



REGIONE  
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE AGRICOLTURA  
AREA TERRITORIO RURALE. CREDITO

Prot. N. 135074 /D3/3D/26

Roma, 02-08-2010

RIFERIMENTO AL FOGLIO N° 57841 DEL 08/09/2009

RIFERIMENTO AL FOGLIO N° 65515 DEL 21/07/2010


**Provincia di Latina**


Settore Ambiente ed Ecologia  
Via Costa, 1  
04100 Latina



**Comune di Cisterna di Latina**

Corso della Repubblica, snc  
04012 Cisterna di Latina

**Oggetto:** Comune di Cisterna di Latina (LT) – Impianto fotovoltaico denominato “Caccianova” ed elettrodotto MT in cavo interrato per la connessione alla rete elettrica nazionale. Ditta 

Con note a margine indicate, acquisite al protocollo di questa Direzione, rispettivamente, in data 17/09/2009 e 26/07/2010, prot. n° 157544 e n° 130449, codesto Ente ha trasmesso il progetto, con le successive integrazioni, presentato dalla  per il rilascio del parere di cui alla Legge Regionale n° 1/1986 e successive modificazioni ed integrazioni, in sede di Conferenza di Servizi relativa alla *costruzione dell'impianto fotovoltaico da 11.760 kWp denominato “Caccianova” comprensivo di opere accessorie e di connessione.*

Dalla documentazione presentata ad integrazione, richiesta da questa struttura con nota prot. n° 171450/2010, e, in particolare, dalla relazione del perito demaniale dr. arch. Salvatore Perez, risulta che i terreni sui quali verrà realizzato l'impianto fotovoltaico e l'elettrodotto in oggetto, da realizzarsi nel Comune di Cisterna di Latina, censiti nel N.C.T. del Comune medesimo al foglio n° 32, particelle 9 – 17 – 18 – 19 – 21 – 22 – 99, al foglio n° 7, particelle 64 – 573 – 539 – 584 – 563 – 572 – 533 – 550 – 536 – 557 – 545 – 528 – 519 – 516 ed al foglio n° 4, particelle 232 - 389 sono di natura privata, non soggetta a vincolo di uso civico, come si evince dalla relazione del perito demaniale.

L'intervento, inoltre, non rientra tra quelli previsti dall'art. 2 della Legge Regionale n° 1 del 3/01/1986 e successive modificazioni ed integrazioni in quanto non costituisce variante al vigente P.R.G. pertanto si informa che la scrivente struttura non ha motivo di esprimere il parere richiesto.

Relativamente alla costruzione e l'esercizio del nuovo elettrodotto MT in cavo interrato, per la connessione dell'impianto fotovoltaico "Caccianova" ed alle opere ed infrastrutture connesse, si informa che, in esecuzione delle disposizioni di cui all'art. 3, comma 4, della L.R. 42/1990, essendo i terreni interessati **non gravati da diritti civili, quindi liberi**,

NULLA OSTA

per quanto di competenza, all'esecuzione dei lavori riguardanti la costruzione del nuovo elettrodotto MT in cavo interrato per la connessione alla rete elettrica nazionale dell'impianto fotovoltaico denominato "Caccianova", nel territorio del Comune di Cisterna di Latina.

RG



Il Direttore Vicario  
Dr. Roberto Ottaviani

REGIONE LAZIO  
PROVINCIA DI LATINA  
COMUNE DI CISTERNA DI LATINA

## ANALISI DEL TERRITORIO

Redatta ai sensi dell'art. 2 e 3 della L.R. n.1/86  
modificata dalla L.R. n.59/95  
modificata ed integrata dalla L.R. n.6/05

Committente: Soc.   
Impianto fotovoltaico: "Caccianova"

Il sottoscritto Arch. Salvatore PEREZ, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Latina al n. 267 dell'Albo e in qualità di perito demaniale iscritto al n. 226 d'ordine dell'Albo Regionale del Lazio, avendo avuto incarico dalla Soc. [redacted], per la redazione dell'analisi del territorio, sensi dell'art. 3 L.R. n.1/86, modificato dall'art. 6 della L.R. n.59/95, nonché modificato dall'art. 2 della L.R. n. 6/05, si è recato presso gli Uffici preposti al fine di redigere la seguente relazione sull'analisi del territorio in oggetto.

