



Repubblica Italiana
In nome del popolo Italiano

SENT. N. 116
CRON. N. 506
13 NOV. 2023

COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI
PER LE REGIONI LAZIO, UMBRIA e TOSCANA

Il Commissario Antonio Perinelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa demaniale iscritta al n. 59 del registro generale contenzioso civile dell'anno 2021,

tra

[REDACTED]

[REDACTED] rappresentato e difesa, giusta procura

allegata all'istanza di nomina dell'OCC del 1° giugno 2017, dall'Avv. Marilena Di Genova (codice fiscale: DGN MLN 75E67 E 2051), elettivamente domiciliato presso lo studio di quest'ultima in Roma, Viale delle Milizie n. 34,

- Ricorrente -

e

UNIVERSITA' AGRARIA DI CIVITAVECCHIA, codice fiscale 83002800585, con sede in Civitavecchia, viale Guido Baccelli n. 35, in persona del Presidente p.t. autorizzato con deliberazione del Comitato Esecutivo n. 49 del 27.05.2022, rappresentata e difesa giusta procura in calce alla comparsa di costituzione e risposta dall'Avv. Pietro Carlo Pucci, codice fiscale PCC PRC 53H02 B114G, ed elettivamente domiciliata ai fini del giudizio presso lo studio del nominato Avvocato in Roma, Via Riccardo Grazioli Lante n. 9,

- Resistente -

e

COMUNE DI CIVITAVECCHIA, C. F. 02700960582, con sede in Civitavecchia al P.le Guglielmotti n. 7, in persona del legale rappresentante pro-tempore, rappresentato e difeso dall'avv. Silvio Sbragaglia (c.f. SBR SLV 63P14 C773Y) in virtù di procura generale alle liti,

- **Resistente** -

e

REGIONE LAZIO (CF 80143490581), in persona del Presidente pro – tempore,

- **Resistente - contumace** -

Avente ad oggetto : accertamento della *qualitas soli*.

CONCLUSIONI

Il Procuratore del ricorrente rassegnava le seguenti conclusioni : *“RICORRE Innanzi a codesto On.le Commissario per la liquidazione degli usi civici, affinché, ogni contraria istanza, eccezione, deduzione, disattesa, affinché:*

- *in via principale: accertare e dichiarare che l'immobile in oggetto non risulta nell'area demaniale ad uso civico dell'università Agraria di Civitavecchia;*
- *in via subordinata ed istruttoria: laddove l'On.le Commissario, lo ritenesse opportuno, chiede la nomina del CTU cui affidare l'incarico di verificare se l'area rientri negli usi civici demaniali, anche ai fini della relativa quantificazione per la affrancazione”.*

Il Procuratore dell'Università agraria di Civitavecchia rassegnava le seguenti conclusioni : *“Voglia l'Ill.mo Sig. Commissario adito, contrariis reiectis, in via preliminare dichiarare il difetto di legittimazione ad causam e il difetto d'interesse ad intervenire in capo alla Regione Lazio e promuovere la nomina di una speciale rappresentanza per essersi il Comune di Civitavecchia, in contrasto con la funzione istituzionale sussidiaria che gli assegna l'art. 2, 40 comma, della legge n. 168 del 2017, posto in conflitto d'interessi con la collettività civica civitavecchiese, e in via subordinata ordinare che sia chiamato in causa il Ministero della Cultura; nel merito, accertato e dichiarato, in base alle risultanze del catasto gregoriano del 1818-'20, che gli obblighi di miglioramento incombenti all'enfiteuta del terreno della Mortelle nel quale rientra il terreno di sedime dell'immobile urbano di cui al ricorso non sono stati adempiuti, essendo il terreno di cui si tratta interamente seminativo secondo il catasto gregoriano del 1818-'20, nonché accertato e dichiarato che il ricorrente, sul quale incombe l'onere della prova che gli obblighi incombente ai suoi danti causa nel periodo tra il 1777 e il 1827 (esecuzione dei miglioramenti, approvazione dei*

trasferimento dell'utile dominio da parte della Sacra Congregazione del Buon Governo e da parte della Comunità di Civitavecchia, pagamento del laudemio in occasione del trasferimento dell'utile dominio) siano stati adempiuti, non ha assolto a tale onere, dichiarare che il dominio utile sul terreno in questione deve intendersi devoluto ipso jure alla Comunità di Civitavecchia prima che il dominio diretto ad essa spettante fosse venduto all'asta nel 1827, e in subordine dichiarare il terreno di cui si tratta tuttora gravato da usi civici essenziali a favore della popolazione di Civitavecchia".

