

Comune di MONTALTO DI CASTRO

Provincia di VITERBO

Regione LAZIO



PROPONENTE

## SOLARSAP TRE SRL

Via di Selva Candida, 452  
00166 ROMA (RM)  
P.I. 17267661001

OPERA

## PROGETTO DEFINITIVO

IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA DA FONTE  
RINNOVABILE AGRIVOLTAICA DI POTENZA NOMINALE PARI A 32.085,60  
kWp E RELATIVE OPERE DI CONNESSIONE ALLA RETE RTN

### "SOLARE MONTALTO DI CASTRO GUINZA BELLA"

OGGETTO

TITOLO ELABORATO :

RELAZIONE ATTESTAZIONE USI CIVICI

DATA : 21 dicembre 2023

N°/CODICE ELABORATO :

SCALA : ---

Tipologia : EL (RELAZIONI)

# REL034

I TECNICI

PROGETTISTI:



EDILSAP s.r.l.  
Via di Selva Candida, 452  
00166 ROMA  
Ing. Fernando Sonnino  
Project Manager

TIMBRI E FIRME:



00	202300204	Emissione per istanza VIA e AU	EDILSAP srl	Ing. Fernando Sonnino	Ing. Fernando Sonnino
N° REVISIONE	Cod. STMG	OGGETTO DELLA REVISIONE	ELABORAZIONE	VERIFICA	APPROVAZIONE



**COMUNE DI MONTALTO DI CASTRO**  
**PROVINCIA DI VITERBO**

**ANALISI DEL TERRITORIO**

**AI SENSI DELL'EX ARTICOLO 3  
DELLA L.R. N. 1/86, MODIFICATO  
DALLE LL.RR. N. 59/95 e N. 6/05,  
RIGUARDANTE TERRENI SITI  
IN LOCALITÀ *MACCHIA CAVALLINI*  
INTERESSATI DALLA REALIZZAZIONE  
DI UN IMPIANTO DI PRODUZIONE DI ENERGIA  
ELETTRICA DA FONTE RINNOVABILE FOTOVOLTAICA  
DA PARTE DELLA SOLARSAP TRE SRL**

Roma, 18 Dicembre 2023

***IL PERITO DEMANIALE incaricato:  
Per. Agr. ALESSANDRO ALEBARDI***

*SOMMARIO:*

1. *Premessa, pag. 3*
2. *Indagini catastali, pag. 4*
3. *Normativa vigente, pag. 12*
4. *Il territorio e cenni storici, pag. 18*
5. *Regime giuridico degli usi civici, pag. 23*
6. *Linee guida della ricerca, pag. 26*
7. *Ricerca atti demaniali, pag. 27*
8. *Conclusioni, pag. 30*



## 1 - PREMESSA

Lo scrivente Perito Agrario Alessandro Alebardi, iscritto al Collegio dei Periti Agrari di Roma con il n. 630, ed iscritto nell'Elenco dei Periti Demaniali della Regione Lazio costituito ai sensi della legge regionale n. 8/86 <sup>[1]</sup>, in adempimento all'incarico affidatomi dalla Solarsap Tre S.r.l., con sede a Roma in Via di Selva Candida n. 452 – P.IVA: 17267661001 (accettazione progetto-offerta del 30/11/2023), di redigere l'*Analisi del Territorio* usi civici relativa ad un comprensorio terriero sito in località *Macchia Cavallini* del Comune di Montalto di Castro in Provincia di Viterbo, poiché interessato da una procedura urbanistica per la realizzazione di un impianto denominato “ *Solare Montalto di Castro Guinza Bella*” per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica di potenza nominale pari a 32.085,60 kWp e relative opere di connessione alla rete RTN da parte della Solarsap Tre S.r.l., ai sensi dell'ex articolo 3 della legge regionale ai sensi dell'ex art. 3 della legge regionale n. 1/1986, modificato dalla legge regionale 19 dicembre 1995, n. 59, e dalla legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6, essendo qualificato professionalmente, è nella condizione di attestare quanto segue.

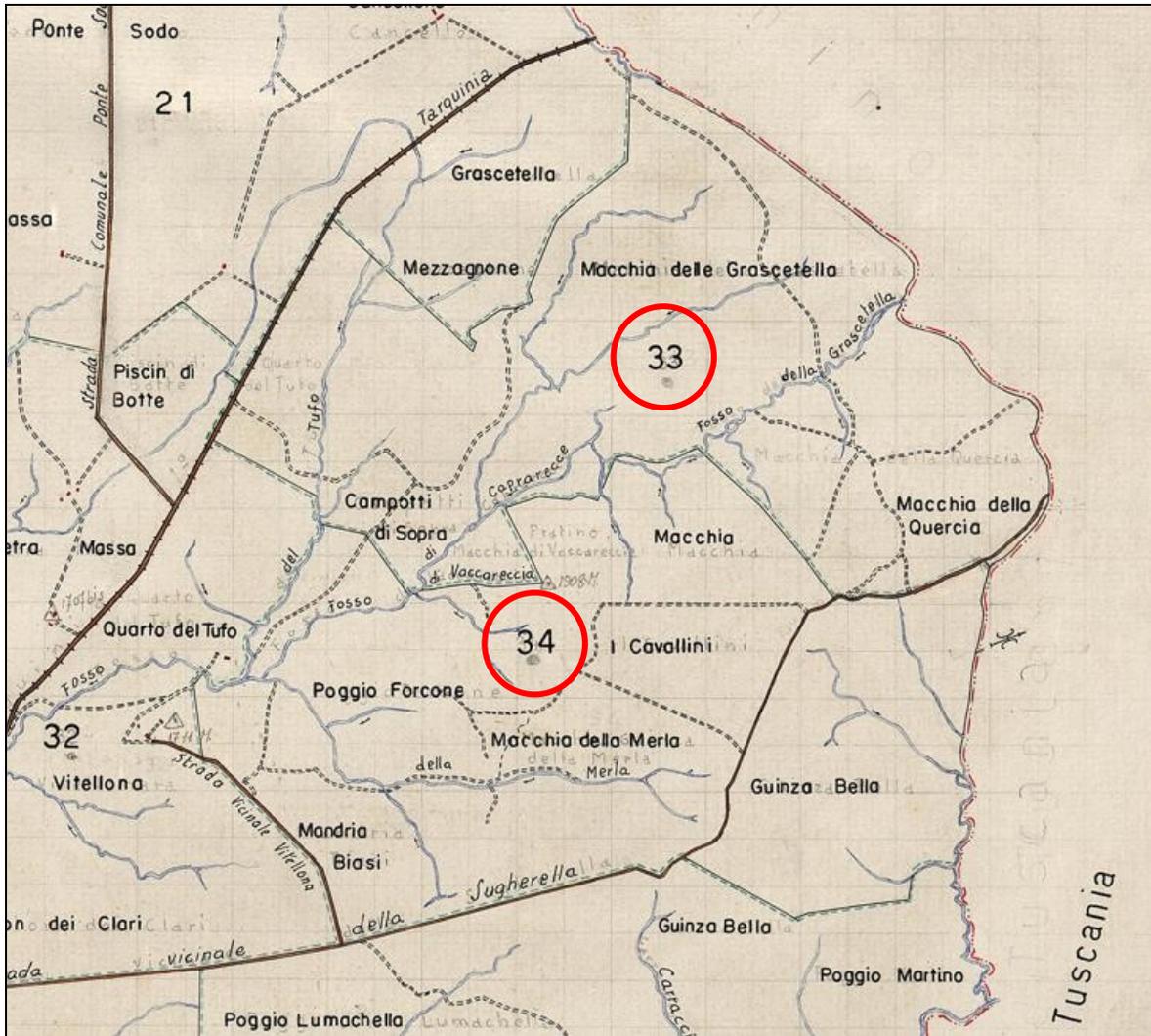


**Foto aerea del territorio comunale Montalto di Castro tratta dal sito internet: “Google Earth Pro”.  
Con indicazione del sito degli impianti**

<sup>1</sup> Giusta Deliberazione della Giunta della Regione Lazio n. 9068/90.

## 2 – INDAGINI CATASTALI

Le indagini catastali sono state eseguite sulla base delle indicazioni fornite dalla committenza, con specifico riferimento a quanto riportato puntualmente negli “*Elaborati tecnici di progetto – piano particellare*”, basati sulle vigenti cartografie catastali.



