



UNIVERSITA' AGRARIA DI VEJANO

Provincia di Viterbo

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ORIGINALE

N . 11 Data 10/11/25.	Perizia demaniale riguardante mutamento di destinazione area per un impianto agro-fotovoltaico ai sensi del combinato disposto art. 12 L.1766/1927 e art. 41 R.D, 332/1928. Approvazione.
--	---

L'anno 2025 addì dieci del mese di novembre alle ore 18,30 presso la Sala Consiliare della sede, in prima convocazione di oggi, a seguito di regolare convocazione del Presidente a norma di Statuto si è riunito il Consiglio di Amministrazione risultando presenti i Signori:

N°	Cognome e Nome	Presente	Assente
1	RADINI ATTILIO	SI	
2	DONATI FRANCESCO	SI	
3	FIASCHETTI CAMILLO	SI	
4	BERNARDINI ANDREA	SI	
5	CAVICCHIONI MARCO	SI	

Presenti: 5 Assenti: 0

Risultato legale il numero degli intervenuti ha assunto la Presidenza della seduta il signor Radini Attilio ai sensi dell'art. 21 dello statuto e partecipano alla seduta il Dott. Artebani Luigi in qualità di segretario verbalizzante della riunione e il Responsabile del Servizio Finanziario Rag. Pierlorenzi Marcello

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE:

VISTO lo Statuto universitario vigente;

Vista la legge 168/2017;

Vista la legge 1766/1927;

Visto il Rd. 332/1928;

Visto lo statuto universitario;

Premesso che:

L'Ente con deliberazione dell'Assemblea degli utenti n. 1 adottata nella seduta del 28/4/2022 richiedeva un pronunciamento della Regione Lazio – Area Usi Civici se per la realizzazione di un impianto agro-fotovoltaico fosse necessario l'ottenimento di un mutamento di destinazione ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 12 L. 1766/1927 e art. 41 del R.D. 332/1928.

La Regione Lazio con nota prot. 0704649 del 18 luglio 2022 si esprimeva sull'obbligatorietà del preventivo mutamento destinazione;

L'Ente con deliberazione n. 2 del 11/04/2023 approvava la richiesta di autorizzazione al mutamento di destinazione ai sensi e per gli effetti della normativa sopra citata;

La Regione Lazio con nota n. 4385323 del 20/04/2023 dava riscontro alla richiesta chiedendo integrazioni;

L'Ente, con deliberazione n. 01.1 del 03/02/25 previo procedimento ad evidenza pubblica nominava perito demaniale per l'Università Agraria di Vejano Il Dr. Agronomo Stefano Paganini;

Lo stesso veniva incaricato di redigere una perizia demaniale attinente i punti richiesti dalla Regione Lazio con nota n. 4385323 del 20/04/2023.

La perizia veniva inoltrata all'Ente al n. di protocollo n 863 del 10/11/25

Ritenuto approvare la perizia e di pubblicare la stessa, unitamente al presente atto, all'albo pretorio dell'Ente per trenta giorni consecutivi;

Il C.d.A. all'unanimità dei presenti

Delibera

Le premesse si intendono qui per intero e facenti parte integrante e sostanziale del presente deliberato;

Di approvare la perizia allegata al presente atto che ne fa parte integrante e sostanziale per la previa richiesta di mutamento di destinazione di cui agli art. 12 L. 1766/1927 e art. 41 del R.D. 332/1928. necessario alla costituzione di un impianto agro-fotovoltaico in agro di Vejano redatta dal perito demaniale dell'Ente Dr. Stefano Paganini.

