

**COMUNE**  
**DI**  
**FIANO ROMANO**  
(PROVINCIA DI ROMA)

ANALISI TERRITORIALE RELATIVA AI TERRENI  
INTERESSATI AL PIANO DI RECUPERO  
URBANISTICO DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA  
PROCOIO – L.R.L. 59/95

**RELAZIONE**

Il Perito Demaniale Incaricato  
Dott. Agr. Coriolano Valeriani



DATA: ottobre 2022

**DOTT. AGRONOMO CORIOLANO VALERIANI**  
VIA SOLFERINO 3 - 00015 MONTEROTONDO (RM)

ANALISI TERRITORIALE RELATIVI AI TERRENI INTERESSATI PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA MILANO – VIA PROCOIO – L.R.L. 59/95.

**PREMESSA**

Il sottoscritto Dott. Agr. Coriolano Valeriani iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di Roma al n. 1051, ed all'Albo dei Periti ed Istruttori Demaniali della Regione Lazio al n. 64, L/R Lazio 8/86, con studio in Monterotondo (RM) Via Solferino 3, in qualità di Perito Demaniale è stato incaricato dal Comune di Fiano Romano provincia di Roma, con Determinazione del Responsabile del Servizio Lavori Pubblici n. 328 del 23/07/2021, avente per oggetto: l'analisi territoriale ed il mutamento di destinazione d'uso dei terreni di demanio collettivo interessati dal piano di recupero urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio.

La Legge Regionale 59/1995, all'art. 6, prevede che i Comuni debbano redigere gli strumenti urbanistici, sulla base di un'accurata analisi del territorio dalla quale risultino le aree e gli immobili di proprietà comunale demaniale, integrata da apposite relazioni sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.

C.F. VLR CLN 49P10F611O P.I. 008227551003 Tel. 06/90.62.58.73 Cell. 335/71.64.032  
e-mail [c.valeriani@studiovaleriani.com](mailto:c.valeriani@studiovaleriani.com) e.mailpec: c.valeriani@studiovaleriani.com

## RELAZIONE

L'analisi del territorio interessato dal Piano di Recupero urbanistico dell'area di Via Milano – Via Procoio, così come previsto dalla Legge Regionale 59/95, prevede uno studio dei diritti civici presenti sul territorio e la sua utilizzazione ai fini urbanistici.

Riguardo lo studio dei diritti civici presenti sul territorio del Comune di Fiano Romano, si rimanda al successivo paragrafo.

### DIRITTI E TERRE CIVICHE

Le origini delle servitù civiche a favore della popolazione di Fiano Romano, sia nei terreni posseduti dai privati che dal Comune di Fiano Romano, risalgono a tempi lontanissimi.

Da più documenti esistenti e dalle sentenze emesse dalla Giunta d'Arbitri di Roma è stata accertata l'esistenza degli Usi Civici sia sulle terre di proprietà privata che su parte delle terre intestate al Comune di Fiano Romano.

Infatti nel Catasto Gregoriano (o Vecchio Catasto) viene riportato all'indice delle servitù di pascolo esistenti nel territorio di Fiano:

1) ..... **“..... Comune per la Popolazione e pei Proprietari dei**

**buoi aratori:**

– *Diritto di pascolo estivo della Popolazione sopra TAV.*

*13.438,13 appezzamenti contrassegnati colla lettera A scudi*

.....

- *Diritto di pascolo annuale del Comune e della Popolazione colla promiscuità nell'estimo sopra TAV. 9.616,77 appezzamenti contrassegnati colla lettera **B** scudi .....*
- *Diritto di pascolo annuale del Comune e della Popolazione promiscuo come sopra per TAV. 138,56 appezzamenti contrassegnati colla lettera **C** scudi .....*
- *Diritto di pascolo dal 1° ottobre al 30 novembre dei proprietari dei buoi aratori sopra TAV. 256,97 appezzamenti contrassegnati colla lettera **D** scudi ..... ” .....*

2) ..... “...**Ottoboni Duca Don Mario fu Alessandro di Roma:**

- *Diritto di pascolo invernale sopra TAV. 13.438,13 appezzamenti contrassegnati colla lettera **A** scudi .....*
  - *Diritto di pascolo estivo promiscuo col Comune sopra TAV. 9.616,77 appezzamenti contrassegnati colla lettera **B** scudi .....*
  - *Diritto di pascolo annuale promiscuo col Comune sopra TAV. 138,56 appezzamenti contrassegnati colla lettera **C** scudi .....*
- ..... ” .....

## **ANTICHI CATASTI**

Per la ricostruzione, circoscrizione e definizione della consistenza dei terreni soggetti ad uso civico si è proceduto alla identificazione in base a, come detto anche in precedenza, ricerche effettuate presso:

- l'Archivio di Stato e con maggiore precisione nelle buste della Sacra Congregazione del Buon Governo.
- Dal Catasto Pontificio (Gregoriano) impiantato nel 01/01/1859 e cessato nel 1950/51, quando è stato sostituito dall'attuale Nuovo Catasto Terreni, tutt'ora in vigore.

## **CATASTI GEOMETRICI**

Secondo l'Antico Catasto Gregoriano (anno 1819) l'attuale territorio del Comune di Fiano Romano, era suddiviso per la sua antica individuazione in due mappe.

Detto Catasto fu ordinato da Papa Pio VII con motu – proprio in data 06/07/1816, art. 91 ( il regolamento per l'impianto del Catasto Rustico è del 10/12/1818); il Catasto Urbano fu ordinato con successivo motu – proprio del 10/12/1818.

Le mappe (planimetrie) ed i relativi registri (brogliardi) portano date che vanno dal 1818 al 1823.

Al suo impianto si succedettero una serie di controversie che vennero ripianate soltanto con l'opera di Papa Gregorio XVI (circa 1830 – 1846) e proprio per questo viene anche detto Gregoriano.

Vengono di seguito riportati i dati riguardanti le mappe dell'attuale territorio di Fiano Romano.

<b>N.ro</b>	<b>Denominazione</b>	<b>N.ro</b>	<b>Superficie</b>
	<b>Mappa</b>	<b>appezzamenti</b>	<b>Tav.</b>
I	Fiano	658	20.774,00
II	S. Stefano	1065	18.973,85
		-----	-----
	<b>Totale</b>	<b>1.723</b>	<b>39.747,85</b>

### **METODOLOGIA D'INDAGINE**

Il sottoscritto onde poter dare risposta al quesito postogli, ha consultato gli atti degli archivi da lui ritenuti necessari ed esaustivi a tale proposito.

Nei casi in cui la carenza di documento originari per l'identificazione dei fondi complicava il procedere delle indagini demaniali si è supplito con notizie, dati e mappe rilevate dai sopra indicati antichi catasti che, tenendo

sempre presente l'epoca a cui risalgono ed alle metodologie di rilievo utilizzate per la loro elaborazione, forniscono comunque un valido supporto operativo in quanto redatte con serietà ed in epoca non sospetta, e peraltro, le servitù erano accertate ed allibrate.

Pertanto, esse, sia come mappe che come annotazioni sulla matrice, sono state fondamentali per la determinazione delle corrispondenze catastali con il vigente Catasto.

Si è giunti quindi alle conclusioni di seguito descritte tramite lo studio degli atti esistenti e consultanti:

- Presso l'Archivio del Commissariato Usi Civici di Roma (molto limitatamente);
- Presso l'UTE della provincia di Roma;
- Presso l'Archivio di Stato di Roma;
- Presso l'Archivio del Ministero ex Agricoltura e Foreste;
- Presso l'Archivio Amministrativo della Regione Lazio Assessorato all'Agricoltura; i seguenti atti con le sotto elencate rilevanze:

### **GIUNTA D'ARBITRI DI ROMA**

Con la promulgazione della Legge 24 giugno 1888 n. 5489 "Abolizione delle servitù di pascolo, di seminare, di legnatico, di vendere erbe, di fidare o imporre tassa a titolo di pascolo nelle ex Province Pontificie", furono predisposti gli Elenchi Prefettizi che individuavano tutte

le terre gravate da Uso Civico e che venivano pubblicati agli Albi dei Comuni a norma degli articoli 12 – 13 della Legge 24/06/1888 n. 5489.