Il Procuratore del Comune di Civitavecchia rassegnava le seguenti conclusioni : *"Per tutto quanto sopra evidenziato, e alla luce delle risultanze istruttorie desumibili dalla CTU espletata e della documentazione depositata agli atti, si chiede che venga accertata e dichiarata la assoluta natura allodiale delle terre per cui è causa nonché la inesistenza di qualsiasi diritto civico sulle stesse".*

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

██████████ adiva questo Commissariato per sentir dichiarare la natura allodiale degli immobili siti in Civitavecchia censiti in catasto al foglio 24, particella 1314, subalterno 20.

Si costituiva in giudizio l'Università agraria di Civitavecchia eccependo, in via pregiudiziale, il difetto di legittimazione ad causam e il difetto d'interesse ad intervenire in capo alla Regione Lazio ed al Comune di Civitavecchia per il quale chiedeva la nomina di una speciale rappresentanza stante la situazione di conflitto d'interessi con la popolazione nonché l'avvenuta formazione del giudicato a seguito della sentenza commissariale n. 19/1990.

Nel merito deduceva la proprietà collettiva dei terreni oggetto di giudizio per come accertato dalla già menzionata sentenza.

Si costituiva in giudizio il Comune di Civitavecchia aderendo alle domande del ricorrente.

Non si costituiva in giudizio la Regione Lazio.

Veniva disposta una CTU al fine di accertare la *qualitas soli* con nomina quale CTU del prof. Furio Pellicano.

All'udienza del 09.01.2023, il prof. Furio Pellicano prestava giuramento quale CTU.

Precisate le conclusioni all'udienza del 19.06.2023 la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex articolo 190 c.p.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE

§ 1. — ██████████ adiva questo Commissariato per sentir dichiarare la natura allodiale degli immobili siti in Civitavecchia censiti in catasto al foglio 24, particella 1314, subalterno 20.

§ 2. — Debbono innanzitutto essere scrutinate le eccezioni pregiudiziali sollevate dalla difesa dell'Università agraria di Civitavecchia.

§ 2.1. — Il Difensore dell'Università agraria di Civitavecchia eccepiva, in via pregiudiziale, il difetto di legittimazione ad causam e di interesse ad intervenire in capo al Comune di Civitavecchia per il quale chiedeva altresì la nomina di una speciale rappresentanza atteso il conflitto d'interessi con la popolazione.

L'eccezione è infondata.

Invero il Comune è l'ente esponentiale della collettività ed è, in tale qualità, interessato all'accertamento della natura dei suoli ricadenti nel territorio comunale anche per le ripercussioni della pronunzia sulla *qualitas soli* in ordine ai poteri di pianificazione urbanistica.

Non ricorrono neppure i presupposti per la nomina di una speciale rappresentanza ai sensi dell'articolo 75, comma II, del R.D. n. 332 del 1928 in quanto la collettività è già rappresentata in giudizio dall'Università agraria.

§ 2.2. — Sempre in via pregiudiziale veniva dedotto il difetto di legittimazione ad causam e d'interesse ad intervenire in capo alla Regione Lazio.

L'eccezione è infondata.

Infatti, la Regione Lazio, sebbene chiamata in causa, non si costituiva nel presente giudizio.

§ 2.3. — Sempre in via pregiudiziale viene eccepita la formazione del giudicato riguardo alla sentenza n. 19 del 24.02.1990 di questo Commissariato che così si disponeva: *"Il Commissario dichiara la qualità demaniale delle tenute "Ferrara" e "delle Mortelle", site in territorio del Comune di Civitavecchia, ed ordina la reintegra delle stesse nel demanio collettivo civico dell'Associazione agraria ricorrente, a cura dell'assessore agli usi civici per la Regione Lazio il quale accerterà preventivamente per quali parti siano intervenuti gli atti di sdemanializzazione indicati in motivazione ed accerterà, altresì, i dati catastali di tali terre provvedendo, altresì ad identificare gli attuali possessori. Rimette alla Regione Lazio, in sede amministrativa, la liquidazione degli usi civici sulla tenuta XIII Quartucci"*.

L'eccezione di giudicato è infondata.