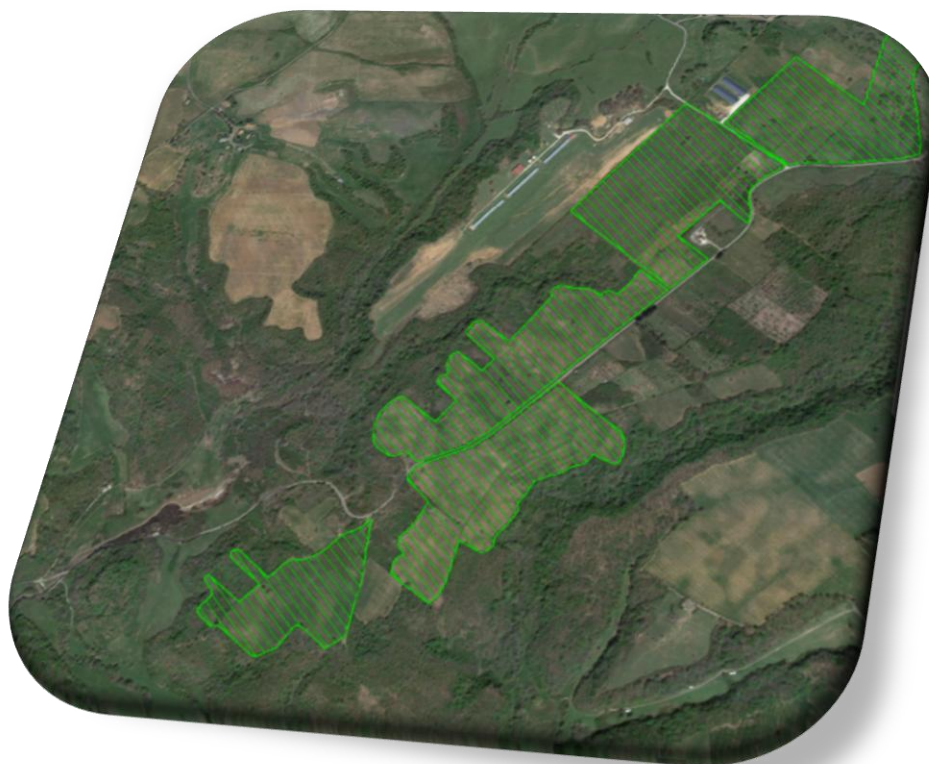
Di pubblicare la stessa, unitamente al presente atto, all'albo pretorio dell'Ente per trenta giorni consecutivi;

IL SEGRETARIO
Dott. Luigi Artebani

IL PRESIDENTE
Attilio Radini

VARIAZIONE DI DESTINAZIONE

UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT)



~~~~~  
**STUDIO TECNICO AGRONOMICO**

***DOTTOR AGRONOMO PERITO DEMANIALE***

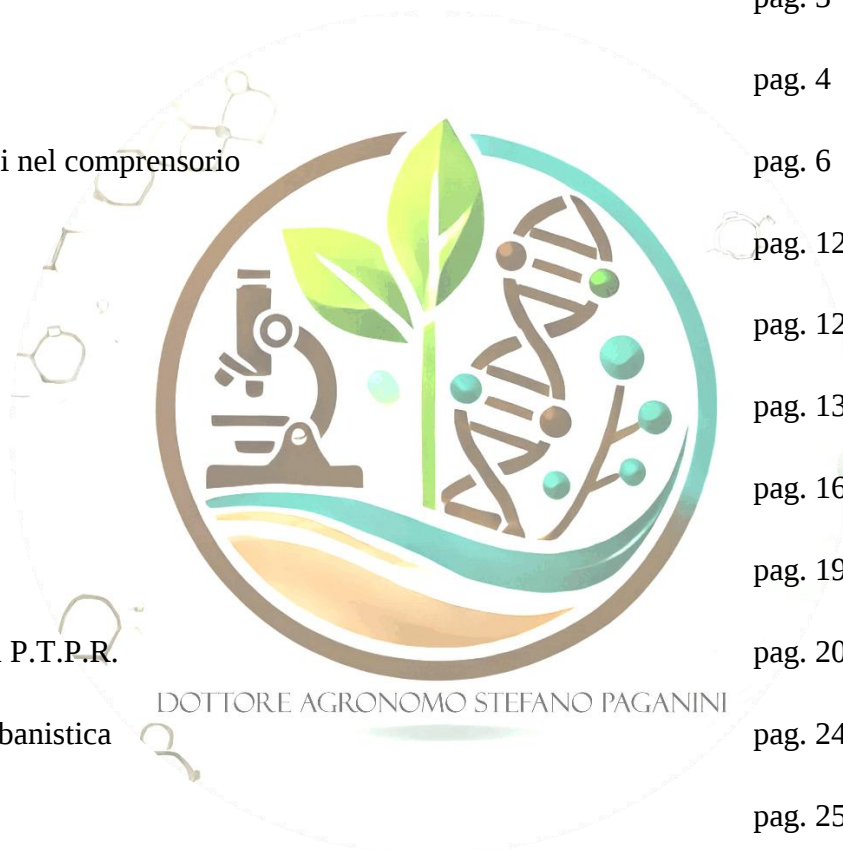
***STEFANO PAGANINI***  
~~~~~