Un elenco delle servitù di pascolo fu pubblicato dal 18 giugno al 17 luglio 1889 ;

Un elenco suppletivo delle servitù di legnare su alcune macchie e di pascolo sugli stradoni fu pubblicato dal 2 ottobre al 2 dicembre 1891;

Un secondo elenco suppletivo delle servitù di semina fu pubblicato nel gennaio del 1906.

Gli Usi Civici gravanti sul territorio del Comune di Fiano Romano erano quelli di pascolo, legnatico e semina.

Presso la Giunta d'Arbitri di Roma furono definiti numerosi casi di amichevole affrancazione, nonché sentenze come di seguito riportato:

- Con verbale di Conciliazione n. 31 del 21/05/1892 furono liquidati gli usi civici di pascolo e di legnatico tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Montenovesi dott. Vincenzo fu Andrea sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n.503, 274 della superficie di Ha 5.08.20 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 69 del 23/07/1892 furono liquidati gli usi civici di pascolo e di legnatico tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Crostarosa Giovanni fu Benedetto e F.lli Fortunato, Pietro, Luigi sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 292/sub1, 292/sub2,922 della superficie di Ha 11.58.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 83 del 02/12/1893 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig.

- Marzicola Antonio fu Sante sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 787, 788 della superficie di Ha 4.38.90 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 431 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Brionne Rossano fu Francesco sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 22, 23, 26 della superficie di Ha 2.59.50 e sez. 2° mappali n. 857 della superficie di Ha 1.42.50 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 432 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Giustiniani Penelope fu Giuseppe sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 51,52,53,54 della superficie di Ha 1.19.70 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 433 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Rossetti Luigi di Vincenzo sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 665 della superficie di Ha 3.23.47 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 434 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Marzicola Antonio fu Sante censiti alla sez. 1° mappali n. 566/sub 1 - 2 - 3 della superficie di Ha 1.59.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 435 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Biondi Mario fu Francesco sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 88, 87, della superficie di Ha 4.82.50 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;

- Con verbale di Conciliazione n. 436 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Patrignani Pietro fu Luigi sui terreni confinanti con stradone Comunale, fondi Felciarello, eredi Brionne della superficie di Ha 6.32.50 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 437 del 18/12/1894 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Vaccarini Stefano fu Nicola presidente della Congregazione di Carità ed amministrato da don Pio Tocchi sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 94, 858, 859 sub 1 – 2, 881 della superficie di Ha 4.93.50 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 12 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Biondi Giovanni fu Girolamo sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 705/p, 706/p, 712/p, 713/p della superficie di Ha 0.92.40 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 13 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Scamurra Achille fu Filippo Presidente della Compagnia del Sacramento sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 565, 580, 653, 777 della superficie di Ha 9.00.50 e sez. 2° mappali n. 16, 17, 45, 58, 110, 127, 131, 269sub 1, 269 sub 2, 270, 515, 516, 517, 518, 519, 726, 725, 727, 863 sub 1, 863sub 2, 888, 898, 108, 960, 153, 154, 160sub 1, 160sub 2161, 162, della superficie di Ha 78.72.70 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 14 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Scamurra Achille parroco fu Filippo Parrocchia di Fiano Romano sui

- terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 865, 899 della superficie di Ha 2.01.60 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 15 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo e legnare tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Scamurra Achille parroco fu Filippo come rappresentante della Confraternita della Buona Morte sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 24, 261 della superficie di Ha 2.28.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 16 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Proni Angelo fu Francesco sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 67 della superficie di Ha 0.50.70 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 17 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Biondi Stefano fu Tesore, Mele Laura fu Giovanni, Biondi Veronica fu Tesore moglie a Banonelli Angelo fu Pasquale ugualmente comparso, Paciotti Maria fu Giovanni quale amministrativo del marito Biondi Rocco interdetto e Biondi Anna Maria sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 508, 509, 510, della superficie di Ha 10.07.30 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
  - Con verbale di Conciliazione n. 18 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Biondi Mario fu Francesco, Biondi Maria Eufrasia fu Francesco coniugata con Zamponi Carlo fu Pacifico sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 552 della superficie di Ha 5.36.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;

- Con verbale di Conciliazione n. 19 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Vaccarini Costanza fu Nicola maritata Orsi Carlo fu Venturino sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 36 della superficie di Ha 1.92.70 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 20 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Orsi Europa fu Antonio ved. Torsi Antonio sui terreni siti in vocabolo Grotta Falange mappali n. 510, 509/rata, 111 ovvero 211 della superficie di Ha 2.77.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 21 del 14/02/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Prosperi Anna fu Domenico ved. Torsi Pietro sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 258, 259, 921 della superficie di Ha 6.18.02 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 46 del 09/05/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Popolla Giovanni fu Filippo per conto di Cristofari Giuseppina maritata Giustiniani Francesco terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 29 della superficie di Ha 2.18.40 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 47 del 09/05/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Ercoli Agrippina fu Luigi maritata Alessandrini Vittorio fu Geremia, Ercoli Eugenia fu Luigi maritata Pangattozzi amato fu Stefano terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 665 della superficie di Ha 1.38.63 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;

- Con verbale di Conciliazione n. 85 del 14/12/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Severini Giuseppa fu Angelo maritata Paradisi Giovanni fu Vincenzo sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 710, 711, 712, 713, 964/rata, 705/rata, 709/rata della superficie di Ha 18.63.70 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 86 del 14/12/1895 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Severini Maria fu Angelo maritata Petrucci Domenico fu Antonio sui terreni censiti alla sez. 1° mappali n. 699, 700, 701, 702, 705/rata, 709/rata, 706/rata, 964/rata, 963, 962, della superficie di Ha 18.35.00 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di Conciliazione n. 193 del 18/10/1898 furono liquidati gli usi civici di pascolo tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Severini Giuseppa fu Angelo moglie di Paradisi Giovanni, Paradisi Giovanni di Vincenzo sui terreni censiti alla sez. 2° mappali n. 125, 126, 893, 23, 69/1, 69/2, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 245, 257, 32, 77, 109/1, 109/2, 887, 36, 37. 957, 958, 795, 799 e sez. 1° mappali n. 548, 34, 35, 32, 33, 545, 557, 746, 774, 864, 888, 908, 27, 507, 547 della superficie di Ha 68.09.96 con l'imposizione di un canone annuo di natura enfiteutica;
- Con verbale di amichevole affrancazione n. 4 del 18/05/1899 furono liquidati gli usi civici di legnatico tra il Comune di Fiano Romano ed il sig. Boncompagni – Ottoboni don Marco duca di Fiano nonché Menotti Comm. Carlo fu Angelo acquirente delle tenute del Duca Ottoboni sulle macchie : detta della Sterpeta, di Ha 110.95.40; Macchia detta della Faiola di Ha 28.57.44; macchia detta dei Monti della Madonna di Ha 55.45.20; Macchia detta di Bobbolone di Ha 7.39.36; Macchia detta Valle Perugina di Ha 7.39.36; a fronte delle

