



REGIONE LAZIO
COMUNE DI CISTERNA DI LATINA
PROVINCIA DI LATINA



Istanza di Valutazione di Impatto Ambientale ai sensi degli Artt. 23, 24 e 25 del D.Lgs. 152/2006

**PROGETTO DI UN IMPIANTO AGRIVOLTAICO
DENOMINATO "PASCOLI VERDI",
DI POTENZA DI PICCO PARI A 60,594 MWp E POTENZA
NETTA IMMESSA IN RETE PARI A 60 MW, INTEGRATO
CON UN SISTEMA DI ACCUMULO DI POTENZA PARI A CIRCA
25,52 MW DA REALIZZARSI NEL COMUNE DI
CISTERNA DI LATINA (LT)**

Nome Elaborato

Relazione sugli usi civici

Societa' committente:
HERGO RENEWABLES S.p.A.

Il Tecnico: Agr. Giuseppe Vitiello



Soc. HERGO RENEWABLES SpA
Via Privata Maria Teresa, 8
20123 Milano
P.IVA 10416260965



Codice	Scala				
Revisione	Data	Descrizione	Eseguito	Verificato	Approvato
CLS2_VIA2_REL2.18	varie				
0	Aprile 2024		G. Vitiello	A. Guida/M. Mescia	G. Tombolillo

Premessa

Il sottoscritto, Agr. Giuseppe Vitiello , nato a Napoli il 06 Marzo 1968 e residente in LATINA Via Bruxelles n° 14. con Studio Tecnico in Viale dello Statuto n°1 a Latina ,CF VTLGPP68C06F839S , iscritto all'albo degli Agrotecnici ed Agrotecnici Laureati della Provincia di Latina al n. 184, ed all'Albo dei Periti Demaniali ed Istruttori della Regione Lazio, I Sezione al n° 524, è stato incaricato di redigere la "Analisi del territorio ", per i terreni siti in Comune di Cisterna di Latina, distinti in catasto al Foglio 173, particelle 260, 262, 267, 268, 272, 275, 308, 310, 312, 314, 316, tale terreno in forza degli atti preliminari sottoscritti è in possesso dell Società Hergo Renewables S.p.a e sarà interessato per la richiesta di autorizzazione per infrastruttura di pubblica utilità. Tale analisi viene redatta in conformità a quanto previsto dall'art.3 della L.R. 3 gennaio 1986 n.1 modificato dall'art.6 della L.R. 19 dicembre 1995 n.59 e successivamente modificato con L.R. 27 gennaio 2005 n. 6 art.3.

Il terreno oggetto di richiesta è individuato dal P.R.G. vigente del Comune di Cisterna di Latina in "Zona H Rurale".

Brevi cenni storici

Lo Stato Pontificio, storicamente era composto da ampie estensioni, le quali costituivano le cosiddette *tenute*, e vasti territori che nei tempi passati costituivano i *feudi*, identificabili nei diversi comuni dell'attuale provincia.

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

Le *tenute*, generalmente di proprietà di poche ed importanti famiglie aristocratiche, venivano quasi sempre concesse in affitto ai cosiddetti "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 di origine feudale, denominati *feudi*, la cui struttura produttiva si presentava molto più complessa.

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

I beni del *barone* si dividevano in due categorie; i beni urbani ed i beni rustici.

I beni urbani si trovavano sempre raggruppati nel centro del paese ed erano costituiti dal palazzo baronale, dalle stalle, dai granai, dalle cantine, dalle osterie, dai forni, dai macelli, dai mulini, e dai frantoi.

I beni rustici comprendevano tutti i terreni la cui superficie era attribuita dal catasto al *barone*, con tutti i diritti ad essi annessi e quelli d'uso (*servitù o gravami*) che il barone a sua volta vantava

sui fondi di altri proprietari; vi erano poi i terreni liberi da qualunque servitù o gravame e di cui il principe possedeva sia il diritto che l'utile domino.

I terreni che tuttavia costituivano la stragrande maggioranza dei possedimenti rustici del principe, erano quelli gravati dalle servitù di pascolo, seminativa e legnatico; i terreni che non potevano essere lavorati anche dagli aventi diritto, gli utenti, 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 fu ben lungi dall'eliminare.

Analizzando con dovizia di dettagli 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.

