



# UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO

Provincia di Viterbo

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO UNIVERSITARIO

### ORIGINALE

<b>N. 3</b> <b>Data 19/04/2017</b>	<b>PROCEDIMENTO RICHIESTA MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DELL'AREA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 403 - INTEGRAZIONE PERIZIA VIOLANI INERENTE IL VALORE ECONOMICO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROVAZIONE</b>
---------------------------------------	--

L'anno **2017**, addì **diciannove** del mese di **aprile** alle ore **18:30**, nella Sala Consiliare della sede, in prima convocazione straordinaria di oggi, partecipata ai Consiglieri Universitari a norma di legge, Statuto e Regolamento del Consiglio, a seguito di invito diramato dal Presidente dell'Ente, si è riunito il Consiglio Universitario risultando presenti, a seguito di appello nominale, i Signori:

<b>N°</b>	<b>Cognome e Nome</b>	<b>Presente</b>	<b>Assente</b>
1	DONATI FRANCESCO	SI	
2	RADINI ATTILIO	SI	
3	CASTORI FLAVIA		SI
4	FRANCHETTI SERAFINO	SI	
5	STERPA EMILIO	SI	
6	CASTORI CLAUDIO	SI	
7	NOBILI GINO	SI	

Presenti: 6    Assenti: 1

Risultato legale il numero degli intervenuti ha assunto la Presidenza IL PRESIDENTE Donati Francesco; partecipa alla seduta IL SEGRETARIO, Dott. Luigi Artebani.

**La seduta è PUBBLICA**

## IL CONSIGLIO UNIVERSITARIO

### **Visti:**

I pareri richiesti in calce al presente atto ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

La legge 1927/1766;

Il R.D. n. 332/1928;

La D.C. n. 24/2015;

La D.C. n. 1/2016

La D.C. n. 16/2016;

La D.C. n. 17/2016;

### **Richiamate:**

La D.C. n. 24/2015; La D.C. n. 1/2016 ; La D.C. n. 16/2016; La D.C. n. 17/2016; che si intendono facenti parte integranti e sostanziale del presente atto anche se non materialmente allegate;

### **Preso atto che:**

A seguito del procedimento amministrativo inerente la richiesta di mutamento di destinazione di un'area di demanio civico da adibire a costituenda azienda agricola avicola, il perito demaniale incaricato dalla Regione Lazio: Dott. Francesco Violani redigeva una perizia per rilevare il valore di canone annuo e cessione del diritto di superficie per anni 45 dalla quale scaturiva una canone annuo per diritto di superficie e uso del suolo su 10 ettari di € 3.533,16 complessivi;

Il tutto faceva parte integrante e sostanziale della D.C. n. 16/2016 che veniva inoltrata alla Regione Lazio per l'approvazione definitiva del mutamento di destinazione e l'ottenimento del titolo autorizzativo.

### **Considerato che:**

La Regione Lazio, in corso di ulteriore istruttoria amministrativa, riteneva la perizia del Dott. Violani meritoria di rivisitazione e richiedeva integrazioni con nota n. 108039 del 01/03/2017 assunta al protocollo dell'Ente al n. 127 del 30/03/2017;

La medesima nota veniva inoltrata anche al perito demaniale, Dott. Francesco Violani e p.c. anche ai sig.ri Pecetta Emiliano e Bombara Mario in qualità di destinatari del procedimento amministrativo in essere, in nome e per conto della Sun Eggs società agricola a r.l.;

Il perito demaniale redigeva le integrazioni richieste e le inviava contestualmente all'Ente agrario ed alla richiedente Regione Lazio;

Le integrazioni alla perizia originaria venivano assunte al protocollo dell'Ente al n. 147 del 03/04/2017;

Dette integrazioni si allegano al presente atto e ne fanno parte integrante e sostanziale;

**Ritenuto:**

Esprimersi favorevolmente su detta integrazione giacché prevede una maggiore entrata per l'Ente;

Con votazione resa per alzata di mano dalla quale risulta: consiglieri presenti n° 6, votanti n° 6, favorevoli n° 6, contrari nessuno, astenuti nessuno;

**DELIBERA**

Per le motivazioni espresse in narrativa che qui si intendono per intero riportate e facenti parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

Di esprimere parere favorevole sull'integrazione della perizia originaria formulata dal perito demaniale Dott. Francesco Violani, come richiesto espressamente dalla Regione Lazio con nota n. 108039 del 01/03/2017 ed allegata al presente atto.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE  
Donati Francesco

IL SEGRETARIO  
Dott. Luigi Artebani

## REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che la presente deliberazione è stata pubblicata, in data 24/04/2017, per 15 giorni consecutivi nel sito web istituzionale di questo Ente accessibile al pubblico (art. 32, comma 1 della legge 18 giugno 2009, n° 69).

