



**COMUNE DI CIVITAVECCHIA**  
**PROVINCIA DI ROMA**

**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 UN COMPENSORIO TERRIERO  
SITO IN LOCALITÀ *BOCCELLE*  
INTERESSATO DA UN INTERVENTO URBANISTICO  
PIANO DI INIZIATIVA PRIVATA – COMPENSORIO PT2

Roma, 7 Dicembre 2021

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

**SOMMARIO:**

1. *Premessa, pag. 3*
2. *Indagini catastali, pag. 4*
3. *Normativa vigente, pag. 15*
4. *Il territorio e cenni storici, pag. 21*
5. *Regime giuridico degli usi civici, pag. 29*
6. *Linee guida della ricerca, pag. 35*
7. *Ricerca atti demaniali, pag. 39*
8. *Conclusioni, pag. 42*

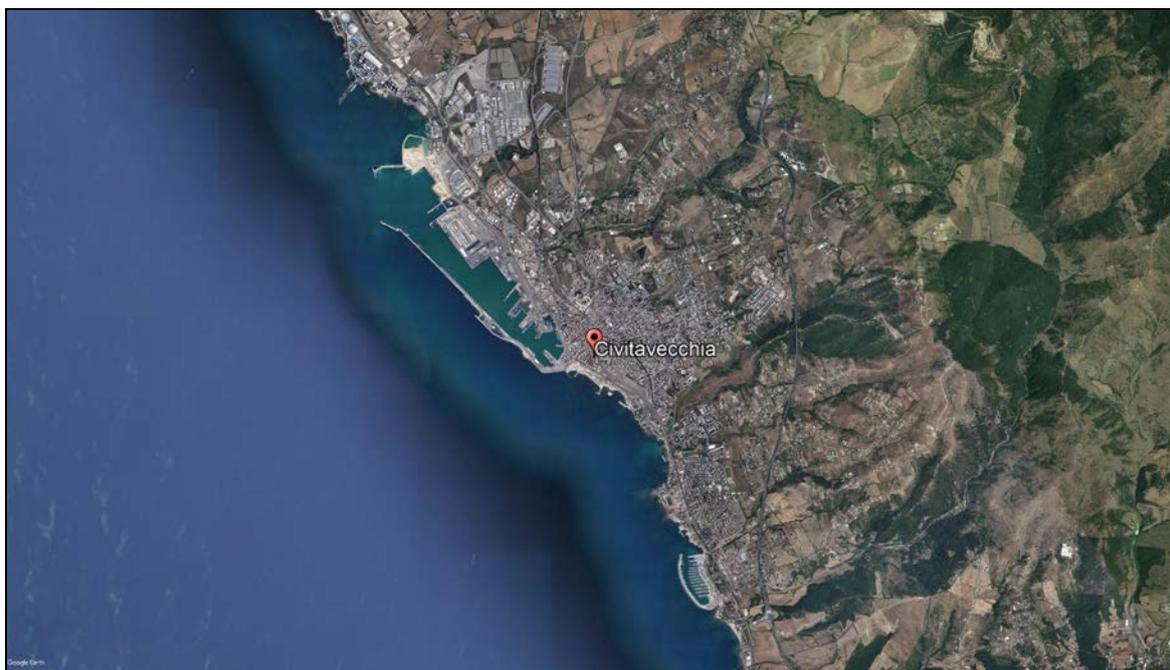


**Veduta panoramica del porto di Civitavecchia (RM)**

## 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 dall'Ing. Marco CENSASORTE, Corso Centocelle n. 27 Civitavecchia – P. IVA: 00118771005, inerente la redazione della Analisi del Territorio usi civici di un comprensorio terriero sito in località *Bocelle* del Comune di Civitavecchia in Provincia di Roma interessato da una procedura urbanistica – piano di iniziativa privata – comprensorio PT2 (l.r. n. 36/1987, art. 1 bis, come modificato dalla l.r. n. 7 del 18 luglio 2017), 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 sono nella condizione di attestare quanto segue.

3



**Foto aerea di Civitavecchia tratta dal sito internet: "Google Earth Pro"**

---

<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 e nello specifico delle cartografie catastali tratte dal sito dell’Agenzia delle Entrate – SISTER.



Il comprensorio terriero oggetto della presente *Analisi del Territorio usi civici* è sito nel territorio comunale di Civitavecchia (RM) nella località *Bocelle*, della superficie complessiva di Ha. 8.53.36, alla luce delle verifiche catastali eseguite sulla piattaforma SISTER dell’Agenzia delle Entrate, i terreni in esame sono attualmente identificati nel vigente *Catasto Terreni* del suddetto Comune (Codice: C773) come indicato nella seguente Tabella “A”:

<b>Tabella “A”</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Superficie</b>	<b>Qualità ed intestazione</b>
30	16	0.18.96	Pascolo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>RICCETTI GIANCARLO</i> nato a <i>CIVITAVECCHIA (RM)</i> il 17/08/1936, <i>Proprietà ½</i> ; <i>RICCETTI UMBERTO</i> nato a <i>CIVITAVECCHIA (RM)</i> il 24/04/1940, <i>Proprietà ½</i> ”
30	27	0.02.80	Fabbricato rurale – Intestata alla Ditta: “ <i>AURELIA SUD 84 SRL</i> con sede in <i>ROMA (RM)</i> , <i>Proprietà 1/1</i> ”

Foglio	Particella	Superficie	Qualità ed intestazione
30	28 <sup>[2]</sup>	0.29.59	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[3]</sup>
30	58 <sup>[4]</sup>	0.15.37	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[5]</sup>
30	76	0.08.60	Pascolo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>RICCETTI GIANCARLO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 17/08/1936, Proprietà ½; RICCETTI UMBERTO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 24/04/1940, Proprietà ½</i> ”
30	77	0.07.00	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>UNIVERSITÀ AGRARIA CIVITAVECCHIA con sede in CIVITAVECCHIA (RM), Proprietà 1/1</i> ”
30	169	0.37.80	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>BIFERARI NEVIA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 10/09/1934, Proprietà 1000/1000</i> ”
30	170	1.26.27	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>AURELIA SUD 84 SRL con sede in ROMA (RM), Proprietà 1/1</i> ”
30	172 <sup>[6]</sup>	0.19.40	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[7]</sup>
30	198	0.38.30	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>STORTINI NICOLA nato a GERMANIA (EE) il 05/10/1913, Proprietà 1000/1000</i> ”
30	210 <sup>[8]</sup>	1.60.02	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>SPIZZICHINO ALESSANDRO nato a ROMA (RM) il 19/06/1972, Proprietà 1/8; SPIZZICHINO CHIARA nata a ROMA (RM) il 19/04/1980, Proprietà 1/8; VERTICCHIO ELENA nata a BRESCIA (BS) il 06/08/1999, Proprietà 1/8; VERTICCHIO FELICE nato a PRETURO (AQ) il 05/09/1917, Proprietà ½; VERTICCHIO LORENZO nato a BRESCIA (BS) il 06/08/1999, Proprietà 1/8</i> ”
30	267	0.37.35	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>CACCIATORI LAURA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 22/10/1930, Proprietà 1000/1000</i> ”
30	268	0.37.78	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>CACCIATORI STEFANO nato a ALLUMIERE (RM) il 28/11/1956 6, Proprietà ½; DE FAZI RENATA nata a ALLUMIERE (RM) il 26/10/1933, Proprietà ½</i> ”
30	269	0.06.60	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “ <i>BIFERARI NEVIA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 10/09/1934, Proprietà 2/8; CACCIATORI GIOVANNI nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 08/11/1928, Proprietà 2/8; CACCIATORI LAURA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 22/10/1930, Proprietà 2/8; CACCIATORI STEFANO nato a ALLUMIERE (RM) il 28/11/1956 6, Proprietà 1/8; DE FAZI RENATA nata a ALLUMIERE (RM) il 26/10/1933, Proprietà 1/8</i> ”

<sup>2</sup> Comprende anche la ex particella 79, per soppressione e fusione.

<sup>3</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti diversi subalterni, di proprietà della signora CACCIATORI ANNA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 19/08/1960 ed altri, ciascuno per i propri diritti.

<sup>4</sup> Comprende anche la ex particella 174, per soppressione e fusione.

<sup>5</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti diversi subalterni, di proprietà della sig. GIBBONE GIORGIO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 26/09/1965 ed altri, ciascuno per i propri diritti.

<sup>6</sup> Comprende anche la ex particella 21, per soppressione e fusione.

<sup>7</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti diversi subalterni, di proprietà della sig. CAPANNINI LUCIA nata a CERVETERI (RM) il 25/05/1933 ed altri, ciascuno per i propri diritti.

<sup>8</sup> Comprende anche la ex particella 57, per soppressione e fusione.

Foglio	Particella	Superficie	Qualità ed intestazione
30	270	0.25.23	Orto irriguo 2 – Intestata alla Ditta: “CACCIATORI ANNA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 19/08/1960, Proprietà 1/1”
30	271	0.32.79	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “DI NICOLA MASSIMO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 22/09/1967, Proprietà 1/3; PADRONI MARCELLO nato a TOLFA (RM) il 10/06/1950, Proprietà 1/3; SORDINI FRANCESCO nato a ROMA (RM) il 27/05/1972, Proprietà 1/3”
30	273	0.17.57	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “CACCIATORI FABRIZIO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 28/10/1964, Proprietà ½; CACCIATORI SANDRO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 19/09/1966, Proprietà ½”
30	274	0.26.75	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “DE ANGELIS D'OSSAT MARINA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02/09/1955, Proprietà ½; DE ANGELIS DOSSAT FILIPPO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 25/02/1958, Proprietà ½”
30	275	0.22.95	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “DE ANGELIS D'OSSAT MARINA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 02/09/1955, Proprietà ½; DE ANGELIS DOSSAT FILIPPO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 25/02/1958, Proprietà ½”
30	276	0.01.50	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “VIVIANI MARGHERITA nata a TERAMO (TE) il 19/12/1897, Proprietà 1000/1000”
30	277	0.02.50	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “BIFERARI NEVIA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 10/09/1934, Proprietà 1/3; CACCIATORI GIUSEPPE nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 18/03/1923, Proprietà 1/3; CACCIATORI LAURA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 22/10/1930, Proprietà 1/3”
30	1015	0.06.94	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[9]</sup>
30	1021	0.00.43	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[10]</sup>
30	1026	0.00.71	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[11]</sup>
30	1027	0.00.13	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[12]</sup>
30	1049 <sup>[13]</sup>	0.21.84	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[14]</sup>

<sup>9</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti diversi subalterni, di proprietà del sig. QUARTULLO UBALDO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 26/11/1925 quale “livellario”, gravato di un canone annuo di natura enfiteutica in favore della ASSOCIAZIONE AGRARIA DI CIVITAVECCHIA quale “Diritto del concedente”.

<sup>10</sup> Nel *Catasto Fabbricati* è presente un unico subalterno, di proprietà della signora CACCIATORI LAURA nata a CIVITAVECCHIA (RM) il 22/10/1930.

