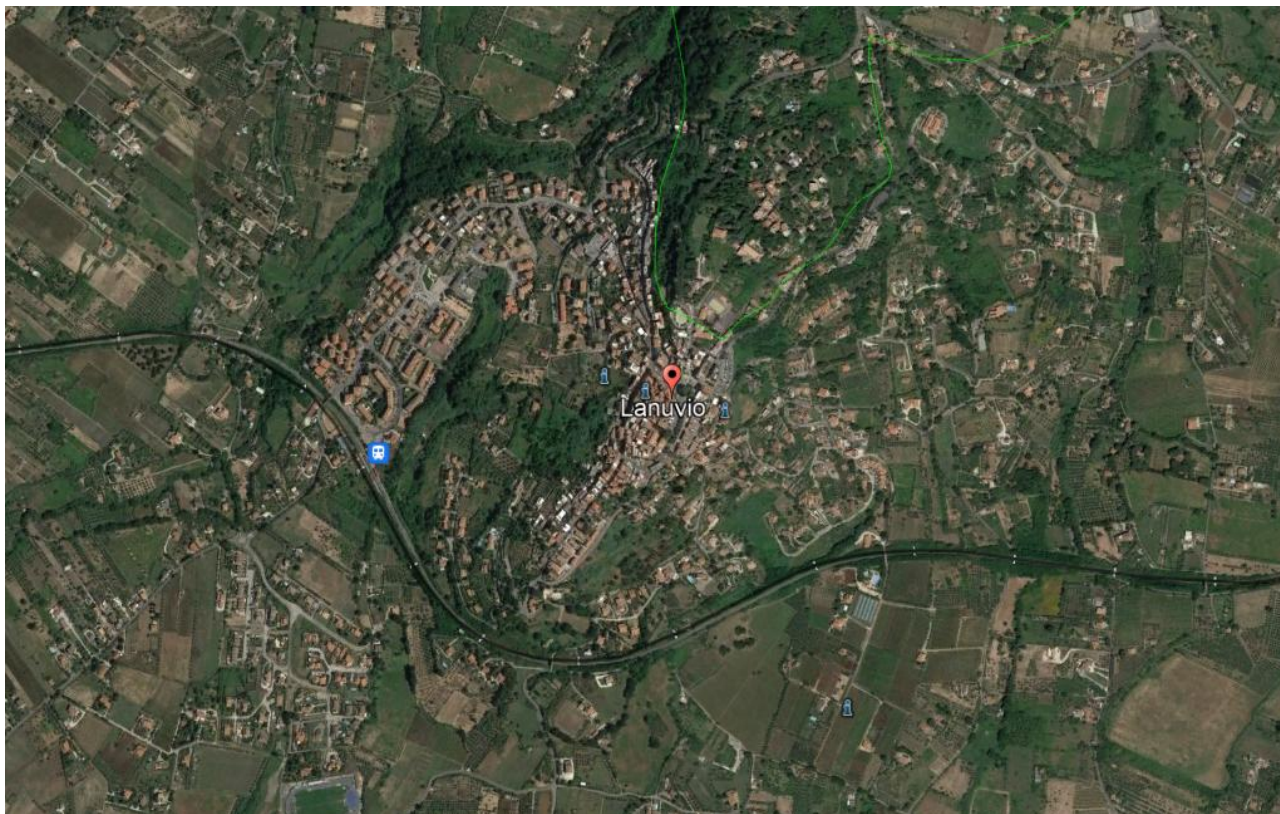


ANALISI TERRITORIALE

COMUNE DI LANUVIO



STUDIO TECNICO AGRONOMICO

PERITO DEMANIALE DR. AGR. STEFANO PAGANINI

Via Laertina, 108/B - 01010 Marta (VT) >< Tel. e fax: 0761 871610 - pers. 347 0869322

E-mail: agropaganini@yahoo.it <> PEC: s.paganini@epap.conafpec.it

Oggetto: Comune di Lanuvio - Relazione Peritale ai sensi art 3 della L.R: 3 gennaio 1986, n 1 L.R: 19 dicembre 1995 n 59, art 6 e L.R. 27 gennaio 2005, n 6 art 3 e s.m.i.

Premessa

Il sottoscritto DR. AGR. *STEFANO PAGANINI*, iscritto all'Ordine Provinciale di Viterbo dei Dottori Agronomi e Forestali con n°118 ed iscritto al n. 365 Sezione Tecnica dell'Albo dei Periti Demaniali della Regione Lazio.

È stato incaricato di redigere Relazione Peritale per i terreni siti in Comune di **Lanuvio**, distinti in catasto al foglio **34** particelle **7, 92 e 93**.

