

Delibera del Commissario Straordinario
N° 38 del 05/04/2024**Struttura proponente:** AREA PATRIMONIO,
ACQUISTI, APPALTI PUBBLICI, PROCEDURE
COMUNITARIE, PROCEDURE CONSIP E MEPA**Proposta n. 728 del 28/03/2024****Oggetto:** Approvazione schema di “scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Poggio del Chiarone nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 93 – Soggetto richiedente Poggio del Chiarone Agricola A R.L.

Si dichiara la conformità della presente proposta di deliberazione alle vigenti norme di legge e la regolarità della documentazione

Funzionario Istruttore	
Data 28/03/2024	Firma Ferraloro Nunzia
Responsabile P.O.	
Data 29/03/2024	Firma Marcella Giuliani
Responsabile del procedimento	
Data 03/04/2024	Firma Ferraloro Nunzia
Dirigente di AREA	
Data 03/04/2024	Firma Robusto Vincenzo Rosario
Il Direttore Generale	
Data 04/04/2024	Firma Giacomo Guastella

*Il Commissario Straordinario
Massimiliano Raffa*

OGGETTO:	Approvazione schema di "scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Poggio del Chiarone" nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 93 – Soggetto richiedente Poggio del Chiarone Agricola A R.L.
----------	--

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

VISTA la Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2, concernente l'Istituzione dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL) e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto, approvato con Deliberazione 20 luglio 2021, n. 472, avente ad oggetto "Approvazione dello Statuto dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), ex art. 8- ter co.2 della Legge Regionale 10 gennaio 1995, n. 2",

VISTO il Decreto del Presidente della Regione Lazio n. T00100 del 15 giugno 2023, con il quale è stato nominato il Commissario Straordinario dell'Agenzia per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL), nella persona del dott. Massimiliano Raffa;

VISTA la Deliberazione del Commissario Straordinario 13 Settembre 2023, n. 52/CS/RE, con la quale è stato conferito l'incarico di Direttore Generale di ARSIAL al Dott. Giacomo Guastella, a far data 01 ottobre 2023, giusta Determinazione dirigenziale 02 ottobre 2023, n. 641/RE;

VISTA la Determinazione del Direttore Generale 5 ottobre 2023, n. 642/RE, con la quale il Direttore Generale ha avocato a sé la titolarità dell'incarico "Ad Interim" delle funzioni dirigenziale dell'Area Promozione e Comunicazione;

VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 23 – Legge di stabilità regionale 2024;

VISTA la Legge Regionale 29 dicembre 2023, n. 24, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione finanziario della Regione Lazio 2024-2026 e dei suoi Enti pubblici dipendenti. Con l'art. n. 6, comma 1, lett c), della predetta Legge è stato approvato, altresì, il Bilancio di Previsione finanziario 2024-2026 ARSIAL, approvato con deliberazione del Commissario Straordinario n. 77/CS/RE del 21 novembre 2023;

VISTO il D.lgs. 14 marzo 2013, n. 33, e ss.mm.ii.;

PREMESSO che ai sensi dell'art. 12 della Legge Regionale istitutiva di ARSIAL n. 10 gennaio 1995 n. 2, nonché successive modifiche ed integrazioni, i beni

della riforma fondiaria dell'ERSAL, già Ente Maremma, sono divenuti parte integrante del patrimonio dell'Agenzia;

PREMESSO che tutto il patrimonio dell'Agenzia è soggetto alle disposizioni del regolamento regionale n. 7 del 20 Maggio 2009 "Disciplina dell'alienazione e della gestione dei beni immobili di proprietà dell'Agenzia Regionale per lo Sviluppo e Innovazione dell'Agricoltura del Lazio (ARSIAL)";

PREMESSO che la società Poggio del Chiarone Agricola A R.L. con atto unico n. 32/2022 del 02/11/2022, otteneva dal Comune di Montalto di Castro (VT) – Servizio II Economato Finanziario, Ufficio Tributi, SUAP e Attività Produttive, il permesso per la costruzione del passo carraio con tombino che, attraversando la particella 93 del Foglio 1 del NCT, collega le particelle 776-748 (ex754) del medesimo foglio catastale direttamente con la strada di Poggio Cavallucciario;

che l'autorizzazione sopra richiamata non comprendeva il N.O. di ARSIAL necessario ai fini del perfezionamento dell'istruttoria in quanto ARSIAL risultava e risulta proprietaria del terreno identificato al NCT al Fg.1 p.lla 93 e che pertanto con nota n. 5926 del 31/05/2023, a seguito di richiesta di N.O. in data successiva al rilascio del titolo autorizzativo, l'ARSIAL si vedeva costretta a richiedere l'annullamento in autotutela dell'atto n. 32/2022 del 02/11/2022 ai sensi di quanto disposto dalla L.241/1990;

che il Comune di Montalto di Castro- Servizio II Economato Finanziario, Ufficio Tributi, SUAP e Attività Produttive, con Determinazione n. 325 del 16/02/2024 provvedeva all'annullamento in autotutela ai sensi dell'art. 21 nonies della L.241/1990 e s.m.i. dell'atto unico autorizzativo rilasciato dal SUAP con il n.32/2022, specificando che *per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione del passo carrabile in argomento si rende necessaria l'acquisizione anche del nulla osta sopracitato, che dovrà-altresì essere oggetto di accordo tra le parti per la costituzione di servitù, debitamente sottoscritto, delle condizioni di gestione e del conquis da corrispondere all'ARSIAL per l'occupazione della porzione di terreno sopra emarginata, identificata al NCT Fg. 1 p.lla 93;*

CONSIDERATO che in data 16/01/2024 con prot. ARSIAL n. 1197, nelle more del sopra richiamato atto di annullamento da parte del Comune di Montalto di Castro, la Società Poggio del Chiarone Agricola A R.L. provvedeva a reiterare la richiesta il N.O. per la realizzazione di una rampa e tombino di raccordo con la strada Poggio Cavallucciario su una porzione di terreno di proprietà ARSIAL di circa 60 mq, che collega la proprietà della Società con la strada Poggio Cavallucciario e necessario ai fini della realizzazione del passo carrabile;

PRESO ATTO che a seguito della suddetta richiesta è stata avviata una attività istruttoria dal funzionario ARSIAL Nunzia Ferraloro per la verifica della documentazione fornita, a seguito della quale è stato constatato che la porzione di terreno interessata dalla servitù è pari a circa 60 mq (6,50 x 9,25 mt) e fascia di rispetto di 2,5 m per lato per la medesima lunghezza di 9,25 mt, meglio individuata nella planimetria allegata al presente atto (ALL. A) per costituirne parte integrante;

VISTA la perizia di stima redatta dal Tecnico ARSIAL Arch. Nunzia Ferraloro, che si allega al presente atto per costituirne parte integrante (ALL.B), con la quale è stato determinato il valore della porzione di terreno da sottoporre a servitù pari ad €. 118,71;