Nel caso di specie i danti causa indiretti della ricorrente signori Marianna e Stefano Antonelli hanno impugnato la sentenza del 1990 ma la Corte di appello di Roma ritenne l'appello inammissibile *"non risultando che la sentenza abbia pronunciato anche riguardo alla proprietà degli attuali reclamanti, essa non può spiegare effetti nei confronti di costoro i quali, non essendo stati parti del giudizio, così come definito in primo grado, non sono conseguentemente legittimati ad impugnare la relativa decisione"*.

Tale sentenza non ha dunque efficacia di giudicato nei confronti dell'odierno ricorrente i cui danti causa non sono stati parti del già menzionato giudizio.

§ 3. — Nel merito il CTU provvedeva innanzitutto ad individuare i terreni oggetto di giudizio

in quelli censiti nel catasto terreni del Comune di Civitavecchia al foglio 24, particella 1314, subalterno 20.

Detti terreni erano situati all'interno della "Tenuta delle Mortelle" e censiti in catasto al mappale 309 della II parte del cessato Catasto di Civitavecchia.

§ 4. — Le vicende storico-giuridiche che hanno interessato la tenuta delle Mortelle possono ricostruirsi come segue.

§ 4.1. — Con chirografo del 4 giugno 1432 il Papa Eugenio IV emanava un provvedimento in sette capitoli che riconosceva all'Universitas di Civitavecchia una serie di provvidenze ed immunità temporanee. In particolare, il capitolo quinto del provvedimento concesse alla comunità e agli uomini di Civitavecchia l'introito del vino, delle carni e della "selva delle Mortelle" per un periodo di sei anni.

Tale privilegio venne confermato dal medesimo Pontefice in data 22.02.1441.

§ 4.2. — Con rescritto ex audentia sanctissimi di Papa Pio VI del 18 marzo 1776 parte della tenuta veniva concessa a Giuseppe Denham e, contestualmente, veniva ordinata dal Pontefice la ripartizione e la concessione a titolo di enfiteusi perpetua del rimanente della tenuta in favore di cittadini e forestieri residenti a Civitavecchia dietro il pagamento di un canone.

§ 4.3. — Con contratto stipulato dal Notaio Leonardo Antonio Pace in data 10 aprile 1776 veniva costituita l'enfiteusi in favore di Giuseppe Denham sul fondo posto nella tenuta "Le Mortelle".

§ 4.4. — Con notificazione del 23.03.1776, in esecuzione del Rescritto Pontificio del 18.03.1776 i cittadini di Civitavecchia venivano invitati a presentare domande di assegnazione di quote della tenuta "Le Mortelle".

Seguirono operazioni complesse anche attraverso l'opera dell'agrimensore Alessandro Ricci e, infine, in data 17.01.1777, con atti a rogito del notaio Leonardo Antonio Pace vennero stipulati i singoli contratti di enfiteusi.

§ 4.5. — In data 11 aprile 1826 il Segretario di Stato istituiva una Commissione deputata alla estinzione del debito Comunitativo, con l'autorizzazione ad alienare all'asta pubblica i canoni spettanti ai Comuni e tra questi vi erano compresi anche quelli spettanti al comune di Civitavecchia, sulle terre site nella Tenuta delle Mortelle, a suo tempo concesse in enfiteusi perpetua nel 1777.

§ 4.6. — In data 11 aprile 1827 furono messi all'asta 49 canoni del diretto dominio delle terre ricomprese nella Tenuta delle Mortelle.

§ 5. — In ordine alla natura dei terreni oggetto di giudizio si legge nella CTU che *"La natura feudale dei diritti signorili esercitati dai Prefetti di Vico sul territorio di Civitavecchia non è, allo stato, riscontrabile nelle fonti."*

Al privilegio di Eugenio IV del 22 febbraio 1441, e alle conferme che ne furono in seguito emanate da parte dei papi, si fa risalire la concessione della Tenuta o Bandita delle Mortelle, -nelle fonti di età moderna anche Silva Mortelle, La Mortella o Bandita de' Buoi-, "in godimento" alla Comunità di Civitavecchia.

Con Rescritto ex audientia sanctissimi di Papa Pio VI del 18 marzo 1776, veniva concesso l'assenso alla richiesta di Giuseppe Denham di ottenere in enfiteusi perpetua terre della Tenuta delle Mortelle, onde poterle "ridurre ad orti e vigne". Con tale atto di disposizione sovrana munito della clausola quibuscumque in contrarium non obstantibus contestualmente alla grazia concessa a Denham, veniva ordinata dal Pontefice la ripartizione e la concessione a titolo di enfiteusi perpetua del rimanente della Tenuta in favore di cittadini e forestieri residenti a Civitavecchia, a fronte di precisi obblighi di messa a miglior coltura e inoltre del pagamento di un canone il cui ammontare sarebbe stato stabilito dalla Sacra Congregazione del Buon Governo. I relativi contratti di concessione furono stipulati nel 1777.

