

REGIONE LAZIO

DIPARTIMENTO ISTITUZIONALE E TERRITORIO
DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA
AREA 19: DIRITTI COLLETTIVI

COMUNE FONDI

(Provincia di Latina)

PROPOSTA DI STIMA PER IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE E SDEMANIALIZZAZIONE

(art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927 e art. 41 del R.D. n. 332 del 26/02/1928)

Fondi, 29/03/2012

Il Perito Demaniale
Ing. Giuseppe Cavone

PREMESSA

Il sottoscritto, Ing. Giuseppe Cavone, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Latina al n. 694, perito demaniale per la sistemazione delle terre di uso civico del Comune di Fondi (Decreto Presidente della Regione Lazio T0559 del 20/12/2010) è stato incaricato con Determina Dirigenziale n.2 del 31.01.2012 del Comune di Fondi - Settore IV Pianificazione Urbanistica e Territoriale -, di redigere la documentazione tecnica necessaria per richiedere alla Regione Lazio l'autorizzazione al mutamento di destinazione, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927 e dell'art. 41 del R.D. n. 332 del 26/02/1928, per i terreni gravati da uso civico interessati dalla variante al P.R.G. del Comune di Fondi, adottata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 50 del 19.04.2011, sui quali insistono strutture turistico-ricettivo.

Il Comune di Fondi, con il Decreto del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste del 4 settembre 1967 (meglio conosciuto come Decreto Schietroma), è stato autorizzato a mutare la destinazione di alcuni terreni del demanio civico di Selva Vetere (meglio indicato nelle planimetrie allegate). Tale provvedimento ministeriale fu emesso su istanza del Comune di Fondi deliberata dal Consiglio comunale con atto n. 58 del 19.06.1965, allo scopo di attuare un programma di valorizzazione turistica di quella parte del comprensorio di Selva Vetere prospiciente il mare Tirreno, denominata Pantano di Mare.

Il Comune di Fondi successivamente si è dotato di Piano Regolatore Generale approvato dalla Regione Lazio con propria deliberazione n. 1353 del 20.03.1978 e tuttora vigente.

Per l'elaborazione della presente proposta si è tenuto conto di quanto emerso in tutte le "Verifiche Demaniali" agli atti del Comune di Fondi e della Regione Lazio riguardanti il territorio del Comune di Fondi da cui oggi è ben definito e chiaro lo stato di consistenza del demanio civico.

Il Comune di Fondi, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 19.04.2011, ai sensi della Legge Regionale n. 59 del 03.05.1985, ha adottato una variante al Piano Regolatore Generale al fine di sistemare definitivamente, sotto l'aspetto urbanistico ed amministrativo, quelle realtà produttive presenti nel territorio che, per carenza di specifiche norme, si sono insediate e consolidate in una situazione di precarietà nei rapporti di queste ed il Comune di Fondi.

La citata variante al P.R.G., con l'approvazione riguarda n. 15 aree perimetrare su cui insistono strutture turistico-ricettive alla cui denominazione si farà riferimento di seguito per meglio individuare le aree medesime.

In particolare si deve rilevare che n. 9 aree interessate dalla variante risultano essere di proprietà privata ed esattamente quelle denominate "Eden", "Hippocampus", "Le Dune", "Mediterraneo", "Settebello", "Tahiti", "Torre Canneto", "Il Pino" ed "Ain El Gazala"; di conseguenza non interessano il presente studio. Le restanti n. 6 aree denominate "S.Anastasia", "Holiday", "Orange", "Mareclub", "La Lucciola" e "Primavera" risultano invece gravate da uso civico.

E' necessario altresì rilevare che le aree denominate "La Lucciola" e "Primavera" rientrano all'interno del citato perimetro del Decreto Ministeriale Schietroma del 1967 e pertanto non necessitano di mutamento di destinazione; mentre le aree denominate "Mareclub" e "Holiday" risultano in parte all'interno di detto perimetro ed in parte escluse, "S.Anastasia", ed "Orange", non risultano comprese all'interno del perimetro del Decreto suddetto.