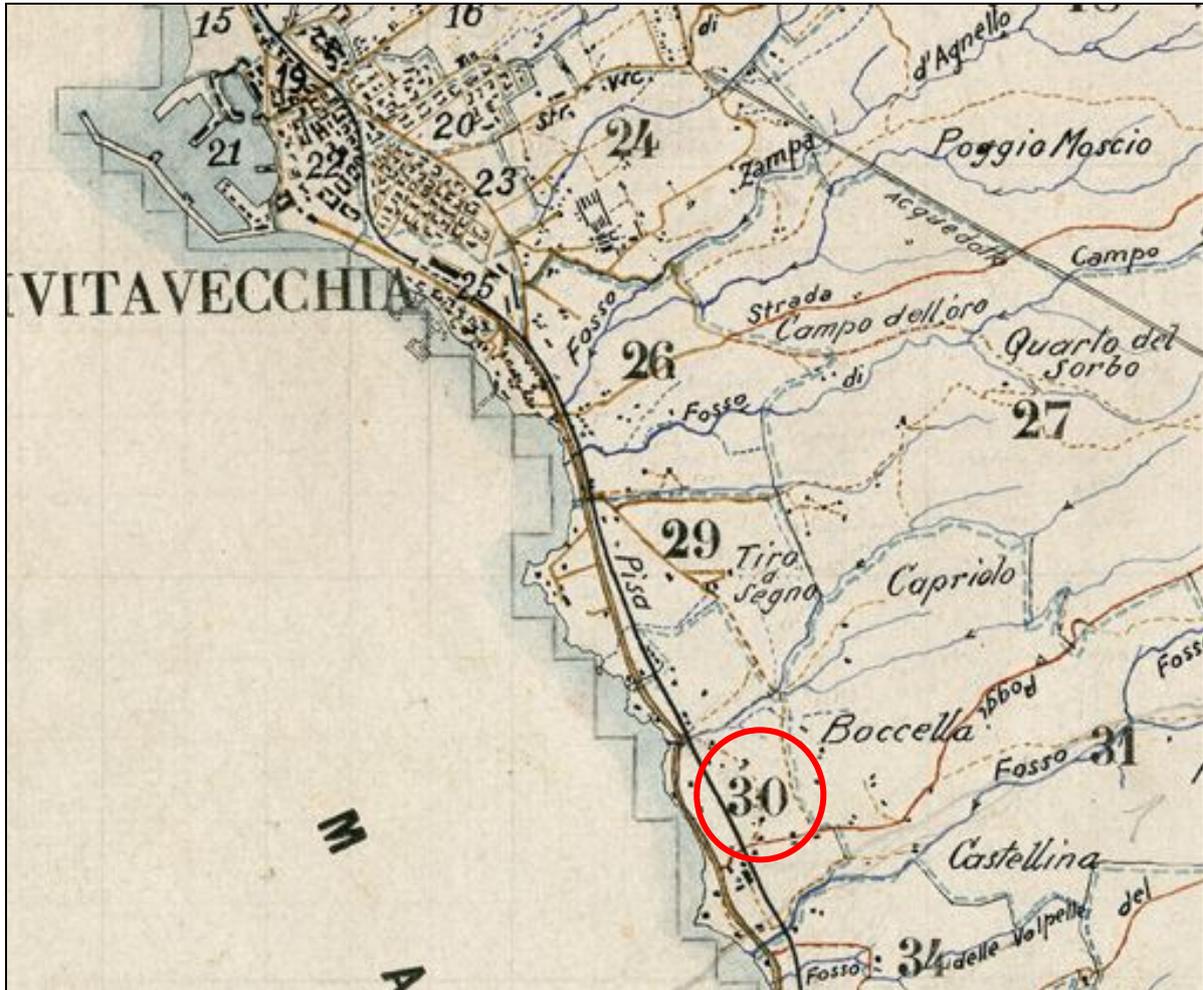
<sup>11</sup> Nel *Catasto Fabbricati* è presente un unico subalterno, di proprietà della AURELIA SUD 84 SRL con sede in ROMA (RM) quale “livellario”, gravato di un canone annuo di natura enfiteutica in favore della ASSOCIAZIONE AGRARIA DI CIVITAVECCHIA quale “Diritto del concedente”.

<sup>12</sup> Nel *Catasto Fabbricati* è presente un unico subalterno, di proprietà della AURELIA SUD 84 SRL con sede in ROMA (RM) quale “livellario”, gravato di un canone annuo di natura enfiteutica in favore della ASSOCIAZIONE AGRARIA DI CIVITAVECCHIA quale “Diritto del concedente”.

<sup>13</sup> Comprende anche la ex particella 1050, per soppressione e fusione.

<sup>14</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti diversi subalterni, di proprietà della signora CACCIATORI SANDRO nato a CIVITAVECCHIA (RM) il 19/09/1966 ed altri, ciascuno per i propri diritti.

Foglio	Particella	Superficie	Qualità ed intestazione
30	1444 <sup>[15]</sup>	0.38.98	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “COMPAGNIA DI SAN PAOLO con sede in ROMA (RM), Proprietà 1/1”
30	1445 <sup>[16]</sup>	0.20.02	Seminativo 3 – Intestata alla Ditta: “COMPAGNIA DI SAN PAOLO con sede in ROMA (RM), Proprietà 1/1”
30	1601 <sup>[17]</sup>	0.52.23	Ente urbano – Senza intestazione <sup>[18]</sup>



Estratto del Quadro d'Unione del Comune di Civitavecchia

L'area oggetto della presente analisi, come riportata nella Tabella “A”, all'impianto del *Nuovo Catasto Terreni* del Comune di Civitavecchia (entrato in conservazione il 1° dicembre 1952), effettuate le necessarie operazioni di corrispondenza catastale, era identificata come di seguito descritto nella seguente Tabella “B” di confronto.

<sup>15</sup> Ex particella 173 parte.

<sup>16</sup> Ex particella 173 parte.

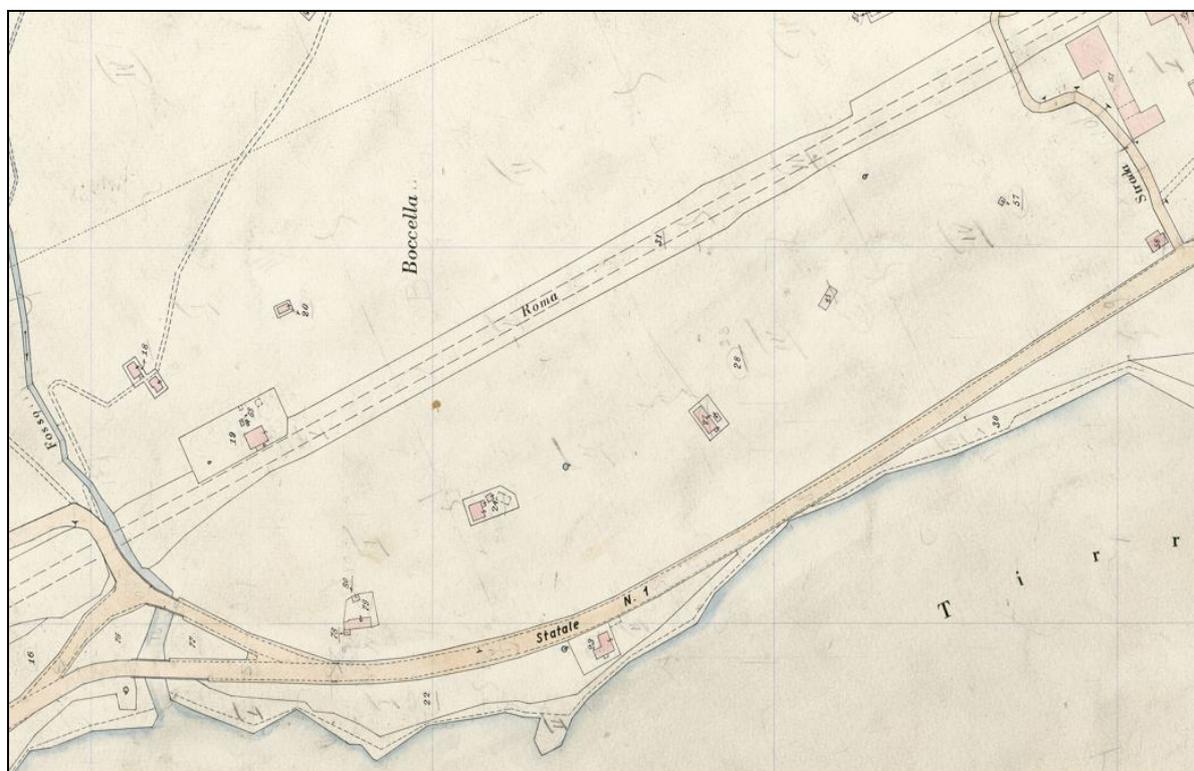
<sup>17</sup> Ex particella 171.

<sup>18</sup> Nel *Catasto Fabbricati* sono presenti due subalterni, di proprietà della SANTO STEFANO 87 SRL con sede in CIVITAVECCHIA (RM).

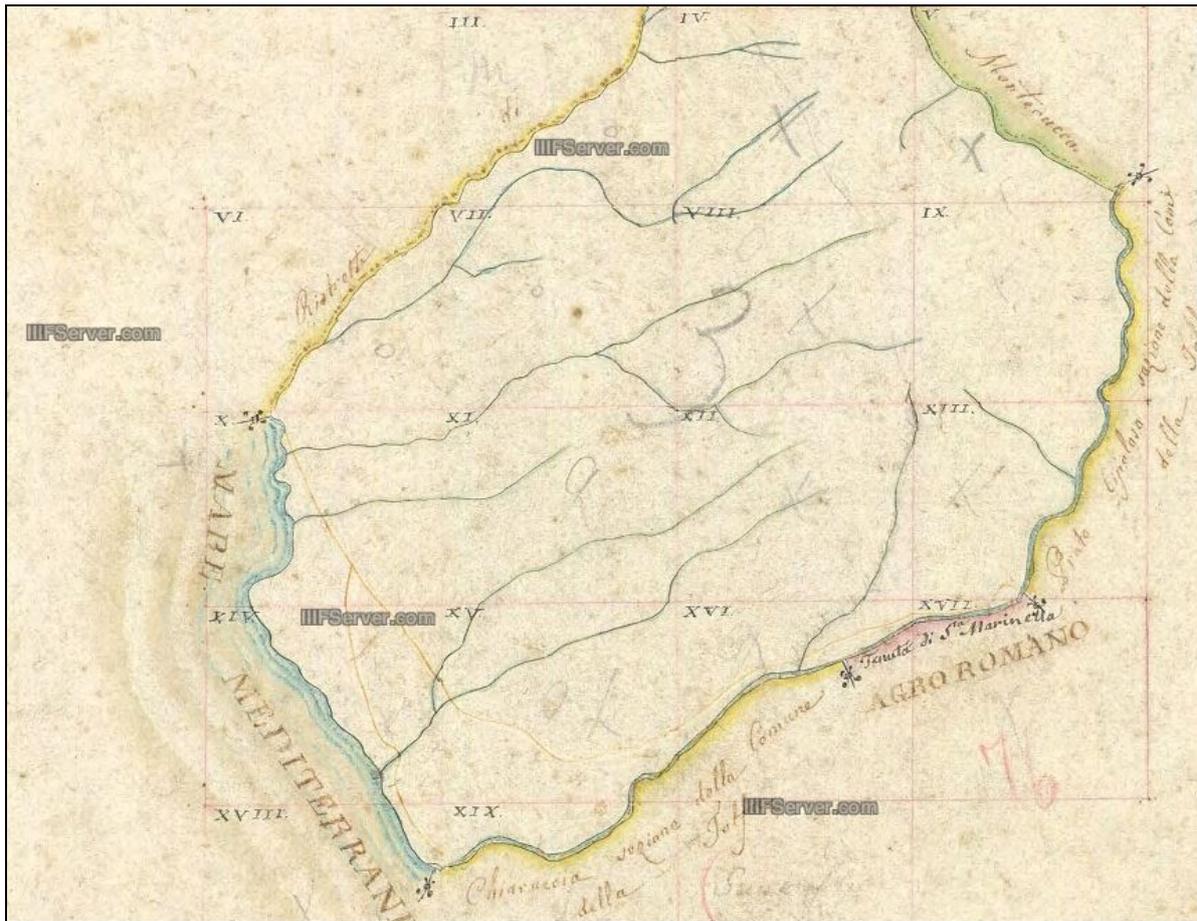
<b>Tabella "B" – di confronto</b>			
<b>Foglio</b>	<b>Particelle Derivate/attuali</b>	<b>Particelle Originarie/impianto</b>	<b>Intestazione</b>
30	16	16 parte	<i>"Coltellacci Remo fu Francesco"</i>
30	21	21	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	27	27	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	28	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	57	57	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	58	58	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	76	76	<i>"Coltellacci Remo fu Francesco"</i>
30	77	77	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	79	78, 79, 80	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	169	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	170	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	172	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	174	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	198	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	210	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	267	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	268	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	269	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	270	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	271	24, 28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	273	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	274	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>
30	275	28 parte	<i>"Associazione Agraria di Civitavecchia"</i>

Foglio	Particelle Derivate/attuali	Particelle Originarie/impianto	Intestazione
30	276	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	277	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1015	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1021	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1026	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1027	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1049	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1050	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1044	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1045	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”
30	1601	28 parte	“Associazione Agraria di Civitavecchia”

9



**Estratto della mappa catastale d'impianto n. 30**



Le verifiche effettuate presso l'Archivio di Stato di Roma – Sezione distaccata di Via Galla Placidia, dove è conservato il *Cessato Catasto Rustico* del territorio di Civitavecchia – aggiornamento al 18 ottobre 1872 del *Catasto Gregoriano*<sup>[19][20]</sup>

<sup>19</sup> A.S.R., Sede centrale.

<sup>20</sup> Papa PIO VII ordinava con l'art. 191 del *motu proprio* del 6 luglio 1816 l'esecuzione del primo catasto geometrico-particellare dello Stato Pontificio. Il provvedimento si ispirava al modello di catasto che i Francesi avevano realizzato nelle province settentrionali dello Stato durante il Regno Italico (Romagna, Marche, Bologna), province tornate dopo la restaurazione sotto la sovranità della Santa Sede. Per coordinare la complessa operazione il pontefice istituiva la Congregazione dei Catasti all'interno della quale l'ufficio della Presidenza del Censo assumeva la direzione operativa. Gran parte dei lavori veniva appaltata nel marzo 1817 ad "ispettori ingegneri milanesi" tra i quali si annovera Costantino DEL FRATE, che sottoscrisse la mappa ossia la planimetria di Civitavecchia, depositata nel 1818.