VISTA la visura catastale storica fornita dalla società proponente che certifica la proprietà in capo ad ARSIAL del terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1 mappale 93(ALL.C);

VISTA lo schema di "scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Poggio del Chiarone" nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 93 – Soggetto richiedente Poggio del Chiarone Agricola A R.L., che viene allegata alla presente Delibera per costituirne parte integrante (ALL.D);

ATTESO che nel patrimonio immobiliare di ARSIAL è compresa, tra le altre, l'unità Immobiliare sita in Comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, censita al catasto TERRENI di detto Comune al foglio 1, particella 93;

ATTESO che la suddetta Unità Immobiliare è attualmente nella disponibilità dell'Agenzia;

SU PROPOSTA e istruttoria dell'Area Patrimonio, Acquisti, Appalti Pubblici, Procedure Comunitarie, Procedure Consip e MePA;

DELIBERA

In conformità con le premesse che formano parte integrante e sostanziale del dispositivo della presente deliberazione,

DI APPROVARE con il presente atto lo schema di "scrittura privata preliminare per costituzione di servitù di passaggio pedonale e carrabile a servizio dell'Azienda Agricola Poggio del Chiarone" nel comune di Montalto di Castro (VT) con accesso dalla strada Poggio Cavallucciario, su porzione di terreno di proprietà di ARSIAL censita al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana, foglio 1, particella 93 – Soggetto richiedente Poggio del Chiarone Agricola A R.L. e relativo Nulla Osta alla realizzazione della stessa;

DI DARE ATTO che con il presente atto verrà inoltre costituita, a carico della porzione di terreno detto, una servitù perpetua di passaggio finalizzata alla realizzazione del passo carrabile, che diverrà efficace solo dopo aver ricevuto il pagamento del corrispettivo dovuto in favore dell'Ente da parte della Proponente, stimato dal tecnico ARSIAL incaricato e costituente l'ALL. B alla presente Determinazione, e relativa trascrizione nei Pubblici Registri a seguito di apposito Atto Notarile debitamente sottoscritto dalle parti;

DI DARE ATTO che tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico della Società richiedente.

DI DARE ATTO che la costituzione di tale servitù sarà concessa da ARSIAL a titolo oneroso come in premessa specificato.

DI DARE ATTO che alle somme sopra quantificate in occasione del pagamento non si applica l'IVA ai sensi di legge in quanto ARSIAL continua a detenere la proprietà del cespite, ai sensi dell'art. 1 D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633 e successivo D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131;

DI AUTORIZZARE gli uffici competenti a sottoscrivere la presente scrittura privata e il successivo atto notarile di costituzione della servitù di passaggio con accesso pedonale e carrabile finalizzata alla costruzione del passo carrabile, e alla successiva sorveglianza e manutenzione, a carico di una porzione del terreno censito nel comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana foglio 1 mappale 93, di cui ARSIAL è proprietaria, individuato nella planimetria catastale che costituisce l'ALL. A alla presente Deliberazione;

DI DARE MANDATO all'Area dirigenziale competente per i conseguenti adempimenti

Soggetto a pubblicazione				Tabelle			Pubblicazione documento	
Norma/e	Art.	c.	l.	Tempestivo	Semestrale	Annuale	Si	No
D.lgs 33/2013	23	1			X		X	
D.lgs 33/2013	27	1			X		X	
D.lgs 33/2013	30	1			X		X	



Agenzia Regionale
per lo Sviluppo e l'Innovazione
dell'Agricoltura del Lazio

Regione **Lazio**,
Comune di **Montalto di Castro (VT)**
Località "Poggio del Chiarone"

**Relazione di calcolo servitù di passaggio
su terreno identificato al NCT Fg.1 p.IIa 93**

Arch. Nunzia Ferraloro

INDICE

1	PREMESSA	1
1.1	Caratteristiche del terreno e identificativi catastali	1
2	ANALISI DEL CONTESTO.....	5
2.1	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO	5
2.1.1	Il Piano Regolatore Generale.....	5
2.1.2	Il P.T.P.R.	6
2.2	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8
3	CRITERIO DI CALCOLO APPLICATO	9
3.1	CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PROGETTO	9
3.2	CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA.....	10
3.3	FORMULA APPLICATA PER IL CALCOLO	11
3.3.1	Determinazione del valore dei frutti pendenti F_p	12
3.3.2	Stima eventuali danni (D).....	13
3.3.3	Rivalutazione dei tributi annui	13
3.3.4	Determinazione del saggio d'interesse	13
3.3.5	Calcolo indennità	14

1 PREMESSA

La presente relazione è relativa al calcolo di una servitù di passaggio richiesta dell'Azienda Agricola Poggio del Chiarone che per poter accedere al proprio fondo dalla Strada Poggio Cavallucciario, SNC, 01014, Pesca Romana, Montalto di Castro (VT), intercetta una porzione di terreno di proprietà ARSIAL identificata al NCT al Fg.1 P.IIa 93.

L'immagine di seguito riportata indica, nella parte cerchiata in rosso, la parte di territorio interessata