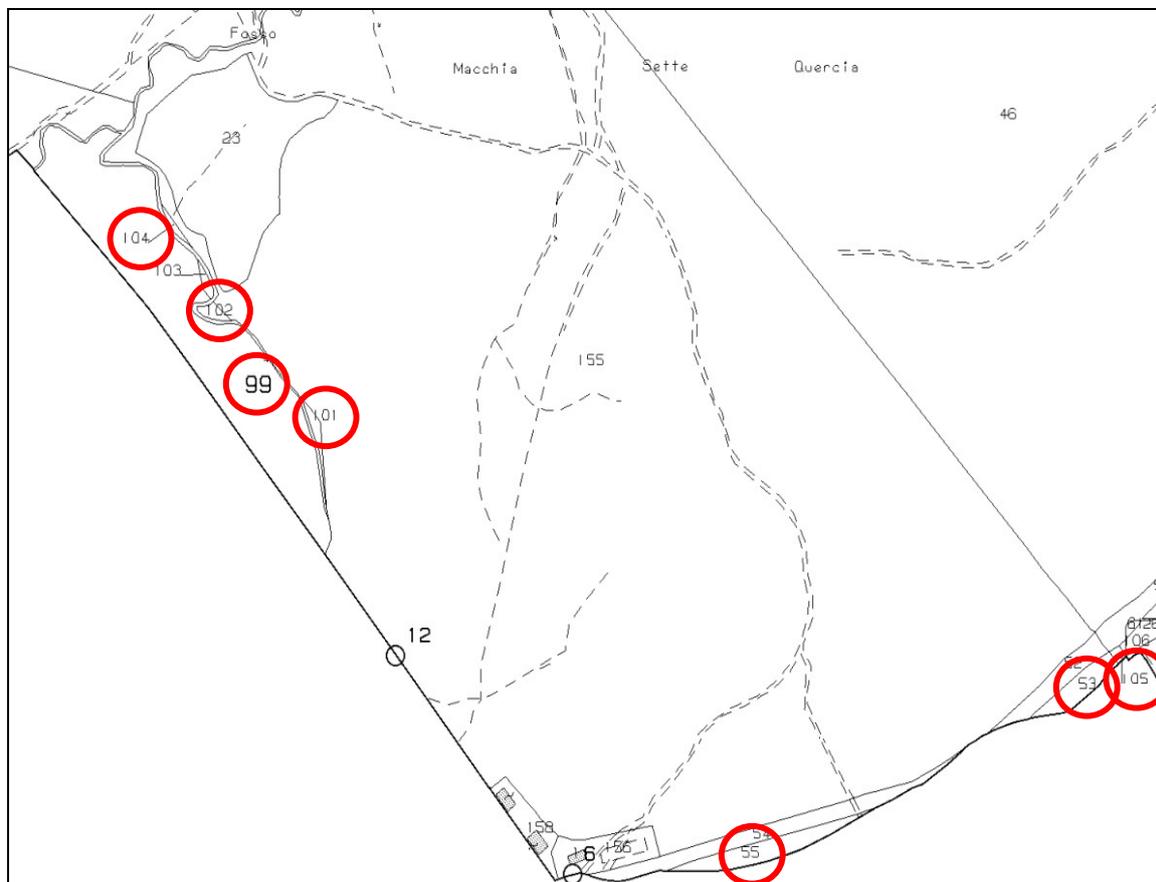
**Estratto del Quadro d’Unione d’impianto del Comune di Montalto di Castro**

Il comprensorio terriero oggetto della presente *Analisi del Territorio* usi civici è sito nel territorio comunale di Montalto di Castro (VT), località *Macchia Cavallini*, della superficie complessiva di Ha. 65.49.00, identificato nel *Catasto Terreni* del suddetto Comune (Codice: F419), così come segue:

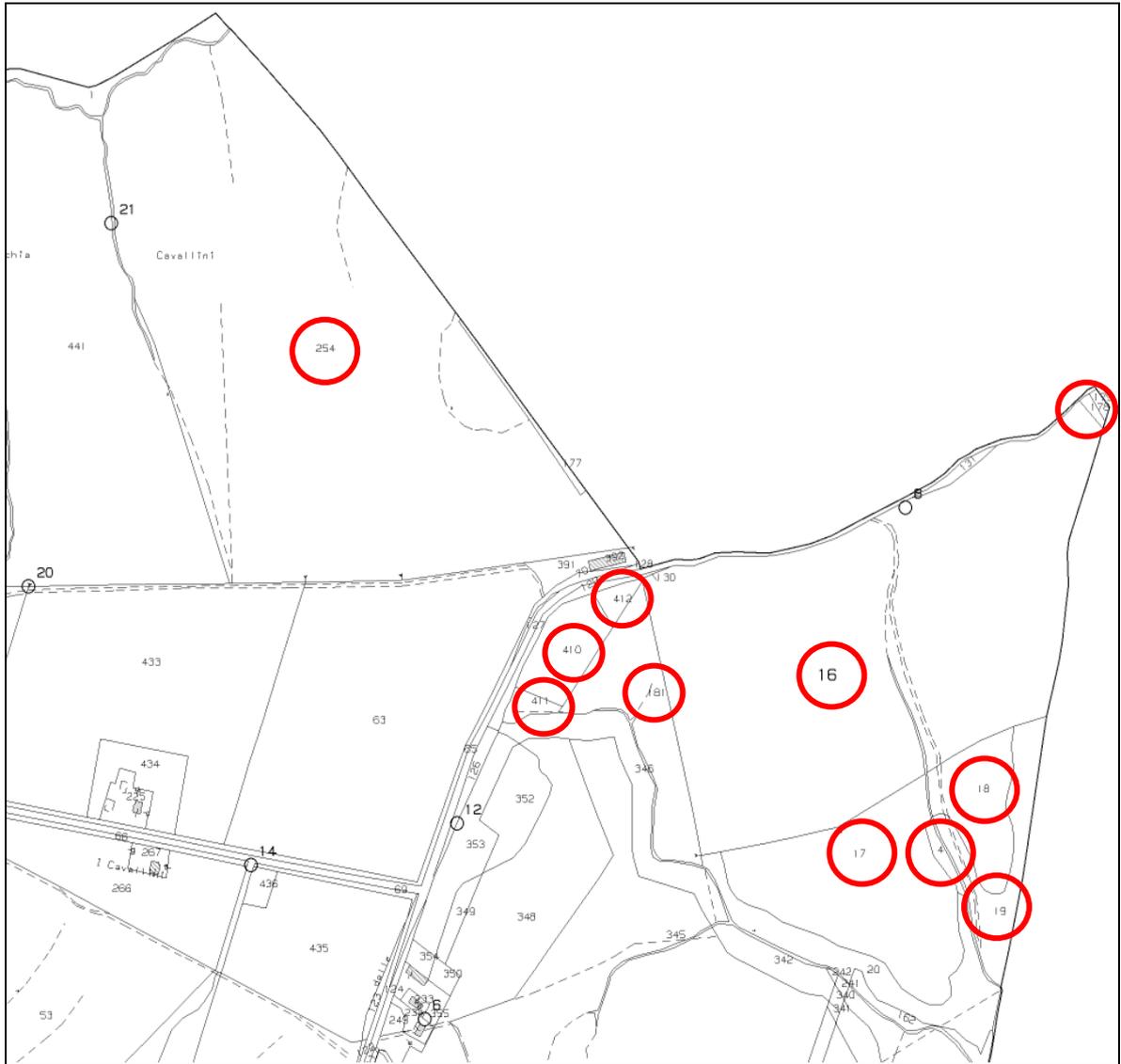
Foglio	Particelle	Superficie	Qualità catastale – intestazione ditta
33	53	Ha. 0.17.50	Seminativo 2 – “ <i>MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1</i> ”

Foglio	Particelle	Superficie	Qualità catastale – intestazione ditta
33	55	Ha. 0.28.80	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	99	Ha. 3.08.00	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	101	Ha. 0.03.80	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	102	Ha. 0.03.30	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	104	Ha. 0.02.90	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	105	Ha. 0.02.00	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
33	254	Ha. 28.38.60	Seminativo 2-Uliveto 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	4	Ha. 0.14.00	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	16	Ha. 21.07.50	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	17	Ha. 5.15.30	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	18	Ha. 1.62.10	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	19	Ha. 1.54.40	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	178	Ha. 0.04.10	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	181	Ha. 2.34.20	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	410	Ha. 1.12.50	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”
34	411	Ha. 0.20.00	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”

Foglio	Particelle	Superficie	Qualità catastale – intestazione ditta
34	412	Ha. 0.20.00	Seminativo 2 – “MARIOTTI Giuseppe (CF MRTGPP56P06C447M) nato a CELLERE (VT) il 06/09/1956, Proprietà per 1/1 ”



**Estratto del Foglio catastale 33**



**Estratto del Foglio catastrale 34**

Successivamente, sono state effettuate presso l'Archivio di Stato di Viterbo le normali operazioni di corrispondenza con l'impianto del *Cessato Catasto Rustico* del territorio di *Montalto di Castro* (*Stato Ecclesiastico, Provincia del Patrimonio, Delegazione di Civitavecchia, Governo di Corneto, Comune di Corneto Montalto di Castro*), derivato dall'originario *Catasto Gregoriano*. I terreni di che trattasi corrispondono a parte dei *mappali* 29, 30, 31/1, 31/2, 32 e 74/1 della *Sezione* undicesima "*Vaccereccie di Campo Morto*", tutti intestati alla ditta n. 21 "*Feoli Primogenitura goduta da Feoli Pietro fu Luigi*", e nessuno con l'indicazione dell'esistenza della servitù di pascolo.

INDICE		MAPPA	NUMERI DI MAPPA		CONTRADA o VOCABOLO	COLTIVAZIONE	PREZZO TARIFFALE	SUPERFICIE	ESTIMO RIVEDUTO	ESTIMO DA DEPLICARSI PEL DOMINIO DIRETTO	ESTIMO A CARICO DELL'INTESTATO
DEL DIR- TARIO	DELL' UTI- LISTA		Princip.	sub.							
	21										
<i>Feoli Primogenitura</i>						<i>goduta da Feoli Pietro fu Luigi</i>					

**GOVERNO PONTIFICIO**

Presidenza  
**PRESIDENZA GENERALE DEL CENSO**  
di Roma

Provincia di Roma      Cancelleria Agenzia di Civita Vecchia

Territorio di Montalto di Castro

MATRICE provvisoria di Catasto compilata in base alle verificazioni di proprietà operate in campagna, ed apprestata per la successiva formazione del Catasto rustico con l'estimo riveduto.

Contiene la presente Matrice, composta in tutto di fogli N. 65, Intestazioni N. 45 Appezamenti N. 1892.

Analogamente al dispaccio della Presidenza Generale del Censo N.        del        è stata posta in vigore ed il 18 la presente Matrice di Catasto coll'estimo rustico provvisorio già attivato fin dal 1° Settembre 1835.

Il Cancelliere

In virtù della Notificazione        è stato posto in attività col 1° del mese di        l'estimo rustico riveduto, riportato nella presente Matrice, ed ha cessato in conseguenza dall'essere in vigore l'estimo provvisorio.