Via Laertina, 108/B - 01010 Marta (VT) >< Tel. e fax: 0761 871610 - pers. 347 0869322

E-mail: agropaganini@yahoo.it <> PEC: s.paganini@epap.conafpec.it

SOMMARIO

Oggetto	pag. 3
Premessa	pag. 3
Identificazione catastale	pag. 4
Ricerca storica sui diritti civili nel comprensorio	pag. 6
Inquadramento territoriale	pag. 12
Assetto urbano	pag. 12
Stato dei luoghi	pag. 13
Natura degli usi civici	pag. 16
Inquadramento normativo	pag. 19
Vincoli e opere consentite dal P.T.P.R.	pag. 20
Motivazione della idoneità urbanistica	pag. 24
Conclusioni	pag. 25



Oggetto: Variazione di destinazione per impianto di energie rinnovabili– Università Agraria di Vejano (VT) - Relazione Peritale ai sensi del combinato disposto di cui agli art. 12 e 41 rispettivamente della legge 1766/1927 e del R.D. 332/1928

Premessa

Il sottoscritto DOTTORE AGRONOMO *STEFANO PAGANINI*, iscritto all’Ordine Provinciale di Viterbo dei Dottori Agronomi e Forestali con n°118 ed iscritto al n. 365 Sezione Tecnica dell’Albo dei Periti Demaniali della Regione Lazio. In seguito all’incarico ricevuto dall’Università Agraria di Vejano – la presente relazione ha lo scopo di illustrare che la necessità di variazione di destinazione di alcuni terreni attualmente classificati come Zona Agricola Normale (Zona E) ai sensi del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale) e del PRG (Piano Regolatore Generale) del Comune di Vejano, sono compatibili con l’agrivoltaico, in conformità con le disposizioni di cui alla art. 12 e 41 rispettivamente della legge 1766/1927 e del R.D. 332/1928

.La proposta si fonda sulla necessità di rispondere a esigenze di rilevanza pubblica, legate al perseguimento degli obiettivi nazionali e comunitari in materia di sostenibilità ambientale, transizione energetica e contrasto ai cambiamenti climatici. In particolare, la destinazione d’uso delle aree agricole finalizzata all’insediamento di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili– consente di adeguare l’assetto urbanistico e territoriale alle mutate esigenze infrastrutturali del territorio, promuovendo un uso sostenibile delle risorse e garantendo, al contempo, la compatibilità con le attività agricole esistenti.

Tale trasformazione urbanistica risponde a un interesse collettivo, contribuendo alla riduzione delle emissioni climalteranti, all’autonomia energetica dei territori e allo sviluppo di modelli produttivi integrati, come nel caso degli impianti agrivoltaici, che conciliano la produzione energetica con la tutela delle superfici agricole.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di verifica catastale sono stati consultati gli estratti di mappa e le visure storiche aggiornate, dalle quali risultano gli intestatari dei fondi interessati e la corrispondenza con le particelle oggetto di mutamento. Dalla consultazione dell'impianto meccanografico, a decorrere dal 1° ottobre 1971, gli intestatari dei terreni risultano essere l'Università Agraria di Vejano. Si è inoltre accertata l'assenza/presenza di eventuali frazionamenti pregressi che potessero incidere sull'attuale consistenza delle particelle. Tali verifiche hanno consentito di confermare la destinazione urbanistica e lo stato dei luoghi, nonché di escludere la presenza di discrepanze tra i dati catastali e la reale situazione in sito. Qualora emergano frazionamenti da recepire, questi saranno riportati in allegato cartografico a corredo della presente relazione. Le visure catastali storiche aggiornate vengono allegate al presente elaborato a comprova di quanto esposto.

Dalla documentazione catastale puntuale relativa al fondo in esame si rilevano i seguenti dati.

Comune di Vejano (VT) – Foglio 8 part. 37 – 35 e Foglio 1 part. 405 – 404 – 370 – 454 della superficie totale di 60.59.32 ha:

Fg. 8 part. 37, qualità/classe SEMINATIVO (ha 07.46.58):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

Fg. 8 part. 35, qualità/classe SEMINATIVO (ha 13.54.21):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

Fg. 1 part. 405, qualità/classe SEMINATIVO (ha 07.00.00):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

Fg. 1 part. 404, qualità/classe SEMINATIVO (ha 05.63.08):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