Il Catasto dello Stato Pontificio, completato nel 1833, veniva mandato a regime nel 1835 sotto il pontificato di GREGORIO XVI (da cui la denominazione di "Catasto Gregoriano").

Il *Regolamento sulla misura de terreni e formazione delle mappe pel Catasto generale dello Stato Ecclesiastico* (22 febbraio 1817), che faceva seguito al citato *motu proprio* del 1816, fissava le regole per l'esecuzione del catasto.

È utile soffermarsi brevemente su queste prescrizioni per interpretare al meglio gli elementi contenuti nella mappa (planimetria) e nel brogliardo (registro dei mappali) di Civitavecchia (1818-19), custodito presso l'Archivio di Stato di Roma.

Da il *Catasto Urbano di Roma (1818-1824)* di A. RUGGERO-L. LONDEI, il Regolamento e le successive istruzioni prevedevano:

1. l'esecuzione di una mappa (scil. Planimetria) per ciascuna comunità dello Stato, ovvero più mappe dei beni accatastati, nel caso di territori comunitativi estesi, divisi in Sezioni (§ 125).

della Comunità di Civitavecchia (Civitavecchia 130), Provincia di Roma e precedente al vigente *Catasto Terreni* (all'epoca dell'impianto denominato *Nuovo Catasto Terreni*) – hanno consentito d'accertare, mediante le opportune operazioni di corrispondenza eseguite dallo scrivente con il metodo della sovrapposizione delle mappe d'entrambi i catasti, che **le porzioni di terreno de quo erano individuate con i seguenti mappali<sup>[21]</sup> della Mappa 131 denominata "Poggi" Sezione IX, Rettangoli XIV e XVIII:**

- ✓ **23 parte** (part. 76 d'impianto);
- ✓ **92/2 parte** (partt. 21, 24, 27, 28, 57, 58, 78, 79, 80 e 81 d'impianto);
- ✓ **93 parte** (part. 77 d'impianto);
- ✓ **190 parte** (part. 16 d'impianto).

Nella *Matrice* risalente al 2 agosto 1873 il **mappale 23** compare intestato alla Partita n. 5, intestata alla Ditta: "*Alibrandi Luigi ed Alessandro del fu Antonio. Enfiteuta al Beneficio di S. Firmina ed al Patrimonio Pio Pizzamiglio di Roma*"<sup>[22]</sup>, Contrada o Vocabolo *S. Gordiano*, Coltivazione *Sterile*, *Tavole 7,07* (= Ettari 0.70.70), **senza l'indicazione della esistenza della servitù di pascolo.**

---

2. la mappa, alla scala 1:2000, doveva indicare tutti i mappali relativi a possidenze private, i cui confini andavano delineati in inchiostro nero. Ogni mappale era distinto in numeri arabi progressivi. Gli edifici religiosi e pubblici si dovevano contraddistinguere con lettere alfabetiche (§ 145).

3. i fabbricati dovevano essere delineati in pianta e acquerellati col colore rosso (§ 136), i corsi d'acqua col celeste, gli orti in verde, le strade in color fuligine chiaro (§ 144).

4. ad ogni mappa doveva corrispondere un registro (detto brogliardo) nel quale si descrivevano, seguendo l'ordine numerico progressivo dei mappali individuati nella carta, tutti i mappali raffigurati nella mappa della comunità. Di queste si doveva indicare, nell'ordine:

- a) il possidente
- b) l'ubicazione (contrada e vocabolo)
- c) genere di coltivazione
- d) giacitura del terreno
- e) estensione, espressa in quadrati, tavole, centesimi (1 quadrato = 10000 mq; 1 tavola = 1000 mq; 1 centesimo = 10 mq).

Il Regolamento stabiliva che nelle possidenze a enfiteusi, o a livello si doveva scrivere il nome dell'enfiteuta o livellario, "*o sia del possessore del dominio utile, aggiungendovi il nome del possessore del diretto dominio*" (§ 158).

Tuttavia, quando non si conosceva il nome del vero possessore, doveva "*intestarsi nel brogliardo il nome dell'attuale possessore della rendita del terreno*" (§ 161).

L'intestato era a volte "*il proprietario nel vero senso della parola; in altri casi, soprattutto quando terreni o edifici spettavano a famiglie nobili o ad enti ecclesiastici (chiese, conventi, confraternite), alla colonna possidente è indicato il nome di chi, a vario titolo (enfiteuta, livellario, affittuario, ecc.), deteneva il terreno o l'immobile in oggetto*".

<sup>21</sup> Il mappale corrisponde nel vigente *Catasto Terreni* all'attuale particella.

<sup>22</sup> Canoni affrancati con atti del Notaio CALISSE di Civitavecchia del 22 settembre 1879 nei confronti del Beneficio di S. Firmina e del Notaio GUIDI di Roma del dicembre 1883 nei confronti del Capitolo Vaticano in Roma.

Il *mappale 23* – unitamente ad altri *mappali* – con atto di compravendita del Notaio Guidi di Roma del 7 marzo 1884, passava alla Ditta: “*Berardi Filippo del fu Vincenzo*”.

Parte del *mappale 23* – 23/B di *Tavole* 0.48 – con decreto prefettizio del 14 aprile 1887, registrato a Roma il 15 aprile 1887 al n. 7392, con decreto prefettizio del 30 Novembre 1885 veniva espropriato in favore del Demanio.

Il resto dell’originario mappale 23 – 23/A di *Tavole* 6.67 – dopo varie vicissitudini, per atto compravendita del Notaio BUTTAONI del 17 luglio 1920, registrata a Roma il 27 luglio 1920 al n. 874 (rettificato con atto del 6 agosto 1921 dallo stesso Notaio), passava alla Ditta: “*Berardi M<sup>se</sup> Berardo e Adriano fu Filippo per ½; e Calderai Aristeia e Rina fu Michele; e Marconi Ing.<sup>re</sup> Raoul fu Francesco per ½*”.

Il resto dell’originario mappale 23 – 23/A di *Tavole* 6.67 – per sentenza della Prima Sezione del Tribunale Civile di Roma del 23 luglio/17 agosto 1928, registrata a Roma il 20 agosto 1928 al n. 2102 Vol. 504, passava alla Ditta: “*Marconi ing. Raoul fu Francesco e Calderai Aristeia e Rina fu Michele propri ciascuno per i prop<sup>ri</sup> diritti*”.

Il resto dell’originario mappale 23 – 23/A di *Tavole* 6.67 – per atto di divisione del Notaio BARTOLI del 16 gennaio 1931, passava alla Ditta: “*Marconi ing. Raoul fu Francesco*”.

Parte del *mappale 23* residuo – 23/A<sup>1</sup> di *Tavole* 0.40 – per atto di compravendita del Notaio PAMPERSI del 3 giugno 1931, passava alla Ditta: “*De Luca Costantino*”.

Parte del *mappale 23* residuo – 23/A2 di *Tavole* 0.14 – con decreto prefettizio del 1934 veniva espropriato in favore dell’Azienda Autonoma Statale della Strada.

Parte del *mappale 23* residuo – 23/A resto di *Tavole* 6.13 – per atto di compravendita del Notaio PAMPERSI del 14 gennaio 1942, registrato a Civitavecchia il 24 gennaio 1942 al n. 46 Vol. 71, passava alla Ditta: “*Coltellacci Remo fu Francesco*”.

Nella *Matrice* risalente al 2 agosto 1873 il **mappale 92** compare intestato alla Partita n. 44, intestata alla Ditta: “*Guglielmi Fidecommissio goduto da Guglielmi Felice fu Giulio e suoi Nepoti, Giulio e Giacinto fu Benedetto*”, Contrada o Vocabolo *Poggio Paradiso*, Coltivazione *Pascolo*, *Tavole* 141,25 (= Ettari 14.12.50), **senza l’indicazione della esistenza della servitù di pascolo.**

Parte del *mappale* 92/2 – 92/2A di *Tavole* 43,49 – con decreto prefettizio del 14 aprile 1887, registrato a Roma il 15 aprile 1887 al n. 7392, veniva espropriato in favore del Demanio per “*cava di scogli*”.

Parte del *mappale* 92/2 – 92/2a di *Tavole* 0,46 – con atto di compravendita del Notaio BUTTAONI del 5 giugno 1888, veniva alienato alla Società delle Ferrovie. Il resto dell’originario mappale 92/2 – 92/2b di *Tavole* 2,18 e 92/2 resto di *Tavole* 94,07 – per successione dello zio Felice, deceduto il 23 marzo 1893, giusto certificato dell’Ufficio del Registro di Civitavecchia del 4 settembre 1893, passava alla Ditta: “*Guglielmi M.<sup>si</sup> Giulio e Giacinto fu Benedetto*”.

Parte del *mappale* 92/2 – 92/2b di *Tavole* 2,18 – con atto di compravendita del Notaio SPANARO del 5 maggio 1892, veniva alienato alla Società delle Ferrovie, registrato il 15 maggio 1892 al Vol. 16 n. 238.

Parte del *mappale* 92/2 – 92/2 resto di *Tavole* 81,81 – con atto di cessione del Notaio PAMPERSI di Civitavecchia del 2 luglio 1929, passava alla Ditta: “*Associazione Agraria di Civitavecchia*”.

L’ultimo residuo dell’originario *mappale* 92/2 – 92/2 resto A di *Tavole* 11,93 – con atto di compravendita del Notaio PAMPERSI di Civitavecchia del 10 aprile 1930, passava alla Ditta: “*De Stefano On. Alberto*”.

Nella *Matrice* risalente al 2 agosto 1873 il **mappale 93** compare intestato alla Partita n. 44, intestata alla Ditta: “*Guglielmi Fidecommissio goduto da Guglielmi Felice fu Giulio e suoi Nepoti, Giulio e Giacinto fu Benedetto*”, Contrada o Vocabolo *Poggio Pellegrino*, Coltivazione *Pascolo*, *Tavole* 7,45 (= Ettari 0.74.50), **senza l’indicazione della esistenza della servitù di pascolo**.

Il *mappale* 93 di *Tavole* 7,45 con atto di cessione del Notaio PAMPERSI di Civitavecchia del 2 luglio 1929, passava alla Ditta: “*Associazione Agraria di Civitavecchia*”.

Nella *Matrice* risalente al 2 agosto 1873 il **mappale 190** di *Tavole* 1,03 compare intestato alla Partita n. 5, intestata alla Ditta: “*Alibrandi Luigi ed Alessandro del fu Antonio. Enfiteuta al Beneficio di S. Firmina ed al Patrimonio Pio Pizzamiglio di Roma*”<sup>[23]</sup>, Contrada o Vocabolo *Pozzolo*, Coltivazione *Pascolo*,

<sup>23</sup> Canoni affrancati con atti del Notaio Calisse di Civitavecchia del 22 settembre 1879 nei confronti del Beneficio di S. Firmina e del Notaio Guidi di Roma del dicembre 1883 nei confronti del Capitolo Vaticano in Roma.

**Tavole 2.03 (= Ettari 0.20.30), senza l'indicazione della esistenza della servitù di pascolo.**

Il *mappale* 190 di *Tavole* 1,03 con atto di compravendita del Notaio Antonio SIMONCELLI di Roma del 26 febbraio 1919, ivi registrato il 18 marzo 1919 al n. 6379 degli Atti Pubblici, passava dalla Ditta: “*Marchioni Armando di Serafino proprietario salvo l'usufrutto legale a favore del proprio padre Comm<sup>o</sup> Serafino fu Cosimo*” alla Ditta: “*Fumasoni Biondi Maria per ½ e Leone e Giorgio per ½ figli di Achille*”.

Il *mappale* 190 di *Tavole* 1,03 per successione di FUMASONI BIONDI Giorgio, deceduto il 20 gennaio 1934, denuncia presentata all'Ufficio di Registro di Frascati il 18 agosto 1934 Vol. 8 n. 126, passava alla Ditta: “*Fumasoni Biondi Maria per 5/8 e Leone per 3/8 di Achille*”.

Il *mappale* 190 di *Tavole* 1,03 con atto di compravendita del Notaio BELLINI del 16 marzo 1949, n. 4242 di repertorio, registrato a Velletri il 1° aprile 1949 al n. 1998 (voltura catastale n. 259 del 29 luglio 1949), passava alla Ditta: “*Fumasoni Biondi Maria per 5/8 e Società Anonima Commercio Immobili e Mobili per 3/8*”.

Il *mappale* 190 di *Tavole* 1,03 con atto di compravendita del Notaio POCATERRA di Roma del 27 giugno 1951, ivi registrato il 14 luglio 1951 al n. 475153, passava alla Ditta: “*Società Anonima Commercio Immobili e Mobili*”.