- liquidazione di dette macchie furono ceduti al Comune di Fiano Romano boschi individuati al comune di Fiano sez. 2° con i mappali n. 706, 707, 708, 709, 710, 711, 705sub 1/rata e 705sub2/rata per una superficie di Ha 18.48.40; successivamente con atto del Notaio Ricci del 13/11/1899, per rettifica del verbale di amichevole affrancazione del 18/05/1899, fu ceduto al Comune di Fiano il mappale n. 712 della sez. 2° di Ha 24.32.00 confinante con i predetti terreni boscati;
- Con verbale di Conciliazione n. 101 del 17/07/1902 furono liquidati gli usi civici di pascolo relativamente agli stradoni comunali tra la Popolazione del Comune di Fiano Romano ed il sig. Menotti Comm. Carlo con tale atto furono assegnati: al Menotti stradoni per una superficie di Ha 19.38.40 liberi da servitù civiche; Alla Popolazione del Comune di Fiano stradoni per una superficie di Ha 64.73.00 così individuati catastalmente: sez. 1° mappali n. 11, 18, 20/resto, 20/rata, 41/resto, 42, 43/rata, 44, 45, 46, 48/1/rata, 48/2/rata, 50/resto, 69/resto, 76, 77, 79, 83, 85, 87, 528/rata, 528/resto, 542, 543, 551, 553, 554, 555, 562, 569/rata/c, 569/rata/a, 569/rata/b, 570/rata, 570/resto, 571, 572/rata, 572/resto, 572/rata/b, 575, 576/rata/a, 576/rata/c, 579/rata, 633, 634, 640, 641, 643, 644/rata, 666/rata, 666/resto, 675/rata/c, 675/rata/a, 678, 679, 708, 725, 726, 729, 743, 745, 800; Sez 2° mappali n. 9, 10, 25, 26, 27, 38, 39, 41, 42, 52, 54, 55, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 89, 90, 114, 724, 764/parte, 767/parte, 786, 871/rata, 871/rata, 992(ex 57).
  - Sentenza n. 4 del 31/03 – 14/04/1908 tra il Comm. Menotti Carlo contro il Comune di Fiano , relativamente al diritto di semina come richiesto con elenco suppletivo del gennaio 1906 , con tale sentenza viene stabilito l'ammissione delle prove testimoniali a carico del Comune di Fiano; tale sentenza fu appellata dal Monotti e la R. Corte di Appello di Roma con sentenza del 31/12/1908 dichiarava la

inammissibilità della prova testimoniale richiesta dal Comune di Fiano Romano , accoglie l'opposizione spiegata con atto 28/03/1906 dal monatti agli elenchi pubblicati secondo la legge 24/06/1888 dal comine di Fiano il 28/01/1906, e per lo effetto annulla gli elenchi medesimi; a tale sentenza il Comune di Fiano Romano ricorse in Cassazione; La Corte di Cassazione di Roma – SEZIONE CIVILE con Sentenza del 27/11/1909 ....” ... *La Corte a sezione semplice pronunciando al seguito della contemporanea sentenza delle sezioni Unite rigetta il ricorso proposto dal Comune di Fiano Romano contro la sentenza profferita dalla Corte di Appello di Roma nel 23 dicembre 1908 e condanna il Comune medesimo nelle spese di cassazione in pro del sig. Mario Menotti liquidate in.....”.....* . Pertanto, con tale Sentenza, il diritto di Semina a favore della popolazione di Fiano Romano sulle terre del Monotti fu definitivamente preclusa.

- Decisione n. 5 del 13 - 16/02/1909 nella causa promossa dal Comune di Fiano Romano in concorso con gli Utenti di Fiano Romano contro il Cavalier Mario Menotti relativo all'esercizio provvisorio del diritto di semina, con la quale regola la concessione delle terre agli utenti di Fiano Romano per una superficie pari a 62 rubbie.
- Verbale di udienza n. 28 del 04/12/1909 che facendo seguito alla decisione del 13-16/02/1909 vengono concessi ulteriori terreni per la semina pari ad una superficie di 6 rubbia.

La controversia sui diritti della popolazione sulle terre del duca e di altri particolari risale alla meta del secolo XVII ebbe sviluppo e vicende varie per la durata di circa un secolo.

Fu soltanto nel 1848 come risulta da un atto rogato dal notaio Migliorucci del 30/09/1948 che l'annosa e complessa contestazione fra il duca ed il Comune di Fiano ebbe termine.

Con tale atto di transazione e concordia furono riconosciute libere da ogni diritto di pascolo alcune tenute tra le quali: la tenuta del Porto ossia Porcareccia, la tenuta di Meana, la tenuta di Gramiccia, le riserve di Baciletto di sopra e Baciletto di sotto; come pure furono regolati i vari diritti nella parte rimanente del territorio tra il Duca, la Popolazione di Fiano ed il Comune di Fiano.

Infatti in applicazione della Notificazione Pontificia del 29/12/1849 furono emesse le liquidazioni dei diritti di pascolo come di seguito:

- Verbale del 08/06/1861 Renazzi Paolo Ma Segretario della presidenza di Roma e Comarca reg. a Roma il 17/06/1861 n. 389 f. 14 v.c. con il quale furono liquidati gli usi di pascolo dei terreni di proprietà Ottoboni – Boncompagni Duca Don Marco di cui alla lettera A con la popolazione di Fiano Romano ed i terreni di cui alle lettere B e C con la Popolazione ed il Comune di Fiano Romano dei seguenti mappali : sez.1° mappali n. 561, 568, 667/1, 670, 671, 672, 674, 676, 698, 748, 749, 750/2, 789, 790, 791, 798, 833, 836, 838, 839, 488/b, 957/b, 850, 852, 854, 856, 857, 858, 862, 863, 866, 867, 868, 869, 870, 872, 873, 874, 878, 879, 902, 958, 960; sez. 2° mappali n. 2, 4/1, 4/2, 5/1, 5/2, 6, 11/1, 11/2, 97, 98, 99, 100/b, 101, 102, 103, 104, 105, 106/1, 106/2, 107, 111/b, 120/1/b, 120/2, 121/b, 132, 133/1, 133/2, 133/3, 143, 149, 150, 151, 152, 155, 163, 168, 169, 194/1, 194/2, 194/3, 883, 884/b, 884/c, 885, 886, 889/b, 896, 956, 959;

A fronte della liquidazione degli usi di pascolo sui terreni sopra indicati furono ceduti al Comune di Fiano i seguenti terreni: sez. 1° mappali n. 751, 758, 759, 841/1, 841/2, 842. 845, 880, 881, 843/a, 844/a, 957/a; sez. 2°

mappali n. 100/a, 884/a, 111/a, 889/a, 120/1/a, 121/a della superficie di Ha 84.05.50

- Con Istanza n. 7472 ( voltura Catastale ) del 10/01/1863 furono liquidati gli usi di pascolo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Giovanni fu Girolamo di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano ed i terreni di cui alle lettere B e C con la Popolazione ed il Comune di Fiano Romano dei seguenti mappali: sez. 1° 78, 80, 82, 544, 714, 715, 716, 717, 718, 724, 792, 793, 794, 795, 796, 797; sez. 2° mappali n. 164, 165, 166, 167, 182, 183, 184, 185. 186, 190, 191, 192, 193, 955;
- Verbale del 07/05/1864 Manoni Armide Segretario Generale Presidenza di Comarca reg. a Roma il 20/05/1864 al n. 363 f8 A.C.V. furono liquidati gli usi di pascolo sui terreni di proprietà del Borghese Principe Don Marcantonio di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano ed i terreni di cui alle lettere B e C con la Popolazione ed il Comune di Fiano Romano dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 10, 43, 623, 703, 704, 762/1, 762/2, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 778, 779, 941; sez. 2° mappali n. 18, 19, 30, 31, 33, 35, 44, 50, 55, 56, 70, 113/1, 113/2, 113/3, 119, 115/1, 115/2, 115/3, 116, 141, 142/1, 142/2, 13/1, 13/2, 13/3, 66/1, 66/2, 875, 879, 880, 891, 895, 985 ;

A fronte della liquidazione degli usi di pascolo sui terreni sopra indicati furono ceduti al Comune di Fiano i seguenti terreni: sez. 1° mappali n. 762/1/a, 762/2a; sez. 2° mappali n. 113/1, 113/2, 113/3, 119; della superficie di Ha 19.57.90

- Con Istanza n. 8421 ( voltura Catastale ) del 28/03/1867 (atto del 1866) furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Ottoboni Duca Don Mario di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, per l'annuo canone di scudi

60, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 24, 25, 47, 48/1, 48/2, 70, 71, 511, 529, 530, 537, 538, 539, 540, 549, 550, 556, 558, 559, 560, 565, 644, 645, 647/1, 647/2, 648/1, 648/2, 649, 650, 651, 657, 658, 659, 660, 673, 727, 728, 730, 732, 735, 736, 737, 738, 741, 742, 744, 799, 801, 925, 937, 938; sez. 2° mappali n. 12, 13/1/a, 13/2, 14, 40, 49/1, 49/2, 59, 60, 61, 62, 63/1, 63/2, 87, 88, 508, 509, 510, 511, 512, 514, 520, 521, 528/1, 528/2, 623/1, 623/2, 705/1, 705/2, 522, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 720, 721, 722, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740/1, 740/2, 740/3, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 767, 708, 773/1, 773/2, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 792, 793, 794, 796, 797, 868/1, 868/2, 868/3, 873, 874/1, 874/2, 876, 877, 878/1, 878/2, 934, 935, 936, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 953,