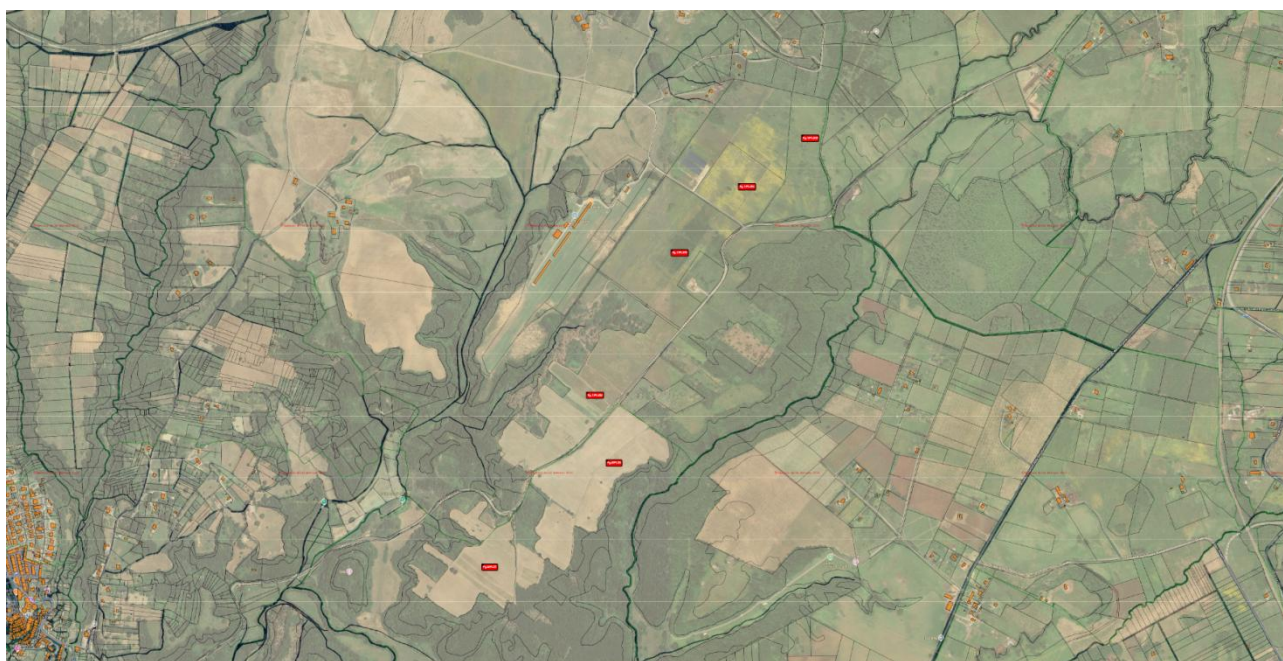
Fg. 1 part. 370, qualità/classe SEMINATIVO (ha 13.76.40):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

Fg. 1 part. 454, qualità/classe SEMINATIVO (ha 13.19.05):

- UNIVERSITÀ AGRARIA DI VEJANO (VT) – Diritto di: Proprietà per 1/1

Il fondo è rappresentato nella seguente planimetria catastale:



RICERCA STORICA SUI DIRITTI CIVILI NEL COMPENSORIO

Nell'espletamento dell'incarico, la scrivente ha visionato le mappe del Catasto Pontificio, in conservazione presso l'Archivio di Stato di Viterbo, individuando la corrispondenza tra la nuova cartografia catastale, costituita dai fogli 1 e 8 del Comune di Vejano, e le antiche mappe: Sezione II Vejano "Pantane".

I dati della corrispondenza possono essere così riassunti:

Nuovo Catasto Terreni		Catasto Pontificio
Comune di Vejano		Sezione II Vejano
Foglio 1	part.lla 404	Mappale 32 sub.2 (Tav.VI)
	part.lla 405	Mappali 36 sub.3 – 36 sub.4 (Tav.VI)
	part.lla 370	Mappali 36 sub.2 – 36 sub.10 (Tav.VI)
	part.lla 454	Mappale 54 (Tav.VIII)
Foglio 8	part.lla 35	Mappale 32 (Tav.VIII)
	part.lla 37	Mappale non pervenuto (*)

Ulteriore cartografia viene prodotta nel 1869, ed appartiene al Cessato Catasto; il comprensorio in esame rappresentato al foglio rettangolo VII.

(*) Non è stato possibile individuare e sovrapporre la particella 37 del Foglio 8 del N.C.T. con le antiche mappe del Cessato Catasto contenute presso l'Archivio di Stato di Viterbo – Comune di Vejano – Sez. II aggiornato al 10/03/1865, poiché risulta mancante il Foglio Rettangolo VII dell'impianto del NCEU utile all'indagine.