## RELATA DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione è stata pubblicata per 15 giorni consecutivi  
dal \_\_\_\_\_ al \_\_\_\_\_ incluso

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Dr Agr. Francesco Violani**  
**Via del Pincio 28/M - tel. 3290960658**  
**01100 - VITEBO**

-----  
Partita IVA 01730020565  
Cod. Fisc. VLN FNC 60L11 F023Z

REGIONE LAZIO  
DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA  
AREA DIRITTI COLLETTIVI  
VIA DEL SERAFICO 107  
00142 ROMA

OGGETTO: chiarimenti ed integrazioni

Con nota n. 108039 del 01/03/2017 veniva trasmessa allo scrivente copia di richiesta integrazioni relativa alla " concessione del diritto di superficie" relativo all'area di demanio collettivo di una porzione di terreno sita nel Comune di Vejano in località Pantane.

A seguito dell'incontro avuto dallo scrivente con il responsabile del procedimento Geom. G. Randolfi e con il Dott. C. Cortella, presso gli Uffici Regionali - Area Usi Civici in data 29 c.m. viene aggiornata la seguente relazione secondo quanto condiviso durante la riunione.

Posto che l'area di demanio collettivo, amministrata dall'Università Agraria di Vejano ed identificata catastalmente al foglio 1 particella 403 della superficie totale di 100.000 mq è stata oggetto di stima secondo i seguenti indicatori:

- valori medi agricoli per tipo di coltura e espressi per zona per ciascuna annata agraria, ai sensi del 4 comma dell'art. 16 Legge 865/71, come modificato dalla Legge 10/77.
- Stima valore di mercato delle terre.
- Finalità di utilizzo delle terre in oggetto.
- Stima comparativa con altri beni di demanio civico per tipologia analoga esistenti nella zona.

Per questo motivo non si è applicata la stima basata sulla capitalizzazione del reddito netto delle normali colture agrarie, ma si è determinato il valore delle terre tenendo conto del prezzo medio di mercato in rapporto alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso ed alla sua destinazione urbanistica.

Inoltre il perdurare della crisi economico finanziaria ha bloccato quasi del tutto l'interesse verso gli investimenti fondiari, nonostante siano considerati da sempre un bene rifugio. In alcune aree della provincia le contrattazioni sono pressoché inesistenti a causa della forte incertezza sia da parte dei potenziali acquirenti che dei potenziali venditori. Le opportunità offerte dalle normative che condizionano da qualche anno in maniera rilevante il settore agricolo (PAC, PSR e nuove OCM) hanno avuto un effetto solamente parziale sulla dinamica del mercato fondiario.

**E**  
Comune di prova  
UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO  
Protocollo N.0000147/2017 del 03/04/2017

L'interesse degli operatori nei riguardi della terra ha subito un arresto a causa del basso livello dei prezzi dei prodotti agricoli registrato anche nel corso del 2016. La modesta domanda è stata indirizzata verso tipologie colturali da reddito, quali ortive e colture arboree, e ha interessato comunque superfici di ridotte dimensioni. Si conferma quindi una dinamica delle contrattazioni caratterizzata quasi unicamente da compravendite occasionali, spesso di terreni con suscettività extragricole o con dotazioni di fabbricati eccedenti alle esigenze strettamente produttive, la cui rappresentatività rispetto alla situazione generale è di difficile valutazione.