Nell'ambito della procedura di variante in corso la Regione Lazio - Direzione Regionale Agricoltura, Area Diritti collettivi – con nota del 24.01.2012 ha rappresentato al Comune di Fondi di dover presentare istanza di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso propedeutico al rilascio del parere previsto dall'art. 7 della L.R. 59/1995 ai fini della definizione della procedura medesima.

L'Amministrazione Comunale intende chiedere alla Regione Lazio il mutamento della destinazione per i terreni di uso civico sopra indicati interessati dalla variante medesima, ma non compresi all'interno del perimetro del Decreto Ministeriale del 04.03.1967, a cui seguiranno le concessioni amministrative nello spirito delle normative vigenti in materia di Usi civici.

Per i terreni di uso civico interessati dalla variante, è stata anche redatta l'analisi territoriale, ai sensi dell'art.3 della L.R. n. 1/86 e successive modificazioni, ad opera del perito demaniale Geom. Stefano Zannella, recepita dal Consiglio Comunale in data 19.12.2011 con deliberazione n. 101 e risulta agli atti del Comune - Settore IV Pianificazione Urbanistica e Territoriale - successiva analisi territoriale integrativa presentata in data 07.02.2012 che dovrà anch'essa essere recepita dal Consiglio Comunale.

Il Consiglio comunale di Fondi nella seduta del 19.12.2011 ha adottato atto di indirizzo per la definizione degli usi civici, specificatamente ha dato mandato agli uffici di procedere alla regolarizzazione dei rapporti con gli occupatori delle aree perimetrali ai sensi della variante in corso.

Il sottoscritto ha effettuato diversi sopralluoghi sulle aree di cui si tratta al fine di constatare l'effettiva consistenza e la reale destinazione delle stesse, elementi necessari per la proposta di mutamento di destinazione d'uso.

In data 29/03/2012 il perito demaniale Stefano Zannella, ha presentato una nuova analisi territoriale, ad integrazione e modifica di quella presentata in data 07/02/2012 prot. 6427/A, con l'inclusione del camping "Il Gabbiano".

In data 29/03/2012 prot. 15169, il dirigente del Settore IV Pianificazione Urbanistica e Territoriale del Comune di Fondi, richiede al sottoscritto di integrare la documentazione prodotta in data 23/03/2012 prot. 14301/A, relativa all'autorizzazione al mutamento di destinazione e la sdemanializzazione dell'area tenendo conto dell'integrazione dell'analisi territoriale prodotta in pari data dal perito Stefano Zannella.

IL TURISMO ALL'ARIA APERTA

Dall'esame dei dati che seguono relativi alle strutture ricettive all'area aperta (Fonte: ISTAT) si evince che il turismo relativo alle strutture insediate nelle aree interessate dalla procedura di variante, è fonte d'occupazione e di reddito importante per la Città di Fondi.

Nella Regione Lazio sono presenti 128 imprese turistico-ricettive all'aria aperta, che offrono oltre 77.000 posti letto per un totale di circa 2.600.000 presenze l'anno.

La provincia di Latina è considerata un punto di riferimento nel panorama italiano del turismo all'aria aperta, e con la presenza di 60 imprese si classifica al 5° posto nella graduatoria nazionale. L'elevato numero di attività turistiche all'aria aperta, quasi il 50% del totale regionale, ne confermano l'alta vocazione turistica *En Plein Air*.

Il dato che meglio esprime la vitalità e la predominanza del comparto turistico all'aria aperta, si manifesta attraverso il rapporto tra la percentuale di imprese turistico-ricettive all'aria aperta, pari all'11% del totale delle imprese ricettive esistenti, e il dato relativo all'offerta pari al 65% dei posti letto ed oltre il 42% delle presenze complessive.

