



Repubblica Italiana
In nome del popolo Italiano

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

Il Commissario Antonio Perinelli ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa demaniale iscritta al n. 26 del registro generale contenzioso civile dell'anno 2024,

tra

UNIVERSITÀ AGRARIA DI CANALE MONTERANO (C.F. 80227790583) in persona del
Presidente pro tempore Sig. D'Aiuto Maurizio Armando, con sede in Canale Monterano (Rm), Via
Cavalieri di Vittorio Veneto n. 1, a ciò autorizzato in virtù di deliberazione del Comitato di
Amministrazione n. 23 dell' 11 marzo 2024 (all. 1), elettivamente domiciliata in Roma, Via Velletri
n. 35 presso lo studio dell'Avv. Claudia Federico (C.F. FDRCLD74M41H501S) che la rappresenta e
difende giusta procura in calce al ricorso,

- ricorrente -

e

COMUNE DI CIVITAVECCHIA, C. F. 02700960582, con sede in Civitavecchia al P.le
Guglielmotti n. 7, in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in
Civitavecchia, Piazzale Guglielmotti n. 7 presso la sede della Casa comunale, rappresentato e difeso
dall'Avv. Silvio Sbragaglia (C. F.: SBRSLV63P14C773Y) in virtù di procura generale alle liti,

- convenuto -

e

ACEA ATO2 SPA (C.F. e P. IVA: 05848061007), in persona del Presidente e legale rappresentante
pro tempore Ing. Claudio Cosentino, rappresentata e difesa dall'avv. Alessandra Siracusano (C.F.:

SRC LSN 61R48 F158Q, pec alessandrasiracusano@ordineavvocatiroma.org), ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Roma, Via M. Mercati n. 51 (fax: 06/36001112; mail: studio@legalebsv.it), in virtù di procura in calce alla comparsa di costituzione,

- convenuta -

e

COMUNE DI CANALE MONTERANO in persona del Sindaco pro-tempore

- convenuto contumace -

e

REGIONE LAZIO, in persona del Presidente p.t., Via R. Raimondi Garibaldi, 7 - 00145 Roma, codice fiscale 80143490581, Pec protocollo@regionelaziolegalmail;

- convenuta contumace -

avente ad oggetto : accertamento *qualitas soli*.

CONCLUSIONI

Il Procuratore della ricorrente Università agraria di Canale Monterano ha rassegnato le seguenti conclusioni : *“Voglia l’Ill.mo Commissario agli usi civici per il Lazio, l’Umbria e la Toscana, rigettata ogni contraria eccezione e deduzione, accertare e dichiarare a favore dell’Università agraria di Canale Monterano e, quindi, della popolazione residente la persistenza della natura di dominio collettivo del terreno identificato nel Catasto del Comune di Canale Monterano al fo. 24, p.lla 58 e, per accessione, delle opere e impianti ivi insistenti, con conseguente declaratoria di nullità, illegittimità, inefficacia e disapplicazione di ogni e qualsivoglia fatto, comportamento e atto dispositivo relativo agli stessi, incluso il verbale del 16.03.2018 di acquisizione sottoscritto dal Comune di Civitavecchia e da Acea Ato 2 e conseguente addendum del 23.05.2019. Con vittoria di compensi e spese del giudizio”*.

Il Procuratore del convenuto Comune di Civitavecchia ha rassegnato le seguenti conclusioni : *“Il Comune di Civitavecchia si riporta integralmente alla propria comparsa di costituzione e risposta e conclude chiedendo il rigetto del ricorso proposto dall’Università agraria di Canale Monterano e di tutte le domande ivi formulate siccome del tutto infondati in fatto e in diritto. Con vittoria di spese”*.

Il Procuratore della convenuta Acea Ato2 spa ha rassegnato le seguenti conclusioni : *“La presente difesa precisa le conclusioni come da Memoria di costituzione, e chiede pertanto il rigetto del ricorso avversario, con vittoria di spese di lite”*.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 23.07.2024 l'Università agraria di Canale Monterano ha adito questo Commissariato per far accertare la natura collettiva del terreno censito nel catasto del Comune di Canale Monterano al foglio 24, particella 58, occupato da un impianto idrico del Comune di Civitavecchia gestito da Acea Ato 2 nonché dei fabbricati ivi esistenti.

Il Comune di Civitavecchia, costituitosi in giudizio con comparsa depositata in data 07.10.2024, rilevava che la particella oggetto di giudizio era stata ceduta dall'Università agraria di Canale Monterano, con scrittura privata datata 16 giugno 1982, al Consorzio Nuovo Mignone cui è subentrato il Comune di Civitavecchia. Tale vendita veniva autorizzata dal Ministero dell'Agricoltura.

Chiedeva pertanto di rigettarsi il ricorso con vittoria delle spese di lite.