Normativa Vigente

La legge regionale del **3 gennaio 1986, n. 1** ("Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie"), conferiva all'Assessore regionale per l'Agricoltura e gli Usi Civici il potere di attestazione dell'esistenza del vincolo di "uso civico", sui terreni di proprietà privata o l'appartenenza degli stessi ai "demani collettivi" di Comuni, frazioni o Associazioni agrarie, con lo scopo di garantire una corretta pianificazione territoriale.

L'art. 2 della suddetta legge prevedeva, tra l'altro, che:

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

- 1) il piano regolatore generale deve essere elaborato tenendo conto delle finalità di salvaguardare la destinazione delle zone gravate da uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civili;*
- 2) le destinazioni a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale delle zone di proprietà collettiva o gravate da 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 zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune;-ogni modificazione della destinazione delle zone gravate da uso civico deve essere specificatamente motivata e documentata;*
- 3) le norme di attuazione dei piani regolatori generali debbono contenere specifiche disposizioni che disciplinano le zone gravate di uso civico con la finalità di preservare i diritti civili in conformità della loro natura.*

Successivamente, la Regione Lazio in data 19 dicembre 1995 emanava la **legge regionale n. 59** (sub delega ai Comuni funzioni amministrative in materia di tutela ambientale e modifiche delle leggi regionali **16 marzo 1982, n. 13, e 3 gennaio 1986, n. 1 - B.U.R.L. n. 36 del 30 dicembre 1995**), con la quale, attraverso l'articolo 6 sostituiva l'articolo 3 della **legge regionale n. 1/86:**_____

Art. 3 - Documentazione del Piano.

- 1) / *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 comini debbono avvalersi dell'opera dei periti demaniali nominati dalla Giunta regionale ed iscritti all'albo regionale costituito ai sensi della legge regionale 8 gennaio 1986, n. 8.*
- 3) / *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.*

Infine, il Dirigente pro-tempore del Settore 65 dell'Assessorato "Sviluppo del Sistema Agricolo e del Mondo Rurale" della Regione Lazio, in data **18 novembre 1999, prot. n. 8499**, emanava una lettera circolare avente per oggetto: "Conferenze dei Servizi - Rilascio N.O. in materia di Usi Civici", con cui 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)".

Infine la Regione Lazio in data **27 gennaio 2005** emanava la **legge regionale n. 6** (Modifiche alla legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1 (Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie) 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) - **B.U.R.L. n. 4 del 10 febbraio 2005**, supplemento ordinario n. 7, con la quale, attraverso l'articolo 3 sostituiva l'articolo 3 della legge regionale n. 1/86:

"Al comma 2 dell'articolo 3 della l.r. 1/1986, come modificato dall'articolo 6 della l.r. 59/1995, le parole da "fino a "ed" sono sostituite dalle seguenti: "si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici". "

Analisi del Territorio

Le finalità della presente relazione è quella di individuare la natura civica dei terreni, siano essi di natura privata gravati e da liquidare, o di natura collettiva, la quale però essere indicata, a norma di legge, nel caso che gli stessi siano stati oggetto di decisioni definitive dell'Autorità

Giudiziaria, Agricoltura ed il Ministero Foreste (*sentenze, trascrizioni, quotizzazioni, piani di massima, ecc.*) o interessati da verifiche pubblicate e non opposte ai sensi degli art. 30 e 31 del Regio Decreto 26 febbraio 1938 n. 332

La materia degli usi civici è disciplinata dalla legge del 16 giugno 1927, n. 1766 e relativo regolamento d'attuazione, quest'ultimo approvato con Regio Decreto del 26 febbraio 1928 n. 332.

La suddetta Legge in buona sostanza suddivide la materia in due ben distinte fattispecie:

a) *"diritti civici"*- si riferiscono a terreni di 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 canone annuo corrispondente al valore dei diritti civici.

b) *"beni civici"* terre di 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. 1/66/2/ 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 dell'insuscipibilità e dal vincolo dell'imprescrittibilità.

Con la Legge 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 massima tutela *Art. 1 comma 1 lettera h* "le aree assegnate alle università Agrarie e le zone gravate da usi civici" .

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 tutela ambientale.

La giurisprudenza in materia *"usi civici"* prevede che i diritti possono essere accertati con ogni tipo 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, dagli Antichi Catasti dei Brevi Pontifici, Dagli antichi contratti ed anche dalla prova della feudalità del territorio interessato per il famoso principio *"ubi feudam Ibi demania "*, tale massima è valida per i feudi storicamente riconosciuti tali.