### 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 *sumto* 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>[24]</sup> del 19 dicembre 1995 e n. 6<sup>[25]</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>[26]</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>24</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>25</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>26</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>[27]</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>[28]</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>[29]</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>27</sup> Comma sostituito dall'articolo 2, comma 95, della legge regionale del 14 luglio 2014, n. 7.

<sup>28</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>29</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 Rurale”, 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 11<sup>[30]</sup> della legge regionale del Lazio del 6 luglio 1998, n. 24<sup>[31]</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 della*

<sup>30</sup> "Disciplina per le aree assegnate alle università agrarie e per le aree gravate da uso civico".

<sup>31</sup> Pubblicata sul S.O. n. 1 al B.U.R.L. n. 21 del 30 luglio 1998.

*procedura autorizzativi 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. ...»*

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.

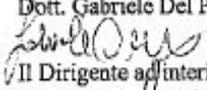
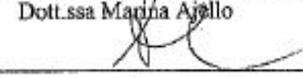
A differenza di altri atti ricognitivi, che presuppongono un'attività di apprezzamento del fatto (come le ispezioni e le inchieste), le certificazioni si limitano a dare atto, al fine di informarne in modo più agevole e certo i terzi, di fatti già accertati e qualificati da un altro atto giuridico. Esse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

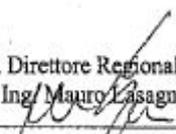
Ai sensi della Circolare dell'Assessore Regionale D'Amata del 03 febbraio 1993, n. 1 e dell'articolo 3 comma 3 bis della L.R. 1/86, inserito con l'articolo 71 della L.R. 11 agosto 2021, n. 14 solo “i comuni in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica attestano la presenza o meno di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


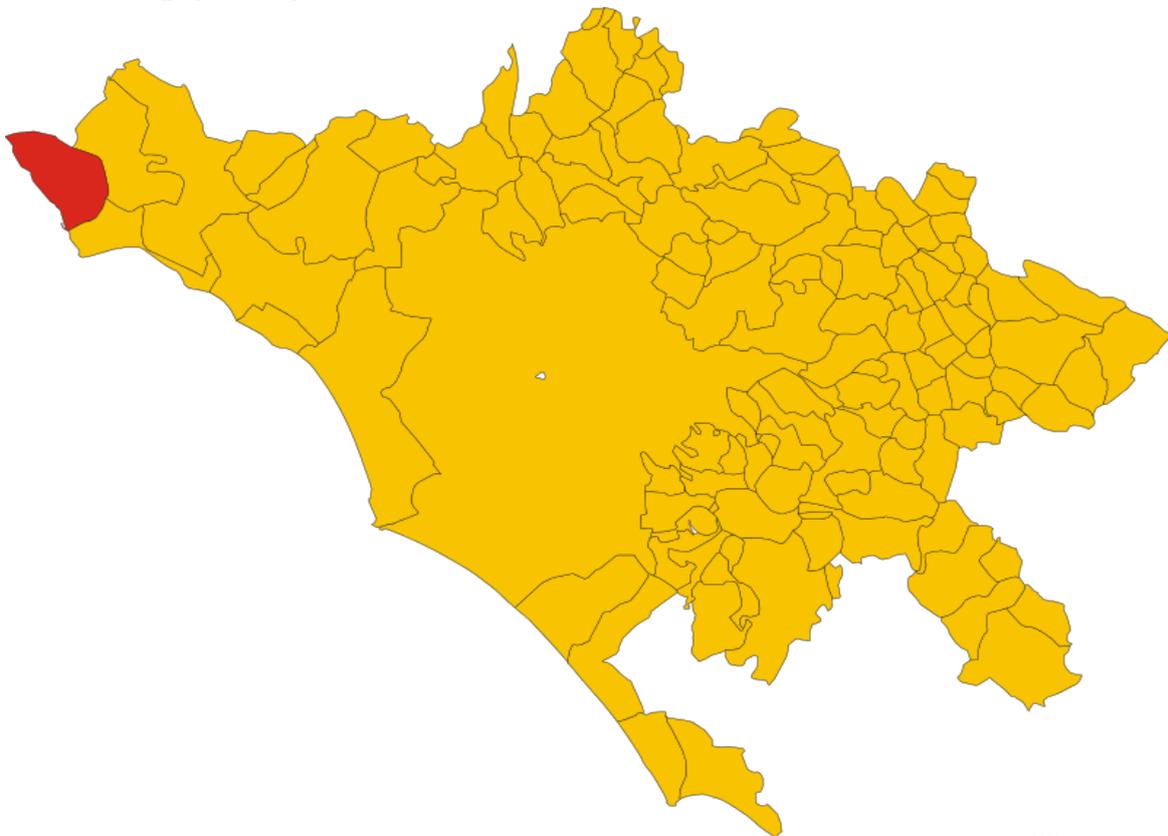
Il Direttore Regionale  
Ing. Mauro Lasagna  


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 territorio comunale di Civitavecchia, della città metropolitana di Roma Capitale, s'estende per una superficie complessiva di Ettari 7.374 circa, per una popolazione residente di 52.671 abitanti (31/12/2017 – fonte ISTAT), chiamati *civitavecchiesi*, fa parte della Regione Agraria n. 9 della Provincia di Roma (*Colline Litoranee della Tolfa*) ed un tempo parte integrante dell'ex *Stato della Chiesa*, Classificazione climatica: zona C, 1085 GR/G. Classificazione sismica: 3B (sismicità bassa).

Il territorio di Civitavecchia è posto nella parte settentrionale della provincia di Roma, confina a nord con il Comune di Tarquinia (Provincia di Viterbo), ad est con il Comune di Allumiere, a sud con il Comune di Santa Marinella ed ad ovest con il Mar Tirreno. Il territorio comunale comprende tre frazioni: *Aurelia* nei pressi dell'autostrada e *La Scaglia*, dove sorgeva l'omonimo centro commerciale, ormai acquisito dalla multinazionale francese Leclerc, e *Campo dell'Oro*, quartiere alla periferia della città chiamato così perché un tempo totalmente ricoperto da distese di spighe di grano.



Posizione del Comune di Civitavecchia nella città metropolitana di Roma Capitale<sup>[32]</sup>

<sup>32</sup> Dal Sito istituzionale (<http://www.comune.civitavecchia.rm.it>).

Affacciata sul Mar Tirreno, fin dalla fondazione, quando si chiamava *Centum Cellae*<sup>33</sup>, la sua storia è legata alla marineria ed al commercio, tanto che oggi il porto di Civitavecchia è tra i più importanti d'Italia, il secondo scalo europeo per numero di passeggeri annui in transito.

Il villaggio, che poi divenne Civitavecchia, si sviluppò lungo la costa tirrenica in epoca etrusca. La città è situata in un territorio compreso a nord tra l'ultimo tratto del fiume *Mignone*, che passa poi nella provincia di Viterbo per confluire infine nel Mar Tirreno, ed a sud del fiume *Marangone*. Anche se non gode di grandi rilievi, la periferia è leggermente rialzata rispetto al resto dei quartieri. Inoltre, vi sono numerosi fossi e piccoli canyon che partono dai vicini monti della Tolfa e sfociano a mare. La costa presenta numerose insenature e golfetti (*cellae*) con fondali rocciosi, le spiagge sabbiose invece sono presenti solo verso nord.

L'economia è basata principalmente sul porto e su una recente attività turistica di passaggio, poiché è uno scalo d'obbligo per arrivare a Roma per chi arriva tramite traghetto. Vi è anche una modesta attività peschereccia. La città è sede di due centrali termoelettriche, una a ciclo combinato (gas metano) di proprietà di Tirreno Power e un'altra recentemente convertita per l'utilizzo del carbone come combustibile, facendo di Civitavecchia il cantiere più importante di Europa. Per anni Civitavecchia ha fondato la propria economia in dipendenza delle grandi centrali termoelettriche ENEL (*Torrevaldaliga Nord* e Sud) presenti sul proprio territorio. Soltanto nell'ultimo decennio il porto, che vanta una posizione geografica strategicamente vantaggiosa per l'incremento dei traffici marittimi, ha sviluppato tutta una serie di attività, che grazie agli ingenti finanziamenti provenienti dallo Stato e dalla Regione Lazio, hanno consentito allo scalo marittimo di affermarsi a livello nazionale ed internazionale. Oggi Civitavecchia è il primo porto nazionale ed il secondo in ambito europeo dopo Barcellona per traffico croceristico (1.850.000 passeggeri previsti nel 2009 pari al 21,8% dell'intero traffico nazionale - fonte Cemar). Di assoluta importanza sono le

---

<sup>33</sup>Origini del nome (tratto dal sito Wikipedia):

«... *Centum Cellae* (questo il nome latino che significa Cento [numerose] Celle) era all'epoca riferito, secondo quanto scrisse Plinio il Giovane per la prima volta in una lettera nel 107 d.C., a un luogo dove erano in corso grandi lavori per la costruzione del porto, nei pressi della villa dell'imperatore Traiano. Si può ipotizzare quindi che la città venne a compimento intorno al 110 d.C. Numerose sono le ipotesi avanzate per spiegare l'origine del toponimo *Centumcellae*; si ritiene possa riferirsi al numero di insenature naturali che erano presenti sulla costa, oppure ai numerosi ambienti costruiti nella darsena per la raccolta merci, o ancora alle cento stanze della Villa Imperiale. Nell'828, in seguito all'invasione distruttiva dei Saraceni, la popolazione lasciò il centro, rifugiandosi prima sui monti, poi in un nuovo sito chiamato "Cencelle" (per distinguerla dal primitivo),

"*Autostrade del Mare*" che per la movimentazione delle merci rappresentano l'alternativa al trasporto su gomma generando notevoli risparmi di spesa e di energie: esempi emblematici sono rappresentati dai collegamenti Civitavecchia-Palermo e Civitavecchia-Messina, che consentono a molti autotrasportatori di evitare la problematica Salerno-Reggio Calabria. Il Porto di Civitavecchia si è inoltre affermato tra i grandi armatori di navi da crociera quale porto di accesso alla città di Roma. Moltissimi sono i turisti che scelgono le crociere nel Mediterraneo e fanno scalo a Civitavecchia per poi visitare la Città eterna. Il porto di Civitavecchia può godere altresì di un entroterra storicamente interessante: si possono visitare le città etrusche di Tarquinia, Cerveteri e Viterbo, la città dei Papi, tutte distanti pochissimi chilometri. Il porto di Civitavecchia potrà affermarsi anche come porto commerciale se tutti i progetti attualmente in cantiere saranno realizzati: l'interporto, la darsena grandi masse, il terminal container e le fondamentali opere della linea ferroviaria Civitavecchia-Orte, l'autostrada (o il potenziamento della S.S. Aurelia) Civitavecchia-Livorno e la superstrada Civitavecchia-Orte, per la quale manca soltanto la tratta Tarquinia-Monte Romano. Presenti anche importanti aziende come Mondo Convenienza (settore mobili per casa) e il "*Centro Moda Carabetta*" operante nel ramo abbigliamento.