La risoluzione delle autorità comunitative di Civitavecchia del 15 giugno 1790, approvata dalla Congregazione del Buon Governo il successivo 10 luglio, attesta che, tranne in tre singoli casi assai circoscritti, ogni concessionario aveva a quell'epoca adempiuto agli obblighi imposti entro il termine stabilito -("ogn'altro Possessore ha adempiuto i suoi obblighi")- , scongiurando in tal modo la prospettata devoluzione dei fondi assegnati.

Secondo la letteratura storico-giuridica, nel Lazio pontificio tra Sette e Ottocento, in forza delle rinnovate concezioni relative all'aggiornamento delle forme di proprietà come strumento per un più razionale sfruttamento delle risorse, la riduzione a miglior coltura di un fondo gravato rappresenta lo strumento generalmente seguito per la "liberazione" dei fondi dal diritto di pascolo civico, secondo due modalità entrambe di ampia diffusione: la prima, più antica e sostenuta da una vasta e costante giurisprudenza rotale, prevede che l'uso di pascolo di diritto consuetudinario si estingua mediante la mera messa a coltura o recinzione del fondo da parte del possessore; la seconda prevede che a ciò si aggiunga l'esplicita grazia sovrana e la corresponsione di un canone di indennizzo al titolare dello jus pascendi. Ancora la Notificazione del 1849, dettando le procedure generali per le affrancazioni, esenterà i possessori dall'indennizzo nei casi di usi civici di diritto consuetudinario.

A Civitavecchia, la ripartizione ordinata delle autorità Pontificie nel 1776-1777 con la connessa cessazione degli usi comunitativi conseguente al miglioramento agricolo dei fondi assegnati, diviene ben presto causa dell'accendersi del conflitto tra i nuovi possessori e il ceto degli "Agricoltori" che, presentandosi come portavoce degli interessi della Comunità, si erge a difesa degli antichi usi sulle terre concesse dal Buon Governo.

La grande inchiesta agraria sugli usi di pascolo nello Stato Pontificio svolta nel 1822 da Monsignor Nicolaj, segretario della Congregazione Economica, attestava che "i diritti di servitù della Tenuta delle Mortelle furono ceduti ai Particolari per l'annuo canone di scudi 1,50 il rubbio", e che la gran parte del territorio di Civitavecchia -e in essa la Tenuta delle Mortelle- era considerata dalle autorità pontificie consistente di "terreni liberati poi dalla servitù del pascolo". L'inchiesta registrava altresì che l'intera tenuta era integralmente in proprietà "particolare".

Per estinguere i debiti dello Stato e quelli delle Comunità, i papi Pio VI e Pio VII (con motu proprio del 19 marzo 1801) e il cardinale della Somaglia Segretario di Stato (con Editto dell' 11 aprile 1826) trasferirono ai creditori o misero in vendita a soggetti privati sia il dominio utile dei terreni delle Mortelle che i canoni della comunità uniti al diretto dominio dei terreni già concessi in enfiteusi.

Con l'Editto della Somaglia si restituiva infatti alle comunità dal 1° gennaio 1827 il libero esercizio dei diritti di pascolo, ad esclusione però di quelli ceduti in enfiteusi il cui canone rientrasse nelle rendite da alienarsi. Sulla base di tale previsione, si addivenne dunque alla alienazione a privati dei canoni enfiteutici che la Comunità di Civitavecchia ancora percepiva, in ricognizione del suo diretto dominio, sulle terre delle Mortelle cedute in enfiteusi nel 1776-1777.

Sin dalle annotazioni del Catasto Gregoriano (1819), infine, il comprensorio in cui rientrano i terreni oggi oggetto di causa, risulta intestato a privati".

Secondo la difesa dell'Università agraria il territorio di Civitavecchia avrebbe avuto natura feudale anche in mancanza di una formale investitura.

In particolare, il feudo sarebbe appartenuto ai Prefetti di Vico come si evincerebbe, tra l'altro, dal giuramento di fedeltà prestato il 30.09.1354 da Giovanni di Vico a Giordano Orsini Rettore del patrimonio di S. Pietro in Tuscia riguardo ad una serie di località tra cui "Civitevechie".