Acea Ato2 spa, costituitasi in giudizio con memoria depositata in data 06.12.2024, ha dedotto che *“L'impianto – opera di pubblica utilità che nessun Ente o operatore pubblico ha avuto o mai avrà intenzione di smantellare - ha reso e rende incompatibile quel rivendicato uso civico “agro-silvopastorale” sull'area da parte della collettività locale, uso ormai insussistente da tempo immemore”*.

Chiedeva pertanto di rigettarsi il ricorso con vittoria delle spese di lite.

Non si sono costituiti in giudizio la Regione Lazio ed il Comune di Canale Monterano.

Veniva disposta una consulenza tecnica al fine di accertare la natura dei terreni oggetto di giudizio con nomina, quale CTU, della dottoressa Antonella Ranucci.

All'udienza dell' 8.6.2026 la causa veniva trattenuta in decisione previa concessione alle parti dei termini di cui all'articolo 189 cpc.

MOTIVI DELLA DECISIONE

§ 1. — Con ricorso depositato in data 23.07.2024 l'Università agraria di Canale Monterano ha adito questo Commissariato per far accertare la natura collettiva del terreno censito nel catasto del Comune di Canale Monterano al foglio 24, particella 58, occupato da un impianto idrico del Comune di Civitavecchia gestito da Acea Ato 2 nonché dei fabbricati ivi esistenti.

§ 2. — La CTU provvedeva innanzitutto ad identificare il terreno oggetto di causa in quello censito al catasto al foglio 24, particella 58, della superficie di ha 0.84.07 intestato all'Università agraria di Canale Monterano.

Precisava altresì la CTU che *“All'impianto meccanografico del 01.03.1984 era presente la particella 31 di Ha 19.56.60 derivante a sua volta dall'originaria particella 1, che, come attesta la mappa d'impianto, rappresentava, con la particella 2 di minore superficie, l'intero foglio catastale”*.

La CTU poteva altresì constatare che *“l'intera particella 58 del foglio 24 è occupata dalle strutture dell'impianto”*.

La CTU concludeva affermando che : *“Esaminata la documentazione in atti e svolte le dovute ricerche si può affermare che il sito oggetto di causa è costituito dalla particella 58 del foglio 24 intestata all'Università Agraria di Canale Monterano, di qualità seminativo di classe 4, e della superficie di Ha 0.84.07.*

La visura catastale riporta la seguente annotazione: particella interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del DL 78/2010 - al momento della presentazione del Tipo Mappale dovrà assumere l'identificativo già utilizzato al Catasto Edilizia Urbana.

Il sito è occupato dalle strutture dell'impianto di potabilizzazione dell'acquedotto di Civitavecchia, attualmente gestito da ACEA ATO 2.

Il fondo oggetto di causa entra nel demanio civico amministrato dall'Università Agraria di Canale Monterano con l'Atto stipulato dal Notaio Balsi di Roma in data 27.09.1919 rep. 3299 a conclusione delle azioni di rivendica da parte della collettività per ottenere il riconoscimento e la liquidazione dei diritti civici sul "Feudo Altieri"; è parte della quota 29/C concessa provvisoriamente in utenza con l'obbligo di miglioria, mediante provvedimento commissariale del 19 agosto 1950 rep. n. 1437, a Di Biagio Alfredo fu Annunzio costituita dal terreno distinto al foglio 24 particella 1 parte della superficie di Ha 1.98.00.

Non risultano altri provvedimenti commissariali o regionali inerenti al terreno in esame, che, pertanto, non fu mai trasformato in enfiteusi perpetua, né legittimato, né alienato, continuando ad appartenere al demanio civico amministrato dall'Ente Agrario di Canale Monterano.

Il fondo non fu neppure mutato di destinazione.

L'Università Agraria di Canale Monterano in data 20.11.1973 inoltrava al Ministero Agricoltura e Foreste tramite il Commissariato Usi Civici - data di arrivo 21.11.1973 prot. 2746 — una Istanza di autorizzazione all'alienazione per Costruzione diga sul Mignone in esecuzione della delibera consigliere n. 28 del 26.10.1972.

Nonostante la nota del Commissariato Usi Civici al Ministero del 26 gennaio 1974 avente per oggetto: Università Agraria di Canale Monterano (Roma) — Alienazione terreno di uso civico al Consorzio dell'Acquedotto dei Mignone — nella quale, evidenziando il proprio parere favorevole, il Commissariato trasmetteva la documentazione per i provvedimenti di competenza, la pratica non giunse a compimento, probabilmente per mancata consegna delle integrazioni richieste.

L'area oggetto di causa permane, quindi, nel demanio civico amministrato dall'Università Agraria di Canale Monterano con quanto su di essa è stato edificato”.