SCHEDA 69. DELEGAZIONE APOSTOLICA DI VITERBO _ COMUNE DI VEJANO _ CANCELLERIA DEL CENSO DI RONCIGLIONE														
MAPPE					REGISTRI TERRENI					REGISTRI FABBRICATI				
SEZIONI	FOGLI RETTANGOLI	FOGLI MANCANTI	FOGLI ALLEGATI	QUADRO D'UNIONE	QUADRO ARITMO GRAFICO	REGISTRI MATRICI	REGISTRI PARTITE	REGISTRI POSSESSORI	REVISIONI EST.1925	REGISTRI MATRICI	REGISTRI PARTITE	REGISTRI POSSESSORI	NOTE	FORMATO ALLEGATI (cm)
Sez.2_ Pantane	9	1	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	Aggiornato al 10/3/1865. Mancante il Foglio Rettangolo VII, dall'impianto del NCEU. Mancano Fogli Allegati, dall'impianto del NCEU	_

QUADRO DI UNIONE SEZIONE II VEJANO "PANTANE":



FOGLI RETTANGOLI DELLA SEZIONE II VEJANO "PANTANE":



I mappali 36 sub.2 – 36 sub.3 – 36 sub.4 – 36 sub.10 ricadono nel foglio rettangolo VII. I mappali 32 – 54 sub.1 – 54 sub.2 ricadono nel foglio rettangolo VIII.

Dal Catasto del Territorio di Vejano, Sezione II “Pantane”, Rettangolo VI e VIII, si evince che:

- I numeri di mappa 36 sub.2 – 36 sub.3 – 36 sub.4 – 36 sub.10 – 32 – 54 sub.1 – 54 sub.2 sono riferiti all'intestazione n. 1.

8

Catasto del Territorio di *Vejano* Mappa di *Pantane*

RIFERTA DEI NUMERI DI MAPPA AL NUMERO PROGRESSIVO DELLE INTESAZIONI

NUMERI DI MAPPA		RIFERTA ALLA	NUMERI DI MAPPA		RIFERTA ALLA	NUMERI DI MAPPA		RIFERTA ALLA	NUMERI DI MAPPA		RIFERTA ALLA
Principale	Sub.	INTESAZIONE	Principale	Sub.	INTESAZIONE	Principale	Sub.	INTESAZIONE	Principale	Sub.	INTESAZIONE
1	1	1	26	2	1	43	1				
2			7			4					
3		<i>urbano</i>	8			5					
4			9			6					
5			30			7					
6			1			8					
7	1	10	2			9					
8	2	79	3			10					
9			4			1					
10			5			2					
11			6	1		3					
12			7			4	1				
13			8			5					
14			9			6					
15			10			7					
16			11			8					
17			12			9					
18			13			10					
19			14			11					
20			15			12					
21			16			13					
22			17			14					
23			18			15					
24			19			16					
25			20			17					
26			21			18					
27			22			19					
28			23			20					
29			24			21					
30			25			22					
31			26			23					
32			27			24					
33			28			25					
34			29			26					
35			30			27					
36	1		31			28					
37			32			29					
38			33			30					
39			34			31					
40			35			32					
41			36			33					
42			37			34					
43			38			35					
44			39			36					
45			40			37					
46			41			38					
47			42			39					
48			43			40					
49			44			41					
50			45			42					
51			46			43					
52			47			44					
53			48			45					
54			49			46					
55			50			47					
56			51			48					
57			52			49					
58			53			50					
59			54			51					
60			55			52					
61			56			53					
62			57			54					
63			58			55					
64			59			56					
65			60			57					
66			61			58					
67			62			59					
68			63			60					
69			64			61					
70			65			62					
71			66			63					
72			67			64					
73			68			65					
74			69			66					
75			70			67					
76			71			68					
77			72			69					
78			73			70					
79			74			71					
80			75			72					
81			76			73					
82			77			74					
83			78			75					
84			79			76					
85			80			77					
86			81			78					
87			82			79					
88			83			80					
89			84			81					
90			85			82					
91			86			83					
92			87			84					
93			88			85					
94			89			86					
95			90			87					
96			91			88					
97			92			89					
98			93			90					
99			94			91					
100			95			92					