Si legge in proposito nella CTU : "Quanto al giuramento di fedeltà del Prefectus Urbis Giovanni Di Vico al Cardinale Albomoz nel 1354, va rilevato che esso è appunto un giuramento -anzi una articolata promissio resa, prima collettivamente e solo poi singulariter et divisim da numerosi nobilies- e non dunque una "tipica" investitura o concessione, sebbene i iuramenta fidelitatis appartengano indubbiamente ad un lessico "feudale" delle relazioni politiche, e conoscano per tutto il medio evo ampia diffusione nei domini ecclesiastici. Nel giuramento, il Prefectus Giovanni compare in tale veste pro castris Bleda, Civitatvecchie, et Ancarane, senza dunque che si precisi che egli detiene questi possessi a titolo feudale oppure in relazione al suo ufficio.

Si tratta comunque di un giuramento reso in una forma non più soltanto "vassallatica", ma già esemplare di una fase in cui, rispetto al passato, tali "giuramenti andavano (...) mutando contenuto e significato. Richiesti di norma non più alla totalità degli abitanti, ma ai rappresentanti dei comuni

e soprattutto ai nobili forniti di giurisdizioni signorili, tradivano il bisogno di definire le prerogative dell'apparato pontificio di governo in maniera più precisa e dettagliata di quanto non fosse implicito nella semplice fidelitas. La fedeltà divenne un presupposto scontato, poiché l'elemento stanziale era il rispetto di una lunga serie di prescrizioni fiscali, militari e giudiziarie". Il giuramento citato è dunque collocabile in una fase in cui: "si cessò di distinguere fra nobili tenuti alla fedeltà con le relative obbligazioni in quanto veri e propri vassalli, e nobili che giuravano, dirà poi la dottrina del XIV secolo, non come corrispettivo alla concessione di un feudo, ma in quanto sudditi di un organismo politico definito in senso territoriale (tamquam subditi ratione originis vel domicilii o ratione iurisdictionis)", ed "Era stata abolita 'ogni frontiera teorica fra sottomissione vassallatica e soggezione pubblica'".

Per contro il CTU ha valorizzato l'uso del termine "locatio" per indicare il titolo della detenzione di Civitavecchia da parte dei Prefetti di Vico in un documento del 1347, "l'anno in cui Cola di Rienzo riuscì ad ottenere la sottomissione del riottoso Giovanni de Vico alla "autorità del Popolo Romano" (cfr. CTU).

"Nuovamente come concessione ad annum censum, di contro alla corresponsione unius accipitris e limitata a tre generazioni è infine configurata la concessione papale al prefetto Giovanni Di Vico, tra gli altri, del Castrum Centumcelle nei capitoli proposti il 7 maggio 1396 per la pace tra Bonifacio IX e il prefetto, allora unito al Comune di Viterbo, confermati il 9 giugno successivo" (Cfr. CTU).

Deve poi osservarsi che in detto atto non viene utilizzato il termine "feudo" ed inoltre trattasi di un atto unilaterale mentre la costituzione del feudo avveniva con atto bilaterale. v

Ne è riprova che, nel caso di violazione degli obblighi assunti, era prevista una multa laddove nel caso di infeudazione la sanzione era costituita dalla devoluzione del feudo stesso.

Dunque, non vi è prova della costituzione di un rapporto feudale su Civitavecchia in favore dei Prefetti Di Vico.

Nemmeno sono certi i confini di tale feudo se cioè esso riguardasse l'intero territorio comunale ovvero una sua parte.

§ 6. — Sostiene poi la difesa dell'Università di Civitavecchia che la concessione della "sylva mortellae" alla comunità di Civitavecchia costituisse una vera e propria donazione.

Deve rilevarsi al riguardo che la concessione venne fatta da Papa Eugenio IV nel 1432 per sei anni (*sex annis proxime futuris*) e nel 1444 venne subordinata al beneplacito pontificio (*usque ad nostrum beneplacitum*).

Le concessioni fatte da Eugenio IV alla Comunità di Civitavecchia sono state confermate da Niccolò V (il 7.04.1451. Cfr. ASR, Camerale III, b. 814); Pio 11 (il 12.01.1458. Cfr. ASR, Camerale III, b. 814); Sisto V (il 12.04.1586. Cfr. ASR, Camerale III, b. 814).

Il carattere precario della concessione esclude che essa costituisca una donazione in favore della comunità di Civitavecchia.

Deve quindi escludersi la natura demaniale civica della tenuta.

Tale esclusione può altresì desumersi dall'utilizzo del termine di "bandita" che indica i fondi chiusi e quindi sottratti all'esercizio degli usi civici.