- Con atto Ricci del 01/01/1877 furono liquidati gli usi di pascolo sui terreni di proprietà del sig Vaccarini Nicola beni dotali di Marinelli Domenica fu Antonio di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, ed i terreni di cui alle lettere B e C con la Popolazione ed il Comune di Fiano Romano dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 754; sez. 2° mappali n. 91, 92, 93/1, 93/2;
- Con atto Ricci del 16/10/1882 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Paciotti Simone di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 755;
- Con atto Ricci del 16/10/1882 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Paciotti Simone ed altri di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 2° mappali n. 128, 129, 130, 894,

- Con atto notaio Urbani di Roma del 29/08/1887 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Giovanni fu Girolamo di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 16, 21, 28, 564, 567, 652, 655, 656, 677, 944; sez. 2° mappali n. 7, 8, 71, 872;
- Con atto notaio Urbani di Roma del 29/08/1887 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Giovanni fu Girolamo Enfiteuta alla Curia Parrocchiale di S. Stefano nuovo per l'annuo canone di £ 10,02 di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 519, 757, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 900, 901, 917; sez. 2° mappali n. 122, 123, 124, 892, 28, 981;
- Con atto notaio Ricci del 01/01/1887 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Vincenzo di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 782, 967; sez. 2° mappali n. 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 257;
- Con atto notaio Pennacchi del 24/09/1886 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Giovanni di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 831, 947; e del sig. Biondi Rocco di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 2° mappali n. 95;
- Con atto notaio Ricci del 28/07/1880 furono liquidati gli usi di pascolo estivo sui terreni di proprietà del sig. Biondi Giovanni di cui alla lettera A con la Popolazione di Fiano Romano, dei seguenti mappali: sez. 1° mappali n. 760, 761, 955, 859, 860, 775, 829, 830, 832, 834, 914; sez. 2° mappali n. 96/1, 96/2, 882;

L'Università Agraria di Fiano Romano veniva costituita nel 1912 dopo che c'era stato un certo contrasto da parte del Comune di Fiano Romano, in quanto si affermava che i cittadini di Fiano non vedevano di buon occhio la costituzione dell'Università Agraria; con la costituzione dell'Università Agraria tutti i terreni pervenuti al Comune per la liquidazione dell'uso civico sarebbero dovuti passare all'Università Agraria come pure tutti i canoni derivanti dalla liquidazione degli usi; Anche su questo c'era contrasto tra il Comune di Fiano Romano e l'omonima Università Agraria.

Al fine di risolvere questo stato di cose si pervenne, da parte dell'Università Agraria di Fiano Romano, alla richiesta all'Istituto Storico Romano di predisporre una ricerca storico giuridica sui diritti civici che la popolazione di Fiano Romano aveva sempre avuto sui terreni del Comune al fine della divisione dei beni con il Comune di Fiano Romano.

L'Università Agraria con la deliberazione del 22/03/1913 dava incarico a rappresentala all'Istituto Storico Romano, nei confronti del Comune, con la dichiarazione che si sarebbe uniformata a rispettare il parere che questo avesse pronunciato;

L'Istituto Storico Romano invitò l'Amm.ne Comunale a nominare un proprio arbitro , a meno che a scampo di duplice spesa non intendesse anch'essa di affidarsi all'Istituto medesimo; Con deliberazione del Consiglio Comunale di Fiano Romano del 13/04/1913 con la quale si affidava all'Istituto Storico Romano la funzione di Arbitro con l'incarico di studiare in merito alla vertenza in questione, esaminando cioè quali siano i beni di spettanza della Università Agraria dichiarando anch'esso Consiglio di sottostare alla decisione che il rappresentante dell'Istituto Storico Romano avrebbe pronunciato in proposito. Da quanto sopra fu prodotto un Laudo Arbitrale il quale affermava quanto segue: competere agli utenti dell'Università Agraria di Fiano Romano il diritto civico di semina sopra

tutti i terreni che attualmente sono seminativi e che sono ora amministrati dal Comune.

I terreni lavorativi sopradetti dovranno essere rotti e seminati a maggese e colto, ciascun'appezzamento seguendo il consueto turno di quarteria, in uso nel territorio di Fiano.

Gli utenti dell'Università Agraria dovranno pagare all'Amministrazione Comunale l'importo della corrisposta in contanti, in ragione della superficie che ciascuno avrà seminato.

Al diritto di semina, come di naturale conseguenza, vi è il diritto di pascolo dei buoi aratori per il quale, il Comune di Fiano deve somministrare gratuitamente il pascolo ai buoi e vacche aratorie, secondo l'antica consuetudine, assegnando allo scopo, in ogni anno uno o più appezzamenti di quei terreni che il Comune amministrava; dal pascolo suddetto vanno esclusi tutti quei terreni, che cadono a sementa, seguendo il turno della quarteria.

Diritto di pascolo: ....”.....*L'Amministrazione Comunale dopo di aver provveduto il pascolo necessario alle bestie aratorie, come fu stabilito, possa affittare liberamente per suo conto ed interesse, dal 1° Ottobre fino al giorno 8 Maggio dell'anno successivo tutti i pascoli, che residuassero di quei terreni, che attualmente amministra esso Comune.*

*Che l'erba da falce negli stradoni per rubbia 10 soltanto resti a favore dello stesso Comune, e con obbligo, che dette dieci rubbia siano riguardate dal pascolo dal primo di marzo di ogni anno.*

*Che la popolazione possa far pascere i propri bestiami del giorno 8 Maggio al 29 Settembre di ogni anno in tutta la proprietà, che attualmente amministra il Comune escluse le 10 rubbia di prato, quali però saranno soggette al pascolo, dopo il 24 Giugno di ogni anno, compiuto il raccolto del fieno, come per consuetudine.*

*Il pascolo degli appezzamenti seminati avrà principio dopo compiuto ed esportato il raccolto.*

*Resteranno esclusi tutti gli appezzamenti maggesati secondo il turno di quarteria.*

*Le macchie cedue dovranno essere riguardate dal pascolo per la durata e conforme le norme stabilite dalla legge e dal regolamento forestale in vigore nella provincia di Roma. ....” .....*

*Diritto di legnare: ....” .....* Il Comune di Fiano Romano sia mantenuto il diritto di vendere in ogni novennio tutto il prodotto della legna dolce e forte della macchia delle Sassete.

*La popolazione di Fiano Romano abbia il diritto di poter far sempre, ed in ogni tempora legna secca e morta, egli spini, nella stessa macchia delle Sassete, esclusa sempre la legna dolce e forte atta al taglio, e alla produzione novennale della macchia stessa.*

*La stessa popolazione abbia il diritto di poter raccogliere la punta o frasca, quando che la macchia delle Sassete cade a taglio, ma tutto ciò abbia luogo soltanto dopo esportata la legna prodotta dalla macchia.*

*La popolazione abbia altresì il diritto di poter legnare in ogni tempo nella macchia Voc. Capoacqua, e nel piccolo appezzamento Voc. Fosso del Lavatore, e di poter fare le fascine della legna per uso domestico.*

*Il taglio novennale poi della macchia dei Monti della Madonna della superficie di Ha. 18.48.40, debba essere venduto dalla Università Agraria di Fiano Romano, ed il provento di quello resti a beneficio dell'Ente.*

*La popolazione poi abbia il diritto di poter in ogni tempo raccogliere la legna secca e morta, e di fare gli spini, esclusa però sempre la legna dolce e forte atta al taglio, ed alla produzione novennale della macchia stessa.*

*La popolazione abbia anche il diritto di poter raccogliere la punta ossia frasca quando la macchia dei Monti della Madonna cade al taglio,*

*ma ciò abbia principio soltanto dopo che sarà stato asportato il prodotto della macchia suddetta.*

*Dopo eseguito il taglio, la macchia dei Monti della Madonna sia riguardata dal pascolo dei bestiami per la durata di tempo, e secondo le norme stabilite dal vigente regolamento forestale in uso nella Provincia di Roma. .... ”.....*

Canoni derivanti dalla liquidazione degli usi civici di pascolo e legnatico: fu stabilito che i canoni in essere, derivanti dagli atti di liquidazione dei diritti civici, fossero ripartiti tra il Comune per un importo pari a £ 1.300,00 e la quota spettante all'Università Agraria è pari a £ 587,92 ed inoltre si è convenuto che il Comune versi all'Università Agraria di Fiano Romano le ultime 5 annualità di £ 587,92 annue in modo che questa possa provvedere convenientemente alla propria sistemazione economica-amministrativa con mezzi adeguati.