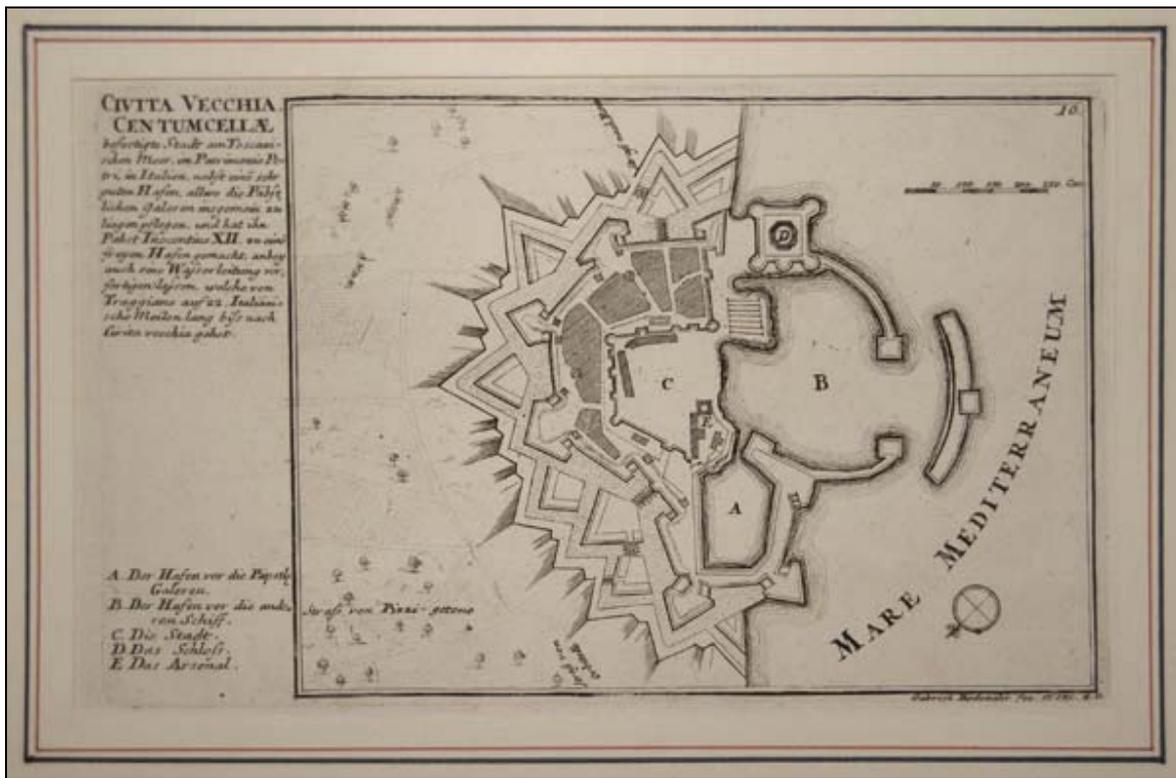
La nascita di Civitavecchia va anzitutto ricercata all'interno dell'ambito etrusco. Difatti, la popolazione creava diversi insediamenti della zona, dei quali si possono ancora trovare delle testimonianze attraverso gli scritti di PLINIO il Vecchio. All'interno dell'opera *Naturalis Historia*, e in particolare nel terzo volume, prendendo in esame i popoli dell'*Etruria*, lo studioso faceva menzione dei *Castronovani* e degli *Aquenses Taurini*, entrambi insediati all'interno del territorio *civitavecchiese*. L'ipotesi dell'insediamento etrusco è ulteriormente confermata dai resti risalenti alla civiltà – prevalentemente tombe – che è tutt'ora possibile trovare in tutta la zona. Si pensa che all'epoca l'area veniva sfruttata come piccolo porto cellulare, i cui resti sono purtroppo andati perduti quasi totalmente.

Civitavecchia tuttavia non diveniva una città almeno fino al 103-104 d.C., periodo nel quale sono state rilevate prime testimonianze all'interno dei

---

*fino a quando non fece definitivamente ritorno nell'889 nella città d'origine, cambiandone il nome in Civitas Vetula (Città Vecchia) per distinguerla da Cencelle. ...».*

documenti romani. Per la precisione, il nome *Cemtumcellae* compare per la prima volta in un documento del 107 d.C.. Si tratta di una lettera attraverso la quale PLINIO il Giovane dichiarava di essere stato invitato dall'imperatore TRAIANO presso la sua villa ivi ubicata. In effetti, molti studiosi pensano che il nome *Centum Cellae* sia dovuto proprio al numero di stanze presenti nella *Villa di Traiano*. Proprio nel 107 a.C. stavano avviandosi i lavori per la costruzione del porto – cui l'imperatore desiderava assistere e dirigere, per velocizzare il processo. Il tutto veniva terminato attorno al 110 d.C.. Non è raro trovare testimonianze dell'epoca attraverso le quali veniva descritta la vivacità della zona, l'incredibile vitalità del porto e dei suoi abitanti. *Cemtum Cellae* all'epoca era una zona estremamente florida e ricca di visitatori, che vi si riversavano anche per visitare le poco lontane *Terme di Traiano*. Città che resisteva anche alla fine dell'Impero Romano: mentre molte zone abitate cadevano in disgrazia e nel degrado, *Cemtum Cellae* incredibilmente continuava a conservare la propria energia.



Attorno al 538 d.C., la città veniva occupata dall'esercito dell'Impero Bizantino, intenzionato a strapparla dal controllo dei Goti. Come già detto, a dispetto di tutto la città risultava ancora pienamente efficiente, possedeva un porto ancora ricco e totalmente in funzione, e di conseguenza faceva, come si suole dire, gola a molti. Rimaneva sotto il controllo dell'Impero per poco meno di due secoli,

quando, nella prima metà dell'ottavo secolo, passava sotto il controllo dello Stato Pontificio. Nonostante i vari interventi per rinforzare le mura esterne, queste ultime non bastarono a proteggere la città dalle incursioni saracene che ebbero luogo di lì a poco. Difatti, se nel 776 se ne ebbe un primo sentore, per via di alcune navi date alle fiamme presso il porto. Intorno agli inizi dell'814 veniva dato inizio un vero e proprio accanimento nei confronti della città. Nella *Vita Karoli* scritta da EGINARDO, storico che ai tempi viveva alla corte di CARLO MAGNO, se ne ricava la testimonianza. *Centumcellae* veniva presa di mira da ripetute incursioni, delle quali la più devastante si fa risalire all'828, con una non meglio precisata, ma apparentemente temporanea, conquista della città. Di volta in volta erano sempre più gli abitanti costretti ad abbandonare la città, al punto che nell'854 Papa LEONE IV veniva costretto ad intervenire per prestar loro soccorso. Infatti, faceva consacrare il territorio presente tra le colline dei *Monti della Tolfa*, poco lontano dal fiume *Mignone*, per istituire una nuova città presso la quale i "cacciati" da *Centumcellae* avrebbero potuto trovare rifugio. Apparentemente la cittadina avrebbe dovuto chiamarsi *Leopoli*, dal nome del Papa fondatore, tuttavia già dai primi documenti che ne attestano l'esistenza si ha la certezza che veniva perpetuato il nome della cittadina originale.



La nuova *Centumcellae*, il cui nome, nel tempo, mutava dapprima in *Centocelle* e poi in *Cencelle*, prosperava per quasi cento anni. Una volta scongiurato il pericolo saraceno, negli ultimi anni dell'800, la popolazione si trovava nel dubbio se restare a *Cencelle* o spostarsi nuovamente nella città vecchia. In effetti, la

nuova cittadina era forte, ben attrezzata, non vicina al mare ma proprio per questo molto più protetta dalle invasioni nemiche. Narra un'antica storia locale che veniva indetta un'assemblea cittadina, presso la quale queste ragioni stavano per avere la meglio, all'ultimo, però, un vecchio marinaio chiamato Leandro, superstite dall'invasione che aveva avuto luogo nella città vecchia, prendeva la parola e in breve tempo riusciva a convincere l'intero uditorio del fatto che la scelta migliore sarebbe stata edificare sulle rovine della cittadina originaria una nuova città, più forte e potente di prima. La nuova-vecchia città, una volta ricostruita, prendeva il nome di *Civita Vetula*: "città vecchia", appunto, da cui poi Civitavecchia. Addirittura si pensa che il simbolo della città, ovvero la quercia con incise le lettere O.C., sia dovuto proprio a tale avvenimento. "O.C." starebbe infatti per *Ottimo Consiglio*, a celebrare quello che fu il suggerimento del marinaio. In realtà, il tutto si svolgeva in maniera differente e sicuramente meno poetica. Effettivamente intorno all'anno 1000 veniva istituita una nuova città sulle rovine della vecchia, tuttavia *Cencelle* non veniva abbandonata, bensì sopravviveva e continuava a prosperare fino al sedicesimo secolo.

Le notizie sui primi secoli di vita della cittadina ricostruita *Civita Vetula* sono piuttosto scarse, e si possono ricostruirne le vicende solamente attraverso i pochi documenti pervenuti ai giorni nostri. Sembra che Papa INNOCENZO II la concedeva in feudo a Pietro LATRO, da cui poi passava di mano in mano. Per via della sua ubicazione strategica, il feudo continuava a rappresentare una discreta attrattiva per molti feudatari della zona romana, i quali ben presto si trovarono in continua lotta tra loro per ottenerne una parte. Negli anni '30 del quindicesimo secolo il feudatario dell'epoca, Giacomo di VICO, si univa alla famiglia dei COLONNA in una guerra contro Papa EUGENIO IV. Il quale immediatamente inviava le sue truppe alla volta di *Civita Vetula*, che tuttavia, a differenza di quanto avvenuto secoli prima con i saraceni si rivelava inespugnabile. Il di VICO poteva, dunque, trattare la consegna della città all'esercito pontificio per 4.000 fiorini. Tra il 1455 e il 1535 i vari pontefici facevano apportare alla città diverse migliorie, a partire da un restauro delle mura, la costruzione di un acquedotto, fino alla costruzione della fortezza del BRAMANTE (attribuita erroneamente a MICHELANGELO). Infine, il porto tornava finalmente all'efficienza di un tempo, anche grazie all'istituzione della flotta pontificia da parte di Papa SISTO V, che la faceva stabilire permanentemente nella città. In supporto alla flotta veniva fornito un arsenale che andava accrescendosi di anno in anno, e che sarebbe poi stato distrutto nel corso della Seconda Guerra Mondiale. In sostanza, Civitavecchia

rinasceva dalle proprie ceneri, e acquistava sempre una maggiore importanza, fino a diventare un vero e proprio punto nevralgico per quanto riguardava qualunque operazione dello Stato Pontificio. Tuttavia, la pace durava oltre un secolo. Nel 1798 la città veniva presa sotto il controllo dei francesi, che davano un ulteriore ed enorme impulso sia all'economia che alla crescita commerciale, rimanendovi fino alla sconfitta napoleonica, sedici anni dopo. Nel 1814, con la riconquista da parte dei pontefici, si inaugurava un ulteriore periodo di restaurazione. PIO VII riprendeva il comando e istituiva l'Ufficio di Sanità Marittima, con competenza sull'intero litorale dello Stato Pontificio. Negli anni successivi, invece, LEONE XII ripristinava la cattedra vescovile precedentemente abolita, e GREGORIO XVI faceva costruire, tra gli altri edifici, il Teatro Traiano. Nel 1849 la popolazione si dimostrava favorevole e collaborava ai movimenti risorgimentali, proclamando la Repubblica Romana in attesa dell'arrivo di NAPOLEONE III. L'indipendenza durava però poco più di un mese, dal 9 febbraio 1849 al 24 marzo 1849. È noto che i francesi non furono i liberatori che tutti pensavano, ma rimettevano al potere il pontefice PIO IX e, coglievano di sorpresa la popolazione e, per questo, non incontrando alcuna resistenza. Con i moti per l'unificazione dell'Italia, Civitavecchia il 16 settembre 1870 veniva annessa allo Stato Italiano, quattro giorni prima della Breccia di Porta Pia. Grazie all'esercito guidato da Nino BIXIO la città veniva definitivamente strappata al potere dei pontefici che, a fasi alterne, ne avevano detenuto l'assoluto controllo da più di mille anni. Come già accennato, la città veniva letteralmente rasa al suolo nel corso della Seconda Guerra Mondiale. Tra il maggio 1943 e il giugno 1944 veniva bombardata quasi ottanta volte, subendo ingenti perdite sia in termini di vite umane, che di strutture dal valore storico e non. Nonostante ciò il popolo civitavecchiese, pur costretto a



Civitavecchia ha ricevuto la Medaglia d'Oro al Valor Civile: “Città

rifugiarsi nelle città limitrofe – come del resto secoli prima a causa delle invasioni saracene – opponeva una strenua resistenza. Sebbene MUSSOLINI vi effettuava dei sopralluoghi frequenti, la città diveniva il centro di uno dei più forti movimenti partigiani dell'epoca. Anche per questa motivazione, in tempi più recenti (per la precisione l'8 marzo 1999),

*strategicamente fondamentale per il suo porto sul Mediterraneo, durante l'ultimo conflitto mondiale fu sottoposta a continui e violentissimi bombardamenti che causavano la morte di numerosissimi concittadini e la quasi totale distruzione dell'abitato e delle strutture portuali. La popolazione, costretta a rifugiarsi nei paesi vicini, col ritorno della pace, affrontava con fierezza la difficile opera di ricostruzione. 1943 – 1945”.*

Anche grazie alla fattiva collaborazione dei cittadini, al termine della guerra la città veniva, ancora una volta, totalmente ricostruita, così come possiamo vederla ancora oggi.

## 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.

La materia degli *usi civici*<sup>[34]</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>34</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 polisensì 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 **Bolsena**, 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.