Il Cancelliere

La presente Matrice di Catasto in ordine alle Intestazioni, ai Numeri di Mappa, ai vocaboli, alle superficie, agli Estimi provvisorj, ed agli annotamenti, è stata eseguita dal sottoscritto Collaboratore straordinario sotto la direzione e sorveglianza dell' Aggiunto alla Deputazione Censuale parimenti qui appresso segnato; il quale dichiara che gli elementi sono stati fedelmente desunti dagli Estratti Catastali, dai Brogliardini di campagna, e dai relativi quinterni di variazione, e che il risultato della superficie e dell'estimo provvisorio è esatto e regolare. In fede ec.

*Verificata esatta e regolare.*  
Roma li 20 Luglio 1835.  
Elio Ang. Serotini  
Sotto-Deputato Censuale.

Roma li 20 Luglio 1835  
Emilio Ludini  
Collaboratore straordinario

Con la scorta dei Prontuarj sono state verificate e trovate regolari le singole superficie riportate nella presente Matrice, e contemporaneamente si è apposto dicontro a ciascuna marca topografica il numero dell'Indice della Classifica.

In fede ec.

Il giorno 16 Agosto 1835

Emilio Santini  
Collaboratore straordinario

Con la scorta delle classifiche si è apposta dicontro a ciascun appezzamento la coltivazione, il valor tariffale, e l'estimo riveduto, ed è stato sommato l'estimo; indi riassunto e bilanciato col risultato delle Classifiche.

In fede ec.

Il giorno 30 Agosto 1835

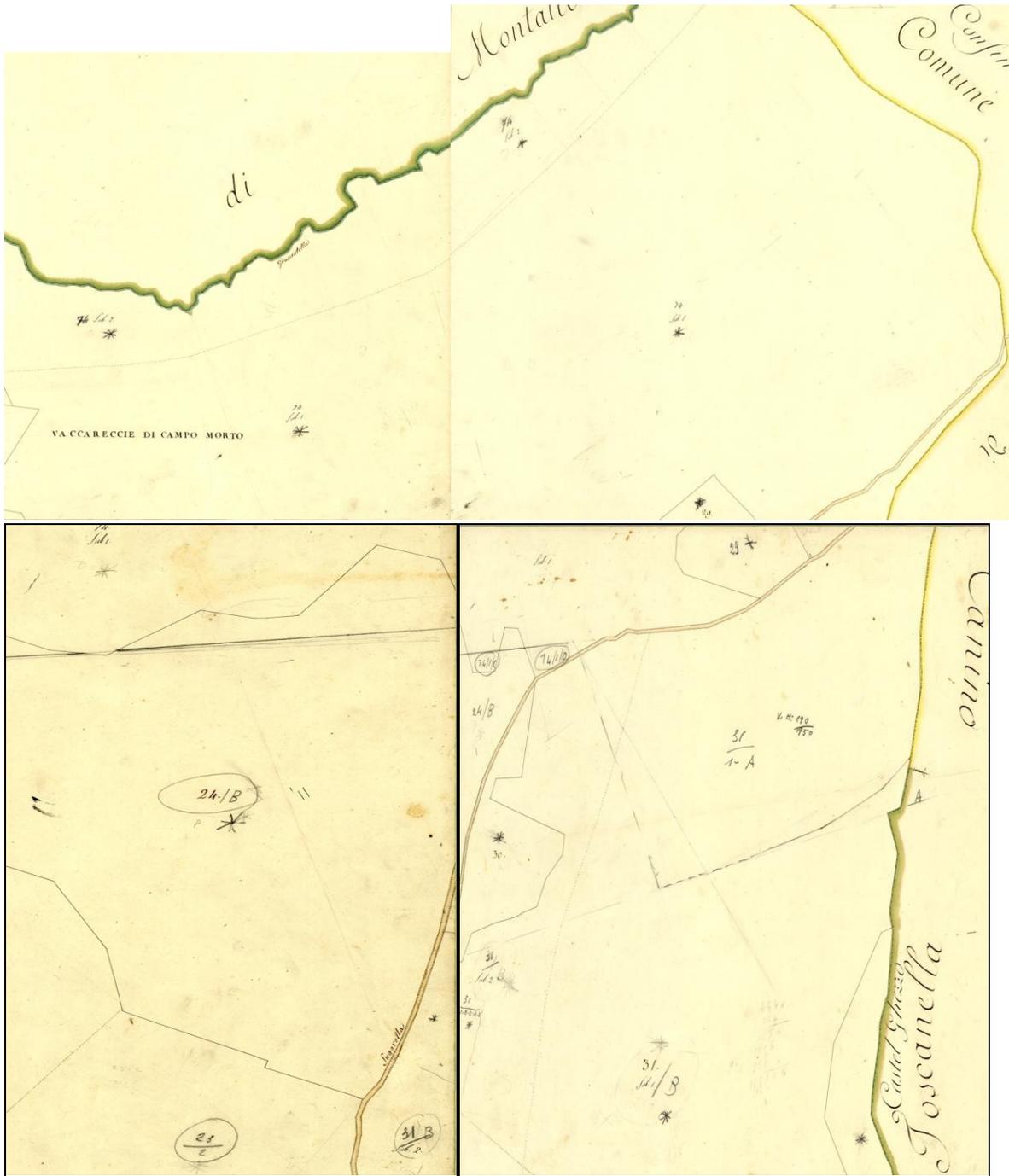
Emilio Santini  
Collaboratore straordinario

Verificata esatta e regolare la presente Matrice di Catasto, e trovata pienamente uniforme alle istruzioni emesse dalla Presidenza del Censo il giorno       .

In fede ec.

Il giorno 31 Agosto 1835  
Elio Ang. Serotini  
Deputato Censuale





**Estratti delle Tavole III-IV-VII-VII della Sezione XI Vaccareccie di Campo Morto**

**Indicazione sommaria delle servitù di pascolo  
esistenti nel territorio *Montalto di Castro***

<i>Utente del Diritto di pascolo</i>	<i>Natura della servitù di pascolo</i>	<i>superficie totale</i>	<i>Estimo scudi</i>	
<i>Comune per le venti famiglie di Montalto</i>	<i>Pascolo ottimo dall'8 mag. al 27. l'11. A</i>	<i>20800 96</i>	<i>4761 22</i>	<i>bas. 23060.49 → 5346.22</i>
	<i>Pascolo ottimo dall'8 mag. al 27. l'11. C</i>	<i>2239 53</i>	<i>585</i>	<i>*</i>
<i>Comune di Montalto per la popolazione, ossia per tenimentasi del bastimento</i>	<i>Pascolo annuo - l'11. B</i>	<i>23673</i>	<i>534 37</i>	<i>bas. 23673 → 534.97</i>
<i>Primogenitura Festi goduta da Festi tra fe Luigi di Narna</i>	<i>Pascolo invernale dal 30 settembre al 1. Maggio - C</i>	<i>...</i>	<i>4118 37</i>	<i>bas. 2239.53 → 4118.37</i>
	<i>Totali</i>	<i>23275 22</i>	<i>9999 46</i>	

### 3 - NORMATIVA VIGENTE

Preliminarmente, è bene precisare che la presente *Analisi del Territorio* non costituisce in alcun modo un accertamento demaniale, ma costituisce un mero atto di natura tecnica con funzioni urbanistiche. Pertanto, non è da paragonare alla così detta *Verifica Demaniale*, ma è, invece, paragonabile ad un *sunto* dell'inventario dei provvedimenti amministrativi e giurisdizionali emessi in materia di usi civici per il territorio comunale di cui trattasi, nonché la presa d'atto della natura giuridica delle terre che sono state interessate da istruttorie e verifiche demaniali, da provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti.

Le leggi regionali n. 1 del 3 gennaio 1986, n. 59 <sup>[2]</sup> del 19 dicembre 1995 e n. 6 <sup>[3]</sup> del 27 gennaio 2005 e, da ultimo, l'art. 2, co. 95, della l.r. n. 7 del 14 luglio 2014, hanno conferito All'Assessore regionale per l'Agricoltura il potere d'attestazione nelle procedure urbanistiche dell'esistenza del vincolo degli usi civici sui terreni di proprietà privata o l'appartenenza degli stessi al demanio collettivo di Comuni, frazioni o Associazioni agrarie, con lo scopo di garantire una corretta pianificazione territoriale.

L'articolo 2<sup>[4]</sup> della legge regionale n. 1/86 e s.m.i., stabiliva che:

*«1. I comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:*

- a) il piano urbanistico comunale generale deve essere elaborato tenendo conto delle finalità di salvaguardare la destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civici;*
- b) la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune;*
- c) ogni modificazione della destinazione della proprietà collettiva di uso civico deve essere specificatamente motivata e documentata;*

<sup>2</sup> “Subdelega ai comuni di funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali 16 marzo 1982, n. 13 e 3 gennaio 1986, n. 1”.

<sup>3</sup> “Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) e successive modifiche ed alla legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 (Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo) e successive modifiche”.

<sup>4</sup> “Criteri da osservare nella formazione dello strumento urbanistico generale” – Articolo sostituito dall'articolo 2 della legge regionale del 27 gennaio 2005, n. 6.