Con Ordinanza del 14/02/1920 del Collegio Arbitrale Centrale reg. a Roma il 05/08/1921 n. 1588, i terreni del Comune di Fiano Romano censiti alla sez. 2° mappali n. 111/a, 113/1, 113/2, 113/3, 120/1/a, 121/a, 119, 889/a della superficie complessiva di Ha 29.02.30 furono espropriati e ceduti all'Opera Nazionale Combattenti.

## **DENUNCIE USI CIVICI**

Nella indagine eseguita è stato consultato il registro delle denunce presentate in base al disposto dell'art. 3, legge n. 1766 del 16/06/1927, conversione in legge del R.D. 22/05/1924, n. 751 riguardante “il riordinamento degli Usi Civici nel Regno”, e precedenti disposizioni (Archivio del Commissario Usi Civici di Roma):

- N. Reg. Gen. 954 del 24/04/1927 – Fiano Romano U. A.; oggetto: Sistemazione delle terre di proprietà dell’Ente
- N. Reg. Gen. 1.068 del 03/06/1927 – Fiano Romano; oggetto: Accertamento e liquidazione degli usi civici di pascere, legnare e seminare su terre dell’ex feudo di Fiano di proprietà Menotti.
- N. Reg. Gen. 1.069 del 03/06/1927 – Fiano Romano; oggetto: Accertamento e liquidazione degli usi civici di pascere, legnare, seminare sulla tenuta Scorano di proprietà Brancaccio.

### **DECRETI E SENTENZE COMMISSARIALI**

1. Sentenza Commissariale n. 924 del 15/10 – 09/11/1940 tra il Comune di Fiano Romano contro Menotti Mario, con la quale si dichiarava: 1) gravati a favore del popolo e del Comune di Fiano Romano del pascolo per i bovi aratori del quarto dei colti dal 1° Ottobre a tutto Novembre di ogni anno i terreni di pertinenza del Menotti, distinti in Catasto con i Mappali 826, 824/b, 824/2; 2) gravati dall’uso civico di pascolo a favore del Popolo e della Comunità di Fiano le terre del Menotti distinte in catasto con i mappali n. 520, 521, 661, 662, 802, 803, 853, 909 sez. 1°; ed i mappali n. 870, 82, 513. 756, 757, 763, 938 della sez. 2° facenti parte dell’ex feudo di Fiano Romano; 3) Dichiarava invece libere dal pascolo, perché affrancati con atto del 17/07/1902 redatto innanzi

alla Giunta d'Arbitri di Roma tutto il comprensorio di terre di proprietà del Menotti costituito dagli " Stradoni" e precisamente i mappali Sez. 1° n. 41/a, 49, 50/a, 51, 65, 66, 69/a, 569/r, 576/b, 579/r, 646, 675/r, 739, 740, nonché i mappali Sez. 2° n. 47, 48, 64/r, 65, 718, 719, 732, 733, 723, 734, 738, 739, 768, 760, 771, 772, 782, 783, 784, 787, 869. 4) Prima di provvedere in merito al preteso diritto di semina, di legnatico e di pascolo sulle altre terre del Menotti, nomina ad Istruttore Perito il sig. Ing. Nicola Del Prato di Roma ponendo una serie di quesiti a cui il perito doveva rispondere.

2. Sentenza Commissariale n. 1427 del 15/01 – 30/06/1950 tra il Comune di Fiano Romano contro Salvago – Raggi Giuseppina ed altri ( eredi di Menotti Mario ) e l'Opera Nazionale Combattenti, con la quale si definivano in parte i quesiti posti al perito con la sentenza del 15/10-09/11/1940 tra cui: 1) dichiara esenti dall'uso civico di semina preteso dal Comune di Fiano Romano tutte le terre di sua proprietà identificate come in denuncia del 03/06/1927 n. 1.068; 2) dichiara esente dall'uso civico di legnatico pure preteso dal Comune di Fiano Romano, oltre le terre già affrancate con verbale del 28/05/1899 della Giunta d'Arbitri di Roma anche il bosco denominato Monte Bove appartenente all'ex feudo Ottoboni ed anche le altre terre di sua proprietà di cui alla denuncia del Comune fatta a questo Commissario in data 03/06/1927; 3) dichiara gravati ,

in aggiunta al n. 1 e 2 della sentenza del 1940, dall'uso civico di pascolo a favore del Popolo e del Comune di Fiano Romano i mappali n. 896, 956, 954, 981 della Sez. 2°; 4) dichiara invece liberi dall'uso civico di pascolo i seguenti mappali comprendenti: a) la Tenuta di Porto e Porcareccia, b) Tenuta di Cascina, c) Tenuta di Meana, d) Tenuta di Gramoccia, e) Macchia delle Sterpete, f) Terreni Ristretti (Segue elenco) dichiara altresì liberi dall'uso di pascolo i mappali n. 958, 959, 960, 957, 961, 987, quali relitti fluviali, ed il n. 987 in particolare perché dichiarato esente con l'atto di concordia e transizione stipulato il 30/09/1848; il mappale 919 sez. 1° compreso nel verbale di affrancazione dell'08/06/1861 ed erroneamente indicato sotto il n. 819; i mappali 49/1, 49/2, 868/1, 868/2, 868/3, 953 affrancati con l'atto del 06/12/1866 ed erroneamente sostituiti nell'atto stesso dai mappali 40/1, 40/2, 861/1, 861/2, 861/3, 863 che erano già affrancati, il mappale 877 erroneamente omissso nello stesso atto del 1866; ed il mappale 563 affrancato nell'atto del 14/02/1895 ed erroneamente indicato sotto il n. 565 che era già affrancato. In conseguenza dà incarico al perito Geom. Carlo De Luca di Roma di preparare un progetto di liquidazione del diritto di pascolo sui mappali del Menotti che ne sono gravati quali indicati nella presente e nella precedente sentenza del 9 novembre 1940.

Il Menotti aveva ceduto alcuni terreni all'Opera Nazionale Combattenti, in parte nel 1920 ed in parte con atto del notaio Varcasia del 21/12/1928 per questo motivo era stata coinvolta l'Opera Nazionale Combattenti nella causa di cui alla sentenza del 30/06/1950

In tale sentenza veniva riportato che: .....“..... Pronunziando poi nei confronti dell'Opera Nazionale Combattenti: Riserva il giudizio in merito e dà incarico allo stesso perito:

1. di accertare se i mappali n. 49/1/a, 103/b, 151, 152/r/b, 889/r, 892, 868/1/a e 875 siano stati oppur meno trasferiti dal Menotti al detto Ente e, in caso negativo, e sempre che detti mappali appartengano tutt'ora al Menotti, di accertare l'esistenza o meno su di essi, degli usi pretesi dal Comune per i provvedimenti complementari;
2. di indicare separatamente i mappali trasferiti all'Opera in forza dell'ordinanza del Collegio Centrale Arbitrale del 12-27/10/1920 e di quelli da essa acquistati dal Menotti col rogito Varcasia del 21/12/1928;
3. di identificare i quotasti ai quali sia stata trasferita, dopo il 05/05/1945, questa seconda categoria di terre da parte dell'Opera Nazionale Combattenti con la indicazione dei rispettivi contratti e con riserva di esaminare la natura giuridica degli stessi per decidere circa la necessità o meno dell'integrazione del contraddittorio nei loro confronti. ...”.....