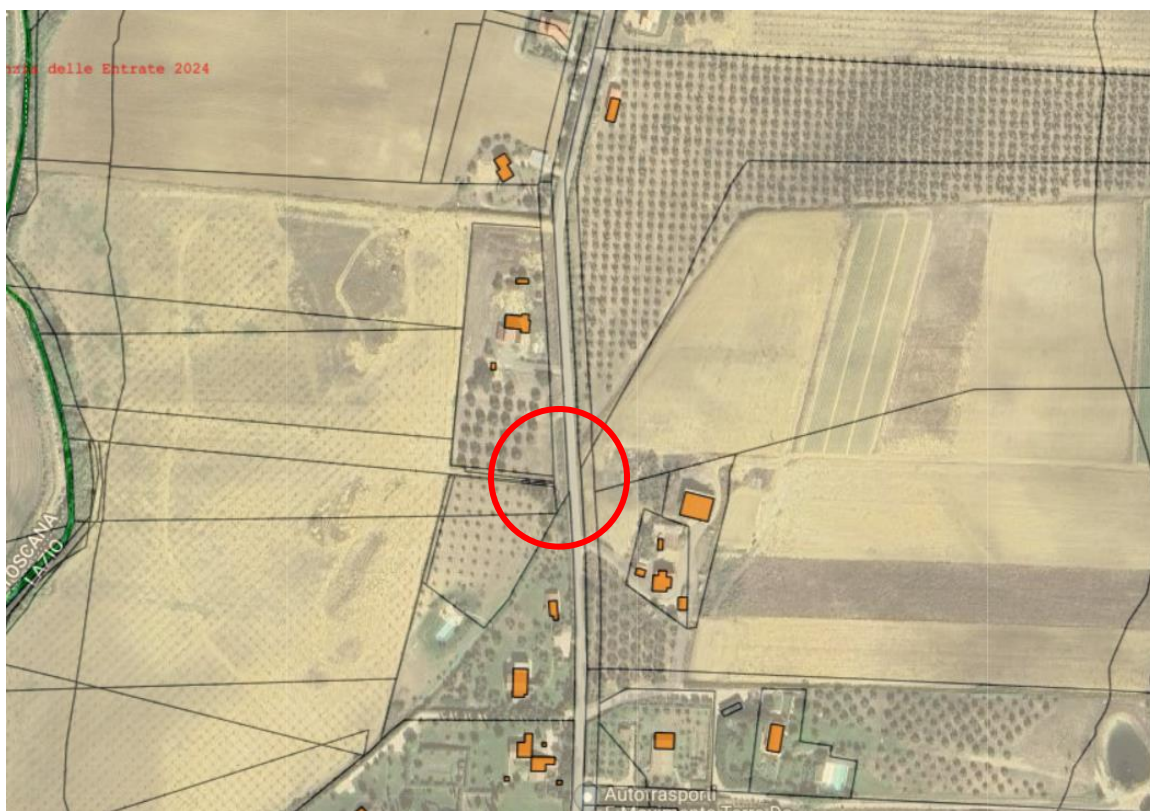


Figura 1 : Area in cui è collocato il passaggio per accedere alla proprietà dell'Azienda Poggio del Chiarone

1.1 Caratteristiche del terreno e identificativi catastali

Il terreno interessato dalla servitù, identificato al NCT del Comune di Montalto di Castro al Fg.1 p.IIa 93, per come indicato nello stralcio di mappa catastale riportato nella pagina successiva e fornito dal richiedente, riguarda una fascia che costeggia la strada e che confina con le particelle 632, 748, 642, 776, 651 del Fg. 1. Tale porzione di terreno

catastalmente ha le seguenti caratteristiche: Area 160 mq – reddito dominicale 1.07€ - reddito agrario 0.41€ (fonte Agenzia delle Entrate – piattaforma SISTER):

Ufficio provinciale di: VITERBO Territorio

Situazione aggiornata al : 28/02/2024

Dati della ricerca

Catasto: **Terreni**
Comune di: **MONTALTO DI CASTRO** Codice: **F419**
Foglio: **1** Particella: **93**
Immobili individuati: **1**

Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Partita	Porzioni ¹
<input checked="" type="radio"/>	1	93		BOSCO CEDUO	2	0	16	0	Euro: 1,07	Euro: 0,41	0005926	

I redditi contraddistinti da (*) indicano che il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni.

Figura 2- Agenzia delle Entrate - Estrazione dati catastali dalla piattaforma SISTER

Ufficio provinciale di: VITERBO Territorio

Situazione aggiornata al : 28/02/2024

Immobile selezionato

Catasto: **Terreni** Comune: **MONTALTO DI CASTRO** Codice: **F419**
Foglio: **1** Particella: **93**

Elenco Intestati

	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
<input checked="" type="radio"/>	A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA NEL LAZIO		Proprietà	1000/1000	

Figura 3 - Estrazione dati catastali dalla piattaforma SISTER

Rispetto all'attuale condizione dell'area è necessario specificare che, anche se il terreno è classificato come "bosco ceduo" le informazioni reperite internamente mediante consultazione dell'esperto forestale, descrivono un'area nella quale non sono presenti alberi e che non è censita nell'elenco delle fasce frangivento del Comune di Montalto di Castro. Inoltre sul terreno interessato non ci sono colture e/o alberi da frutto.