In particolare, nel caso della tenuta delle Mortelle, essa indica che i doganieri non potevano concederla in fida come avveniva per le tenute camerale.

Dunque, si trattava di un fondo esente dal pascolo doganale e riservato ai buoi aratori.

Del resto, la bandita dei buoi aratori si trovava limitrofa alla tenuta dei Tredici quartucci ed era pertanto funzionale alla coltivazione della stessa.

§ 7. — Neppure il carattere demaniale civico della tenuta può evincersi, come prospettato dalla difesa dell'Università agraria, applicando il principio "*ubi feuda ibi demania*".

Invero nel caso di specie difetta la prova dell'esistenza di un feudo nella titolarità, nel caso di Civitavecchia, dei Di Vico che si sottomisero all'autorità pontificia in modo unilaterale mentre la costituzione del feudo avveniva tramite atto bilaterale.

§ 8. — Sostiene ancora la difesa dell'Università agraria di Civitavecchia che "*Per quanto concerne le rendite dei canoni enfiteutici/diretti dominii in sé considerata, la giurisprudenza ha costantemente riconosciuto che le procedure legate all'incameramento dei beni comunitativi nello Stato Pontificio, tra quali rientrano le surrichiamate vendite dei canoni nel 1827, non comportavano l'estinzione dei diritti di uso civico gravanti sulle terre incamerate (nella fattispecie, peraltro, oggetto di incameramento fu il diretto dominio su terre comunitative). L'incameramento dei beni comunitativi da parte della Camera Apostolica lasciava infatti intatti i diritti civici come espressamente previsto già nel motuproprio pontificio del 1803 sull'incameramento dei beni comunitativi*".

Tuttavia, con editto dell'11.04.1826 del Segretario di Stato venivano esclusi dalla vendita sia i diritti di pascolo che beni rustici fatta tuttavia eccezione di quelli concessi in enfiteusi (come avvenuto nel caso in esame).

"Fu per l'azione di quest'ultimo editto che si addivenne alla alienazione a privati dei canoni enfiteutici che la Comunità di Civitavecchia ancora percepiva, in "ricognizione" del suo diretto dominio, sulle terre delle Mortelle cedute in enfiteusi nel 1776-1777". (Cfr. CTU).

Sostiene la difesa dell'Università agraria che tali vendite sarebbero state illegittime in quanto effettuate in mancanza di una delibera unanime (*nemine discrepante*) prevista dalle bolle di Sisto V (*inter varias ac multiplices*, del 30.09.1586) e di Clemente VIII (*Pro commissa nobis* del 15.08.1592). Deve innanzitutto osservarsi che le bolle sopra richiamate sono dirette alle "comunitas aut universitas" e quindi non sono applicabili agli atti dispositivi del potere ecclesiastico.

Inoltre, esse nel prevedere l'inalienabilità delle proprietà collettive da parte delle comunità titolari non stabiliscono la necessità di una deliberazione unanime dei cittadini.

Poiché tale condizione è quasi impossibile da realizzare nessun bene comunitativo sarebbe stato alienato ma la realtà dimostra il contrario smentendo tale tesi.

In definitiva il permesso del Pontefice o della Camera Apostolica non è soggetto ad alcuna limitazione ed esso costituisce l'unico presupposto di validità degli atti di disposizione compiuti dalle comunità su loro beni o proventi.

§ 9. — Infine, la difesa dell'Università agraria rilevava che le concessioni enfiteutiche si sarebbero devolute di diritto per mancata destinazione dei fondi assegnati alla coltura.

Tale deduzione è infondata.

Invero nelle concessioni ad enfiteusi non si rinviene una clausola che preveda, in caso di inadempimento la reviviscenza di eventuali usi tramite devoluzione bensì semplicemente la riassegnazione delle quote per le quali era necessario un provvedimento della Congregazione.

Ne è conferma il provvedimento del cardinale Carandini del 19.01.1788 che nell'ipotesi di inadempimenti agli obblighi derivanti dalle concessioni enfiteutiche non si limitò a prendere atto della devoluzione bensì concesse una proroga di due anni per l'adempimento delle stesse stabilendo un canone maggiore.

Comunque si legge nella CTU che: *"In estrema sintesi, la documentazione appena analizzata attesta in modo assai univoco che, tranne in tre singoli casi molto circoscritti, ogni concessionario aveva al 1790 adempiuto agli obblighi imposti entro il termine temporale pattuito e più volte rinviato, scongiurando in tal modo in via definitiva la prospettata devoluzione dei fondi assegnati"*.