- 3) Sentenza Commissariale n. 66 del 08/10/1990 vertente tra Ottavini Elio e Passetti Mafalda contro scacchi Giuseppe nonché il Comune di Fiano Romano sull'accertamento della qualitas soli di un terreno sito in Comune di Fiano Romano con la quale si dichiara che non è luogo a procedere per accordo tra le parti in ordine alla demanialità dei suoli controversi.
- 4) Sentenza Commissariale n. 25 del 09/07/2004 nella controversia demaniale avente per oggetto: accertamento Qualitas Soli terreni siti in territorio del comune di Fiano Romano tra Ottavini Elio e Passetti Mafalda contro Salvi Concetta, Scacchi Enzo, Marzio, Sandro, Maria, eredi di Scacchi Giuseppe, nonché il Comune di Fiano Romano, con la quale si:
- dichiara cessata la materia del contendere per quanto riguarda il terreno dei sig. Salvi Concetta, Scacchi Enzo, Marzio, Sandro, Maria, eredi di Scacchi Giuseppe, per intervenuta conciliazione con il Comune di Fiano Romano giusta delibera di Giunta Regionale n. 2195 del 22/03/1989
  - dichiara cessata la materia del contendere per quanto riguarda il terreno dei sig.ri Ottavini Elio e Passetti Mafalda per acquisto fattone dal Comune di Fiano Romano da parte del sig. Ottavini Elio giusta delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 15/03/1994.

## **DECRETI MINISTERIALI**

- Decreto Ministeriale del 18 settembre 1928 con il quale l'Università Agraria del Comune di Fiano Romano è soppressa. La gestione dell'Ente soppresso sarà affidata allo stesso Comune di Fiano Romano, che avrà cura di tutelare e salvaguardare i diritti dei cittadini in conformità alle vigenti leggi in materia.
- Decreto Ministeriale del 02/05/1977 con il quale il Comune di Fiano Romano è autorizzato ad alienare mq. 5950 di terreno di uso civico in località Scoranello distinto in catasto al foglio 36 particella 17 al prezzo complessivo non inferiore a £ 8.000.000.

## **DELIBERE DELLA GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO**

La Regione Lazio nel piano di sistemazione demaniale ha provveduto ad eseguire alcune delibere di liquidazione dell'uso civico di pascolo e di conciliazione relativo a terreni demaniali (Stradoni).

- Delibera di Giunta Regionale del Lazio n. 2195 del 22/03/1989 di conciliazione relativa a terreni di demanio civico (Stradoni) tra i sig.ri Salvi Concetta, Scacchi Enzo, Marzio, Sandro, Maria, eredi di Scacchi Giuseppe, ed il Comune di Fiano Romano.
- Determinazione dirigenziale n. 1229 del 22/11/2000 di liquidazione dell'uso civico di pascolo su terre private di proprietà della ditta S.r.l.

Fiano Immobiliare censite in Comune di Fiano Romano al foglio 7 particelle 1, 3, della superficie catastale di Ha. 5.97.40 di cui gravati Ha. 3.50.00

### **TERRE DI PROPRIETA' PRIVATA GRAVATE DA USI CIVICI.**

Con la promulgazione della Legge 24 giugno 1888 n. 5489 “Abolizione delle servitù di pascolo, di seminare, di legnatico, di vendere erbe, di fidare o imporre tassa a titolo di pascolo nelle ex Province Pontificie”, furono predisposti gli Elenchi Prefettizi che individuavano tutte le terre gravate da Uso Civico e che venivano pubblicati agli Albi dei Comuni a norma degli articoli 12 – 13 della Legge 24/06/1888 n. 5489.

Gli Usi Civici gravanti sul territorio del Comune di Fiano Romano erano quelli di pascolo – legnatico – semina.

Come riportato a pag. 7 e seguenti della presente relazione, furono sistemate una notevole quantità di terre gravate, in maggior parte con lo scorporo parziale assegnando la quota scorporata alla Comunità di Fiano Romano, le residue con la costituzione di un canone di natura enfiteutica.

Facendo un quadro tra le terre riportate nell'Elenco Prefettizio e quelle sistemate, risultano alcuni mappali per i quali non è avvenuta la liquidazione, quindi ancora gravati da Uso Civico, in quanto presso il Commissariato Usi Civici di Roma, non risultano Decreti e/o Ordinanze di liquidazione nel periodo 1924 – 1980.

Le terre di proprietà privata risultanti ancora gravate sono così indicate nel Vecchio Catasto alla:

**Sezione 1^ Mappali** n. 4, 84, 86, 89/A, 89rata, 541, 546, 642, 707, 731, 733, 734, 753, 756, 776, 835, 912, 913, 945, 946/resto, 946/A, 965, 966;

**Sezione 2^ Mappali** n.15, 20, 34, 43, 57, 67, 68, 112, 117, 118, 134, 135, 136, 137, 139, 140, 188, 189, 525, 526, 527, 625, 628, 704, 714, 715, 716, 717, 754, 785, 788, 789, 890, 967, 982;

Per una superficie complessiva di Ha 75.69.70

Alle terre come sopra riportate vanno aggiunte le terre indicate dalle sentenze del 1940 e del 1950 relative al Menotti e suoi eredi, come riportato a pag. 25 e 26 della presente relazione ancora gravate da pascolo e pascolo dei buoi aratori, in quanto mai liquidate, ammontanti ad Ha 80.91.56.

Le terre interessate dall'acquisizione da parte dell'Opera Nazionale Combattenti e pervenute dal Menotti, come riportato nella sentenza del 1950 negli ultimi tre punti del dispositivo, sono tutte libere da usi civici in quanto liquidate nel corso degli anni.

## **DEMANIO CIVICO**

I beni di Demanio Civico, per le quali tutte le cessioni avvenute fino al 1924 sono senz'altro da considerarsi valide, in quanto non era prevista dalla legislazione allora vigente alcuna altra forma di controllo o di approvazione come confermato anche nel verdetto della Sentenza del Commissariato per la liquidazione degli Usi Civici per il Lazio, la Toscana e l'Umbria, del 30/05/1990, n. 38 – Causa: Soc. il Prato S.r.l. contro il Comune di Cerveteri.

La mancanza di una ulteriore forma tutoria per dette cessioni, è avvalorata anche dal parere del Consiglio di Stato del 02/02/1906 che suggeriva al Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste di promuovere un Decreto Reale per porre l'obbligo di sottoporre ad omologazione, mediante regio decreto, le approvazioni, da parte delle Giunte Provinciali Amministrative, degli atti delle collettività agrarie.

La consistenza delle terre di Demanio Civico del Comune di Fiano Romano, ha subito un definitivo assetto, con l'entrata in vigore del R.D. del 24/05/1924, n. 751, convertito nella Legge 16/06/1927, n. 1766, con il quale si provvedeva al riordinamento degli Usi Civici nel regno, ed in base al quale (art.1) tutti i terreni assegnati ai Comuni, Università ed altre associazioni agrarie sui quali si esercitavano usi civici, sono da ascrivere al Demanio Civico degli Enti interessati.

Il Demanio Civico o Demanio Collettivo della Comunità di Fiano Romano gestito dal Comune di Fiano Romano è costituito:

➤ dai terreni riportati in matrice N. 37 intestata a Comune di Fiano ed alla matrice n. 93 intestata a Popolazione di Fiano; dai terreni pervenuti nel 1861 per liquidazione di parte dei terreni di proprietà del Duca Ottoboni per una superficie di Ha.84.08.50; dai terreni pervenuti nel 1864 per liquidazione di parte dei terreni di proprietà del Principe Don Marcantonio Borghese per una superficie di Ha. 19.57.90; dai terreni pervenuti nel 1899 per liquidazione del diritto di legnare sui terreni di proprietà Ottoboni passati al Comm. Menotti per una superficie di Ha. 18.48.40 poi rettificato con atto Ricci del 13/11/1899 con l'aggiunta del mappale 712 sez. 2° di tavole 243,20 pari ad Ha. 24.32.00; dai terreni pervenuti per liquidazione degli stradoni nel 1902 con il Comm. Menotti per una superficie di Ha. 64.73.00.