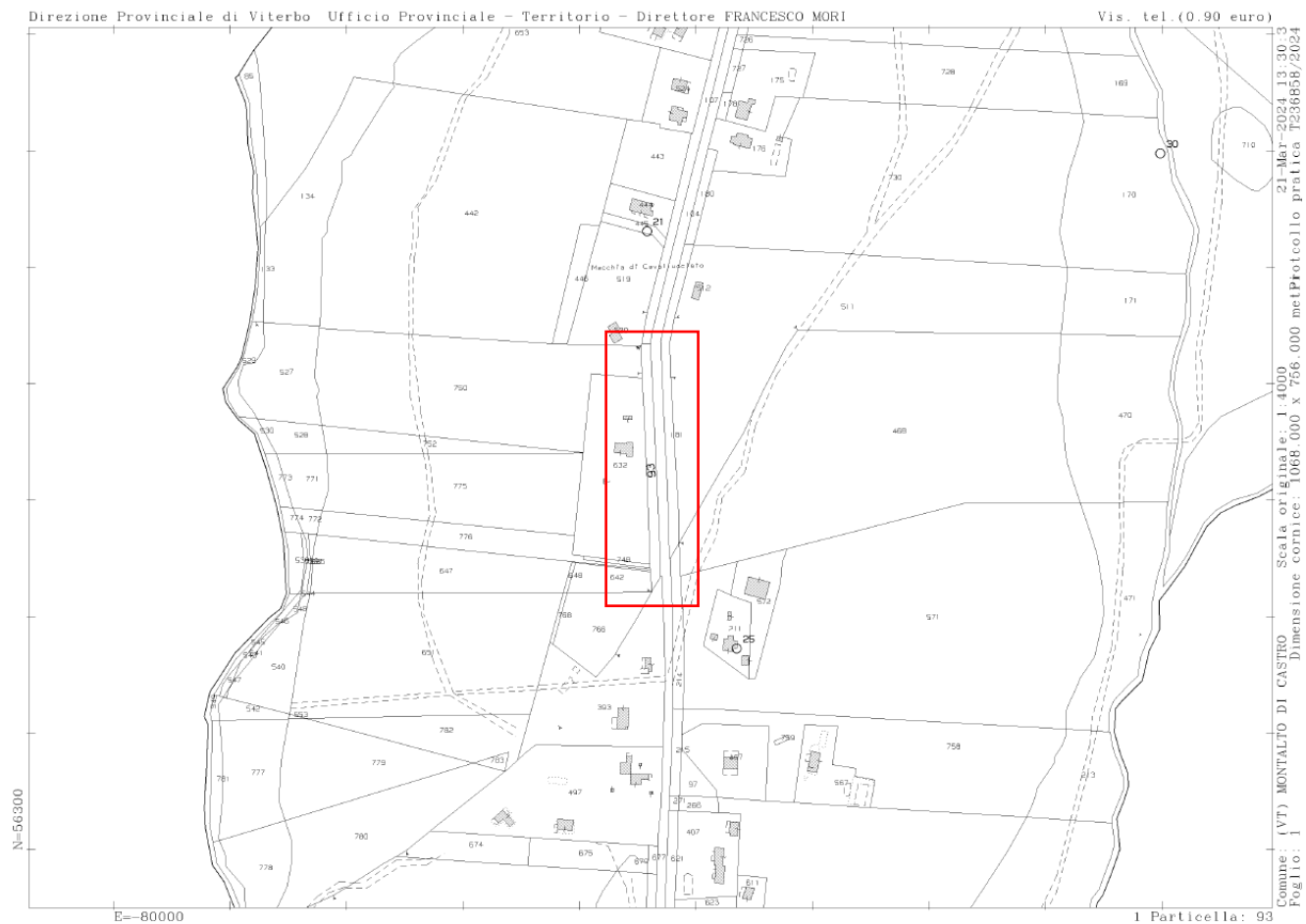


Figura 4 - Estratto di mappa catastale inviato dal proponente

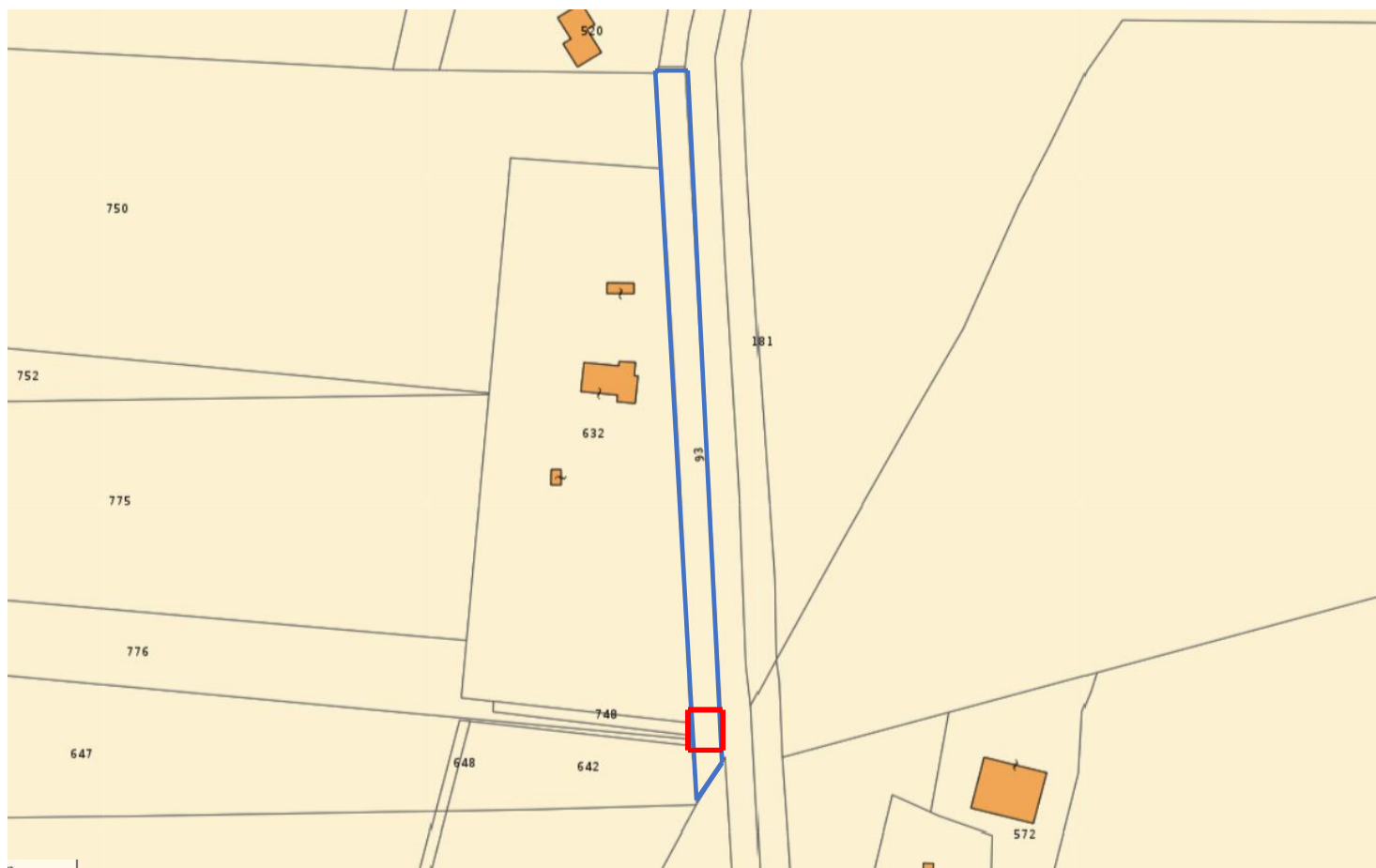


Figura 5- Stralcio Gis Agenzia delle Entrate NCT Montalto di Castro Fig.1 p.lla 93 - in rosso l'area oggetto di servitù- in blu l'intera particella

2 ANALISI DEL CONTESTO

Il territorio non presenta nuclei abitativi estesi – l'ambito urbano più prossimo è quello di Pescia Romana frazione di Montalto di Castro. Il territorio, ricadente nell'entroterra di Pescia Romana, è caratterizzato da insediamenti costituiti da case sparse e aziende agricole, la morfologia è costituita prevalentemente da aree pianeggianti, sub-pianeggianti o ondulate – di altimetria da poche decine di metri a circa 400 m – con uno sviluppo esteso, a geometria variabile; il territorio è attraversato da un reticolo idrografico molto sviluppato, parallelo e sub-parallelo, meandriforme, canalizzato e definito da terrazzi alluvionali, argini, aree golenali, laghi-stagni-paludi di meandro e di esondazione, plateaux di travertino e, in subordine, aree di bonifica, conoidi alluvionali piatte, delta emersi, piccole e basse colline.

L'area è sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

2.1 INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

2.1.1 *Il Piano Regolatore Generale*

La variante generale del PRG del Comune di Montalto di Castro è stata approvata con DGR n.118 del 27/02/2018 ed è ad oggi vigente.

Dalla lettura della tavola 8B – zonizzazione entroterra, l'area d'interesse risulta ricadere in zona agricola E2, normata dall'art. 15 delle NTA della variante approvata al PRG e da quanto disciplinato dalla L.R. 38/1999.

Di seguito si riporta lo stralcio della tavola 8B – Zonizzazione Entroterra con l'individuazione dell'area d'interesse.