*d) le norme di attuazione dei piani urbanistici comunali generali devono contenere specifiche disposizioni che disciplinano le zone di proprietà collettiva di uso civico, con la finalità di preservare i diritti civici in conformità della loro natura.*

*2. I comuni, prima dell'adozione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, richiedono alla struttura regionale competente in materia di usi civici il rilascio del parere obbligatorio e vincolante in merito al rispetto dei criteri di cui al comma 1, trasmettendo la documentazione di cui all'articolo 3. Si prescinde dal parere qualora i comuni stessi, per effetto di sentenze passate in giudicato ovvero sulla base dell'analisi del territorio di cui all'articolo 3, attestino l'inesistenza di usi civici sulle terre oggetto di pianificazione urbanistica <sup>[5]</sup>.*

*3. Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva di uso civico gestiti da comuni, frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, deve essere, contestualmente all'adozione degli strumenti stessi, richiesta da parte degli interessati l'autorizzazione di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766 concernente il riordino degli usi civici.*

*4. La Regione si determina sulle richieste di autorizzazione di cui al comma 3. Gli enti interessati non possono, comunque, procedere al mutamento di destinazione o all'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico prima della definizione del procedimento di verifica degli strumenti urbanistici generali ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica. »*

L'articolo 3<sup>[6]</sup> della legge regionale n. 1/86 e s.m.i., stabiliva che:

*«1. I comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di una accurata analisi del territorio dalla quale risultino le aree e gli immobili di proprietà comunale e demaniale, degli enti pubblici e quelli di proprietà collettiva appartenenti ai comuni, frazioni di comuni, università ed altre associazioni agrarie comunque denominate.*

*2. Per l'elaborazione dell'analisi territoriale i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale costituito ai sensi della legge regionale 8 gennaio 1986, n. 8 <sup>[7]</sup>.*

*3. I comuni approvano l'analisi del territorio di cui al comma 1 in sede di adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici. »*

La Circolare Regionale n. 1098 del 21.02.1990, avente quale oggetto:

*«Legge Regionale 3 gennaio 1986, N. 1 - Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie. Art. 2 terzo e quarto comma. Autorizzazione mutamento destinazione terreni di proprietà collettiva inclusi nel PRG »,*

specificava la documentazione da produrre ai fini del rilascio del parere ex art 2 della suddetta l.r. di seguito riportata:

<sup>5</sup> Comma sostituito dall'articolo 2, comma 95, della legge regionale del 14 luglio 2014, n. 7.

<sup>6</sup> “Documentazione del piano” – **Articolo sostituito dall'articolo 6 della legge regionale del 19 dicembre 1995, n. 59**; il quale, originariamente, aveva sostituito la lettera e bis) dell'articolo 3 della legge regionale del 12 giugno 1975, n. 72, poi abrogata dall'articolo 9 della l.r. n. 59/1995.

<sup>7</sup> Comma modificato dall'articolo 3 della legge regionale del 27 gennaio 2005, n. 6.

«... a) deliberazione consiliare di richiesta alla Giunta regionale (ora Direzione regionale competente) dell'autorizzazione al mutamento di destinazione, ai sensi dell'art. 12 L. N. 1766 del 1927 adeguatamente motivata in ordine alle specifiche necessità di inclusione nel PRG di aree di proprietà collettiva; b) la delibera consiliare di adozione del PRG o relativa variante; c) una planimetria catastale che evidenzi le aree di demanio civico per le quali si chiede il mutamento di destinazione d'uso [...]; d) relazione analitica circa la consistenza del demanio civico dell'Ente, dalla quale risulti: la superficie complessiva, distinta, possibilmente per categorie (come previsto dall'art. 11 della legge 16 giugno 1927, N. 1766); la individuazione catastale (mappali, particelle, superfici, qualità di coltura) dei terreni per i quali si chiede il mutamento di destinazione; indicazioni circa la loro destinazione urbanistica. I predetti dati saranno sinteticamente richiamati o recepiti nella deliberazione consiliare di richiesta del mutamento di destinazione d'uso dei terreni. Nella relazione dovranno altresì risultare le residue superfici di terreni di proprietà collettiva e privata che rimarranno a disposizione dell'utenza, i terreni alternativamente proposti per l'acquisizione al demanio civico, e in via subordinata le opere di miglioramento fondiario ... »

È opportuno ricordare che la circolare della Regione Lazio del 3 febbraio 1993, n. 01483 di protocollo, a firma dell'allora Assessore Fernando D'amata, a proposito della controversa questione del rilascio delle certificazioni attestanti l'esistenza o meno sui terreni di diritti di uso civico – dopo avere premesso che:

«... A parere di questo Assessorato nel suddetto certificato urbanistico non può risultare altro che quanto trova riscontro nello strumento urbanistico in vigore, mentre gli altri eventuali vincoli di uso civico possono rilevare unicamente per il Comune, che dovrà tenerne conto in sede di programmazione territoriale, ma non possono essere certificati. Pertanto, l'eventuale richiesta dei Sindaci di integrare il certificato urbanistico con certificazione regionale sull'esistenza o meno di usi civici non trova alcun riscontro normativo. ...»

Stabiliva che:

«... Per quanto sopra esposto, con effetto immediato, viene abolito il rilascio a privati dei certificati attestanti l'esistenza o meno di usi civici. »

La lettera circolare della Regione Lazio del 18 novembre 1999, n. 8499 di protocollo, a firma dell'allora Dirigente del Settore 65 dell'Assessorato “ *Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Ruralè*”, Avv. Amulio Piccioni, avente per oggetto: “ *Conferenze dei Servizi. Rilascio N.O. in materia di Usi Civici*”, venivano chiarite le procedure in tale materia:

«La normativa vigente in materia di vincolistica ambientale prevede, per l'approvazione di progetti riguardanti opere che impegnino anche temporaneamente il soprassuolo, il rilascio di Nulla Osta da parte dell'Assessorato allo Sviluppo del sistema Agricolo e Mondo rurale, Ufficio Usi Civici. Tale parere è necessario sia per le opere già contemplate dallo Strumento Urbanistico vigente che per quelle che si configurano in variante allo Strumento stesso. A tale proposito si rammenta che ai

*fini dell'esame da parte dell'Ufficio scrivente, ogni singolo progetto dovrà essere corredato di un'attestazione del Sindaco del Comune nella cui giurisdizione ricade l'intervento. L'attestazione in questione, oltre a certificare la natura giuridica dei terreni relativi all'intervento, dovrà obbligatoriamente riportare gli estremi e il tipo di certificazione utilizzata all'uopo (es. verifica demaniale, certificazione generale, semplice perizia o quant'altro). È utile ricordare che tale procedimento, previsto dalla L.R. 59/95, si rende necessario in quanto la normativa vigente in materia di Usi Civici prevede che unicamente i periti demaniali iscritti all'Albo Regionale (di cui alla L.R. 8/86) possono rilasciare certificazioni sulla "qualitas soli". Soltanto per i progetti non in variante allo Strumento Urbanistico, qualora l'Ente proponente non sia un Comune, l'attestazione di cui sopra potrà essere rilasciata dalla più alta carica presso tale Ente (es. Presidente della Provincia) .»*

È anche opportuno ricordare che l'articolo 1<sup>[8]</sup> della legge regionale del Lazio del 6 luglio 1998, n. 24<sup>[9]</sup>, ha stabilito quanto segue:

*«... 1. Ai sensi dell'articolo 82, quinto comma, lettera h), del d.p.r. 616/1977 sono sottoposti a vincolo paesistico le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici.*

*2. Nella categoria di beni paesistici di cui al comma 1 rientrano:*

- a. le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;*
- b. le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;*
- c. le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisito ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;*
- d. le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della l. 1766/1927.*

*3. L'esercizio degli usi civici o dei diritti di promiscuo godimento, di natura essenziale o utile ai sensi dell'articolo 4 della l. 1766/1927, deve in ogni caso svolgersi con modalità compatibili con le norme dei PTP o del PTPR e/o della presente legge; in tal caso si applicano le classificazioni per zona ai fini della tutela ove previste dal PTP o dal PTPR e la relativa normativa.*

*4. Nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici è di norma esclusa l'attività edificatoria di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale salvo che ragioni d'interesse della popolazione non consentano, in armonia con le disposizioni degli articoli 1 e 2 della legge regionale del 31 gennaio 1986, n. 1, tale diversa distribuzione; in detti casi l'eventuale strumento urbanistico attuativo deve essere preventivamente sottoposto a parere ai sensi dell'articolo 7 della l. 1497/1939 e gli interventi sono ammessi sempre che sussista la possibilità, in via prioritaria, della conservazione degli usi in altri ambiti territoriali dell'ente e con il rispetto*

<sup>8</sup> "Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico".

<sup>9</sup> Pubblicata sul S.O. n. 1 al B.U.R.L. n. 21 del 30 luglio 1998.

*della procedura autorizzativa di cui all'articolo 12 della l. 1766/1927. Qualora ciò non sia possibile, la somma derivante dall'applicazione del citato articolo è destinata, previa autorizzazione dell'organo regionale competente, ad opere di interesse generale o di risanamento ambientale.*

*5. Sui medesimi terreni possono essere realizzate opere pubbliche, previa autorizzazione del competente organo regionale, ai sensi dell'articolo 12 della l. 1766/1927, a condizione che non risulti impedita la fruizione degli usi civici, non sia arrecato danno all'aspetto esteriore del paesaggio, non sia lesa la destinazione naturale delle parti residue e sempre che sussista la specifica autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene.*

*6. Sono consentite sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi civici in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle boscate. ...»*

16

La normativa urbanistica sopra riportata, relativamente alla problematica degli usi civici, inerente sostanzialmente alla tutela e dalla valorizzazione dei beni paesaggistici, è stata racchiusa e riaffermata nel nuovo codice dell'ambiente – “*Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio*”, approvato con il D.L. n. 42 del 22 gennaio 2004, e meglio conosciuto come il *Codice Urbani*.

La caratteristica di beni sottoposti al vincolo ambientale e paesistico, qualora essi siano soggetti al regime degli usi civici, è stata definitivamente, e con molta forza, sancita dalla recente legge n. 168 del 20 novembre 2017.