Il 20 novembre 2017 è stata emanata la legge n. 168 – “*Norme in materia di domini collettivi*”, la quale, all'articolo 3, ha riaffermato i principi dettati da sempre dalla dottrina e dalla giurisprudenza che da secoli si sono occupati delle terre soggette agli usi civili ed, in particolare, i demani collettivi, che ha definito in maniera definitiva ed inoppugnabile quali sono da ritenere terre appartenenti ai beni collettivi:

«... 1. Sono beni collettivi:

- a) le terre di originaria proprietà collettiva della generalità degli abitanti del territorio di un comune o di una frazione, imputate o possedute da comuni, frazioni od associazioni agrarie comunque denominate;

- b) *le terre, con le costruzioni di pertinenza, assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un comune o di una frazione, a seguito della liquidazione dei diritti di uso civico e di qualsiasi altro diritto promiscuo godimento esercitato su terre di soggetti pubblici e privati;*
- c) *le terre derivanti: da scioglimento delle promiscuità di cui all'articolo 8 della legge 16 giugno 1927, n. 1766; da conciliazioni nelle materie regolate dalla predetta legge n. 1766 del 1927; dallo scioglimento di associazioni agrarie; dall'acquisto di terre ai sensi dell'articolo 22 della medesima legge n. 1766 del 1927 e dell'articolo 9 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102; da operazioni e provvedimenti di liquidazione o da estinzione di usi civici; da permuta o da donazione;*
- d) *le terre di proprietà di soggetti pubblici o privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati;*
- e) *le terre collettive comunque denominate, appartenenti a famiglie discendenti dagli antichi originari del luogo, nonché le terre collettive disciplinate dagli articoli 34 della legge 25 luglio 1952, n. 991, 10 e 11 della legge 3 dicembre 1971, n. 1102, e 3 della legge 31 gennaio 1994, n. 97;*
- f) *i corpi idrici sui quali i residenti del comune o della frazione esercitano gli usi civici.*
- g) *2. I beni di cui al comma 1, lettere a), b), c), e) e f), costituiscono il patrimonio antico dell'ente collettivo, detto anche patrimonio civico o demanio civico. ...»*

Quanto sopra detto rappresenta un'indispensabile puntualizzazione, poiché sovente accade – persino nei giudizi commissariali – che siano inopinatamente confusi i diritti collettivi, accertati e non, con i beni collettivi.

La legge 16 giugno 1927, n. 1766, per la cui applicazione è stato emanato il relativo regolamento, approvato con Regio decreto del 23 febbraio 1928, n. 322, stabiliva i seguenti scopi fondamentali:

- 1) La liberazione delle terre dagli usi civici e da ogni altro diritto di promiscuo godimento, preteso od esercitato;
- 2) La sistemazione giuridica definitiva e l'utilizzazione economica, tanto delle terre d'origine collettiva, quanto di quelle attribuite e da attribuire alle popolazioni mediante le liquidazioni degli *usi civici*.

La legge n. 1766/27 mirava all'accertamento e alla liquidazione generale degli usi civici, e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune o di una frazione, e prevede le norme per la sistemazione delle terre provenienti dalla liquidazione suddetta, e delle altre possedute dai Comuni o dalle Università (o Associazioni agrarie), ugualmente soggette all'esercizio degli usi civici di cui all'art. 1 della legge.

Per l'accertamento dell'esistenza, della natura e dell'estensione degli usi civici, se non esistono prove documentali, è ammesso qualunque altro mezzo d'accertamento, purché l'esercizio delle servitù civiche non sia cessato

anteriormente al 1880. È prevista la dichiarazione dell'estinzione d'ogni azione diretta ad ottenere il riconoscimento dei diritti medesimi, qualora gli stessi non si trovino in esercizio, e, quindi, la rivendicazione delle terre soggette agli usi civici, se la loro esistenza non fosse stata denunciata al Commissario Regionale entro sei mesi dalla pubblicazione della legge stessa (articoli 2 e 3).

La giurisprudenza consolidata in materia di usi civici, prevede, come già detto, che i diritti civici possono essere accertati con ogni tipo d'elemento di prova, per la cui dimostrazione non si è mai seguita la rigidità del diritto comune, ma si è sempre usata la massima ampiezza. L'esistenza degli usi civici, come d'altronde anche la prova contraria, deve essere necessariamente dimostrata. Generalmente non si hanno prove scritte. È indirettamente possibile risalire alla natura dei terreni dalla verifica degli statuti, degli antichi catasti, dei brevi pontifici, dei vecchi contratti e, soprattutto, dalla prova della feudalità del territorio interessato, per il famoso principio "*ubi feuda, ibi demania*".

Tale massima trae maggiore validità nel caso in cui i *feudi* storicamente erano riconosciuti tali.

I *diritti civici* sono distinti in due classi:

1. *essenziali*, se il personale esercizio si riconosce necessario per i bisogni della vita;
2. *utili*, se abbiano, in modo prevalente, carattere e scopo di industria.

Alla prima classe appartengono i diritti di pascere e di abbeverare il proprio bestiame, raccogliere legna per uso domestico o per il lavoro personale e seminare mediante corrisposta al proprietario.

Alla seconda classe appartengono, congiunti con i precedenti o da soli, i diritti di raccogliere o trarre dal fondo altri prodotti da poterne fare commercio, i diritti di pascere in comunione del proprietario a scopo anche di speculazione.

Sono reputati usi civici anche i diritti di vendere erbe, stabilire prezzi dei prodotti ed altri simili che appartengono ai Comuni sui beni di privati.

Il compenso, per la liquidazione dei diritti suddetti, è stabilito in una porzione del fondo, o della parte dello stesso gravata, da aggiudicare alla popolazione cui i diritti appartengono e deve essere determinato come segue:

- ✓ Per i diritti *essenziali* esercitati, la porzione di terreno da dare in compenso, corrisponderà ad un minimo di un ottavo del fondo, e potrà elevarsi ad un terzo ed anche alla metà, secondo i casi e le circostanze;

- ✓ Per i diritti *utili* il compenso potrà variare da un minimo di un quarto fino al massimo di due terzi del fondo. Questo compenso comprenderà anche quello corrispondente ai diritti utili, qualora anche questi siano in tutto o in parte esistenti sul medesimo fondo.

## 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 prova della demanialità collettiva di un terreno è fornita, di norma, dalla relazione storico-giuridica dei beni comuni redatta dall'istruttore demaniale e dal conseguente progetto di verifica e sistemazione dei demani, redatto dal perito demaniale, approvato e pubblicato nelle forme di legge. In difetto, si può fare ricorso alla presunzione generale della demanialità civica, sancita dalla Corte Suprema di Cassazione a Sezioni Unite Civili con la nota sentenza 16 luglio 1958, n. 2589, per tutti i beni che all'impianto del *Nuovo Catasto Terreni* figurano intestati al comune.

La sentenza del Commissario Regionale per il riordinamento degli usi civici in Abruzzo del 31 maggio 1991, n. 29 di repertorio e n. 664 di cronologico, Dott. Ugo DE ALOYSIO, stabiliva un principio fondamentale:

*«... Nel merito deve ribadire che la prova della demanialità da uso civico di un terreno è fornita, di norma, dalla relazione storico-giuridica dei beni comuni redatta dall'istruttore demaniale e dal conseguente progetto di verifica e sistemazione dei demani, redatto dal perito demaniale, approvato e pubblicato nelle forme di legge. Ove manchino ambedue tali documenti o il secondo di essi, bisogna fare ricorso alla presunzione generale di demanialità civica sancita dalla Corte Suprema di Cassazione a Sezioni Unite Civili con la nota sentenza 16.7.1958 n. 2589, per tutti i beni che in catasto figurano intestati al Comune. Tale presunzione non è quella di cui all'art. 2729 del Cod. Civ.; attesa la speciale natura dei demani di uso civico che sono imprescrittibili, inusucapibili, indisponibili, inespropriabili ed inalienabili, ma assume una efficacia ed una connotazione tutta particolare, che le dà il valore di vera e propria prova presunzionale, anche perché la prova che i Comuni debbono offrire non è quella della proprietà del demanio, ma solo quella della qualità demaniale del terreno. Ora fonte di tale prova sono, in mancanza di decisioni della Commissione feudale, oltre all'esercizio in tempo antico, anche se non più attuale, degli usi civici, le risultanze dei catasti antichi e recenti e gli stati discussi delle università. Ed è risaputo che nella soggetta materia il catasto ha un valore probatorio relevantissimo – a differenza di quanto avviene per la proprietà privata – per il fatto che, ripetendo il demanio la sua origine dall'occupazione del terreno da parte delle popolazioni in epoca antichissima, non può esistere il documento comprovante la proprietà di esso. Siffatta presunzione fu sempre riconosciuta dalla Commissione feudale nel decidere la qualitas soli in rapporto a terre annotate come comunali nei catasti antichi e negli stati discussi, avendo tale commissione ritenuto che i boschi, i pascoli, le montagne e le terre in genere appartenenti all'università siano beni di uso civico, in quanto acquistati dalle collettività in virtù della primitiva occupazione, per gli usi di tutti ed a*

*beneficio di ciascuno dei partecipanti individualmente. La stessa presunzione conserva la sua validità anche per i terreni che il Comune ha concesso a privati con il peso del pagamento del livello o coloni miglioratari, nel senso che in tali casi non si opera mai la trasformazione del demanio universale in allodio. ...»*

Circa la “*La presunzione di demanialità e l’onere della prova*” mi sembra opportuno per chiarire ancora meglio i termini della questione, in relazione a questo aspetto della materia, riportare l’illustre pensiero espresso dal Prof. Fabrizio MARINELLI:

«... Di particolare rilievo all’interno del processo commissariale è il principio di presunzione di demanialità, affermato da una lontana giurisprudenza della Corte di Cassazione dei primi anni cinquanta, che tralattivamente viene utilizzata nella prassi al fine di invertire – nella sostanza – l’onere della prova. Se a ciò si aggiunge l’applicazione del più volte citato principio “*Ubi feuda, ibi demania*”, si viene a realizzare di fatto un rilevante squilibrio all’interno del contraddittorio, perché è l’occupatore a dover dimostrare la legittimità del proprio titolo di proprietà o del proprio possesso quando – come è frequente – il titolo di proprietà consiste unicamente nel possesso ultraventennale. C’è dunque una chiara inversione rispetto al principio generale di tutela del possessore di buona fede, segno di un deciso favore dell’ordinamento per la demanialità civica dei beni controversi che, se da un lato può spiegarsi esclusivamente con ragioni storiche, di fatto rende i giudizi commissariali troppo spesso fondati su presunzioni prive di riscontro, quando non addirittura su veri e propri pregiudizi. ...»<sup>[35]</sup>.

Per concludere, si deve ricordare che i comuni italiani hanno acquisito molto tardi una personalità giuridica contrapposta a quella dei cittadini e sono stati considerati per secoli *Universitas civium*, a cui i beni vi appartenevano appunto come *beni civici* promiscui. Pertanto, posti di fronte ad un bene comunale, lo si deve presumere secondo la sua normale e consueta provenienza, e fino a prova contraria, generalmente quale un bene originario e civico, regolato cioè dal regime giuridico proprio dell’epoca in cui si è consolidata l’appartenenza del bene alla università dei cittadini.

Quando si è di fronte a problematiche che riguardano gli usi civici e le terre collettive, il primo pregiudizio da sfatare è che ci si trova di fronte dei relitti storici o con semplici residui *feudali*. Se si fa riferimento spesso alla storia, non è perché sono diritti del passato ai quali si vuole per forza dare nuova vita, ma perché occorre provarli ed inquadrarli nel significato storico che effettivamente ebbero in quel momento e che diede loro l’ordinamento nel quale furono formati.

<sup>35</sup> “*Gli usi civici*”, Fabrizio MARINELLI, Trattato di diritto civile e commerciale, Milano, Dott. A. GIUFFRÈ editore, 277 e ss..

Oggi gli usi civici, in senso stretto, hanno certamente perduto la grande importanza che rivestivano nel passato, però, si deve ricordare che tali diritti hanno fin dalla notte dei tempi garantito la sopravvivenza delle collettività.

Lo stesso pascolo, là dove è ancora in esercizio, che è il diritto più antico e certamente il più importante, è ridotto al pascolo naturale per usi personali. Ma ciò non vuol dire certamente che siano cessati i diritti delle popolazioni. Diritti che, per la maggior parte delle volte, anche se denunciati, in osservanza prima del regio decreto legge n. 751/24 e poi della legge n. 1766/27, devono essere ancora accertati nella loro reale estensione, al fine di procedere alla loro liquidazione anche mediante l'eventuale scorporo, ossia all'attribuzione d'altre terre al patrimonio collettivo delle popolazioni.

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>36]</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 nell'attuale territorio del **Comune di Civitavecchia in Provincia di Roma**, anche in relazione ai diritti, ove esistenti, dei comuni limitrofi, quali quelli di Tarquinia, di Allumiere, Tolfa e Santa Marinella.

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 l'Archivio Centrale dello Stato di Roma. La quale ha preso le mosse dalla ricostruzione dell'area in questione all'interno del territorio comunale, debitamente contrassegnata con la relativa situazione giuridica rispetto agli usi civici, mediante il confronto avvenuto tra i catasti antichi (*Gregoriano e Cessato*

<sup>36</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.»