#### **DATI CATASTALI:**

Il terreno, in oggetto, è interessato da proposta di progetto per la realizzazione di impianto fotovoltaico, denominato "Caccianova" con relativa cabina, e riguarda una parte del territorio del Comune di Cisterna di Latina, contraddistinto ai Fogli Catastali: Fg. 32 particelle 9, 17, 18, 19, 21, 22 e 99; Fg 7 particelle 64, 573, 539, 584, 563, 572, 533, 550, 536, 557, 545, 528, 519, e 516; Fg. 4 particelle 232 e 389.

#### **NORMATIVA:**

L'art. 3 della Legge Regionale n.1/86, conferiva all'Assessore Regionale per l'Agricoltura ed Usi Civici, il potere d'attestazione dell'esistenza del vincolo di "uso civico" su terreni privati o l'appartenenza di detti terreni a "demani collettivi" di un Comune, Frazione o Associazioni Agraria, con lo scopo di garantirne una corretta pianificazione territoriale.

L'art. 2, della su citata Legge, modificato dalla L.R. n. 6/05, prevede, 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 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;*
2. *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;*
3. *ogni modificazione della destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere specificatamente motivata e documentata;*
4. *le norme d'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.*

In data 19.12.1995 la Regione Lazio approvava la L.R. n. 59 (sub delega ai Comuni in materia di Tutela Ambientale e modifiche alle LL.RR. n.13/82 e n.1/86, con la quale attraverso l'art. 6 sostituiva l'art. 3 della L.R. n.1/86):

1. *I Comuni redigono gli strumenti urbanistici in conformità ad 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 a Comuni, frazioni di comuni, Università ed altre associazioni agrarie in ogni caso 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 L.R. n. 8 del 08.01.1986;*
3. *I Comuni approvano l'analisi del territorio di cui al comma n. 1 in sede d'adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sull'eventuale esistenza di gravami di usi civici.*



Infine, il Dirigente del Settore 65 del Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale della regione Lazio, avv. Amulio Piccioni, in data 18.11.1999 emetteva la Circolare n. 8499 di protocollo avente per oggetto "Conferenze dei Servizi Nulla Osta in materia di usi civici" con cui erano chiare le procedure in tale materia: *La normativa in materia di vincolistica ambientale prevede, per l'approvazione di progetti che impegnino, anche temporaneamente, il soprassuolo, il rilascio del nullaosta da parte dell'Assessorato allo Sviluppo del sistema agricolo e mondo rurale - ufficio usi civici -. Tale parere, è necessario sia per le opere già completate dallo strumento urbanistico vigente, che per quelle che si configurano in variante allo strumento stesso. A tal proposito si rammenta che ai fini dell'esame da parte dell'ufficio scrivente, ogni singolo progetto dovrà essere corredato di una attestazione del Sindaco del Comune nella cui giurisdizione ricade il progetto. L'attestazione in questione, oltre a certificare la natura giuridica dei terreni relativi all'intervento, dovrà obbligatoriamente riportare gli estremi ed il tipo di certificazione utilizzata all'uopo (es. verifica demaniale, certificazione generale, semplice perizia o quant'altro).*

*E' utile ricordare che tale procedimento previsto dalla L.R. n.59/95, si rende necessario in quanto la normativa vigente in materia di usi civici prevede che unicamente il perito demaniale iscritto all'albo regionale (di cui alla L.R. n.08/96) possa rilasciare certificazione 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 carica più alta presso tal Ente (es. Presidente della Provincia).*

## RELAZIONE SULLA NATURA CIVICA DEL TERRENO:

La natura civica del terreno, sia esso privato gravato o di natura collettiva, può essere indicata solamente se lo stesso è stato oggetto di decisioni definitive dell'autorità giudiziaria, quali il Commissariato, la Regione Lazio ed il Ministero Agricoltura e Foreste (sentenze, transazioni, quotizzazioni, piani di massima, ect.) o da verifiche pubblicate e non opposte ai sensi degli artt. 30 e 31 del R.D. del 26.02.1928 n. 332.

La materia degli usi civici è disciplinata dalla legge del 16.06.1927 n. 1766 e dal relativo regolamento d'applicazione; quest'ultimo approvato dal R.D. n. 332 del 26.02.1928.