Tale conclusione è confermata dal documento del 5 giugno 1790 che contiene un resoconto della riunione dei Visconti e Camerlenghi stilato da Ioseph Capalti Notarus Publicus et Illustrissimae Communitatis Civitatis Vetulae Secretarius.

Le decisioni adottate dalla Congregazione dei Visconti e Camerlenghi vennero quindi approvate dalla Sacra Congregazione del Buon Governo in data 10.07.1790.

Con tale documento si dà atto delle devoluzioni limitatamente alle quote di Giovan Battista Raffi (6 rubbie), di Egidio Rossi (6 rubbie) ed Angelo Antonio Graziosi (15 rubbie) rilevando che *“ogn'altro Possessore ha adempiuto ai suoi obblighi”*.

Inoltre, la Comunità di Civitavecchia ha ritenuto valide le concessioni di enfiteusi riscuotendo i relativi canoni il cui provento veniva iscritto nelle tabelle comunitative con la denominazione *“Prodotto dell'Amministrazione de' Beni Comunitativi”* sino alle vendite avvenute nel 1827.

Nel bilancio del 1928 invece tale posta veniva azzerata *“D'ordine Sovrano essendo stati venduti a favore de' creditori comunitativi i di contro canoni si tolgono perciò dal p.nte Preventivo”*.

Dunque, la Comunità non esercitò il diritto alla devoluzione a fronte di asseriti inadempimenti degli enfiteuti né le condizioni per la restituzioni dei beni possono essere accertate, in mancanza di documenti, a distanza di due secoli dai fatti.

In ogni caso gli eventuali usi si sarebbero estinti con la stipula del contratto di enfiteusi coerentemente con lo scopo perseguito di destinare l'intera tenuta alla coltura.

§ 10. — Riassumendo sono stati trasferiti ai privati dapprima il dominio utile tramite l'enfiteusi e quindi il dominio diretto attraverso l'alienazione del canone enfiteutico.

La titolarità del dominio diretto in capo ad un soggetto privato ha determinato l'estinzione dei diritti di uso civico e, conseguentemente, i terreni hanno assunto natura allodiale (Cfr. Corte di appello di Roma – Sezione usi civici, sentenza del 13.07.2022).

Sul punto deve osservarsi che l'editto del Cardinale Somaglia dell' 11.04.1826 stabiliva che, a decorrere dal gennaio 1827, ai Comuni sarebbe stato restituito il diritto di pascolo ad eccezione dei diritti di pascolo ceduti in enfiteusi, il cui canone rientrava nella rendita da alienarsi.

Da tale esclusione si deduce che la vendita dei canoni enfiteutici determinava invece l'estinzione degli usi civici.

Ne è conferma l'inchiesta sui pascoli comunali commissionata nel 1822 dal Cardinale Consalvi, Segretario di Stato in cui si legge che *“i diritti di servitù della tenuta delle Mortelle furono ceduti ai particolari per l'annuo canone di scudi 1,5 il rubbio”* specificandosi che *la tenuta delle Mortelle era stata concessa in “enfiteusi perpetua a diversi particolari con rescritti della Sa.Me. di Pio VI de 18 marzo e 9 novembre 1776”*.

Dunque, per effetto di queste vendite, la Comunità di Civitavecchia perse il dominio diretto sulle quote enfiteutiche, e quel dominio fu acquistato da privati.

I titolari delle quote enfiteutiche concesse nel 1777, o i loro aventi causa, divennero debitori del canone verso i privati che avevano acquistato all'asta il relativo diritto.

§ 11. — La natura di allodio dei fondi oggetto di causa ricadenti nella Tenuta delle Mortelle è stata inoltre riconosciuta da una sentenza della giunta degli arbitri di Civitavecchia del 1916 che ha

escluso la sussistenza di usi civici sulle terre dei marchesi Guglielmi e Calabrini ricadenti all'interno della tenuta.