Il Direttore Regionale del Dipartimento Economico ed Occupazionale della Direzione Regionale Agricoltura del Lazio, dott. Gino Settimi, con il *Parere art. 7 L.R. n. 59/95 in assenza di diritti di uso civico* ” del 26 giugno 2007, n. 85831/03 di protocollo, nel caso in cui una *Analisi del Territorio Usi Civici* che conclude escludendo l'esistenza di qualsivoglia diritto di *uso civico*, sia su terre private e sia su terreni di proprietà comunale, stabiliva che:

*«... non ha motivo di essere espresso non potendo essere danneggiati, per inesistenza, i diritti di uso civico spettanti alla collettività. Come si evince dal combinato disposto dall'art. 2 della L.R. 3 gennaio 1986, n. 1, come modificata dalla L.R. n. 6/2005 e dell'art. 7 della L.R. n. 59/95. ...».*

La Regione Lazio, con la legge n. 14 dell'11 agosto 2021, art. 71, stabiliva che i Comuni nella certificazione di destinazione urbanistica devono attestare l'esistenza o meno di usi civici e domini collettivi:

**Art. 71**

**(Modifica alla legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 “Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie” e successive modifiche)**

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 3 della l.r. 1/1986 è aggiunto il seguente:  
“3 bis. I comuni, in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, attestano la presenza o meno di gravami di usi civici.”.

Infine, per ciò che riguarda il rilascio delle attestazioni circa l'esistenza del vincolo di uso civico, in una nota del 16 settembre 2021, n. 727439 di protocollo, trasmessa all'Università agraria e al Comune di Civitavecchia, nonché al Consigliere Regionale David Porrello, la Struttura regionale specificava quanto segue:

Sulla questione è bene chiarire quanto segue.

Le certificazioni rientrano nella categoria degli atti amministrativi non aventi carattere e forza di provvedimenti e, più in particolare, in quella degli atti non aventi contenuto di volizione, ma natura e contenuto meramente ricognitivo di situazioni di fatto preesistenti, con funzione dichiarativa.

A differenza di altri atti ricognitivi, che presuppongono un'attività di apprezzamento del fatto (come le ispezioni e le inchieste), le certificazioni si limitano a dare atto, al fine di informarne in modo più agevole e certo i terzi, di fatti già accertati e qualificati da un altro atto giuridico. Esse quindi non aggiungono e non creano nuove qualità, ma semplicemente attestano quelle esistenti.

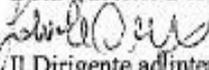
Ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale D'Amata del 03 febbraio 1993, n. 1 e dell'articolo 3 comma 3 bis della L.R. 1/86, inserito con l'articolo 71 della L.R. 11 agosto 2021, n. 14 solo “i comuni in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica attestano la presenza o meno di gravami di uso civico”.

Pertanto, le attestazioni rilasciate, peraltro a titolo oneroso, dall'Università agraria di Civitavecchia sull'esistenza del vincolo di uso civico “sulla base degli atti e documenti depositati presso i propri archivi” non ha alcun valore legale né ai fini urbanistici né ai fini vincolistici e potrebbe comportare una pericolosa confusione.

Si diffida, pertanto, l'UA dal rilasciare atti che possono ingenerare un legittimo affidamento nei privati che ne fanno richiesta, e che non hanno alcun valore giuridico come afferma la stessa Università Agraria.

FB

Il Funzionario  
Dott. Gabriele Del Pinto

  
Il Dirigente ad interim dell'Area  
Dott.ssa Marina Ajello

Il Direttore Regionale  
Ing. Mauro Lasagna

---

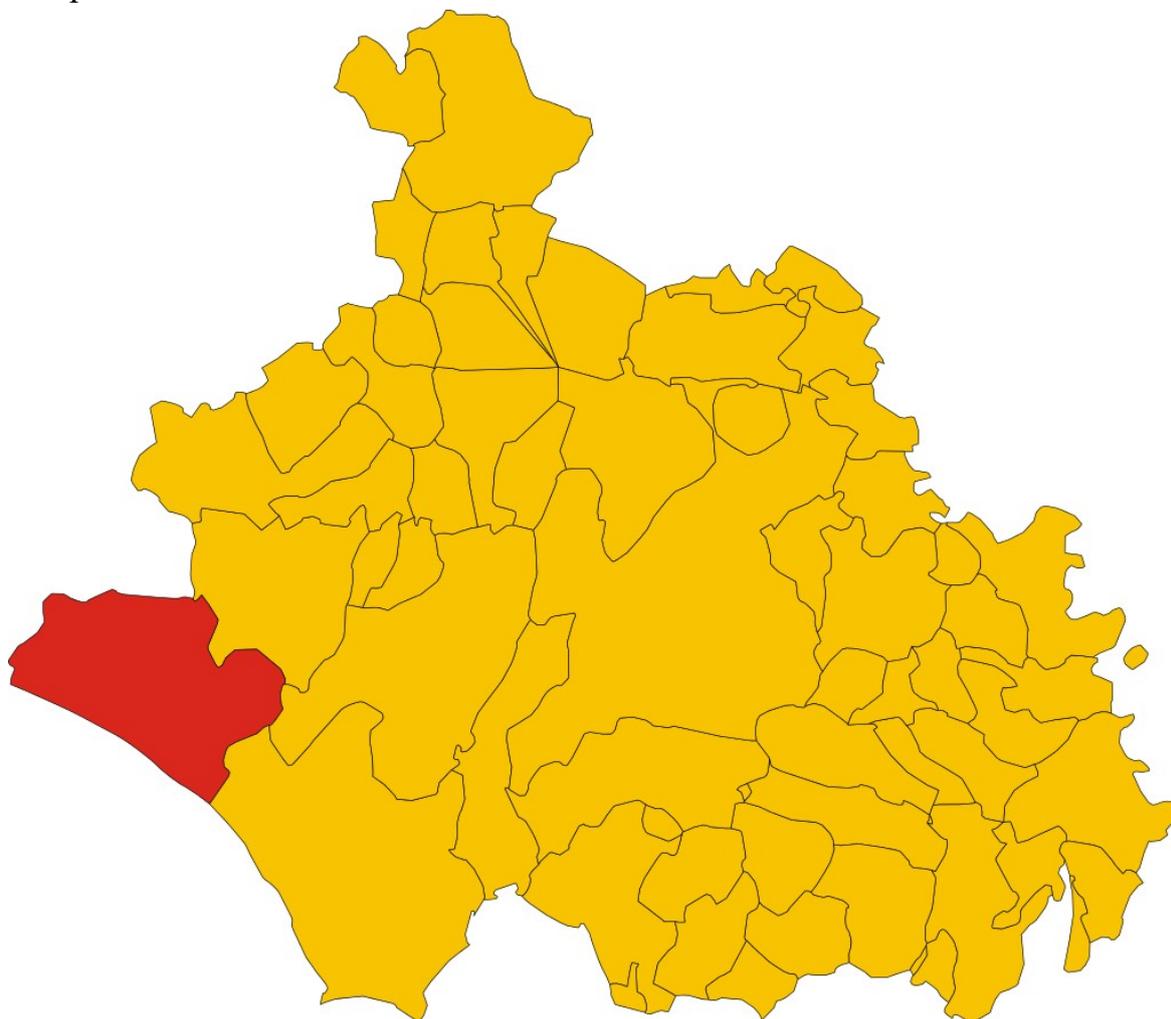
Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo,  
Caccia e Pesca. Foreste  
Area Legislativa e Usi Civici

## 4 – Il territorio e cenni storici

Il Comune di Montalto di Castro si sviluppa su una superficie territoriale di 189,63 Km<sup>2</sup>. La popolazione residente è di 8.740 abitanti circa.

Il territorio in esame è posto nella parte ad ovest della Provincia di Viterbo, dista dal Capoluogo Km. 65 circa.

Confina i territori dei Comuni di Canino, Capalbio (GR), Manciano (GR), Tarquinia e Tuscania.



Montalto di Castro si trova a 42 m d'altitudine nella zona costiera della Maremma laziale, ed è bagnata dalle acque del fiume Fiora. Nel territorio comunale scorre anche il torrente Arrone e più a nord il torrente Chiarone, che segna il confine tra il Lazio e la Toscana.



Castello Guglielmi dal sito Wikipedia

Di seguito alcuni cenni storici tratti dal sito *“iborghimarinaridiroma.it”*. Per alcuni eruditi il *castrum Montis Alti* fu fondato nel V-VI secolo d.C. dai profughi della città costiera Gravisca, distrutta dai pirati. Altri raccontano che il castello fu fondato nell'VIII secolo da Desiderio, Re dei Longobardi. Entrambe le ipotesi non sono supportate da documenti. Montalto esce dalla leggenda ed entra nella storia solo nell'852 d.C.: in una bolla di papa Leone IV diretta al vescovo di Tuscania, compare, per la prima volta, il nome *Montis Alti*. Tra i secoli XI secolo e XII Montalto subì gravi distruzioni. La più nota è quella del 1109 quando papa Pasquale II per sconfiggere Stefano dei Corsi, fece distruggere, dalle milizie normanne, *Castrum Montis Alti* in cui si era arroccato. Durante l'Età Medievale nacque e si sviluppò uno scalo portuale: situato nella foce del fiume Fiora, costituì un approdo importantissimo per le rotte tirreniche, specie per l'imbarcazione dei grani. Il centro storico raggiunge la sua massima espansione urbanistica: nel Trecento, infatti, ospita più di mille uomini. Per questi motivi diventa un territorio ambito: oltre al Papa se lo contendono il Comune di Roma, gli Orsini, i Prefetti di Vico. Le continue battaglie di quest'epoca, la Cattività Avignonese e la difficile congiuntura economica mettono in grave crisi il paese che scende da mille a 250 uomini.

La difficile condizione migliorerà, in parte, nel 1421 quando papa Martino V, interessato a mantenere nella zona un centro abitato per sorvegliare la Dogana

dei Pascoli, scrisse una bolla per favorire il ripopolamento nella zona. Da questo momento il territorio di Montalto si lega indissolubilmente al sistema agropastorale, alla transumanza e al lavoro stagionale. La malaria e le dure condizioni di vita degli abitanti renderanno costante il pericolo di spopolamento. Saranno le continue migrazioni dagli Appennini e dalla Corsica a scongiurare questa possibilità.