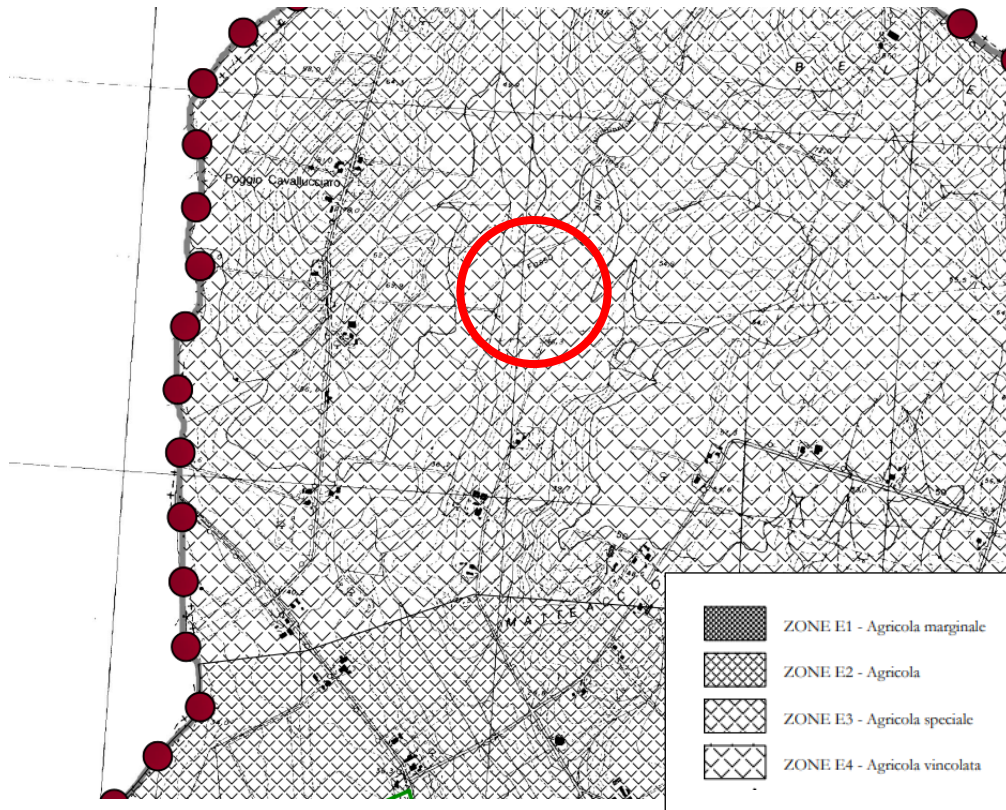


Figura 6 - Stralcio PRG Montalto di Castro – l'area ricade in Zona E2 Agricola

2.1.2 II P.T.P.R.

Il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR) è stato approvato con la Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n. 5 del 21 aprile 2021.

Il PTPR esplica efficacia diretta limitatamente alla parte del territorio interessata dai beni paesaggistici, immobili ed aree, indicati nell'art. 134 lettere a), b) e c) del D.Lgs. 42/2004.

La lettura cartografica del PTPR avviene attraverso quattro tipi di tavole indicate con le lettere A, B, C e D.

Le tavole A "Sistemi ed ambiti di paesaggio" contengono l'individuazione territoriale degli ambiti di paesaggio, le fasce di rispetto dei beni paesaggistici, le aree e i punti di visuale, gli ambiti di recupero e valorizzazione del paesaggio. I sistemi ed ambiti di paesaggio hanno natura prescrittiva nelle aree in cui il PTPR esplica efficacia diretta.

Le tavole B, e i relativi repertori, contengono la descrizione dei beni paesaggistici di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del Codice e definiscono quindi le parti di territorio in cui le

norme del PTPR hanno natura prescrittiva. Le tavole B individuano le aree tutelate per legge; anche in tali aree, ancorché non cartografate, le norme del PTPR hanno natura prescrittiva.

Le tavole C descrivono il quadro conoscitivo dei beni, che pur non appartenendo, in termini di legge, ai beni paesaggistici, costituiscono la loro organica e sostanziale integrazione. La disciplina dei beni del patrimonio naturale e culturale dipende dalle proprie leggi, direttive o atti costitutivi ed è applicata tramite autonomi procedimenti amministrativi indipendenti dalla autorizzazione paesaggistica.

Le tavole C hanno natura descrittiva, propositiva e di indirizzo nonché di supporto alla redazione della reazione paesaggistica.

Le tavole D contengono le osservazioni preliminari formulate dalle Amministrazioni comunali ed hanno natura descrittiva.

Dalla lettura della tav. B di ricognizione dei vincoli di cui all'art. 134 comma 1 lettere a), b) e c) del D.Lgs.42/2004, l'area non risulta interessata da vincoli paesaggistici.



Figura 7 - stralcio PTPR Tav. B su foto aerea

2.2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Figura 8- foto 1 area d'interesse situata a SX



Figura 9 - foto 2 – area d'interesse situata a DX

3 CRITERIO DI CALCOLO APPLICATO

Il criterio di determinazione dell'indennità di servitù volontaria è stato determinato considerando la tipologia di servitù che, nel caso specifico sarà onerosa e regolamentata mediante atto. Si precisa infine che l'area interessata dalla servitù riguarda una porzione superficiale e sarà utilizzata per costituire un passo carrabile come da progetto presentato dal richiedente.

E' importante sottolineare che, l'atto amministrativo, dovrà indicare e stabilire le modalità con cui la servitù deve essere realizzata, nonché l'indennità da corrispondere.

Il pagamento dell'indennità è una condizione fondamentale perché il beneficiario della servitù (fondo dominante) possa esercitare il suo diritto, ARSIAL ha dunque diritto all'indennità di servitù per l'eventuale perdita dei frutti pendenti.

Il periodo di corresponsione dell'indennità è con modalità "Una Tantum", salvo modifica delle condizioni che saranno eventualmente concordate tra le parti.

3.1 CARATTERISTICHE DIMENSIONALI E PROGETTO

La particella interessata dall'istituzione della servitù ha le seguenti dimensioni:

Larghezza parallela alla strada = circa 6,50 mt

Lunghezza/ distanza dalla strada = circa 9,25 mt

L'area interessata è di circa 60 mq

Per la costituzione della servitù è necessario prevedere una ulteriore fascia di rispetto di 2,5 mt per lato per una lunghezza di 9,25 mt, al fine di predisporre le opere necessarie per delimitare il passaggio ed eventualmente inserire una recinzione.

Con riferimento a quanto previsto dalla relazione tecnica allegata alla richiesta del proponente, l'intervento previsto *riguarda la realizzazione di un passo carrabile avente una larghezza di circa 6,5 mt pari alla larghezza dell'attuale strada poderale in terra battuta, in quanto detto terreno agricolo ne è sprovvisto, previa messa in opera di tubo PEAD o in acciaio zincato con profilo di parete strutturato realizzato mediante tecnologia di avvolgimento a spirale, delle dimensioni id circa 200 cm e comunque adeguato all'esistente scolina che corre per un tratto lungo la strada denominata Poggio Cavallucciario e precisamente nel punto indicato nella*

documentazione fotografica. Per realizzare l'intervento non sono previsti scavi, ma solamente la pulizia della scolina tramite mezzo meccanico al fine di posizionare il tubo sul letto della stessa.



Figura 10 - Area interessata dal passo carrabile sulla strada Poggio Cavallucciario

3.2 CALCOLO DEL VALORE DELL'AREA

Per la determinazione del valore di mercato del terreno si procede con metodo per comparazione monoparametrico sulla base dei valori desunti dall'Agenzia delle Entrate circa il mercato fondiario locale.

Per effettuare la stima del valore del terreno vengono considerati i valori OMI pubblicati sul sito dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di VITERBO - Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2022.