Viene confermata anche la tendenza, da parte degli investitori realmente interessati a investimenti agricoli, a rivolgersi a mercati nettamente più favorevoli, soprattutto nei paesi dell'Est europeo, distogliendo le risorse finanziarie eventualmente disponibili per il nostro paese. **(Esempio calzante è quello delle diverse migliaia di ettari di nuovi impianti di nocioleti realizzati da imprenditori agricoli viterbesi nei paesi dell'Est)**

In tutta la provincia l'offerta prevale sulla domanda, soprattutto a causa degli elevati prezzi richiesti dai venditori. La domanda da parte degli agricoltori interessati ad ampliare la superficie aziendale è sempre presente, ma spesso limitata a piccoli appezzamenti limitrofi alle aziende o comunque con vocazione simile a quelli già posseduti.

Al momento non si intravedono elementi che possano modificare l'attuale situazione in termini sia di rapporto fra domanda e offerta che di valori fondiari. Questi ultimi rimangono tuttora pesantemente condizionati da fattori legati alla situazione economica generale e alla crisi finanziaria che hanno pesanti conseguenze anche sul settore primario.

Da quanto esposto il valore di stima risulta pari ad € 1,20 al mq:

Valore terreno di Demanio Civico distinto al catasto terreni al foglio 1 particella 403 della superficie totale di 100.000 mq:

$$100.000 \text{ mq} \times € 1,20 \text{ al mq} = € 120.000,00$$

Nella determinazione del più probabile canone annuale di affitto, si è tenuto conto dei fattori intrinseci ed estrinseci che influiscono nella stima dei beni immobili e più precisamente:

- Della qualità ed orografia del terreno agricolo
- Della localizzazione ed accorpamento degli appezzamenti
- Della localizzazione degli accessi e distanza dalle strade provinciali e comunali
- Delle dotazioni fondiari esistenti
- Dell'ubicazione rispetto al centro abitato e ai servizi (scuole, ospedali, centri commerciali, stazione, uffici, ecc.)



I dati relativi sulle locazioni di terreni agricoli irrigui e non irrigui, con caratteristiche simili a quelli in oggetto, hanno fornito un ventaglio dei prezzi che sono stati oggetto di attenta analisi e comparazione.

I risultati dell'indagine – sulla scorta dei dati in possesso, sulla base delle ricerche effettuate presso operatori locali del settore e presso testimoni privilegiati, nonché con il supporto di una buona conoscenza del mercato locale – hanno permesso di individuare il più probabile canone annuale ettaro pari ad € 285,00.

Tenuto conto che l'Università Agraria di Vejano in fase di contrattazione negoziale bilaterale con la ditta aggiudicataria ha definito il canone annuale a ettaro pari ad € 300,00

**Ne consegue che il valore dell'uso della superficie pari ad ettari 10.00.00 risulti pari ad un canone annuale di € 3.000,00.**

#### **DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE**

Alla luce della valutazione sopra esposta si introduce nella presente relazione/chiarimenti il processo di stima per la determinazione del valore relativo al diritto di superficie inerente al terreno di demanio collettivo interessato dal procedimento ad evidenza pubblica per la cessione precaria e temporanea ad uso esclusivamente agricolo - delibera n. 24 del 22.12.2015 e del successivo bando per la presentazione di manifestazione di interesse pubblicato all'Albo Pretorio in data 15.01.2016, sulla scorta del quale è stato presentato il progetto finalizzato alla realizzazione di un allevamento biologico di galline ovaiole con stabulazione a terra da parte della ditta Società Agricola Sun Eggs.

Tenuto conto che lo scrivente ha già precedentemente trasmesso il computo metrico relativo alle opere che realizzerà la Società Agricola Sun Eggs, si procede ad esporre i criteri operativi per la determinazione del diritto di superficie.

Come ben noto il valore del diritto di superficie dipende dalle seguenti variabili:

1. Valore del suolo oggetto di concessione che è stato determinato nell'importo di € 120.000,00
2. Valore delle opere che la Società Agricola Sun Eggs andrà a realizzare e che l'Università Agraria di Vejano, riconoscerà nell'importo complessivo di € 384.892,72
3. Tasso d'interesse che si assume pari ad 2,5%
4. Durata del diritto di superficie che viene stabilita secondo le indicazioni dell'Università Agraria di Vajano in 45 anni

Il valore del diritto di superficie è desumibile quale differenza tra l'ammontare attualizzato dei canoni di concessione che la Società Agricola Sun Eggs è chiamata corrispondere all'Università Agraria di Vejano e il valore attualizzato degli approntamenti immobiliari vetustati realizzati dalla stessa.

