente agrario insieme alle strutture su di essa realizzate, senza oneri alcuni.

...“La presente autorizzazione al mutamento di destinazione d’uso ed alla alienazione trova la sua attuazione solo con l’approvazione della convocata conferenza di servizi, in quanto essa non costituisce titolo alla immediata attuazione della pianificazione urbanistica né, tantomeno, realizzazione di opere o infrastrutture. Qualora tale procedimento si concludesse con esito negativo, la presente autorizzazione deve intendersi automaticamente decaduta in ogni sua parte”.

... “Con successivo e separato atto si procederà a rilasciare il prescritto parere di cui all’art. 7, L.R. n°59/1995”.

**Restano ferme le altre disposizioni del determinato di cui alla D.D. n°A10438/2011.**

Nel presente provvedimento non ricorrono le condizioni di cui all’art. 26 del Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n°33 “Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni”.

Avverso tale atto potrà essere adita l’Autorità Giudiziaria competente per materia e territorio nei modi e termini stabiliti dalla Legge, dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio.

Il presente atto sarà anche pubblicato sul sito [www.agricoltura.regione.lazio.it](http://www.agricoltura.regione.lazio.it).

Il Direttore della Direzione  
Dr. Roberto Ottaviani