Con questi dati si evidenzia come il sistema dell'ospitalità provinciale non può prescindere dal considerare le imprese turistiche *En Plein Air* parte integrante e fondamentale dell'intero sistema turistico.

Tabella comparativa comparti turistici - Dati APT Latina

TIPOLOGIA	NUMERO	% SUL TOTALE	POSTI LETTO	% SUL TOTALE	PRESENZE	% SUL TOTALE
Hotel	191	34 %	11.359	27 %	1.469.869	52 %
Ostelli	5	1 %	123	0		
Case per Ferie	11	2 %	294	1 %		
Agriturismo	40	7 %	473	1 %		
Case ed appartamenti per vacanza ed affittacamere	63	11 %	1.104	3 %		
B & B	190	34 %	1.311	3 %	157.679	6%
Campeggi e Villaggi	60	11 %	27.128	65 %	1.174.843	42%
Totale	560		41.792		2.802.391	

Il comune di Fondi, soprattutto in ragione della presenza delle strutture extralberghiere esistenti sulle aree della citata variante, in considerazione di una scarsissima presenza di altre strutture ricettive, si pone al primo posto in termini di presenze ed arrivi nella provincia di Latina con oltre il 60% delle presenze complessive.

Tali strutture, alcune delle quali nate tra gli anni '60 e '70, consolidatesi nel corso degli anni, hanno costituito punto di riferimento dell'offerta turistica locale e regionale, conferendo di fatto una destinazione turistico-ricettiva alla aree su cui insistono nonostante sia poi intervenuta normativa regionale che imponeva agli enti locali di prenderne atto della loro esistenza nei rispettivi strumenti urbanistici e/o di prevederne una nuova localizzazione.

Tutte le aree interessate dalla variante da decenni risultano utilizzate ai fini dell'esercizio di attività turistico-ricettiva abbandonando di fatto l'originaria destinazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le aree interessate dalla variante di P.R.G., **ricadenti in area di uso civico**, individuate per denominazione della relativa struttura turistico-ricettiva ivi esistente, sono censite nel catasto terreni del Comune di Fondi nel modo seguente:

Area “S. Anastasia”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
70	148	840
70	149	790
70	152	2.760
70	153	8640
70	823 (parte)	88.724
70	156 (parte)	3.920
70	169 (parte)	14.010
70	763 (parte)	5.120
70	159	2.010
70	160	3.907
70	161	22
70	668	252
70	671	15
70	737	1.668
70	767	241
70	768	1.047
70	669	1.146
70	666	162
70	766	78
70	670	633
70	672	311
Superficie totale		mq 136.296

Area “La Lucciola”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
87	879 (parte)	3.347
87	511 (parte)	94
87	805	2.663
87	203 (parte)	219
87	563	8
Superficie totale		mq 6.331

Area “Holiday”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
88	74	31.775
88	2.844	76
88	2.848	299
88	2.858 (parte)	4.700
Superficie totale		mq 36.850

Area "Primavera"

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
88	33	6.520
	198	3.500
	200	2.630
	807	217
Superficie totale		mq 12.867

Area "Mare Club"

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
88	297	158
88	2.831	909
88	2.833	516
88	299	35
88	164	177
88	316	185
88	317	15
88	318	5
88	319	375
88	321	10
88	172	3.018
88	2.832	105
88	2.834	51
88	524	1.195
88	2.858 (parte)	2.911
88	2.850 (parte)	400
Superficie totale		mq 10.065

Area “Orange”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
87	786	9.541
Superficie totale		mq 9.541

Area “Il Gabbiano”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
88	117/p (a)	1.500
88	121	4.090
88	167/p (a)	3.171
88	2861 ex 168 p (b)	5.194
88	229/p (b)	523
88	230/p (b)	531
88	682	205
88	900/p	984
88	909	25.270
88	982	2.203
Superficie totale		mq 43.671

ESAME DELLE SINGOLE AREE GRAVATE DA USO CIVICO

Per ogni area è stata esaminata la situazione urbanistica e la natura giuridica del terreno.