Il canone che deve essere versato secondo la rituale annualità e per l'intero periodo di durata del diritto di superficie a favore dell'Università necessita di essere attualizzato mediante la formula di accumulazione del reddito per un periodo temporale di 45 anni.

#### **Attualizzazione annualità riferita ad un lasso di tempo di 45 anni**

$$Ca(q^n - 1)/rq^n$$

dove:

Ca = valore del canone annuale

r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n = durata concessione pari a 45 anni

q = 1+r pari ad (1+2,5%)

$$\frac{\underline{\underline{\text{€ } 3.000,00 \times ((1+2,5\%)^{45}-1)}}}{2,5\% \times (1+2,5\%)^{45}} = \underline{\underline{\text{€ } 80.499,00}}$$

Così il valore del canone attualizzato corrisponde all'importo di € 80.499,00

Si pone la necessità di valutare il valore vetustato attualizzato delle opere che andrà ad improntare la ditta Società Agricola Sun Eggs, finalizzati alla realizzazione di tunnel per allevamento avicolo.

Attesa l'eterogeneità del bene in esame nella determinazione di tale coefficiente laddove non siano disponibili specifiche e consolidate analisi relative alla particolare tipologia realizzata, si fa riferimento al deprezzamento complessivo del bene costante nel tempo (funzione di deprezzamento lineare).

Inoltre a parere dello scrivente le capacità produttive del tunnel verranno costantemente garantite dagli interventi manutentivi e di reintegrazione da parte dell'imprenditore agricolo.

In linea generale, ed in linea con quanto sopra esposto, il valore residuo al quarantacinquesimo anno è stato assunto non superiore al 25% di quello iniziale e corrisponde ad € 96.223,18.

Si rende pertanto necessario attualizzare il valore sopra riportato applicando la relativa formula finanziaria:

#### **Attualizzazione valore residuo delle opere**

$$Vr / (1+r)^n$$

Dove:

Vr = valore residuo fabbricato (deprezzamento per vetustà 75%) pari ad € 96.223,18

r = tasso di capitalizzazione pari al 2,5%

n = durata contratto pari a 45 anni

$$\frac{\underline{\underline{\text{€ } 96.223,18}}}{(1+2,5\%)^{45}} = \underline{\underline{\text{€ } 31.756,82}}$$

Il valore vetustato ed attualizzato del fabbricato corrisponde pertanto all'importo di € 31.756,82.



Il valore del diritto di superficie è dato dalla differenza tra l'importo di € 80.499,00 e l'importo di € 31.756,82 ed è quindi pari ad **€ 48.742,18 (Euro quarantottomilasettecentoquarantadue,17)**

Viterbo 30.03.2017

Il perito demaniale  
Dr. Agr. Francesco Violani



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Francesco Violani". Below the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text "UFFICIO REGIONALE FORESTALI DELLA PROVINCIA DI VITERBO" around the top edge, "VIOLANI FRANCESCO" in the center, and "ORDINE - 083111" around the bottom edge.



# **UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO**

Provincia di Viterbo

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO UNIVERSITARIO**

**Oggetto: PROCEDIMENTO RICHIESTA MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DELL'AREA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 403 - INTEGRAZIONE PERIZIA VIOLANI INERENTE IL VALORE ECONIMICO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROVAZIONE**

---

### **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267, in quanto la proposta che precede è conforme alle norme legislative e tecniche che regolamentano la materia.

li 13/04/2017

Il Segretario

Dott. Luigi Artebani



# **UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO**

Provincia di Viterbo

## **PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO UNIVERSITARIO**

**Oggetto: PROCEDIMENTO RICHIESTA MUTAMENTO DI DESTINAZIONE DELL'AREA AL FOGLIO 1 PARTICELLA 403 - INTEGRAZIONE PERIZIA VIOLANI INERENTE IL VALORE ECONIMICO DELLA CESSIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE - APPROVAZIONE**

---

### **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE**

Si esprime parere favorevole in riguardo alla regolarità contabile di cui sopra, parere espresso ai sensi dell'art. 49, del T.U. approvato con D.Lgs. 18 Agosto 2000 n. 267.

li 13/04/2017

Il Responsabile Finanziario  
Rag. Marcello Pierlorenzi

---