Per volontà di papa Paolo III, il 22 dicembre 1535 il paese di Montalto e il suo territorio viene concesso in feudo a Pier Luigi Farnese, suo figlio. Dopo qualche anno si costituisce il Ducato di Castro. Montalto vive una breve fase fiorente. Nel Seicento, invece, avviene un rapido declino. Il colpo finale è dato dalle tremende guerre contro Castro: nel 1649, la Città, viene rasa al suolo e il suo territorio torna a far parte dello Stato Pontificio. Le condizioni socio-economiche di Montalto però non ne giovano, anzi, su tutto il territorio, dato in affitto ad un appaltatore generale, domina la pastorizia e la coltivazione estensiva del grano. I primi anni del Settecento sono ricordati come gli anni terribili di Montalto. Nel 1709 la popolazione raggiunge il suo minimo storico: 182 abitanti. Il Governo pontificio si accorge della miserevole condizione di questa popolazione e si accinge ad una serie di importanti investimenti: il ponte sul fiume Fiora, sotto il quale passa anche l'acquedotto per la Fontana del Mascherone e la costruzione di un nuovo ospedale nel monastero San Sisto.

Il comune di Montalto di Castro inizia, verso la metà del secolo XVIII, la lotta contro gli appaltatori in difesa degli usi civici. Le liti legali intentate in questi anni sono numerosissime e conducono il Comune ad un indebitamento cronico. Sarà nuovamente un papa a tentare di risollevare la popolazione di Montalto: Pio VI. Nel 1778, con un Motu Proprio, annulla i debiti, abolisce dazi e gabelle, pone i proventi del Comune sotto l'Amministrazione della Camera Apostolica, aumenta i diritti di uso civico, stimolando la coltivazione delle terre e il ripopolamento. Questa serie di riforme generò dei risultati positivi, pur non modificando le strutture di base e i problemi endemici di quella società: malaria, povertà, epidemie. La popolazione nel 1783 arriva alla soglia della seicento unità, nasce una borghesia agricola, viene avviata una vasta opera edilizia: costruzione della chiesa di S. Maria Assunta e della nuova fontana delle Tre Cannelle, innalzamento di un piano del Castello Orsini e la costruzione di nuove abitazioni sia nel centro che fuori per rispondere all'aumento demografico. L'economia subisce un'ulteriore impennata con il passaggio dal sistema di affitto a quello di enfiteusi voluto dal tesoriere Fabrizio Ruffo. È di questi anni la nascita

dell'agglomerato urbano oggi denominato Pescia Romana. Passata in enfiteusi allo spagnolo Consalvo Adorno, diventa un'azienda agricola moderna. Nel 1795, per volontà dell'Adorno, sorge un grande casale al centro della tenuta Campo Pescia, il palazzo oggi chiamato Borgo Vecchio.

Tra il 1798 e il 1814 tutto il territorio della Chiesa subisce numerosissimi passaggi di truppe e due lunghe invasioni: quelle dell'esercito francese. Al ritorno del Papa, nel 1815, ritroviamo una Montalto spopolata e debole. Inizia così un secolo che vedrà nei continui attacchi agli usi civici, nella definitiva privatizzazione delle terre demaniali e nel perdurare dei vecchi sistemi di sfruttamento, la nascita delle grandi proprietà e la proletarizzazione dei suoi abitanti. I primi anni del Novecento devono essere ricordati, oltre che per il tributo di sangue versato dai montaltesi nella Grande Guerra, soprattutto per le Invasioni delle terre. Un movimento che, parzialmente interrotto durante il Ventennio e ripreso al termine della Seconda Guerra Mondiale, vedrà nella Riforma Agraria, con l'esproprio delle terre ai grandi proprietari e la lottizzazione, un suo parziale compimento. Negli anni ottanta è stata iniziata la costruzione della centrale nucleare poi trasformata in centrale policombustibile. Nel territorio comunale si trova l'importante sito archeologico di Vulci, dove è stata rinvenuta la Tomba Francois, famosa per rappresentare una delle più straordinarie manifestazioni della pittura.

In questo comune è stata costruita quella che, ad aprile 2014, è la seconda centrale fotovoltaica d'Europa in termini di MW prodotti e la terza al mondo dopo l'impianto Spagnolo da 108 MW costruito dalla Elecnor e quello Canadese della Sarnia Pv Power plant. Costruita dalla SunPowercorp, ha una potenza di picco pari a 84,2MW. A confermare la sua vocazione energetica ad aprile 2011, il Comune di Montalto di Castro detiene il primato nazionale sul fotovoltaico con 101,5MW installati e in esercizio. Nel suo territorio è attiva anche la centrale termoelettrica Alessandro Volta da 3600MW, realizzata convertendo la centrale elettronucleare Alto Lazio.

Montalto di Castro è interessato dal percorso della Strada statale 1 via Aurelia, che scorre poco fuori l'abitato, collegandola di fatto a tutti i maggiori centri nazionali. Montalto di Castro è poi collegata tramite la Strada Provinciale 4 Dogana, che si innesta sulla Tarquiniese e sulla Strada Statale 312 Castrense, a Tuscania, e tramite la strada provinciale 106 Doganella, è collegata ad Ischia di Castro. La città è servita da una stazione ferroviaria sulla Linea Roma Termini-

Grosseto, anche se questa non è ubicata nel centro cittadino. In essa è ormai chiusa da tempo la biglietteria ma si trova un distributore automatico di biglietti (acquistabili anche in paese).

Nel 1928, a seguito del riordino delle circoscrizioni provinciali stabilito dal regio decreto numero 1 del 2 gennaio 1927, per volontà del governo fascista, con cui un anno prima era stata istituita la provincia di Viterbo, Montalto di Castro passò dalla provincia di Roma a quella di Viterbo.



**Strada romana a Vulci – dal sito Wikipedia**

## 5. Regime giuridico degli usi civici

Premesso che la finalità della presente relazione è quella d'individuare la natura civica dei terreni, siano essi di natura privata gravati e da liquidare, o di natura collettiva, la quale può essere indicata, a norma di legge, solo se gli stessi sono interessati da decisioni definitive dell'autorità giudiziaria, quali il Commissariato, la Regione Lazio ed il Ministero Agricoltura e Foreste (sentenze, transazioni, quotizzazioni, piani di massima, ecc.) o da verifiche pubblicate e non opposte ai sensi degli articoli n. 30 e n. 31 del Regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

23

La materia degli usi civici<sup>10]</sup> è disciplinata dalla legge del 16 giugno 1927, n. 1766, e dal relativo regolamento d'applicazione, quest'ultimo approvato dal R.D. del 26 febbraio 1928, n. 332. La suddetta legge, in buona sostanza, suddivide la materia in due ben distinte situazioni:

- A) diritti civici** – si riferiscono a terreni d'appartenenza privata, già soggetti agli usi civici della popolazione e oggetto di liquidazione, generalmente mediante divisione, cioè il distacco a favore della popolazione di una porzione del fondo gravato, ed eccezionalmente mediante attribuzione dell'intero fondo al proprietario ed imposizione, sul fondo medesimo a favore della popolazione, di un annuo canone corrispondente al valore dei diritti civici;
- B) beni civici** – terre d'appartenenza collettiva (antiche proprietà collettive, pervenute ai comuni in compenso di liquidazioni di diritti su terre private o a seguito di scioglimento di promiscuità per transazioni o per acquisti ai sensi della legge n. 1766/27 e di quelle precedenti) e non beni a destinazione pubblica (strade, edifici pubblici, parchi, giardini, ecc.). Tali terre sono garantite dal vincolo dell'inalienabilità, dal vincolo della destinazione, dal vincolo dell'iusucapibilità e dal vincolo dell'imprescrittibilità.

---

<sup>10</sup> Guido Cervati, Rivista Trimestrale di diritto pubblico, pagina 88, anno 1967:

*«Usi civici è espressione equivoca. Si cominciò ad adoperarla qualche secolo fa nel tentativo di comprendere in un'unica denominazione diritti delle popolazioni, diversi per nome come per contenuto, aventi in comune l'utilizzazione di un fondo da parte della collettività di cittadini, ma ben presto si designò con essa sia il diritto della collettività (universitas civum) come il suo esercizio, e sia il diritto che l'esercizio da parte del singolo utente. In tali significati polisensu parlò di usi civici il legislatore dell'eversione napoletana; con gli stessi significati l'espressione passò quindi nella legislazione italiana. Ma forse proprio perchè nella molteplicità dei significati dire usi civici era divenuta formula di comodo, nella pratica se ne è ancor più dilatato il significato, giungendosi fino a comprendervi, con la giustificazione della regolamentazione nella medesima legge, istituti che a volte con gli usi civici non hanno alcun rapporto. »*

Con la normativa emanata con la legge n. 431/85, meglio conosciuta come *Legge Galasso*, la quale ha rappresentato una svolta *epocale* nella disciplina della progettazione urbanistica, è stato imposto ai comuni di inquadrare nella pianificazione territoriale paesistica le terre civiche, considerandole meritevoli di tutela: “*le aree assegnate alle Università Agrarie e le zone gravate da usi civici*” (articolo 1, comma 1, lettera “h”). Essa, quindi, ha riportato prepotentemente d’attualità la materia degli usi civici, sino a farla divenire un argomento certamente non secondario all’interno della complessa disciplina urbanistica e della tutela ambientale.

La giurisprudenza in materia di usi civici, prevede che i diritti possono essere accertati con ogni tipo od elemento di prova. L’esistenza dei diritti civici, come d’altronde anche la prova contraria, deve essere necessariamente dimostrata. Generalmente è possibile risalire alla natura dei terreni dalla verifica degli statuti, degli antichi catasti, dei brevi pontifici, degli antichi contratti ed anche dalla prova della feudalità del territorio interessato, per il famoso principio “*ubi feuda, ibi demania*”, tale massima è valida per i feudi storicamente riconosciuti tali.

Occorre precisare che la presente *Analisi del Territorio* usi civici non è da paragonare alla così detta *Verifica Demaniale*, ma è, invece, paragonabile ad un *sunto* dell’inventario dei provvedimenti amministrativi e giurisdizionali emessi in materia di usi civici per il territorio comunale di **Montalto di Castro**, nonché la presa d’atto della natura giuridica delle terre che sono state interessate da provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti.