La suddetta legge suddivide la materia in due settori:

1. "**diritti civici**" si riferiscono a terreni di appartenenza privata già soggetti ad usi civici a favore della popolazione e oggetto di liquidazione, generalmente mediante divisione, cioè mediante il distacco a favore di quella popolazione di una porzione del fondo gravato, ed eccezionalmente mediante attribuzione dell'intero fondo al proprietario ed imposizione di un canone annuo, pari al valore dei diritti civici, da corrispondere alla comunità comunale;
2. "**beni civici**" terre d'appartenenza collettiva (antiche proprietà collettive pervenute ai Comuni per affrancazione 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, etc.). Tali terre (collettive) sono garantite dal vincolo di inalienabilità, dal vincolo della destinazione, dal vincolo di inusucapibilità e dal vincolo dell'imprescrittibilità.

Con la legge n. 43/85, meglio conosciuta come legge "Galasso" la quale ha 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*" (art. 1 c.1 lettera H). Tale legislazione ha riportato la materia degli usi

civici prepotentemente all'attualità, sino a farla diventare un argomento importante all'interno della disciplina urbanistica e di tutela ambientale.

La giurisprudenza in materia di usi civici prevede che i diritti possono essere accertati con ogni 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 giuridica dei terreni dalla verifica degli statuti, dal catasto pontificio, dagli antichi contratti e anche dalla prova della fedautità del territorio interessato, per il famoso principio "*ubi feuda, ubi demania*", tale massima è valida per i feudi storicamente riconosciuti.

Occorre precisare che la presente analisi territoriale non è da paragonare ad una "*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 oggetto di provvedimenti certi e definitivamente adottati, secondo normativa, dalle autorità competenti.

La fase operativa della presente ricerca si è svolta verificando i provvedimenti adottati dallo Stato Italiano ai sensi della normativa già riferita alle province appartenute allo Stato Pontificio, nonché quelli adottati ai sensi della legge n. 1766727 e della Regione Lazio, successivamente all'entrata in vigore del D.P.R. n. 616/77.

I provvedimenti verificati riguardano le terre che rientrano nel territorio dell'attuale Comune di Latina, anche in relazione ai diritti ove esistenti dei Comuni limitrofi, quali: Bassiano, Cisterna di Latina, Sermoneta, Cori.

Lo Stato Pontificio geograficamente suddiviso in Agro Romano e Campagna romana, storicamente era composto da ampie estensioni le quali costituivano le "*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 ed equino, di grandi greggi di pecore, per la semina di grandi estensioni con poca manodopera fissa in azienda, e molto uso della manodopera avventizia.

Le "*tenute*", generalmente di proprietà di poche ed importanti famiglie dell'aristocrazia romana erano spesso concesse in affitto a costi così detti "*Mercanti di Campagna*" per un periodo da nove a dodici anni, le tasse gravanti la proprietà erano a carico del proprietario, quelle riferite alla produzione erano 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".

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 di uso civico (servitù e 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 diretto 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 potevano essere lavorati solamente 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 allo Stato Pontificio nel 1816 fu ben lungi da eliminare.

Analizzando l'origine dei diritti civici, si può constatare 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. Preso atto di quanto sopra dichiarato, 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 di ricerca.

## **PROVVEDIMENTI. EMESSI DOPO L'EMANAZIONE DELLA LEGGE N.1766/27**

Il sottoscritto ha verificato i seguenti provvedimenti:

- Registri e mappe del Catasto Pontificio presso l'Archivio di Stato di Latina;
- Registri e mappe del Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cisterna di Latina;
- Accertamento terre demaniali da parte del Commissariato agli Usi Civici .

## **CONCLUSIONI**

Da tutto quanto premesso risulta che il terreno sito a Latina, e contraddistinto presso l'Ufficio del Territorio di Latina, sez catasto terreni, **Comune di Cisterna di Latina Foglio 32 particelle 9, 17, 18, 19, 21, 22 e 99; Fg 7 particelle 64, 573, 539, 584, 563, 572, 533, 550, 536, 557, 545, 528, 519, e 516; Fg. 4 particelle 232 e 389** nell'allegate planimetrie catastali è **PRIVATO NON GRAVATO DA USO CIVICO.**

Fanno parte integrante della presente relazione:

- N. 2 planimetrie catastali,

In fede.

Redatta in Latina il 10.12.2009

Il Perito

Arch. Salvatore PEREZ