Si legge in detta sentenza : *"Quanto poi alla tesi che l'Associazione sostiene sull'invalidità di qualsiasi alienazione, e però anche di una concessione in enfiteusi perpetua, che sia lesiva di un diritto civico, la Giunta reputa accademico il discuterne nella causa attuale, dal momento che le enfiteusi, del resto volute o consentite dallo stesso Sovrano Pontefice, e di cui quindi, a tenore dei principii sopra richiamati, non potrebbe ritenersi l'illegittimità, non si dimostrerebbero in realtà lesive di un diritto civico, perché questo non si prova esistente.*

Infine, l'argomento sul quale principalmente insiste l'Associazione, che cioè gli enfiteuti non adempirono mai agli obblighi nascenti dal contratto, e lungi dal ridurre i fondi a miglior coltura, li lasciarono sempre in completo abbandono, non potrebbe condurre ad altra conseguenza giuridica se non a quella che la Comunità potesse far valere (dato che ancora le competesse) il diritto di devoluzione del contratto stesso derivante per il caso di inadempienza. Ma anzitutto non potrebbe questo diritto farsi valere dalla Università agraria, la quale, essendo costituita per gli scopi stabiliti dalla legge 4 agosto 1894, non ha l'esercizio di ogni altro diritto dell'ente comunale, che compete ai legittimi rappresentanti. Inoltre il diritto stesso non mai davanti la Giunta d'Arbitri, che è competente soltanto a conoscere dell'esistenza, natura e limiti delle servitù civiche, dovrebbe sperimentarsi, ma davanti il Magistrato ordinario, che è il giudice naturale di ogni contestazione sui diritti dei cittadini, che non sia dalla legge deferita ad una speciale giurisdizione ... Ora la Giunta non è pervenuta alla conclusione di ritenere ingiustificate le domande dell'Associazione per ciò che abbia ravvisato sussistente nei fondi di cui si tratta una trasformazione agricola la quale abbia reso impossibile l'esercizio della servitù, ma per le altre diverse ragioni sopra esposte, le quali tutte si compendiano nel concetto fondamentale che le pretese dell'ente agrario non sono appoggiate, riguardo a nessuno di quei fondi, a quel possesso di fatto, che la legge abolitiva delle servitù civiche ha richiesto perché possa farsi luogo alla dichiarazione della loro esistenza; e ciò o perché questo possesso non risulti mai esistito, come per le tenute Mortelle o Sugareto, o perché il diverso regime della proprietà da circa un secolo ultimamente stabilito, ne esclude, come per la tenuta Tredici Quartucci, la possibilità di riconoscimento".

Tale natura è altresì confermata dalle risultanze catastali che, sin dalle annotazioni del Catasto Gregoriano (1819), contengono l'intestazione a privati dei terreni oggetto di giudizio.

§ 12. — Deve pertanto dichiararsi che gli immobili siti in Civitavecchia e censiti in catasto al foglio 24, particella 1314, subalterno 20, hanno natura allodiale e non sono gravati da usi civici.

§ 13. — Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base della legge 27/2012 e articoli 1-11 DM 55/14 aggiornati al D.M. n. 147 del 13/08/2022 in relazione al valore

della causa (Giudizi di cognizione innanzi al Tribunale - Valore della Causa: Indeterminabile - complessità media) e precisamente : € 2.127,00 per la fase di studio della controversia, € 1.416,00 per la fase introduttiva del giudizio ed € 3.738,00 per la fase istruttoria ed € 3.579,00 per la fase decisionale per un compenso tabellare finale ex art. 4, comma 5, di € 10.860,00 cui debbono aggiungersi € 1.629,00 di spese generali (15% sul compenso totale) per un importo finale di € 12.489,10 oltre a iva e cpa come per legge. Nulla sulle spese per quanto concerne la posizione della Regione Lazio rimasta contumace.

§ 14. — Le spese della Consulenza, liquidate come da separato decreto, vanno definitivamente poste a carico dell'Università agraria di Civitavecchia.

P.Q.M.

Il Commissario aggiunto per la liquidazione degli usi civici nelle regioni Lazio, Umbria e Toscana pronunciando nella controversia tra le parti in epigrafe meglio identificate così provvede :

1. dichiara che i fondi siti in Civitavecchia e censiti in catasto al foglio 24, particella 1314, subalterno 20, hanno natura allodiale e non sono gravati da usi civici;
2. condanna l'Università agraria di Civitavecchia a rifondere a [REDACTED] ed al Comune di Civitavecchia le spese di lite che si liquidano in € 12.489,10 ciascuno oltre a spese generali, iva e cpa se dovuti;
3. pone definitivamente le spese della Consulenza, liquidate come da separato decreto, a carico dell'Università agraria di Civitavecchia.

Così deciso in Roma il 13 novembre 2023.

Il Commissario
Antonio Perinelli

DEPOSITATO IN SEGRETERIA

13 NOV. 2023

IL

IL SEGRETARIO