Area “S. Anastasia”

Dall’esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l’area in questione risulta all’interno del comparto edificatorio n. 1 del comprensorio n. 1 soggetto a futuro Piano Particolareggiato ed avente le seguenti specifiche destinazioni: parte a zona di verde pubblico territoriale, parte a zona di

verde pubblico urbano, parte a fascia di rispetto canale, parte zona di rispetto della duna e parte a zona destinata ad attrezzature pubbliche

Dall'esame della cartografia allegata alle citate verifiche demaniali, si evince che l'area occupata è in parte privata (legittimata nel 1934 e antiche colonie) mentre la restante parte è appartenente al demanio civico del Comune di Fondi.

Si riporta di seguito la superficie dell'area gravata da uso civico per la quale **si richiede il mutamento di destinazione** ai sensi dell'art.12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927:

Foglio	particella	Superficie mq.
70	149	790
70	823/p	25.825
70	152	2.760
70	153	8.640
70	156/p	3.920
70	169/p	2.720
70	763/p	5.120
70	766/p	50
70	767/p	162
70	768/p	800
totale		mq 50.787

Area “La Lucciola”

Dall'esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l'area in questione risulta destinata a zona agricola V1 dei soppressi comparti 2-3-4.

Dall'esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che tutta l'area appartiene al demanio civico del Comune di Fondi ed è compresa nel perimetro dei terreni che hanno già mutato destinazione da agricola a turistico ricettiva per effetto del citato Decreto Ministeriale Schietroma e pertanto **non necessita alcun mutamento di destinazione.**

Area “Holiday”

Dall’esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l’area in questione risulta destinata a zona agricola V1 dei soppressi comparti 2-3-4 con simbologia di camping esistente.

Dall’esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che tutta l’area occupata appartiene al demanio civico del Comune di Fondi e la quasi totalità di essa (31.851 mq su un totale di 36.850 mq) è compresa nel perimetro dei terreni che hanno già mutato destinazione da agricola a turistico ricettiva per effetto del citato Decreto Ministeriale Scheitroma e pertanto, solo per la parte non contenuta in tale perimetro ovverosia mq 4.999 è necessario il mutamento di destinazione.

Si riporta di seguito la superficie dell’area non compresa nel citato Decreto Schietroma per la quale **si richiede il mutamento di destinazione** ai sensi dell’art.12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927

Foglio	particella	Superficie mq.
88	2.848	299
88	2858/p	4.700
totale		4.999

Area “Primavera”

Dall’esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l’area in questione risulta destinata in parte a zona agricola V1 dei soppressi comparti 2-3-4- ed in parte a fascia di rispetto stradale ricadente all’interno dei soppressi comparti 2-3-4.

Dall’esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che tutta l’area occupata appartiene al demanio civico del Comune di Fondi ed è compresa nel perimetro dei terreni che hanno già mutato destinazione da agricola a turistico ricettiva per effetto del citato Decreto Ministeriale Schietroma e pertanto **non necessita alcun mutamento di destinazione.**

Area “Mare Club”

Dall’esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l’area in questione risulta in parte destinata a zona agricola V1 dei soppressi comparti 2-3-4 ed in parte destinata a zona di rispetto della duna costiera.

Dall'esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che tutta l'area occupata appartiene al demanio civico del Comune di Fondi e circa un terzo di essa (3.311 mq su un totale di 10.065 mq) è compresa nel perimetro dei terreni che hanno già mutato destinazione da agricola a turistico ricettiva per effetto del citato Decreto Ministeriale Scheitroma e pertanto, solo per la parte non contenuta in tale perimetro ovverosia mq 3.311 è necessario il mutamento di destinazione.