*Catasto Rustico*) e il vigente *Catasto Terreni*, entrato in conservazione per il territorio comunale di *Civitavecchia* nel dicembre del 1952 ed, infine, anche attraverso il confronto con gli eventuali provvedimenti che hanno comportato variazioni territoriali e la presenza di diritti di altre collettività o su altri territori comunali.

## 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 Civitavecchia, 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>[37]</sup> e della legge n. 1766/27<sup>[38]</sup>, nonché quelli adottati dopo l'emanazione dell'articolo 66 D.P.R. 616/1977<sup>[39][40]</sup>.

<sup>37</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>38</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>39</sup> Articolo 66 DPR n. 616 del 24 luglio 1977:

«... sono delegate alle Regione 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>40</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 “demani 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 amministrative previste dal

A) Procedimenti intervenuti ai sensi della *Notificazione pontificia* del 29 dicembre 1849<sup>[41]</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>[42]</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*.

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

---

*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 atessi, demandati alle Regioni, le quali, di conseguenza, sono le sole legittimate alla pronuncia dei relativi provvedimenti. ...».*

<sup>41</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>42</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 corrisponderci 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>[43]</sup>.

B) 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.

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

D) 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>[44]</sup>.

E) 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.

F) 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 Civitavecchia.

---

<sup>43</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>44</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 dall'Ing. Marco CENSASORTE, inerente la redazione, ai sensi dell'ex articolo 3 della legge regionale 3 gennaio 1986, n. 1, e ss.mm.ii., della *Analisi del Territorio* usi civici, riguardante il comprensorio terriero sito in località *Boccelle* del Comune di *Civitavecchia* in Provincia di *Roma*, della superficie complessiva di Ha. 8.53.36, identificato nel *Catasto Terreni* del suddetto Comune (Codice: C773) al Foglio 30 con le attuali particelle 16, 27, 28, 58, 76, 77, 169, 170, 172, 198, 210, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 1015, 1021, 1026, 1027, 1049, 1444, 1445, 1601, poiché interessato da una procedura di interessato da una procedura urbanistica – piano di iniziativa privata – comprensorio PT2 (l.r. n. 36/1987, art. 1 bis, come modificato dalla l.r. n. 7 del 18 luglio 2017), ho redatto la presente relazione;

Visti gli Atti demaniali rinvenuti e dei documenti fino ad oggi compiuti, con lo scopo d'individuare l'esatta natura giuridica delle terre che sono 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, rispetto al particolare regime giuridico di cui alla l. n. 1766 del 1927 e alla l. n. 168 del 2017, esistono allo stato elementi tali da far ritenere che il sopra indicato comprensorio terriero:

- ✓ non appartengono ad alcun dominio collettivo, sono di natura allodiale non gravate da usi civici le attuali particelle 27, 28, 58, 169, 170, 172, 198, 210, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 1015, 1021, 1026, 1027, 1049, 1444, 1445, 1601;
- ✓ è di natura privata libera da usi civici l'attuale particella 16;
- ✓ è un relitto di natura demaniale appartenente ai domini collettivi dell'Università agraria di Civitavecchia l'attuale particella 77;
- ✓ pur se indicata (erroneamente) nella relazione MONACI del 2019 di natura privata gravata da usi civici – per le motivazioni più sotto riportate – l'attuale particella 76 è da ritenere libera da usi civici, perché rientrante nel perimetro originario della tenuta di San Gordiano.

Nello specifico, la natura giuridica rispetto al particolare regime degli usi civici e dei domini collettivi del comprensorio è stata desunta dai seguenti atti demaniali:

- ✓ Per ciò che riguarda gli ex *mappali* 92/2 e 93 (all'impianto del NCT particelle 21, 24, 27, 28, 57, 58, 77, 78, 79, 80 e 81 – all'attualità particelle

27, 28, 58, 169, 170, 172, 198, 210, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 274, 275, 276, 277, 1015, 1021, 1026, 1027, 1049, 1444, 1445, 1601), la natura allodiale è stata desunta dall'ordinanza commissariale del 9 agosto 1929<sup>[45]</sup>, n. 70 di repertorio e n. 251 di cronologico<sup>[46]</sup>, con la quale il Commissario Regionale Dott. Pietro BARCELLONA, nella causa tra l'allora Università agraria di Civitavecchia, nell'interesse della popolazione *civitavecchiese*, ed il Marchese Benedetto GUGLIELMI, nell'interesse del minore Felice e dei figli nati, omologava

«... l'atto di transazione del due luglio millenovecentoventinove – VII – Notar Pampersi da Civitavecchia – tra l'Università agraria di Civitavecchia, il signor Marchese Benedetto Guglielmi del fu Giulio, quale esercente la patria potestà sul figlio minore Felice ed in rappresentanza dei figli nati, e i sigg. Gr. Uff. Vincenzo Giacomini, avvocato Vittorio Argentieri e agronomo Guido Ekert, quali amministratori dei beni lasciati dal fu Marchese Giulio Guglielmi ai nati e nati del figlio Benedetto. Salva la Superiore approvazione.»

Infatti, con l'atto pubblico di transazione del 2 luglio 1929, a rogito del Notaio Giovanni PAMPERSI di Civitavecchia, intervenuto tra l'Università agraria di Civitavecchia e la Casa GUGLIELMI, alla presenza dell'allora Podestà, venivano ceduti al suddetto ente agrario molti terreni, tra i quali il

«... Corpo di terreno situato in territorio di Civitavecchia tra il fosso del fontanile del Sorbo e il fosso del Marangone. È intersecato dalla ferrovia Roma-Pisa e dalla via Aurelia che ne distaccano due appezzamenti presso il Mare Tirreno, dei quali quello compreso fra le due vie suddette è denominato della Polveriera. Confina col fosso del fontanile del Sorbo, le proprietà Costa e Porta, la proprietà Guglielmi denominata "Monte Cucco" e Poggio Paradiso, il fosso del Marangone, una zona riservata all'Amministrazione Guglielmi ed il Mare Tirreno.

È distinto nella **Sezione IX** del Catasto di Civitavecchia con i numeri di 63, 64, 65/1, 65/2, 65/3, 66, 67, 68/1, 68/2, 69, 70/1, 70/2, 70/3, 70/4, 70/5, 71, 72, 73/1, 73/2, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81/1, 81/2, 82, 83/1, 83/2, 84, 85, 86, 87, 88 sub. B resto, 89, 90, 92/1 resto, **92/2 resto**, **93**, 94, 103/1 resto, 103/2 B resto, 104, 105, 106, 107, 108/1, 108/2, 108/3, 108/4, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 110, 111, 112, 114, 114 ½, 115, 116 ½, 116/1, 116/2, 116/3, 176, 177, 178/1, 178/2, 181, 200, 201, 203, 204, 231, 232.

La superficie censuaria risulta di ettari 704,44,70 (tavole 7044,47) mentre la superficie avuta dalla misura diretta è risultata di ettari 723.91.81.

Il corpo di terra è suddiviso nei seguenti vocaboli: Puntone di Scarpatosta, Rimessa del Sorbo, Puntone del Sacro Monte, Puntone della Boccella o del Capriolo, Puntone o Macchia del Mandrione e della Molaccia. ...»

Successivamente, con il decreto M.A.F. del 20 settembre 1937, n. 994<sup>[47]</sup>, poi modificato nella forma e non nella sostanza con il decreto M.A.F. n. 2168 del febbraio 1942, l'Associazione agraria di Civitavecchia veniva

<sup>45</sup> Registrata a Roma il 10 ottobre 1929, vol. 510 e n. 3442 degli *Atti giudiziari*.

<sup>46</sup> Archivio del C.U.C. di Roma.

<sup>47</sup> Archivio Centrale dello Stato, M.A.F., usi civici, codice serie 5309, bb. 895, 896, 897 e 898.

autorizzata, previa sdemanializzazione, ad alienare diversi terreni acquisiti con la suddetta transazione del 1929, tra i quali sono compresi nella parte indicata quale “*aree fabbricabili*” anche quelli distinti nel *Cessato Catasto Rustico* alla Sezione IX con i *mappali* 92-A e 93.



**Estratti degli elaborati grafico redatti dagli Ingegneri Angelini e Marconi**

- ✓ Per ciò che riguarda l'ex *mappale* 190 (all'impianto del NCT particella 16), la sentenza commissariale del 7-31 luglio 1950<sup>[48]</sup>, n. 1431<sup>[49]</sup>, nella causa tra l'Associazione Agraria di Civitavecchia, la Marchesa Maria FUMASONI BIONDI e la Società An. COMMERCIO IMMOBILI e MOBILI, che aveva preso origine dal ricorso presentato l'11 aprile 1932 dal suddetto Ente agrario, per il riconoscimento e la liquidazione degli usi civici di seminare, pascere, legnare anche per uso industriale, ghiandare, cavar pietra, cuocer calce, abbeverare nella tenuta di *San Gordiano* di proprietà Maria, Leone e Giorgio FUMASONI BIONDI, ha stabilito che:

«... *Dato atto del recesso dal merito della contestazione, per parte dell'Associazione Agraria di Civitavecchia, in relazione ai ricorsi dalla stessa proposti, con gli atti 11 aprile 1932 e 19 novembre 1946, nei confronti dei Signori Leone, Giorgio e Maria Fumasoni-Biondi, relativa alla tenuta di "San Gordiano" in territorio di Civitavecchia, attualmente di proprietà indivisa di detta Maria Fumasoni-Biondi e della Società Commercio Immobili e Mobili, intervenuta in causa, e riconosciuto il mancato fondamento della domanda, dichiara, ad ogni conseguente effetto, cessata la materia del contendere.*

*Dichiara, pertanto, che le terre in appresso descritte risultano libere dagli usi civici denunziati dall'Associazione agraria di Civitavecchia e, precisamente dagli usi civici di seminare, pascere, legnare, ghiandare, cavar pietre, cuocer calce e abbeverare;*

*Terre distinte nel catasto rustico di Civitavecchia, alla Sez. IX, coi numeri di mappa 1, 3 sub. 2, 3 sub. 1-a, 3 sub. 1-b, 3 sub. 1-c, 4, 5 sub. 3, 5 sub. 4, 5 sub. 2-b, 5 resto, 6, 9 sub. 1 e 2, 10 sub. 2-d, 10 sub. 1-b resto, 10 sub. B-2-b resto, 10 sub. 1-c resto, 10 sub. 2-c resto, 11 sub. 2, 11 sub. 1-b, 12, 13, 14, 15, 16, 17 sub. A, 17 sub. B, 17 sub. C, 18, 19 sub. 1 e 2, 20, 34, 166, 167, 168 sub. B, 168 sub. C, 169 sub. A, b, c, 171, 190, 191, sub. B, 195, 196 sub. B, 197 sub. B, 254, 5/1 a, confinanti con la spiaggia del mare, fosso delle Fontanine del Sorbo, Muro a secco della proprietà Guglielmi, fosso del Pontone Bianco, fosso del Malpasso, Via Provinciale Aurelia, strada ferrata, salvi altri.»*

- ✓ Per ciò che riguarda, infine, l'ex *mappale* 23 (all'impianto del NCT particella 76) è doveroso precisare quanto segue:

Premesso che nella ricognizione catastale per le tenute *Ferrara* e *XII Quartucci* condotta nel 2019 dal Dott. Giuseppe MONACI (approvata parzialmente con DGR Regione Lazio n. 476 del 21/07/2020), che ha sostituito il precedente "*Atlante Cartografico*" redatto dall'Arch. Paola ROSSI (approvata con D.D. regionale n. A07844 del 30/09/2013), la suddetta particella figura tra quelle di natura privata gravata da usi civici, solo perché ritenuta compresa nell'originaria tenuta dei *XIII Quartucci*,

<sup>48</sup> Registrata a Roma il 5 agosto 1950 al n. 1686, vol. 609, *Atti giudiziari*.