Lo *Stato della Chiesa*, geograficamente suddiviso in *Agro romano* e *Campagna romana*, storicamente era composto d’ampie estensioni, le quali costituivano le così dette *tenute*, e vasti territori che nei tempi passati costituivano i *feudi*, identificabili nei diversi comuni dell’attuale provincia.

Le *tenute* erano utilizzate, generalmente, per l’industria armentizia di tipo pastorale, intercalata da semine di cereali, per l’allevamento di bestiame brado vaccino e cavallino e di grosse mandrie di pecore, per la semina di grandi estensioni, con poca manodopera fissa in azienda e grand’uso di manodopera avventizia.

Le *tenute*, generalmente di proprietà di poche ed importanti famiglie dell'aristocrazia romana, venivano molto spesso concesse in affitto ai così detti *mercanti di campagna*, per un periodo da nove a dodici anni. Tutte le tasse gravanti la proprietà erano a carico del proprietario, le altre - quelle riferite all'industria - a carico dell'affittuario.

L'altra rilevante estensione delle terre, formavano i territori di numerosissimi comuni d'origine feudale, denominati *feudi*, la cui struttura produttiva si presentava molto più complessa.

Vasta era l'estensione dei possedimenti terrieri di questi *feudi*.

I beni del barone si dividevano in due categorie: urbani e rustici. I beni urbani si trovavano sempre raggruppati nel centro del paese ed erano costituiti dal palazzo baronale, stalle, granai, cantine, osterie, forni, macelli, mulini e frantoi. I beni rustici comprendevano tutti i terreni la cui superficie era attribuita dal catasto al barone, con tutti i diritti annessi e quelli d'uso (servitù o gravami) che il barone a sua volta vantava sui fondi d'altri proprietari; Vi erano poi i terreni liberi da qualunque servitù o gravame e di cui il principe possedeva sia il diretto e sia l'utile dominio.

I terreni che tuttavia costituivano la stragrande maggioranza dei possedimenti rustici del principe, erano quelli gravati dalle servitù di pascolo, semina e legnatico; terreni che non potevano essere lavorati che dagli aventi diritto, gli *utilisti*, i quali erano obbligati a corrispondere al padrone, il *direttario*, una quota dei prodotti, secondo proporzioni che variavano da feudo a feudo. I problemi inerenti al possesso dei *feudi* erano assai più complessi di quelli relativi alle *tenute*, trattandosi per lo più di servitù che l'eversione della feudalità nello *Stato Pontificio* nel 1816 fu ben lungi dall'eliminare.

Se si vede l'origine dei diritti civili, ci accorgiamo che la maggior parte di questi *usi*, che si credono l'effetto di concessioni, di tolleranze e di privilegi, non sono che semplici riconoscimenti o conferme di diritti e consuetudini preesistenti.

## 6. Linee guida della ricerca

Dopo avere fornito alcuni cenni storici sulle origini degli usi civici e, più propriamente, delle proprietà collettive, è bene precisare che la finalità di questa *Analisi del Territorio* usi civici è quella d'indicare la natura giuridica rispetto agli usi civici dei terreni descritti nel capitolo 2 – “*Indagini catastali*”.

La fase operativa di questa ricerca si è svolta verificando i provvedimenti adottati dallo Stato italiano, ai sensi della normativa riferita alle province già appartenute al così detto *Stato della Chiesa* <sup>[11]</sup>, nonché quelli adottati, ai sensi della legge n. 1766/27, dal Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Roma e dalla Regione Lazio, successivamente all'entrata in vigore del Decreto del Presidente della Repubblica n. 616/77, ed il Ministero Agricoltura e Foreste (sentenze, transazioni, quotizzazioni, piani di massima, ecc.), o da verifiche pubblicate e non opposte ai sensi degli articoli n. 30 e n. 31 del Regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

I provvedimenti verificati riguardano le terre che rientrano più in generale nel territorio del Comune di **Montalto di Castro**, e più specificatamente i diritti che potevano vantare anche le limitrofe comunità, quali: **Canino**, **Capalbio (GR)**, **Manciano (GR)**, **Tarquini**, **Tuscania**.

La ricerca documentale per l'esatta individuazione delle terre eventualmente ancora soggette al regime giuridico degli usi civici si è svolta presso gli archivi dell'Ufficio usi civici della Regione Lazio, del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Lazio, Umbria e Toscana, gli Archivi di Stato di Roma e Viterbo e l'Archivio Centrale dello Stato di Roma.

La giurisprudenza in materia di usi civici, prevede che i diritti possono essere accertati con ogni tipo od elemento di prova. L'esistenza dei diritti civici, come d'altronde anche la prova contraria, deve essere necessariamente dimostrata. Generalmente è possibile risalire alla natura dei terreni dalla verifica degli statuti, degli antichi catasti, dei *brevi* pontifici, degli antichi contratti ed anche dalla prova della feudalità del territorio interessato, per il famoso principio *ubi feuda, ibi demania*, tale massima è valida per i *feudi* storicamente riconosciuti tali.

---

<sup>11</sup> Da “*Lo Stato della Chiesa. Dalla pace di Caveau – Cambresis alla pace di Aquisgrana*”, M. Monaco, 1559/1748 - Lecce 1973.

«La dizione “*Stato Pontificio*” è da respingersi, perché non si trattava di uno Stato patrimoniale del sovrano Pontefice, ma del dominio temporale della Chiesa.»

## 7. Ricerca atti demaniali

La determinazione della *qualitas soli* di una singola particella catastale di un più o meno vasto territorio comunale non può prescindere, ovviamente, dall'esame complessivo e dal contesto di cui essa fa parte e della quale condivide le vicende storiche che ne hanno determinato la natura. Si rende, quindi, necessario ripercorrere e analizzare le vicende demaniali che hanno investito il Comune di Montalto di Castro, le quali sono state desunte dall'attento esame degli *atti demaniali* custoditi presso gli archivi commissariale e regionale. Per questo motivo, sono stati verificati i provvedimenti adottati prima e dopo l'emanazione del regio decreto legge n. 751/24<sup>[2]</sup> e della legge n. 1766/27<sup>[3]</sup>, nonché quelli adottati dopo l'emanazione dell'articolo 66 D.P.R. 616/1977 <sup>[14][15]</sup>.

<sup>12</sup> “R. decreto-legge 22 maggio 1924, n. 751. Riordinamento degli usi civici nel Regno”, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 23 maggio 1924, n. 122.

<sup>13</sup> “Legge 16 giugno 1927, n. 1766. Conversione in legge del R. decreto 22 maggio 1924, n. 751 riguardante il riordinamento degli usi civici del Regno, del R. decreto 28 agosto 1924, n. 1484, che modifica l'art. 26 del R. decreto 22 maggio 1924, n. 751, e del R. decreto 16 maggio 1926, n. 895, che proroga i termini assegnati dall'art. 2 del R. decreto-legge 22 maggio 1924, n. 751”, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 3 ottobre 1927, n. 228.

<sup>14</sup> Articolo 66 DPR n. 616 del 24 luglio 1977:

«... sono delegate alle Regioni tutte le funzioni amministrative relative alla liquidazione degli usi civici, lo scioglimento delle promiscuità, alla verifica delle occupazioni e alla destinazione delle terre di uso civico e delle terre provenienti da affrancazioni, ...».

<sup>15</sup> Le funzioni amministrative relative agli “usi civici” in forza del D.P.R. n. 616/1977 sono state trasferite dalla competenza del Commissario Usi Civici alle Regioni. Tenuto conto della confusione circa l'attribuzione delle competenze ritengo opportuno riportare alcuni illustri pareri: A) Il Consiglio di Stato, con proprio parere espresso in data 11 febbraio 1981, n. 1277/79, ha confermato che l'attività di esecuzione delle decisioni, fino ad allora esercitate dai Commissari, ai sensi dell'articolo 29 comma 4 legge n. 1766/1927, ha natura amministrativa ed è, pertanto, di competenza regionale. B) La Consulta ha dichiarato illegittimo l'articolo 29 della legge n. 1766/1927, nella parte in cui non consente la permanenza del potere del Commissario per la liquidazione degli “usi civici” d'esercitare d'ufficio la propria giurisdizione, pur dopo il trasferimento alle Regioni delle funzioni amministrative previste dal primo comma dell'articolo medesimo, per controversie e/o cause su specifiche questioni relative alla sussistenza di “usi civici” o “demanii civici” sul territorio comunale, e pertanto con detta sentenza interpretativa ha affermato una “provvisoria legittimità” della situazione, nell'attesa di un intervento definitivo del legislatore. C) Il Ministero di Grazie e Giustizia – Direzione Generale degli Affari civili e delle delibere professioni – con la Circolare n. 5/97 dell'8 maggio 1987 avente per oggetto: “individuazione delle Autorità competenti ad emettere i provvedimenti di legittimazione dell'occupazione e di approvazione della stessa”, così chiariva:

«... L'art. 66 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, tra l'altro, disposto il trasferimento di tutte le funzioni amministrative riguardanti la liquidazione degli usi civici, lo scioglimento delle promiscuità, la verifica delle occupazioni e la destinazione delle terre di uso civico e di quelle provenienti dalle affrancazioni. La Suprema Corte, da parte sua, con sentenza n. 12158 del 10 dicembre 1993, seguita da molteplici pronunce dello stesso segno, ha chiarito che in seguito all'entrata in vigore del già citato D.P.R. n. 616 del 1977, “al procedimento di legittimazione resta estraneo il Commissario, il quale perde ogni funzione amministrativa in precedenza attribuitagli e mantiene solo il potere giurisdizionale”. Non ignora, questo Dicastero, che con sentenza n. 46 del 20 febbraio 1995, la Corte Costituzionale ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 29, secondo comma, della legge 16 giugno 1927, n. 1766, nella parte in cui non consente la permanenza del potere del Commissario agli usi civici di esercitare d'ufficio la propria giurisdizione pur dopo il trasferimento alle Regioni delle funzioni

A) Procedimenti intervenuti ai sensi della *Notificazione pontificia* del 29 dicembre 1849<sup>[16]</sup>.