Si riporta di seguito la superficie dell'area non compresa nel citato Decreto Schietroma per la quale **si richiede il mutamento di destinazione** ai sensi dell'art.12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927

Foglio	particella	Superficie mq.
88	2850/p	400
88	2858/p	2.911
totale		3.311

Area "Orange"

Dall'esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l'area in questione risulta in parte destinata a zona di verde pubblico urbano, in parte destinata a fascia di rispetto canale ed in parte destinata a zona di verde pubblico interna al comparto edificatorio n. 9.

Dall'esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che l'area appartiene al demanio civico del Comune di Fondi.

Si riporta di seguito la superficie dell'area per la quale **si richiede il mutamento di destinazione** ai sensi dell'art.12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927:

Foglio	particella	Superficie totale mq.
87	786	9.541
totale		9.541

Area “Il Gabbiano”

Dall’esame del Piano Regolatore del Comune di Fondi l’area in questione risulta in parte destinata a zona agricola V1 dei soppressi comparti 2-3-4 ed in parte destinata a zona di rispetto della duna costiera.

Dall’esame della cartografia allegata alle verifiche demaniali, si evince che tutta l’area occupata appartiene al demanio civico del Comune di Fondi e la maggior parte di essa (38.477 mq su un totale di 43.671 mq) è compresa nel perimetro dei terreni che hanno già mutato destinazione da agricola a turistico ricettiva per effetto del citato Decreto Ministeriale Schietroma e pertanto, solo per la parte non contenuta in tale perimetro ovverosia mq 5.194 è necessario il mutamento di destinazione.

Si riporta di seguito la superficie dell’area non compresa nel citato Decreto Schietroma per la quale **si richiede il mutamento di destinazione** ai sensi dell’art.12 della Legge n. 1766 del 16.06.1927

Foglio	particella	Superficie mq.
88	2861 ex 168/p (b)	5.194
totale		5.194

Alla luce dei dati sopra indicati la superficie complessiva interessata dal mutamento di destinazione è di mq 73.832 (di cui mq 50.787 S. Anastasia, mq 4.999 Holiday, mq 3.311 Mareclub , mq 9.541 Orange e mq 51.94 Il Gabbiano)

STIMA DEL TERRENO

Per la valutazione delle aree in questione, bisognerebbe fare riferimento alle possibili potenzialità agronomiche delle stesse, tenendo conto di una ipotetica rotazione colturale ordinaria nel

comprensorio. E' evidente, che tale possibilità, ad oggi è preclusa dal fatto che le aree hanno subito trasformazioni a seguito della presenza ultradecennale di strutture turistico-ricettive.

Si potrebbe far riferimento, allora, ai V.A.M. attinenti il comune di Fondi, o ai valori di mercato del comprensorio per terreni con caratteristiche simili.

Dall'esame della documentazione relativa alla questione di definire un canone al campeggio Holiday, si evincono importanti suggerimenti per la determinazione del canone in oggetto:

- Il 03/04/1985 il Commissario aggiunto agli Usi Civici dott. Giacomo de Tommaso, concede la gestione provvisoria del campeggio Holiday dietro pagamento del canone annuo minimo di £ 12.000.000 per una superficie di 3,87 ettari, pari a £ 3.100.775/ha corrispondenti € 1.606,58/ha. Se si aggiorna tale valore ad oggi, esso corrisponde € 3.932,70/ha.
- Nel 1986, il Comune di Fondi chiese all' UTE di Latina, di determinare il suddetto canone. L'UTE dichiarò non congruo il canone stabilito dal Commissario aggiunto agli Usi Civici, per le caratteristiche "intrinseche ed estrinseche" del territorio su cui gravava l'Holiday e determinò un nuovo canone più adeguato, **che non teneva comunque conto dei fabbricati, manufatti e accessioni varie ricadenti sull'are in esame**, in £ 10.335.917/ha pari a € 5.338,05/ha. Se si aggiorna tale valore ad oggi, esso corrisponde a € 12.080,82/ha (pari 1,21 €/mq).