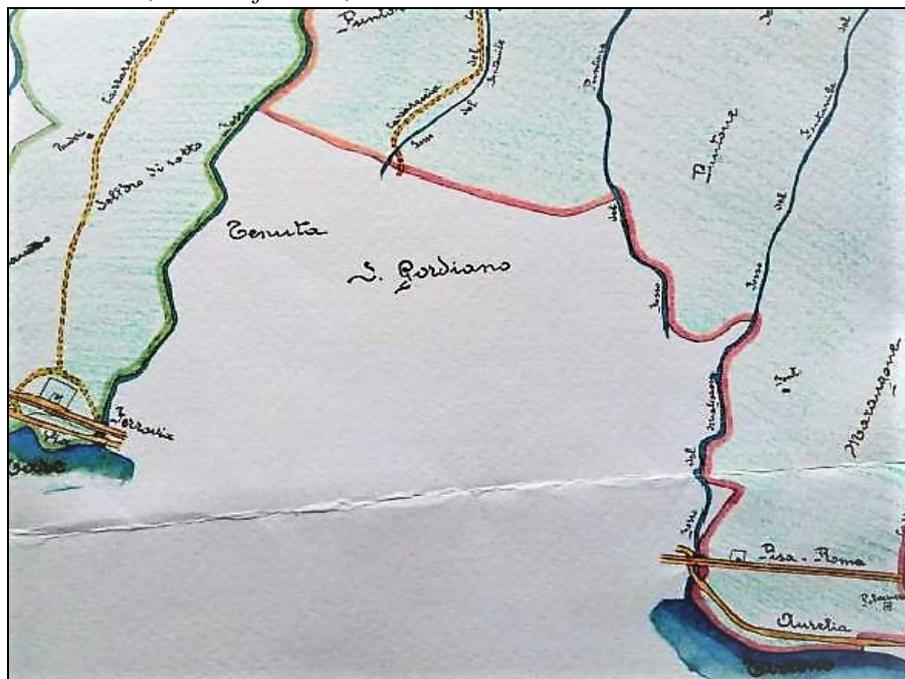
<sup>49</sup> Archivio del C.U.C. di Roma.

senza considerare che la tenuta di *San Gordiano* (effettivamente parte integrante della tenuta dei *XIII Quartucci*), con la sentenza commissariale del 1950, è stata dichiarata nella sua interezza esente dagli usi civici;

Considerato che il Comune di CIVITAVECCHIA, contrariamente a quanto affermato dalla R.L. nella DGRL n. n. 476/2020, con la DGC n. 55/2019 ha proposto opposizione a tutti i contenuti della suddetta relazione MONACI;

Accertato che il suddetto *mappale* 23 rientrava certamente nell'originario perimetro della tenuta di *San Gordiano*, com'è dimostrato dal fatto che, così come il sopraddetto *mappale* 190, rientrava nella originaria proprietà ALIBRANDI, dalla planimetria allegata al decreto commissariale che ha omologato la conciliazione avvenuta nel 1929 tra la Casa GUGLIELMI e l'allora *Associazione Agraria di Civitavecchia*, che puntualmente ne definisce i confini, i quali sono perfettamente coincidenti con quelli descritti nella sentenza commissariale del '50:

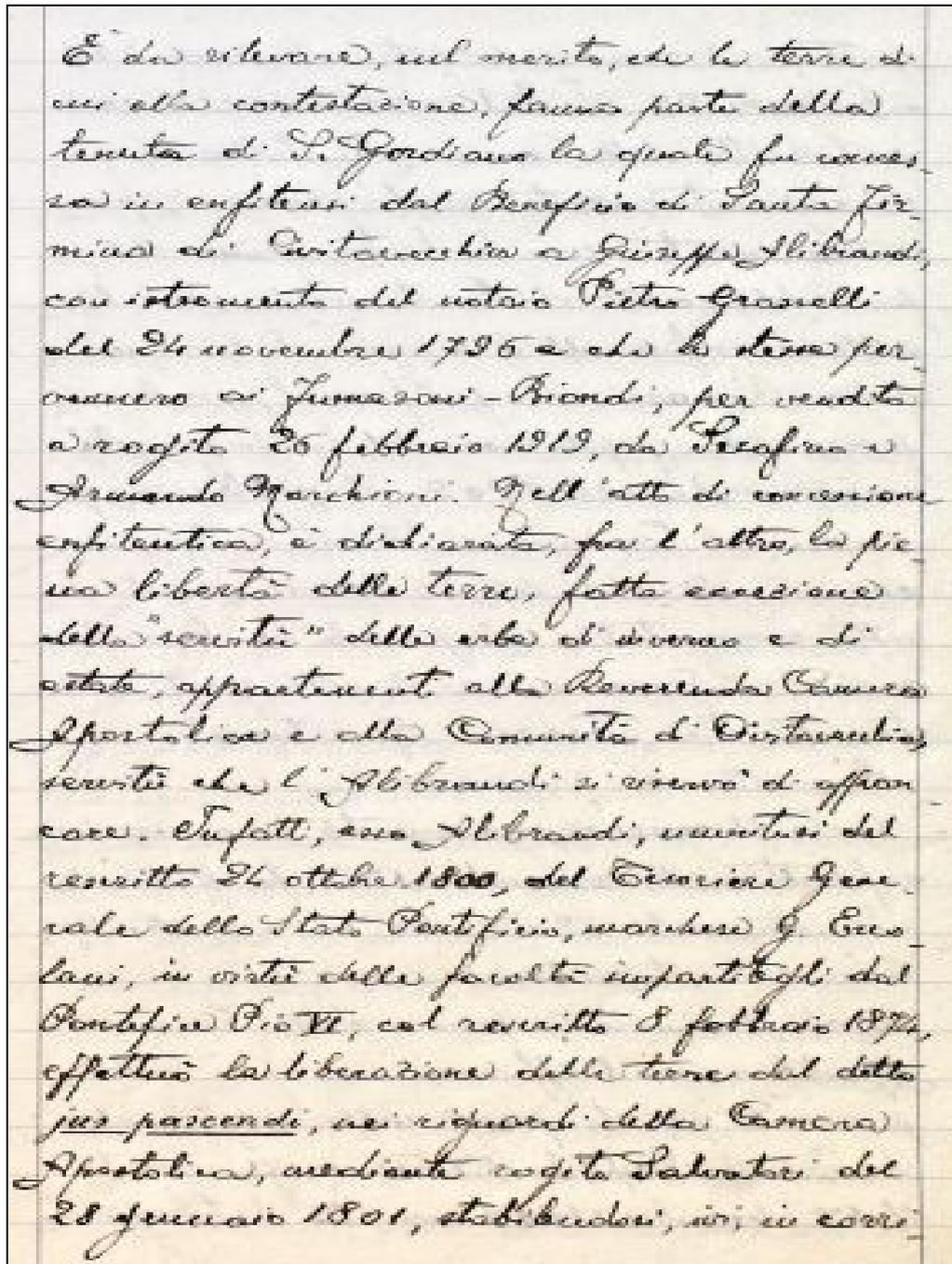
«... confinanti con la spiaggia del mare, fosso delle Fontanine del Sorbo, Muro a secco della proprietà Guglielmi, fosso del Pontone Bianco, Fosso del Malpasso, via Principale Aurelia, strada ferrata, salvi altri.»



**Estratto tavola allegata alla conciliazione del 1929**

Considerato che il *mappale* 23, pur non dichiarato esplicitamente libero dagli usi civici dalla sentenza commissariale n. 1431 del 1950, in quanto rientrante all'interno dell'ex tenuta di *San Gordiano* (vedere le sotto

riportate motivazioni della stessa sentenza), solo perché a quell'epoca non di proprietà di Maria, Leone e Giorgio FUMASONI BIONDI;  
per diretta analogia si conclude che è da ritenere anche il *mappale* 23 di natura privata libero da usi civici, per essere ricompreso, come sopra dimostrato, nell'originario perimetro della suddetta tenuta:

A photograph of a handwritten document on aged, yellowed paper. The text is written in a cursive script. The document discusses land ownership, mentioning a contestation, a concession of usufruct, and the liberation of land from feudal obligations. It references specific dates and locations, such as the year 1796 and the location of the land. The text is written in a single column and is partially obscured by a green circular sticker on the right side.

È da rilevare, sul merito, che la terra di cui alla contestazione, faceva parte della tenuta di S. Giordana la quale fu concessa in usufrutto dal Principe di Santa Formosa di Castellaneta a Giuseppe Alibrandi, con istromento del notaio Pietro Grasselli del 24 novembre 1796 e che lo stesso usufruttuario Alibrandi, per vendita a rogito 26 febbraio 1819, da Principe e Giuseppe Marchioni. Nell'atto di concessione usufruttuaria, è dichiarata, fra l'altro, la piena libertà delle terre, fatta eccezione della "servitù" delle viti di uva e di vite, appartenenti alla Reverenda Camera Apostolica e alla Comunità di Distrettina, servitù che l'Alibrandi si riserva di opporre. Infatti, esso Alibrandi, unitamente del rogito 26 ottobre 1800, del Geniale Generale dello Stato Pontificio, marchese G. Casolani, in virtù della facoltà impartitagli dal Pontefice Pio VI, col rogito 8 febbraio 1874, effettuò la liberazione delle terre del detto ius pascendi, nei riguardi della Camera Apostolica, mediante rogito Salvatore del 28 gennaio 1801, stabilendosi, in ogni

spettivo, il canone perpetuo di scudi 253 e braccia 99. In tal modo, venne a cessare il diritto della Camera Apostolica di pagare privatamente con le pecore e, provvisoriamente, con le bestie grossolane del popolo della città di Civitanova, dal 1° settembre fino all'8 maggio di ciascun anno. Rimase, un po' per poco, il pascolo a favore della popolazione del luogo giacché rinviazioni che nel 1802, gli Ill. Bracci pagavano al Comune di Civitanova un canone di scudi 45,56 per il corredo di vitte comunitative di pascolo nei loro terreni di S. Gordiano e in altri posti nella tenuta di "Terre di Quartucci".

È, inoltre, da precisare:

- 1) che il canone concernente la concessione enfiteutica, 24 novembre 1795, fu affiancato con istrumento 22 settembre 1876, atto di Cassa di Civitanova;
- 2) che il canone a favore della Camera Apostolica, per l'affrancazione già detta, pervenuto per trapassi, nelle mani del Reverendo Capitolo Vaticano, fu redento il 17 dicembre 1883 con atto di tal giorno,

per nota Francesco Guidi di Roma;  
3) che l'altra somma di scudi 45,56, do-  
vuta al Comune di Cortanovichio per l'appa-  
cata dritta di pascolo, spettante alla popola-  
zione del luogo, venne parimenti estinta  
con istrumento dello stesso nota Guidi, in  
data 15 luglio 1878. È, pertanto, nel giu-  
sto il procuratore dell'Associazione di Co-  
rtanovichio, quando, sull'univocità delle  
suddette circostanze, ha rinnovato l'ines-  
stenza del dritto civico di pascolo, denun-  
ciato, a suo tempo, dalla sua rappresen-  
tanza. Qi, d'altra parte, è rinvenuta accerta-  
ta, anzi, è da ritenere esatta, la esistenza  
degli altri usi civici, di cui alla denuncia  
attrice, ove si tenga presente, come innan-  
zi si è accennato, che la terra di S. Gordia-  
no hanno sempre fatto parte della tenuta  
de' Eredi Quattucci, che la sentenza  
2-13 maggio 1916 della Giunta d'Arbi-  
tri del Circondario di Roma, dichiarò  
liberi dagli usi civici pretesi dall'Associa-  
zione Agraria di Cortanovichio.  
Il riguarda, poi, del denunciato uso ci-  
vico di seminio, sono, d'altra parte, dai

sive le argomentazioni del patrono della  
Associazione Agraria). Risulta, invece, che  
la tenuta di S. Gordiano venne a far parte,  
in conformità delle disposizioni legislative  
del tempo, del beneficio ecclesiastico di San-  
ta Formina, patrono di Civitavecchia e  
che la stessa fu dal "beneficiario" don  
Silvestro Cori ceduta in enfiteusi a Gio-  
seppe Albrandi col già ricordato atto del  
24 novembre 1796, previa le regolari  
autorizzazioni, menzionate nell'atto stesso.  
Ora, è di intuitiva evidenza che l'opera  
la tenuta passata in dotazione di un bene-  
ficio ecclesiastico, dell'importanza, per  
quanto, di quella menzionata, ~~recata~~ **SECO**,  
comunque che lo rivorno della terra, co-  
stituenti l'utile dominio dell'investito,  
fosse, in effetti, devoluto a quest'ultimo;  
ciò che non sarebbe avvenuto nel caso in  
cui fosse esistito, sulle terre del beneficio,  
il diritto civile di scruva a favore della  
popolazione, diritto che, per la sua intrin-  
sica natura e per la sua estensione,  
avrebbe sovrastato di ogni utilità la stes-  
sa dotazione beneficaria. Mentre, come

invece si è detto, il Beneficio di Santa  
Firmiana, investito dell'utile dominio delle  
terre, di cui è menzione, le costituisce in  
enfiteusi all'Alebardi.  
La siffatti ineccepibile rilievo, il ricavato  
dal merito di parte stessa, rimane avvalorato  
e corretto e lo stesso si equivale, ne  
gli effetti, al rifiuto della domanda. Inten-  
tando ragioni di equità, alle quali si ag-  
giunge, per i convenuti, l'acquisito van-  
taggio della certezza del diritto, consiglia  
o la compensazione, fra le parti, delle  
spese del giudizio.  
**Q. Q. 913.**  
**Il Commissario**

51

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 Civitavecchia. 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, 7 Dicembre 2021

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