Si considera inoltre una fascia di rispetto per ogni lato pari a una superficie di circa 5x 9,25 mt

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR
n. - del -

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 5 REGIONE AGRARIA N.5 Comuni di: VASANELLO, BASSANO IN TEVERINA, CALCATA, CASTEL SANT'ELIA, CIVITA CASTELLANA, CORCHIANO, FALERIA, GALLESE, NEPI, ORTE				REGIONE AGRARIA N°: 6 REGIONE AGRARIA N.6 Comuni di: TARQUINIA, MONTALTO DI CASTRO			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5850			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	6950				8550			
FRUTTETO	14650				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	5900				6250			
NOCCIOLETO	33500							
ORTO	15700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
PASCOLO	6300				6300			
PASCOLO ARBORATO	5950				5950			
PASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	8450							
PRATO ARBORATO					8550			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				14850			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				14350			
SEMINATIVO IRRIGUO	15000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19950			
ULIVETO	13300				16700			
ULIVETO VIGNETO	12050				15300			

Figura 11 - tabella valori agricoli medi 2022 -provincia VT- Montalto di Castro

Il bosco ceduo ha un valore di 5850 Euro /Ha, non risultano presenti sull'area colture agricole.

Conseguentemente per calcolare il valore dell'area interessata di circa 60,125 mq si ha:

$$V = (5.850 \text{ €/ha}) * (9,25m * 6,50m) / 10.000mq = 5.850€ * 60,125 mq / 10.000 = 35,17€$$

$$Vr = (5.850 \text{ €/ha}) * (9,25m * 5m) / 10.000mq = 5.850€ * 60,125 mq / 10.000 = 27,05€$$

V= Valore dell'area

Vr= valore fascia di rispetto

$$V_{\text{totale}} = 62,23€$$

3.3 FORMULA APPLICATA PER IL CALCOLO

L'indennità da riconoscere al proprietario del fondo servente viene stabilita dalla normativa nazionale (codice civile e leggi speciali).

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere una tantum, al proprietario del fondo servente, vengono applicati i criteri estimativi di prassi, in

riferimento ai quali, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- V = valore delle aree asservite
- Imp_n = tributi relativi alle aree individuati
- r = saggio di capitalizzazione agrario
- Fp = frutti pendenti
- D = eventuali danni
- Vs = Valore si soprassuolo

La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la formula seguente:

$$Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

Conseguentemente l'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il Valore di soprassuolo (Vs) la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente.

Nel caso in esame si assume il valore di soprassuolo uguale a 0 trattandosi di un appezzamento non adibito a frutteto e il cui valore intrinseco è assorbito dal valore agricole dal calcolo dei frutti pendenti al paragrafo successivo.

3.3.1 Determinazione del valore dei frutti pendenti Fp

Si calcola il valore del danno subito per il mancato raccolto dei frutti nell'area interessata dalla servitù con la seguente formula: $Fp = Sfp - Rfp$

Sfp = costi sostenuti per la messa in produzione del terreno

Rfp = Ricavi mancati

Si ricava il valore di Sfp dall'apposito prezziario delle lavorazioni agricole del Lazio di cui si riporta l'allegato, pubblicato con GD 04375 /2022, di cui all'All.1.

Voci da prezziario	Costo Unitario	UM	Quantità	Costo
A 1.1	800	ha	0,006222938	4,97835
A 1.5	575	ha	0,006222938	3,578189
A 1.8	0,2	mq	106,375	21,275
A 1.10	60	ha	0,006222938	0,373376
A 1.11	35	ha	0,006222938	0,217803
A 1.14	55	ha	0,006222938	0,342262
A 1.15	100	ha	0,006222938	0,622294

A 1.21	170	ha	0,006222938	1,057899
A 1.23	80	ha	0,006222938	0,497835
A 1.25	100	ha	0,006222938	0,622294
tot	3975			
			Tot	33,5653

Sfp= Tot Costo unitario x Vtot (Valore dell'area + fascia di rispetto) in Ha

$$Sfp= 3975 \times 0,0062229 = 24,74 \text{ €}$$

Si ricava il valore del danno da mancato raccolto dalle tabelle della produttività delle province di Bolzano e Gorizia all'All. 3, ad oggi la più aggiornata, per il calcolo del PLV.

Nel caso specifico trattandosi di bosco ceduo si assumono come simili i parametri attribuiti al pioppo.

	q/ha	Prezzo/q	Tot
Pioppo	200	6	7,467525

Rfp è uguale pertanto a: 7,47€

$$\text{Si assume pertanto } Fp= 24,74 \text{ €} - 7,47\text{€} = 17,27\text{€}$$

3.3.2 Stima eventuali danni (D)

Non si rilevano danneggiamenti sul terreno per cui si assume D=0

3.3.3 Rivalutazione dei tributi annui

		Rivalutazione		Redditi Rivalutati	Rivalutazione Ulteriore		Totale
		%	€		%	€	€
R.A.	0.41	70,00	0,287	0,687	30,00	0,206	0,893
R.D.	1.07	80,00	0,856	1,926	30,00	0,578	2,504

Si calcola

R.D. Rivalutato	2,504
R.A Rivalutato	0,893
Totale redditi	3,397
Aliquota imposte	23%
Imposta	0,78

3.3.4 Determinazione del saggio d'interesse

Il saggio di capitalizzazione r è considerato al 2%

3.3.5 Calcolo indennità

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere una tantum, al proprietario del fondo servente

$$\text{Ind} = V + \text{Imp}/r + F_p + D$$

$$\text{Ind} = 62,23 + 39,21 + 17,27 + 0 = 118,71\text{€}$$

Roma, 25/03/2024

Il Funzionario Incaricato

Arch. Nunzia Ferraloro



Foto Aerea con sovrapposizione Straccio catastale
NCT Comune di Montalto di Castro Fg.1 p.lla 93



Figura 12 - Porzione di particella interessata dalla servitù rispetto all'intera particella

Catasto terreni
Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 21/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 21/03/2024

Dati identificativi: Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 1 Particella 93

Partita: 5926

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 1,07 Lire 2.080
agrario Euro 0,41 Lire 800

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
2

Superficie: 1.600 m²

> Intestati catastali

➤ 1. A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA NEL LAZIO

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

> Dati identificativi

📅 dall'impianto

Impianto meccanografico del 01/10/1971

Immobile attuale

Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 1 Particella 93

> Dati di classamento

📅 dall'impianto al 03/03/1978

Impianto meccanografico del 01/10/1971

Immobile attuale

Comune di MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)

Foglio 1 Particella 93

Redditi: dominicale Euro 8,79 Lire 17.017
agrario Euro 3,38 Lire 6.545

Particella con qualità: BOSCO CEDUO di classe
02 Superficie: 13.090 m²

Partita: 298

📅 dal 03/03/1978

Immobile attuale

Comune di **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)**

Foglio 1 Particella 93

Redditi: dominicale **Euro 1,07 Lire 2.080**

agrario **Euro 0,41 Lire 800**

Particella con qualità: **BOSCO CEDUO** di classe
02 Superficie: **1.600 m²**

Partita: 5926

FRAZIONAMENTO del 03/03/1978 in atti dal
17/05/1979 (n. 9679)

**Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:**

Comune: **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)**

Foglio 1 Particella 106

Foglio 1 Particella 107

Foglio 1 Particella 105

➤ Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di **MONTALTO DI CASTRO (F419) (VT)** Foglio 1 Particella
93

➤ **1. ENTE MAREMMA ENTE DI SVILUPPO IN
TOSCANA E LAZIO**

📅 dall'impianto al 20/12/1978

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

➤ **1. ERSAL ENTE REGIONALE DI SVILUPPO
AGRICOLO NEL LAZIO**

📅 dal 20/12/1978 al 10/01/1995

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

➤ **1. A.R.S.I.A.L. AGENZIA REGIONALE PER LO
SVILUPPO E L'INNOVAZIONE DELL'AGRICOLTURA
NEL LAZIO**

📅 dal 10/01/1995

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
3)

1. Impianto meccanografico del 01/10/1971

2. DELIBERA del 20/12/1978 Pubblico ufficiale
REGIONE Sede ROMA (RM) Repertorio n. 323 - UR
Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 667 registrato in
data 08/02/1979 - Voltura n. 17479 in atti dal 17/05/1979

3. DELIBERA del 10/01/1995 Pubblico ufficiale GIUNTA
REG. LAZIO Repertorio n. 2 - Voltura n. 6579.2/1997
in atti dal 19/01/1998

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

SCRITTURA PRIVATA DI PRELIMINARE PER COSTITUZIONE DI SERVITÙ DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRABILE A SERVIZIO DELL' AZIENDA AGRICOLA POGGIO DEL CHIARONE NEL COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO (VT)

L'anno 2024, il giorno _____ del mese di _____

TRA

La società **Poggio del Chiarone Società Agricola A R.L. C.F.-----**, con sede in -----, -----, -----(-), legale rappresentante -----, nato a ----- (-) il -----, codice fiscale -----, domiciliato per la carica presso la sede sociale, muniti dei necessari poteri in virtù dello statuto (di seguito, il "Concessionario");

E

ARSIAL – Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio, con sede in Roma, alla via Rodolfo Lanciani n. 38, cod. fisc. e P.Iva 04838391003, rappresentata da -----, nato a ----- il -----, -----, Codice Fiscale -----, munito dei necessari poteri in virtù della procura commissariale ----- protocollata con il n. ----- del ----- con cui viene nominato procuratore speciale dell'"Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione dell'Agricoltura del Lazio - A.R.S.I.A.L." (di seguito, il "Concedente); di seguito, ciascuna, una "Parte" e, insieme, le "Parti",

PREMESSO CHE

1. La società **Poggio del Chiarone Società Agricola A R.L.** intende realizzare nel Comune di Montalto di Castro (VT) un passo carrabile per accedere alla proprietà della stessa Ditta in area distinta al NCT del Comune di Montalto di Castro, località Pescia Romana, al Fg. 1 mappali 647-748-776 un passo carrabile dalla strada Poggio Cavallucciario, (di seguito, il "Fondo Dominante);
2. Per collegare la strada Poggio Cavallucciario alla proprietà della stessa Ditta in area distinta al NCT del Comune di Montalto di Castro al Fg. 1 mappali 647-748-776 è necessario passare su una porzione di terreno di proprietà di ARSIAL, censito al Catasto Terreni del Comune di Montalto di Castro (VT), località Pescia Romana al foglio 1 part.lla 93 (di seguito, il "Fondo Servente");
3. Che per raggiungere la proprietà la società **Poggio del Chiarone Società Agricola A R.L.** ha richiesto in data 16/01/2024 di trascrivere a proprio favore una servitù di passaggio carrabile e pedonale sul terreno di proprietà di ARSIAL censito al foglio 1 mappale 93 nel comune di Montalto di Castro in località "Pescia Romana";

Quanto sopra premesso, tra le Parti

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

Art. 1 – Garanzie.

Il Concedente dichiara e garantisce che il Fondo Servente è di sua assoluta ed esclusiva proprietà ed è libero da servitù, vincoli, ipoteche, pesi, prelazioni, oneri o gravami di qualsiasi genere, ivi incluse iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Il Concedente si impegna a trasferire ad eventuali propri successori e/o aventi causa gli impegni assunti con la stipula della presente scrittura privata facendone menzione nell'eventuale atto di trasferimento di proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Art. 2 – Oggetto.

Con la sottoscrizione della presente scrittura e a fronte del corrispettivo di cui al successivo art. 6, il Concedente si obbliga, per sé e per i propri successori o aventi causa, a costituire a carico della porzione di terreno della superficie di circa 106,375 mq, di larghezza di circa 11 mt comprensiva di fasce di rispetto e lunghezza di circa 9,25 mt, come meglio individuata in rosso nella planimetria qui allegata sub **Allegato A**, ed a vantaggio del Fondo Dominante di proprietà del Concessionario, che si obbliga ad accettare:

- servitù di passaggio pedonale e carrabile, finalizzata alla successiva costituzione del passo carrabile previa richiesta di autorizzazione e successiva concessione da parte del Comune di Montalto di Castro Servizio Il Economato Finanziario, Ufficio Tributi, SUAP e Attività Produttive.

Per patto espresso tra le Parti le costituende servitù saranno inamovibili e pertanto Parte Concedente rinuncia ad avvalersi della facoltà di cui al comma 4 dell'art. 122 del T.U. sulle Acque Pubbliche e sugli Impianti n. 1775/1933.

La costituenda servitù avrà durata pari alla durata della vita del passo carrabile da realizzare nella porzione prospiciente la strada Poggio Cavallucciario, salva la facoltà delle Parti di concordarne una proroga.

Art. 3 – Immissione anticipata in possesso e occupazione temporanea.

Con la stipula della presente scrittura il Concedente acconsente affinché il Concessionario, anche in data antecedente la stipula dell'atto notarile definitivo di costituzione di servitù e su semplice richiesta scritta del Concessionario, sia senza indugio immesso nel possesso della porzione di Fondo Servente oggetto delle costituende servitù (così come meglio individuata in rosso nella planimetria sub **Allegato A**), al fine di dare avvio ai lavori di realizzazione del passaggio in espressa deroga, ove necessario, al principio di accessione, restando inteso tra le Parti che il corrispettivo di cui al successivo art. 6 si intende altresì comprensivo dell'indennità per tale eventuale immissione anticipata in possesso e per ogni eventuale concomitante o successiva occupazione temporanea di detta area per il tempo che si renderà necessario alla posa del cavidotto in questione.

Art. 4 - Oneri e facoltà delle servitù.

Le costituende servitù comporteranno in capo al Concessionario o ai suoi aventi causa, ivi incluso, a seguito della realizzazione del passaggio, il diritto ad esercitare e mantenere, lungo il tracciato del

passaggio meglio individuato nella planimetria allegata sub **Allegato A**, uno spazio di passaggio adeguato alle esigenze di transito pedonale e carrabile, nonché alla sosta ed agli spazi di manovra dei veicoli che ivi transiteranno.