Una parte dei terreni sopra riportati sono stati ceduti all'Opera Nazionale Combattenti per esproprio con Ordinanza del 14.02.1920 del Collegio Arbitrale Centrale per una superficie pari ad Ha 29.02.30.

Pertanto i terreni di demanio civico in possesso del Comune di Fiano Romano, all'entrata in vigore del Regio

Decreto del 24/05/1924 n. 751, ammontavano ad Ha 295.28.70 che diminuita della superficie autorizzata all'alienazione con il decreto Ministeriale del 1977 di Ha 0.59.50 corrisponde ad Ha. 294.69.2

## **ANALISI TERRITORIALE**

Dallo studio dei diritti civici presenti sul territorio del Comune di Fiano Romano come sopra riportato risulta che, la totalità dei terreni Comunali sono di Demanio Civico, mentre i terreni di proprietà privata sono stati per la maggior parte liquidati.

Le superfici di Demanio Civico del Comune di Fiano Romano, poiché non sono state autorizzate né vendite né mutamenti di destinazione d'uso, con esclusione dell'autorizzazione all'alienazione del 1977, ascende ad ha 295 ca, di cui autorizzati al mutamento di destinazione d'uso ha 4,96.

La superficie dei terreni *privati gravati* dagli Usi Civici di pascolo, interessati dalla Variante per il Piano di recupero urbanistico dell'area di Via Milano- Via Procopio, individuate negli ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico, quali verde arredo stradale e viabilità, negli ambiti di riqualificazione degli insediamenti, come la zona di riqualificazione ambientale, la zona di recupero paesaggistico e la zona di completamento, ascende ad ha 8.43.73 ca.

In generale sui terreni di proprietà privata, dove è presente il gravame di Uso Civico, prima di dare esecuzione alla Variante Urbanistica dovranno essere liquidati gli usi civici secondo la normativa vigente.

I terreni di *Demanio Civico* interessati dalla Variante per il Piano di recupero urbanistico dell'area di Via Milano- Via Procopio, negli ambiti di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità, hanno una superficie di ca ha 9.04.26 ca.

Per i terreni di cui al punto precedente che con la Variante per il Piano di recupero urbanistico dell'area di Via Milano - Via Procopio verranno utilizzati per usi pubblici e il cui possesso rimane all'Ente, dovrà essere richiesta l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso a norma dell'art. 12 della Legge 1766/1927 e art. 41 R.D. 332/1928, nonché a norma dell'art.10 L.R. n°6/2005.

Per le aree di *Demanio Civico* interessate da previsioni di carattere edificatorio e/o edificate, inserite nell'ambito di riqualificazione degli insediamenti, in particolare della zona di riqualificazione ambientale, per una superficie di ha 0.16.58, il Comune dovrà procedere all'Alienazione (vendita) a seguito di autorizzazione alla permuta, per la quale viene trasferita la Demanialità, da terreni di demanio civico a terreni patrimoniali del Comune di Fiano Romano.

I terreni patrimoniali, per i quali si è ottenuta autorizzazione alla permuta acquisiscono il carattere di terreni di demanio civico, viceversa i

terreni demaniali acquisiscono le caratteristiche di beni patrimoniali del Comune di Fiano Romano.

La permuta dovrà essere eseguita ai sensi del DECRETO-LEGGE 31 maggio 2021, n. 77 Testo del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 129 del 31 maggio 2021 - Edizione straordinaria), coordinato con la legge di conversione 29 luglio 2021, n. 108 (in questo stesso S.O.), recante: «Governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure.». (21A04731) (GU Serie Generale n.181 del 30-07-2021 - Suppl. Ordinario n. 26), art. (Art. 63 bis Modifiche all'articolo 3 della legge 20 novembre 2017, n.168, in materia di trasferimenti di diritti di uso civico e permutate aventi a oggetto terreni a uso civico.

La Variante per il Recupero urbanistico di Via Milano- Via Procoio, come redatta dalla Società DeA Società di Ingegneria srl ed in particolare le Tavole D3.b- Piano Regolatore Vigente e variante, la cui puntuale zonizzazione è indicata nelle tavole D4.1 e D4.2 Zonizzazione su base castale, individua il cambiamento delle aree interessate da di diritti civici da Zona E- agricola ad ambiti e consequenziali zone come di seguito descritte:

1. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità, comprendente la zona viabilità, zona per verde e arredo stradale, zona per attrezzature pubbliche a livello locale, zone per verde pubblico attrezzato, e zona per parcheggi;
2. Ambito di riqualificazione degli insediamenti comprendente la zona di completamento, la zona di riqualificazione ambientale e la zona di recupero paesaggistico;

Rispetto agli ambiti (considerando solo quelli interessati da diritti civili) di cui sopra, si riportano i caratteri salienti come indicati nella Relazione tecnica illustrativa e nelle norme tecniche di attuazione, redatte dalla Società DeA Società di Ingegneria srl:

A. Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità

Include gli spazi stradali, le aree di pertinenza della viabilità urbana e extraurbana e le aree destinate agli standard urbanistici, di cui la maggior superficie è costituito da terreni di demani civico

AA. zona viabilità - comprende tutta la viabilità pubblica esistente da ampliare e da adeguare.

AB. zona per verde e arredo stradale- comprende il sistema del verde di rispetto e di arredo delle infrastrutture per la mobilità. In tale zona si applica la disciplina stabilita dall'art. 28, lettera B) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per il Verde per arredo urbano (Zona F2).

AC. zona per verde pubblico attrezzato - comprende le aree destinate a verde pubblico attrezzato ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. c) del Dm 1444/1968. Gli interventi si attuano secondo la disciplina stabilita dall'art. 28 lett. A) delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente per i Parchi e giardini pubblici (zona F1). In particolare si applicano i seguenti parametri e indici: indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq; altezza massima = m 4,50.

AD. zona per parcheggi - comprende le aree destinate a parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 3, co. 2, lett. d) del Dm 1444/1968;

#### B. Ambito di riqualificazione degli insediamenti

L'Ambito di riqualificazione degli insediamenti include le aree fondiarie e gli spazi privati, edificati e parzialmente edificati

AA. zona di completamento- Comprende aree già parzialmente edificate in cui sono consentiti limitati interventi di completamento del tessuto

edilizio esistente fino al raggiungimento dell'indice di utilizzazione fondiaria di 0,09 mq/mq ivi incluse le superfici utili lorde esistenti, legittime o legittimate alla data di adozione del presente piano.

AB. zona di recupero paesaggistico - Si tratta degli ambiti critici individuati come piazzali connessi ad attività produttive all'aperto. In tale zona l'obiettivo prioritario è il recupero delle aree legittimamente esistenti e compatibili, attraverso opere di ripristino delle componenti naturali o comunque finalizzate al miglioramento delle qualità del paesaggio. Il mantenimento delle attività legittimamente in atto è subordinato alla realizzazione di interventi di inserimento e di miglioramento ambientale prevedendo adeguate misure che limitino la permeabilità dei suoli e incrementino la copertura vegetazionale arborea e arbustiva in conformità all'Articolo 16 e all'Articolo 17. Ai fini di un miglioramento delle qualità ambientali e paesaggistiche, è consentita la riconversione funzionale delle aree a strutture sportive all'aperto secondo le modalità stabilite dalle norme del PTPR.

I terreni di Demanio Civico e i terreni Privati Gravati interessati dalla Variante per il PIANO DI RECUPERO URBANISTICO DELL'AREA DI VIA MILANO - VIA PROCOIO sono graficamente rappresentati nelle seguenti Tavole:

- TAV 1 su base catastale delle aree interessate Piano di Recupero come individuate dalla PROPOSTA DI ZONIZZAZIONE E AMBITI DI INTERVENTO, con sovrapposte le aree gravate da uso civico, scala 1:2000;

Di seguito le tipologie di azione che l'Ente deve perseguire per dare seguito alla Piano di Recupero Urbanistico dell'Area di Via Milano- Via Procopio, in relazione alla nuova zonizzazione e alla tipologia di diritto civico.