Occorre precisare che la presente Analisi Territoriale non è paragonabile alla cosiddetta " *Verifica Demaniale*", ma è, invece, paragonabile ad un *"sunto "* dell'inventario dei provvedimenti amministrativi e giurisdizionale 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 oggetto di provvedimenti certi e definitivi adottati, dalle autorità competenti.

La fase operativa della presente ricerca si svolta verificando i provvedimenti dello Stato Italiano, ai sensi della normativa riferita alle provincie già appartenute al Governo Pontificio, nonché quelli adottati ai sensi della Legge 1/66/27, 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

La ricerca documentale per l'esatta individuazione delle terre eventualmente ancora soggette al regime giuridico degli *usi civici*, si è svolta verificando i provvedimenti che hanno riguardato le terre che rientrano nel territorio dell'attuale Comune di Latina, prima Littoria e precedentemente Comune di Cisterna di Roma (poi Cisterna Di Latina), area in cui ricadevano i terreni oggetto di studio e relazione.

L'art. 1 della legge regionale n. 1 del 3 gennaio 1986, così come modificato dall'art. 1 della legge regionale n. 6 del 27 gennaio 2005, prescrive ai Comuni ed agli Enti interessati di conformare gli strumenti urbanistici alla salvaguardia delle zone di uso civico.

La proprietà in esame, ubicata nel Comune di Cisterna di Latina, censita al Nuovo Catasto Terreni (NCT) dell'Agenzia del Territorio di Cisterna di Latina al Foglio N. 173 particelle 260, 262, 267, 268, 272, 275, 308, 310, 312, 314, 316, è rappresentata, con un perimetro a linea continua di colore rosso e rappresentata su ortofoto da google Maps (non in scala) eCTR regionale ,e nella planimetria rappresentata nell'estratto di mappa allegato alla presente relazione.

La ricerca documentale per l'esatta individuazione delle terre eventualmente ancora soggette al regime giuridico degli "*usi civici*" si è svolta con le seguenti modalità:

1) Provvedimenti emessi ai sensi della normativa vigente prima della emanazione della legge n.176

Sono stati verificati:

- gli atti riguardanti la liquidazione delle servitù di pascolo su terre private, ai sensi della Notificazione pontificia del 29 dicembre 1849 (legge che prevedeva la liquidazione delle sole servitù di pascolo, di vendere erbe e di fidare e non aveva carattere obbligatorio).
- "l'Elenco" delle servitù di cui all'art. 12 della legge 24 giugno 1888, n. 5489 ("Abolizione delle servitù di pascolo, di seminare, di legnatico, di vendere erbe, di fidare e di imporre tassa a titolo di pascolo nelle ex provincie pontificie").
- gli atti compiuti dalla Giunta degli Arbitri del Circondario di Velletri, organo giurisdizionale (tribunale speciale) 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.