Il Concessionario potrà altresì apporre picchetti di segnalazione, a seguito della realizzazione tracciato del percorso e relativa fascia di rispetto, al fine di non pregiudicarne la funzionalità in eventuali punti di intersezione con il tratto oggetto del presente accordo di passaggio, e deramificare alberature presenti nella fascia di rispetto che a suo giudizio potrebbero pregiudicare il passaggio.

Il Concessionario avrà libero accesso ai terreni di proprietà con il personale e i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione d'esercizio e l'eventuale realizzazione di opere accessorie prescritte dall'Amministrazione comunale e funzionali alla concessione del passo carrabile. Durante l'esercizio della servitù, gli eventuali danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti in occasione di eventuali riparazioni, modifiche, sostituzioni, recuperi, manutenzioni, saranno determinati di volta in volta e liquidati al Concedente.

Il Concessionario avrà la facoltà, previa comunicazione al Concedente, di deramificare quelle piante che possano essere di impedimento al transito per gli scopi sopra menzionati ovvero che possano comprometterne il regolare esercizio o la sicurezza del passaggio.

La Parte Promittente Concedente si impegna sin da ora a non fare o permettere alcuna cosa che possa diminuire l'uso della servitù o renderla più incomoda.

Parimenti, la Parte Promittente Concedente si impegna sin da ora a non piantare alberi, siepi ed a non erigere manufatti di qualunque genere nella zona asservita.

La Parte Promittente Concedente, fatte salve le limitazioni di legge e quelle esposte nei successivi articoli, potrà eseguire sul fondo asservito qualunque innovazione, costruzione od impianto, esclusivamente se ciò non comporti una modifica dell'impianto o sia pregiudizievole all'esercizio dello stesso.

Art. 5 - Rimessa in pristino.

A lavori ultimati sarà cura del Concessionario eseguire il ripristino di tutti gli eventuali manufatti in muratura ed in conglomerato cementizio, recinzioni, cancellate, reti metalliche, canali irrigui, coperti e scoperti, tubi di acquedotti e fognature, bordure, pavimentazioni in asfalto e ghiaia, cavi, pali, linee elettriche e telefoniche sia aeree che sotterranee, e tutto quanto altro potesse essere danneggiato e/o distrutto nel corso dei lavori di posa e dal transito dei mezzi nell'area interessata dai lavori.

Per le aree a coltura agricola sarà altresì cura del Concessionario provvedere al loro ripristino nella struttura e conformazione originaria, provvedendo già all'atto dello scavo ad accantonare lo strato superficiale del terreno agricolo, separando dal sottostante terreno vergine e rimettendolo poi in pristino, a re interro effettuato, in modo da riconsegnare il fondo completamente disponibile per le normali colture agricole.

Art. 6 – Corrispettivo.

Il corrispettivo concordato per la costituzione delle servitù di cui alla presente scrittura privata, per l'eventuale anticipata immissione in possesso e per l'occupazione temporanea è di € 118,71 (centodiciotto /71 Euro) una tantum.

Il corrispettivo di cui sopra è stato determinato in linea con la stima preliminare di indennità di servitù qui allegata sub **Allegato B** e applicando, in particolare, i criteri ivi richiamati aggiornati come segue:

$$Ind = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

- 1) V= valore del terreno asservito;
- 2) Imp = capitalizzazione imposte;
- 3) r = saggio di interesse;
- 4) d = entità di eventuali danni a carico delle colture ed altro non interessato dalla servitù, ma dovuti per l'imposizione della stessa;
- 5) fp = eventuali frutti pendenti o anticipazioni colturali dovute alla perdita delle produzioni in corso nell'area sottoposta a servitù

L'indennità totale dovuta è calcolata in

$$Ind = V + Imp/r + Fp + D$$

$$Ind = 62,23 + 39,21 + 17,27 + 0 = 118,71€$$

Alla firma della presente scrittura privata vengono versati € 118,71 (centodiciotto/71) a titolo di quanto dovuto, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1385 cod. civ., dalla società Agricola Poggio del Chiarone arl a favore di ARSIAL, che accetta e ne rilascia corrispondente quietanza. Le Parti convengono che, al momento della stipula dell'atto notarile di costituzione delle servitù, detta somma di danaro sia imputata al corrispettivo concordato.

Art. 7 – Validità ed efficacia della presente scrittura.

La presente scrittura privata di preliminare di costituzione di servitù, che esplicitamente si intende valevole nei confronti di successori e/o aventi causa, avrà validità di un anno a partire dalla data di sottoscrizione, termine entro il quale, salvo eventuali proroghe da concordarsi per iscritto tra le Parti, dovrà essere stipulato l'atto notarile di costituzione delle servitù.

Resta inteso che, con la sottoscrizione della presente scrittura, Parte Concedente si impegna a recarsi innanzi al Notaio scelto dal Concessionario, nella data e all'orario comunicati dal Concessionario con almeno 10 (dieci) giorni di anticipo, ai fini della stipula dell'atto definitivo di costituzione delle servitù.

Fino alla scadenza del predetto termine, come eventualmente prorogato, il Concessionario ha facoltà di recedere liberamente dal presente Contratto, ai sensi dell'art. 1373 cod. civ., mediante comunicazione a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 8 - Spese.

Tutte le spese, adempimenti, tasse, imposte e altri oneri fiscali relativi all'atto di costituzione di servitù saranno interamente a carico del Concessionario.

Art. 9 –Disposizioni finali

Le premesse e gli allegati formano parte integrale e sostanziale del presente contratto.

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1407 cod. civ., il Concedente presta sin d'ora il proprio consenso alla cessione, da parte del Concessionario, del presente contratto preliminare, fermo l'onere di quest'ultimo di comunicare prontamente al Concedente l'intervenuta cessione.

Per ogni e qualsiasi controversia derivante dalla presente scrittura sarà competente in via esclusiva il foro di Roma.

Ogni e qualsiasi comunicazione relativa alla presente scrittura privata dovrà essere effettuata per iscritto ai seguenti indirizzi:

- se diretta al Concedente:

via PEC all'indirizzo: arsial@arsialpec.it

e per conoscenza via mail agli indirizzi: n.ferraloro@arsial.it

vr.robusto@arsial.it

- se diretta al Concessionario:

via PEC all'indirizzo:

e per conoscenza via mail all' indirizzo: c.catucci@studiocato.com

Letto confermato e sottoscritto

Per il CONCEDENTE

Per il CONCESSIONARIO

In allegato:

- Allegato A: planimetria catastale con indicazione dei mappali oggetto di servitù.
- Allegato B: stima preliminare di indennità di asservimento pattuita tra le Parti.
- Allegato C: documenti identificativi delle parti / documenti comprovanti i poteri