Considerata l'autorevolezza della fonte di stima (UTE), tale valore può essere preso in considerazione nel calcolo odierno.

E necessario altresì tenere conto delle reali condizioni in cui si trovano le aree in questione (vista la presenza di strutture sportive, piscine, campi da gioco per sport vari) e fabbricati anche a destinazione servizi e commerciale, (bar, ristorante, market, boutique, parrucchiere, giornalaio), oltre che della variante urbanistica in corso per la quale si è resa necessaria la presente istanza di mutamento di destinazione al fine del suo effettivo perfezionamento.

Alla luce delle suddette considerazioni, il sottoscritto ritiene che il canone unitario loro attribuibile sia di € 3,40 per mq (corrisponde ad un valore del terreno di 68,00 €/mq).

Ad ogni modo, in analogia a quanto previsto nella determinazione del canone nelle concessioni demaniali marittime, si ritiene di applicare una riduzione del 25% al suddetto canone.

Infatti, l'agenzia del Demanio, con circolare del 21/02/2007, ad oggetto: art. 1 commi 250-257 della Legge 27/12/2006, n. 296 (legge Finanziaria 2007), recante disposizioni in materia di canone demaniale marittimo, prevede un'agevolazione per le strutture ricettive all'aria aperta (es. camping) alle quali viene riconosciuta una riduzione del 25%.

Pertanto il canone previsto, a fronte del mutamento di destinazione d'uso, risulta pari a **€ 2,55 per mq** (corrisponde ad un valore del terreno di **51,00 €/mq**).

Si propone di applicare un'ulteriore riduzione del 20% al suddetto canone, per quelle strutture ricettive non prospicienti il mare.

Il canone, per le singole strutture ricettive, viene riportato nella tabella seguente:

Struttura	Canone unitario (€)	Superficie (mq)	Canone annuo (€)
S. ANASTASIA	$3.40 \cdot 0.75 = 2,55$	50.787	129.506,85
HOLIDAY	$3.40 \cdot 0.75 = 2,55$	4.999	12.747,45
MARECLUB	$3.40 \cdot 0.75 = 2,55$	3.311	8.443,05
ORANGE	$3.40 \cdot 0.75 \cdot 0.8 = 2,04$	9.541	19.463,64
IL GABBIANO	$3.40 \cdot 0.75 = 2,55$	5.194	13.244,70

Il canone unitario, stabilito per il mutamento di destinazione, potrà applicarsi anche al caso di concessione in uso, per quelle strutture ricettive che non necessitano di mutamento di destinazione (contenute nel Decreto Schietroma) .

Quest'ultimo canone, costituisce il canone annuo iniziale, riferito all'anno della concessione ed è aggiornabile ogni biennio in relazione alle variazioni degli indici ISTAT di svalutazione monetaria.

CONCLUSIONI

Le aree interessate hanno una superficie complessiva di circa 11 ettari e rilevata la loro effettiva occupazione da parte terzi nonché l'utilizzo ai fini dell'esercizio di attività turistico-ricettiva, risultano comunque non rilevanti rispetto alla totalità del demanio civico (che solo per la zona di Selva Vetere, dove sono ubicate le aree in esame, ammonta ad oltre 300 ettari).

E' da considerare inoltre, il beneficio che ne deriverà al Comune, con la riscossione di un canone annuo, che potrà essere utilizzato in maniera proficua ai fini dello svolgimento di tutte quelle attività istituzionali da dedicarsi agli utenti dei beni civici, a ristoro e compensazione del mancato uso del bene civico.