§ 3. — Il Commissario condivide le conclusioni cui è giunta la consulente in quanto fondate su una attenta lettura degli atti ed immuni da vizi logici.

§ 4. — In ordine alle osservazioni delle parti deve dichiararsi la nullità della scrittura privata del 16.06.1982 con cui l'Università agraria ha ceduto al Consorzio acquedotto nuovo Mignone (cui è subentrato il convenuto Comune di Civitavecchia) il terreno censito in catasto al foglio 24, particella 58 (ex 31) di mq. 8407 per il prezzo di £ 8.670.000.

Invero l'articolo 12 della legge 1766 del 1927 stabilisce che *“I Comuni e le associazioni non potranno, senza l'autorizzazione del Ministero dell'economia nazionale, alienarli o mutarne la destinazione”.*

Dunque, l'Università agraria, prima di procedere all'alienazione, avrebbe dovuto munirsi dell'autorizzazione governativa.

Ciò non è avvenuto in quanto, pur avendo l'Università agraria di Monterano, inoltrato al Ministero dell'agricoltura la relativa domanda in data 20.11.1973, l'autorizzazione non veniva rilasciata nonostante il parere favorevole di questo Commissariato.

Ne deriva la nullità di tale contratto per impossibilità dell'oggetto (Cass. Sez. 3, 03/02/2004, n. 1940, Rv. 569842 - 01).

§ 5. — Deve quindi dichiararsi che il terreno censito in catasto al foglio 24, particella 58 (ex 31) di mq. 8407 costituisce proprietà collettiva dei naturali di Canale Monterano.

Parimenti appartengono alla proprietà collettiva le opere insistenti su detti terreni.

Invero le opere ed impianti realizzati senza titolo su di un suolo assoggettato a vincolo demaniale civico ne seguono la sorte, essendo privi di una propria titolarità giuridica diversa dal suolo sul quale insistono e di cui acquisiscono la natura (Cfr. Cass., Sez. 2 - , Sentenza n. 9373 del 21/05/2020).

Tale sentenza ha ad oggetto *“opere idroelettriche”* restando così superati i rilievi del Comune di Civitavecchia in ordine alla natura demaniale delle opere oggi in contestazione.

Una diversa soluzione consentirebbe una stabilizzazione, in violazione dell'uso civico spettante alla collettività su fondi di natura demaniale civica, degli effetti di una occupazione abusiva come quella

in oggetto non preceduta da provvedimenti autorizzativi alla vendita ovvero al mutamento di destinazione d'uso.

In applicazione delle regole civilistiche in materia di accessione (articoli 934 e segg.) devono pertanto dichiararsi acquisite alla proprietà collettiva dei naturali di Canale Monterano i fabbricati insistenti su detto terreno.

§ 6. — Conseguentemente deve ordinarsi la loro reintegrazione in favore dell'Università agraria di Canale Monterano che ne ha la gestione a cura della Regione Lazio.

§ 7. — La presente sentenza dovrà essere trascritta ed annotata nei competenti Pubblici Registri Immobiliari per quanto concerne l'acquisto dei beni alla proprietà collettiva ormai riconosciuta dalla legge 168/2017.

§ 8. — Le spese di lite possono essere compensate in considerazione del fatto che era stata l'odierna ricorrente a vendere il terreno di cui oggi rivendica la proprietà.

§ 9. — Le spese della CTU – liquidate con separato decreto – vanno poste definitivamente a carico del Comune di Civitavecchia e di Acea Ato2 spa, in solido tra loro. P.Q.M.

Il Commissario 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 il terreno censito nel catasto del Comune di Canale Monterano catasto al foglio 24, particella 58 costituisce proprietà collettiva dei naturali di Canale Monterano;
2. dichiara che appartengono parimenti alla proprietà collettiva dei naturali di Canale Monterano le opere insistenti su detto terreno;
3. dichiara la nullità della scrittura privata del 16.06.1982 con cui l'Università agraria ha ceduto al Consorzio acquedotto nuovo Mignone (cui è subentrato il convenuto Comune di Civitavecchia) il terreno censito in catasto al foglio 24, particella 58 (ex 31) di mq. 8407 per il prezzo di £ 8.670.000;
4. ordina la reintegrazione degli immobili di cui ai punti 1 e 2 in favore dell'Università agraria di Canale Monterano a cura della Regione Lazio;
5. dispone la trascrizione ed annotazione della presente sentenza nei competenti Pubblici Registri Immobiliari a cura dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale I di Roma – Ufficio Territoriale Roma 3 – Settebagni;
6. spese di lite compensate;
7. pone definitivamente le spese della CTU – liquidate con separato decreto – a carico del Comune di Civitavecchia e di Acea Ato2 spa, in solido tra loro.

Così deciso in Roma il 30 giugno 2026.

Il Commissario
Antonio Perinelli