- i prontuari relativi al cessato Catasto, in cui erano riportati gli indici delle servitù sia sui terreni di proprietà comunale e di proprietà privata.
 - l'esistenza di eventuali decreti ministeriali.
 - le sentenze emesse dalle Corti di Appello e della Corte di Cassazione, in seguito alla presentazione dei reclami circa le decisioni delle Giunte degli Arbitri.
- 2) Provvedimenti emessi ai sensi della normativa vigente dopo l'eliminazione della legge n. 1766/27
- Sono stati verificati:
- tutte le denunce di esistenza di diritti civici, ai sensi dell'art. 2 del Regio Decreto Legge n. 751/24 e dell'art. 3 della Legge n. 1766/27. nel Registro Generale delle denunce degli usi civici, elenco speciale, custodito presso il Commissariato Usi Civici di Roma
 - Il repertorio delle sentenze e dei provvedimenti emessi, le verifiche demaniali, generali e parziali, ed i provvedimenti amministrativi, nonché le consulenze tecniche d'ufficio inerenti sia le cause definite e sia quelle ancora pendenti presso l'archivio del Commissariato Usi Civici di Roma
 - L'esistenza di sentenze emesse dalla Corte d'Appello di Roma, Sezione speciali usi civici, dalla Corte di Cassazione, dal Consiglio di Stato e dal Tribunale Amministrativo Regionale
 - L'esistenza di provvedimenti di autorizzazione alla alienazione, al mutamento di destinazione d'uso, alla permuta di terre di demanio collettivo e all'acquisto di terreni, emessi dal Ministero Agricoltura e Foreste fino all'entrata in vigore dell'art. 66 del D.P.R. n. 616/77, che ha trasferito alle Regioni a statuto ordinario le Competenze amministrative in materia di usi civici.
 - L'archivio della Regione Lazio - Ufficio Diritti Collettivi ed Usi Civici, il quale, con l'entrata in vigore del D.P.R. n. 616/77, è divenuto responsabile delle funzioni amministrative prima svolte dal Commissario.
 - Ho verificato infine i registri e le cartografie dei vigenti : N.C.T e N.C.T.U. del Comune di Cisterna di Latina .
 - Le altri fonti dalle quali sono state desunte ulteriori notizie, sono le seguenti
 - Roma Biblioteca del Museo Nazionale Pontificio;
 - Roma Archivio di Stato;
 - Roma Archivio del Commissariato agli Usi Civici;
 - Latina Archivio di Stato;
 - Latina Ufficio tecnico Comunale;
 - Università Agraria Umberto I di Sermoneta;
 - A.S.B.U.C di Giulianello di Cori (LT)
 - Comune di Cisterna di Latina Archivio Ufficio Tecnico;
 - i risultati delle suddette ricerche hanno evidenziato quanto segue :
 - Decreto del 5 aprile 1931 che approva il piano di massima per l'utilizzazione delle terre possedute dall'Università Agraria di Cisterna di Roma, con il quale furono assegnate a categoria "A" di cui all'art. 11 della L. 16 giugno 1927 n. 1766 una superficie pari ad H.a. 544.24.30 ed a categoria "B" della stessa legge un appezzamento di H.a. 646.78.20;
 - Decreto del Ministro Segretario di Stato per l'Agricoltura e per le Foreste del 25 giugno

1934, che approvava il Piano di ripartizione delle terre, per complessivi H.a. 797.96.37, in n. 92 poderi secondo il piano predisposto dal delegato tecnico Arg. Antonio Zampini; venne altresì autorizzata la vendita e permuta all'opera nazionale combattenti delle terre, non destinate all'appoderamento per complessivi H.a. 432.67.40;

- Regio Decreto - Legge 4 ottobre 1934 " Istituzione della Provincia di Littoria e relativa planimetrie catastali;
- Decreto Commissariale del 27 ottobre 1934, approvato con Decreto Reale del 17 gennaio 1935, che concede in enfiteusi n. 88 poderi per complessivi H.a. 766.20.53;
- Regio Decreto del 18 marzo 1935 " Aggregazione al Comune di Littoria di parti del territorio dei Comuni di Sermoneta e Sezze e relative planimetrie catastali;
- Sentenza del Regio Commissario per la liquidazione del Usi Civici di Roma del 03 novembre 1936;
- I demani comunali già ricadenti nel territorio del Comune di Cisterna di Roma (*ora Cisterna di Latina*) indicati nel Catasto Gregoriano;

Pertanto dall'esame di detti provvedimenti è possibile conoscere i dati storici-legali che hanno portato alla costituzione dei diritti civici ora esistenti sul territorio dell'attuale comune di Latina.

Conclusioni

Per i terreni siti in Comune di Cisterna di Latina, distinti in catasto al Foglio 173, particelle 260,262,267,268,272,275,308,310,312,314,316, interessati alla realizzazione di un "Parco Agrovoltaiico", di cui alla presente analisi del territorio redatta in conformità a quanto previsto dall'art.3 della L.R. 3 gennaio 1986 n.1m modificato dall'art.6 della L.R. 19 dicembre 1995 n.59 e successivamente modificato con L.R. 27 gennaio 2005 n. 6 art.3; si può asserire che, sulla base dei dati reperiti presso gli enti ed archivi storici Per quanto premesso e considerato e sopra riportato il sottoscritto :

DICHIARA

che i terreni siti in Comune di Cisterna di Latina, distinti in catasto al Foglio 173, particelle 260,262,267,268,272,275,308,310,312,314,316, in possesso della Hergo Renewables S.p.a, risultano di proprietà privata liberi da ogni vicolo inerente i diritti civici, in quanto non appartengono ad alcun demanio civico, né sono gravati da diritti civici a favore di alcuna Collettività.

E' stata redatta una cartografia, nella quale sono evidenziati, i terreni interessati dall'analisi del Territorio.



Agr. Giuseppe Vitiello



COLLEGIO degli AGRONOMI
 e degli AGRONOMICI
 LAUREATI
 Agronomico
 GIUSEPPE VITIELLO
 1984