Il sottoscritto, ritiene che i seguenti terreni (evidenziati nella tavola n. 01) appartenenti al demanio collettivo del Comune di Fondi, distinti in Catasto al

Foglio 70 particella 149 per una superficie di mq. 790

Foglio 70 particella 823/p per una superficie di mq. 25.825

Foglio 70 particella 152 per una superficie di mq. 2.760

Foglio 70 particella 153 per una superficie di mq. 8.640

Foglio 70 particella 156/p per una superficie di mq. 3.920

Foglio 70 particella 169/p per una superficie di mq. 2.720

Foglio 70 particella 763/p per una superficie di mq. 5.120

Foglio 70 particella 766/p per una superficie di mq. 50

Foglio 70 particella 767/p per una superficie di mq. 162

Foglio 70 particella 768/p per una superficie di mq. 800

Foglio 87 particella 786 per una superficie di mq. 9.541

Foglio 88 particella 2848 per una superficie di mq. 299

Foglio 88 particella 2858/p per una superficie di mq. 4.700

Foglio 88 particella 2850/p per una superficie di mq. 400

Foglio 88 particella 2858/p per una superficie di mq. 2.911

Foglio 88 particella 2861 per una superficie di mq. 5.194

Per una superficie complessiva di mq 73.832

possano essere mutati di destinazione ai sensi dell'art. 12 della legge 1766 del 16 giugno 1927 e dell'art. 41 del R.D. n. 332 del 26 Febbraio 1928, per un canone annuo di € 183.405,69.

Per tutte le aree interessate dalla variante, con l'inclusione dell'area del Gabbiano, gravate da uso civico, si chiede l'autorizzazione alla sdemanializzazione.

Si elencano le particelle interessate alla sdemanializzazione (evidenziate nella tav. 02) :

Area "S. Anastasia"

Foglio	particella	Superficie mq.
70	149	790
70	152	2.760
70	153	8.640
70	823 (parte)	25.825
70	156 (parte)	3.920
70	169 (parte)	2.720
70	763 (parte)	5.120
70	766(parte)	50
70	767(parte)	162
70	768(parte)	800
Superficie totale		mq 50.787

Area “La Lucciola”

Foglio	particella	Superficie mq.
87	879 (parte)	3.347
87	511 (parte)	94
87	805	2.663
87	203 (parte)	219
87	563	8
Superficie totale		mq 6.331

Area “Holiday”

Foglio	particella	Superficie mq.
88	74	31.775
88	2.844	76
88	2.848	299
88	2.858 (parte)	4.700
Superficie totale		mq 36.850

Area “Orange”

Foglio	particella	Superficie mq.
87	786	9.541
Superficie totale		mq 9.541

Area “Primavera”

Foglio	particella	Superficie mq.
88	33	6.520
	198	3.500
	200	2.630
	807	217
Superficie totale		mq 12.867

Area “Mare Club”

Foglio	particella	Superficie mq.
88	297	158
88	2.831	909
88	2.833	516
88	299	35
88	164	177
88	316	185
88	317	15
88	318	5
88	319	375
88	321	10
88	172	3.018
88	2.832	105
88	2.834	51
88	524	1.195
88	2.858 (parte)	2.911
88	2.850 (parte)	400
Superficie totale		mq 10.065

Area “Il Gabbiano”

Foglio	particella	Superficie oggetto di variante mq.
88	117/p (a)	1.500
88	121	4.090
88	167/p (a)	3.171
88	2861 ex 168 p (b)	5.194
88	229/p (b)	523
88	230/p (b)	531
88	682	205
88	900/p	984
88	909	25.270
88	982	2.203
Superficie totale		mq 43.671

Per una superficie complessiva di mq 170.112

Le aree interessate alla sdemanializzazione hanno una superficie complessiva di circa 17 ettari, risultano comunque non rilevanti rispetto alla totalità del demanio civico (che solo per la zona di Selva Vetere, dove sono ubicate le aree in esame, ammonta ad oltre 300 ettari), inoltre risultano utilizzate ad attività turistico-ricettiva da decenni.

Fondi, 29/03/2012

Il Perito demaniale

Ing. Giuseppe Cavone