B) Provvedimenti della *Giunta degli Arbitri* del Circondario di Civitavecchia, organo giurisdizionale (tribunale speciale) territorialmente competente, costituito dal nuovo Stato Italiano in conformità dalla suddetta legge n. 5489/1888, per la ricognizione e l'identificazione dei fondi gravati da diritti civici, per la liquidazione di quelli accertati e per la risoluzione delle controversie in materia<sup>[17]</sup>.

C) Decisioni e sentenze delle Corti d'Appello e della Corte di Cassazione, in seguito alla presentazione di reclami circa le decisioni delle *Giunte degli Arbitri*.

D) Denunce degli usi civici trascritte nel Registro Generale, elenco speciale, custodito presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici dLazio, Umbria e Toscana, in cui sono riportate tutte le denunce d'esistenza di diritti

---

*amministrative previste dal primo comma dell'articolo medesimo, ma si ritiene che tale pronuncia non espliciti alcuna rilevanza in tema di legittimazione delle occupazioni. Da rilevare, peraltro, che con la stessa citata sentenza la Consulta non si è pronunciata, previa dichiarazione di inammissibilità, sulla proposta eccezione di illegittimità costituzionale degli artt. 66 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, 9 e 10 della L. n. 1766 del 1927 e 30 e 31 del r.d. 26 febbraio 1928, n. 332, nella parte in cui escludono ogni competenza del Commissario nei procedimenti di legittimazione del possesso di terreni gravati da usi civici. Allo stato, pertanto, bisogna ritenere che, in tema di legittimazioni, al Commissario non residuino poteri, per essere stati, gli stessi, demandati alle Regioni, le quali, di conseguenza, sono le sole legittimate alla pronuncia dei relativi provvedimenti. ...».*

<sup>16</sup> Norme sulle affrancazioni delle servitù di pascolare, di vendere erbe e fidare. La disposizione, di Pio IX del 1849, disciplinò l'abolizione del pascolo e fidare, lasciando inalterato il regime della semina e del legnatico. Le norme previste non avevano carattere coattivo, salvo che gli utilisti erano obbligati a concedere l'affrancazione della servitù nel caso in cui il proprietario avesse esercitato tale facoltà.

Il compenso per l'affrancazione poteva essere in denaro o in natura, vale a dire con scorporo e attribuzione alla popolazione titolare di parte o dell'intero fondo gravato, sulla base della necessità della popolazione, tenuto conto delle terre pascolive disponibili e del carico di bestiame.

Lo stesso principio è stato mantenuto nella legge del 1927, limitatamente ai territori già appartenuti allo Stato pontificio. La Notificazione emanata da Pio IX nel 1849 per l'affrancazione della servitù di pascolo rimase in vigore fino alla adozione da parte del Governo italiano della prima legge abolitiva approvata il 24 giugno 1888, successivamente modificata (le modifiche apportate al testo primitivo riguardarono i soggetti titolari del diritto d'affrancazione) e sanzionata definitivamente con il T.U. approvato con il R.D. 3 agosto 1891, n. 510; leggi che mantennero il principio dello scorporo totale dei fondi d'affrancare, in caso di necessità, mediante imposizione di canone a favore del proprietario.

<sup>17</sup> Le disposizioni emanate con tale legge, e sue successive modifiche ed integrazioni, prevedevano l'affrancazione obbligatoria di tutte le servitù riconosciute ed esercitate dalle popolazioni sulle terre di proprietà privata, mediante un compenso che poteva configurarsi in denaro, attraverso cioè l'imposizione di un canone da corrispondersi al Comune quale rappresentante degli utenti, ovvero in natura attraverso l'attribuzione al Comune stesso e, in applicazione della legge n. 397/1894 – "*Ordinamento dei domini collettivi nelle provincie dell'ex Stato pontificio*" (G.U. n. 209 del 5 settembre 1894), alla Università agraria, per la popolazione di una porzione del terreno d'affrancare.

civici ai sensi dell'articolo 2 Regio Decreto legge n. 751/24 e dell'articolo 3 legge n. 1766/27<sup>[18]</sup>.

E) Provvedimenti (decisioni, sentenze, omologazioni, liquidazioni, conciliazioni, ecc.) presenti nell'archivio del Commissariato per la liquidazione degli usi civici di Lazio, Umbria e Toscana, mediante la consultazione del repertorio delle sentenze e dei provvedimenti emessi e dei fascicoli amministrativi.

F) Provvedimenti della Corte d'Appello di Roma, Sezione speciale usi civici, e della Corte Suprema di Cassazione.

G) Provvedimenti dal Ministero Agricoltura e Foreste, fino all'entrata in vigore dell'articolo 66 del Decreto Presidente della Repubblica n. 616/77, che ha trasferito alle Regioni a statuto ordinario le competenze amministrative in materia degli usi civici<sup>[19]</sup>.

H) Provvedimenti (deliberazioni, decreti, determinazioni) emanati della Regione Lazio – Ufficio Diritti Collettivi ed Usi Civici, il quale, con l'entrata in vigore del Decreto Presidente della Repubblica n. 616/77, articolo 66, è divenuto responsabile delle funzioni amministrative prima svolte dal Commissariato.

I) Risultanze catastali per l'espletamento delle necessarie corrispondenze, ai fini dell'accertamento di quali fossero effettivamente gli attuali terreni di proprietà collettiva e di quelli residui di proprietà privata soggetti agli usi civici, i registri e i fogli catastali d'impianto e attuali del vigente *Catasto Terreni* del Comune di Montalto di Castro.

---

<sup>18</sup> Articolo 3 legge n. 1766/27:

*«Chiunque eserciti o pretenda esercitare diritti della natura di cui all'articolo precedente, è tenuto, entro sei mesi dalla pubblicazione della presente legge, a farne dichiarazione al Commissario istituito ai sensi dell'art. 27. Trascorso detto termine senza che si sia fatta la dichiarazione, rimane estinta ogni azione diretta ad ottenere il riconoscimento dei diritti medesimi, che non trovansi in esercizio, e la rivendicazione delle terre soggette agli usi civici».*

<sup>19</sup> Tra le competenze in materia di agricoltura trasferite con l'articolo 66 – commi V e VI – vi sono comprese *«... tutte le funzioni amministrative relative alla liquidazione degli usi civici, allo scioglimento delle promiscuità, alla verifica delle occupazioni ed alla destinazione delle terre di uso civico e delle terre provenienti da affrancazione, ivi comprese le nomine di periti ed istruttori per il compimento delle operazioni relative e la determinazione dei loro compensi.»*

## 8. Conclusioni

In esito all'incarico conferitomi dalla Solarsap Tre S.r.l., con sede a Roma in Via di Selva Candida n. 452 – P.IVA: 17267661001, di redigere la *Analisi del Territorio* usi civici, ai sensi dell'ex articolo 3 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1, e ss.mm.ii., riguardante un comprensorio terriero sito nella località *Macchia Cavallini* del Comune di Montalto di Castro in Provincia di Viterbo, della superficie complessiva di Ha. 65.49.00, identificato nel *Catasto Terreni* del suddetto Comune (Codice: F419) al Foglio 33 con le particelle 53, 55, 99, 101, 102, 104 e 105, e al Foglio 34 con le particelle 4, 16, 17, 18, 19, 178, 181, 254, 410, 411 e 412, poiché interessato da una procedura urbanistica per la realizzazione di un impianto denominato *'Solare Montalto di Castro Guinza Bella'* per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile fotovoltaica di potenza nominale pari a 32.085,60 kWp e relative opere di connessione alla rete RTN da parte della Solarsap Tre S.r.l., ho redatto il presente elaborato peritale. Visti gli Atti demaniali rinvenuti e i documenti fino ad oggi compiuti – con particolare riferimento alla relazione generale redatta nel 1995 del perito demaniale Luigi Ranucci – con lo scopo d'individuare l'esatta natura giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, attraverso la ricognizione dei provvedimenti stessi presso le fonti in cui sono conservati, richiamati tutti gli elementi e le considerazioni riportate nella presente; sono nella condizione di concludere che esistono allo stato elementi tali da far ritenere che, rispetto al particolare regime giuridico di cui alla l. n. 1766 del 1927 e alla l. n. 168 del 2017:

**IL COMPENSORIO TERRIERO IN LOCALITÀ MACCHIA CAVALLINI, IN CATASTO AL FOGLIO 33 CON LE PARTICELLE 53, 55, 99, 101, 102, 104 E 105, E AL FOGLIO 34 CON LE PARTICELLE 4, 16, 17, 18, 19, 178, 181, 254, 410, 411 E 412, NON APPARTIENE AD ALCUN DOMINIO COLLETTIVO, È DI PROPRIETÀ PRIVATA NON GRAVATO DA USI CIVICI.**

Detto quanto sopra, devo ancora una volta precisare che la presente *Analisi del Territorio* usi civici, non è da confondersi con la così detta *Verifica Demaniale*, trattasi di un *sunto* e corretta interpretazione dei provvedimenti amministrativi e giurisdizionali emessi in materia di usi civici che hanno interessato il territorio del Comune di Montalto di Castro. Sostanzialmente, è una presa d'atto della natura

giuridica delle terre che sono state oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, a norma di legge, dalle Autorità competenti, e delle *Verifiche Demaniali* svolte in passato.

Rilascio il presente documento tecnico per gli usi consentiti dalla legge.

Roma, 18 Dicembre 2023

**Il perito demaniale della Regione Lazio** 31  
**(Perito Agrario Alessandro Alebardi)**