## **1. ZONAZIONI DI PROPOSTA DI VARIANTE**

Per le aree di *Demanio Civico* interessate da previsioni di carattere edificatorio e/o edificate, inserite nell'ambito di riqualificazione degli insediamenti, in particolare della zona di riqualificazione ambientale, il Comune dovrà procedere all'Alienazione (vendita) a seguito di autorizzazione alla permuta, per la quale viene trasferita la Demanialità, da terreni di demanio civico a terreni patrimoniali del Comune di Fiano Romano.

### ***Zona di riqualificazione degli insediamenti urbani***

- Riqualificazione ambientale

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 40 part.2/p, 4/p, 267, 268;

**Zona di Riqualificazione Ambientale** Totale Superficie 1.658 mq ca

## 2. ZONAZIONI DI PROPOSTA DI VARIANTE

I terreni di Demanio Civico per i quali l'Amministrazione Comunale di Fiano Romano nel Lazio dovrà richiedere, alla Regione Lazio, **l'autorizzazione al mutamento di destinazione** d'uso a norma dell'articolo 12 della legge 16/06/1927 n. 1766 ed art. 41 R.D. 332/192 Nonché a norma dell'art.10 L.R. 6/2005, in quanto tali aree rimangono in possesso dell'Ente.

### *Zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità*

- Viabilità

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 24 part.7/p;

Fg. 32 part.lle 277/p, 1/p, 2/p, 4/p, 582/p;

Fg. 39 part.3/p;

Fg. 40 part.lle 291/p, 296, 297, 278, 274/p, 276/p, 275, 272;

viabilità Totale Superficie 39.098 mq ca

- Verde arredo stradale

Tali Aree sono Individuate al:

Fg.24 part.lle 6,7/p;

Fg.32 part.lle 2/p, 1/p, 4/p, 411/p, 413/p, 414/p 244/p, 582/p;

Fg.39 part.lle 2, 3/p;

fg.40 part.lle 290, 291/p, 292, 293, 276/p, 271;

verde arredo stradale Totale Superficie 27.966 mq ca

- Verde arredo pubblico attrezzato

Tali Aree sono Individuate al:

Fg.32 part.lle 1/p, 2/p

verde pubblico attrezzato totale superficie 17.058 mq ca

- Parcheggi

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 32 part.lle 2/p, 244/p, 582/p, 1/p;

parcheggi totale superficie 6.304 mq ca

*Ambito di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità* totale

superficie 90.426 mq ca

### **3. ZONAZIONI DI PROPOSTA DI VARIANTE**

**Per i terreni di natura privata gravata** da diritti civici di pascolo la variante urbanistica verrà applicata solo dopo **avvenuta liquidazione** degli Usi Civici, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regionale n. 6 del 27/01/2005. Per i terreni, di proprietà privata, qualora fossero interessati da interventi urbanistici, si renderà necessaria la liquidazione degli Usi Civici secondo la normativa vigente, che dovrà essere propedeutica al rilascio di eventuali concessioni edilizie.

#### ***Zona di riqualificazione degli insediamenti urbani***

- Recupero Paesaggistico

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 32 part.411/p;

Fg. 33 part. 52/p;

Fg. 39 part.lle 210/p, 209/p;

Zona di recupero paesaggistico Totale Superficie 48.424 mq ca

- Riqualficazione ambientale

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 32 part.413/p;

Fg. 33 part.lle 263/p (compresi i fabbricati p.203-204-205-206-207-208-211), 299, 273, 256 (comprensivo fabbricato p.256), 250/p

Zona di Riqualficazione ambientale Totale Superficie 32.462 mq ca

- Completamento

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 33 part.250/p;

Zona di completamento Totale Superficie 3.045 mq ca

***Ambito riqualficazione degli insediamenti urbani*** totale superficie 83.931 mq ca

***Zona di riqualficazione dello spazio pubblico e della viabilità***

- Viabilità

Tali Aree sono Individuate al:

Fg. 39 part.lle 63/p, 62;

viabilità Totale Superficie 136 mq

- Verde arredo stradale

Tali Aree sono Individuate al:

Fg.39 part.lla 63,62,209, 210;

verde arredo stradale Totale Superficie 306 mq

**Zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità**

totale superficie 442 mq ca

Tanto si doveva ad espletamento dell'incarico ricevuto.

In collaborazione con la dott.ssa Agr. Silvia Berardinelli

Monterotondo li 19/10/2022

Il Perito Demaniale Incaricato  
Dott. Agr. Coriolano Valeriani



## RIEPILOGO DELLE AREE DA SDEMANIALIZZARE

AREE INTERESSATE AL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO  
AI SENSI DELL'ARTICOLO 12 DELLA LEGGE 16/06/1927 N. 1766,  
ARTICOLO 41 R.D. 332/1928 e art.10 L.R. n°6/2005.

DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI	SUPERFICIE Mq
<i>Zone di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità</i>		
Viabilità	Foglio 24 part.7/p; Foglio 32 part.lle 277/p, 1/p, 2/p, 4/p, 582/p; foglio 39 part.lle 3/p; foglio 40 part.lle 291/p, 296, 297, 278, 274/p, 276/p, 275, 272	39.098
Verde arredo stradale	Fg.24 part.lle 6, 7/p; Fg.32 part.lle 2/p, 1/p, 4/p, 411/p, 413/p, 414/p 244/p, 582/p; Fg.39 part.lle 2, 3/p; fg.40 part.lle 290, 291/p, 292, 293, 276/p, 271;	27.966
Verde arredo pubblico attrezzato	Fg.32 part.lle 1/p, 2/p	17.058
Parcheggi	Fg.32 part.lle 2/p, 244/p, 582/p, 1/p;	6.304
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>		<b>90.426</b>



LE AREE DI DEMANIO CIVICO INTERESSATE DA PREVISIONI DI CARATTERE EDIFICATORIO E/O EDIFICATE, INSERITE NELL'AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI, IN PARTICOLARE DELLA ZONA DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE, IL COMUNE DOVRÀ PROCEDERE ALL'ALIENAZIONE (VENDITA) A SEGUITO DI AUTORIZZAZIONE ALLA PERMUTA, PER LA QUALE VIENE TRASFERITA LA DEMANIALITÀ, DA TERRENI DI DEMANIO CIVICO A TERRENI PATRIMONIALI DEL COMUNE DI FIANO ROMANO.

DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI	SUPERFICIE Mq
<i>Zona di riqualificazione degli insediamenti urbani</i>		
Zona di riqualificazione ambientale	Foglio 40 part.lla 2/p, 4/p, 267, 268;	1.658
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>		<b>1.658</b>



## RIEPILOGO DELLE AREE PRIVATE GRAVATE

AREE PRIVATE GRAVATE INTERESSATE ALLA  
LIQUIDAZIONE DEL DIRITTO DI USO CIVICO IN CONFORMITÀ  
ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALL'ART. 4 DELLA LEGGE REGIONALE  
N. 6 DEL 27/01/2005

DESTINAZIONE URBANISTICA	DATI CATASTALI	SUPERFICIE Mq
<b><i>Zona di riqualificazione degli insediamenti urbani</i></b>		
Zona di recupero paesaggistico	Foglio 32 part.411/p; Foglio 33 part. 52/p; Foglio 39 part.lle 210/p, 209/p;	48.424
Zona di Riqualificazione Ambientale	Foglio 32 part.413/p; Foglio 33 part.lle 263/p (compresi i fabbricati p.203-204-205-206-207-208-211), 299, 273, 256 (comprensivo fabbricato p.256), 250/p	32.462
Zona di Completamento	Foglio 33 part.250/p;	3.045
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA Zona di riqualificazione degli insediamenti urbani</b>		<b>83.931</b>
<b><i>Zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità</i></b>		
Viabilità	Foglio 39 part.lle 63/p, 62;	136
Verde arredo stradale	Fg.39 part.le 63,62,209, 210;	306

<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b> <i>Zona di riqualificazione dello spazio pubblico e della viabilità</i>	442
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA</b>	<b>84.373</b>