Tale analisi viene redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 3 della LR 3 gennaio 1986 n 1 modificato dall'art 6 della LR 19 dicembre 1995 n 59 e successivamente modificato con LR 27 gennaio 2005 n 6 art 3.

Brevi cenni storici

Lo Stato Pontificio, storicamente era composto da 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 industria ermentizia di tipo pastorale, intercalata da semine di cereali, per l'allevamento di bestiame brado, vaccino, cavallino e di grossi greggi 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 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 di origine feudale, denominati feudi, la cui struttura produttiva si presentava molto 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 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 dalla servitù di pascolo, semina 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 civici, ci accorgiamo che la maggior parte di questi "usi" che si credono l'effetto di concessioni, di tolleranze e di privilegi, non sono semplici riconoscimenti o conferme di diritti.

Normativa Vigente

La legge regionale del 3 gennaio 1986, n1 ("Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relativa norme transitorie"), conferma l'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:

... i 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 della 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 civici;
- 2) Le destinazioni a scopo edificativo di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale o industriale delle zone di proprietà collettiva o gravate da uso civico deve essere normalmente esclusa salvo che 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.

- 3) Ogni modificazione della destinazione delle zone gravate da uso civico deve essere specificatamente motivata e documentata;
- 4) Le norme di attuazione dei piani regolatori debbono contenere specifiche disposizioni che disciplinano le zone gravate di uso civico con finalità di preservare i diritti civici in conformità della loro natura.

Successivamente la Regione Lazio in data 19 dicembre 1995 emanava la legge regionale n 59 (sub delega 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 – B.U.R.L. n. 36 del 30 dicembre 1995), con il quale, attraverso l'articolo 6 sostituiva l'articolo 3 della legge regionale 1/86:

art. 3 – Documentazione del Piano.

- 1) I Comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di una accurata analisi del territorio della 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 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) 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 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 Vincolistica ambientale prevede, per l'approvazione di progetti riguardanti opere che impegnino anche temporaneamente il soprassuolo, il rilascio del 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 del 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 livelli 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 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 dalla 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 o da liquidare, o di natura collettiva, la quale può essere indicata, a norma di legge, nel caso che gli stessi siano stati oggetto di decisioni definitive dell'Autorità Giudiziaria, Agricoltura ed il Ministero Forestale (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 distacco a favore della popolazione di una porzione di 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 (anche 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.)
- c) Tali terre sono gravate dal vincolo dell’inalienabilità del vincolo dell’inusocapibilità 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 paesaggistica le terre civiche, considerandole meritevoli di massima tutela Art. 1 comma 1 lettera h “le aree assegnate alla 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 Beni Pontifici, dagli antichi contratti ed anche dalla prova della feudalità del territorio interessato per il famoso principio “*ubi feudum ibi demania*”, tale massima è valida per i feudi storicamente riconosciuti come tali.

Occorre precisare che la presente Relazione Peritale 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 legge 1766/27, del Commissariato per la liquidazione degli usi Civici di Roma e della 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 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 ricadono i terreni oggetto di studio e relazione.

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

La proprietà in esame ubicata nel Comune di Lanuvio censita al Nuovo Catasto Terreni (NCT) dell'Agenzie del Territorio di Lanuvio al foglio **34** particelle **7, 92 e 93**.

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 1766/27

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 della 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 dalla 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 1766/27

Sono stati verificati:

- Tutte le denunce di esistenza di diritti civici, ai sensi dell'art 2 del Regio Decreto Legge 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 generale degli 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 di'ufficio, inerenti sia cause definite e sia quelle ancora pendenti presso l'archivio del Commissariato Usi Civici di Roma.
- L'esistenza di sentenze emesse dalla Corte di Appello di Roma, Sezione speciali usi civici, della Corte di Cassazione, dal Consiglio di Stato e del 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.
- Biblioteca del Museo Nazionale Pontificio
- Archivio di Stato di Roma
- Roma Archivi del Commissariato agli usi civici
- Sono stati visionati i registri e le cartografie dei vigenti : NCT e NCTU del Comune di Lanuvio

I risultati delle suddette ricerche hanno evidenziato quanto segue:

Dalla “Verifica Demaniale delle terre di Demanio Collettivo” del Perito Demaniale Dott. Filomena Torcia del 23.11.2015 con protocollo n 27764.

Individua i terreni del **Comune di Lanuvio**, precisamente:

al foglio **34** particelle **7, 92 e 93**; si **Attesta** che i suddetti terreni **non** siano gravati da diritto di Uso Civico attualmente riscontrati.

Gennaio 2022

Il TECNICO
DR. AGR. STEFANO PAGANINI



The image shows a circular official stamp in blue ink. The text inside the stamp reads "PAGANINI STEFANO" and "Iscr. II. 118". The stamp is partially obscured by a handwritten signature in blue ink that reads "Stefano Paganini".