ESTIMO		ESTIMO DA DETALCARE PER DOMINIO DIRETTO		ESTIMO A CARICO DELL' INTERSTATO		INDICE		MAPPA	NUMERI DI MAPPA		CONTRADA O VOCABOLO	COLTIVAZIONE	
PROTEGGERE		Scazi	Raj	Scazi	Raj	Scazi	Raj		DEL	DELL'			Principi
								TABIO	LINTA				
								1					<i>M. M. Principio 2.</i>

31

ESTIMO	ESTIMO DEI DEFLICCHI NEL MONTI DIRT- TO	ESTIMO A CARICO DELLA DELLA INTERSTO	INDICE	MAPPA	NUMERI DI MAPPA	CONTRADA O VOCABOLO	CULTIVAZIONE	PILLOLO TARIFFACE	SUPERFICIE	ESTIMO RIVEDUTO	ESTIMO DA DEFLICCHI NEL MONTI DIRT- TO	ESTIMO A CARICO DELL'INTERSTO	INDICE	OSSERVAZIONI
Scudi	Baj	Scudi	Baj	Scudi	Baj	Scudi	Baj	Scudi	Baj	Scudi	Baj	Scudi	Baj	
		951 27		1	2	1	1	10 91	6 10	699 33		169 25	16	
		1263 57				2	2	3 93	24 30	236 40		336 40	11	
		2 16				3	3	3 13	53	1 66		1 66	2	
		53 13				4	4	6 91	2 77	19 16		19 16	18	
		52 88				5	5	1 32	17 90	23 63		23 63	5	
		166 75				6	6	1 04	8 12	12 50		12 50	6	
		20 16				7	7	3 64	8 37	56 63		56 63	1	
		152 85				8	8	2 93	18 97	142 19		142 19	12	
		17 01				9	9	1 04	24 30	25 97		25 97	6	
		52 82				10	10	3 22	6 33	85 22		85 22	16	
		102 48				11	11	2 93	7 74	19 12		19 12	16	
		5 60				12	12	1 36	8 1	11 68		11 68	11	
		4 25				13	13	3 64	3 22	2 09		2 09	9	
		1 17				14	14	2 93	90	36		36	12	
		18 77				15	15	2 30	24 37	17 29		17 29	7	
		56 06				16	16	3 64	6 10	23 16		23 16	24	
		1563 61				17	17	12 19	101 19	1233 02		1233 02	13	
		426 21				18	18	2 93	32 04	212 05		212 05	17	
		22 39				19	19	2 35	19 20	44 17		44 17	5	
		93 91				20	20	3 64	31 20	113 52		113 52	1	
		807 23				21	21	1 36	24 30	66 09		66 09	8	
		8 76				22	22	1 04	5 25	1 56		1 56	6	
		95 17				23	23	3 64	31 27	115 19		115 19	1	
		832 51				24	24	1 36	24 30	613 67		613 67	5	
		26 29				25	25	3 64	3 17	29 49		29 49	1	
		68				26	26	1 36	42 20	16 10		16 10	5	
		27 45				27	27	1 36	15 42	17 21		17 21	1	
		1199 92				28	28	3 13	24 37	108 35		108 35	2	
		568 79				29	29	1	23 22	60		725 04		
		8679 30				30	30	22 21	19	2470 66		2470 66		

Il mappale 36 sub.2 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Pian di Melone*, ha la superficie di tavole 232,60 pari ad ettari 02.32.60 e presenta come coltivazione seminativo. Tale mappale non presenta volture e correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

[illegible]

Il mappale 36 sub.3 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Pian di Melone*, ha la superficie di tavole 109,60 pari ad ettari 01.09.60 e presenta come coltivazione seminativo. Tale mappale non presenta volture e correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

Il mappale 36 sub.4 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Pian di Melone*, ha la superficie di tavole 213,50 pari ad ettari 02.13.50 e presenta come coltivazione seminativo. Tale mappale non presenta volture e correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

Il mappale 36 sub.10 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Pian di Melone*, ha la superficie di tavole 48,56 pari ad ettari 00.48.56 e presenta come coltivazione seminativo. Tale mappale non presenta vulture e correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

Il mappale 54 sub.1 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Gli Sterpagli*, ha la superficie di tavole 60,60 pari ad ettari 0.60.60 e presenta come coltivazione prato. Tale mappale non presenta volture e

correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

Il mappale 54 sub.2 riferito all'intestazione n.1, in vocabolo *Gli Sterpagli*, ha la superficie di tavole 60,60 pari ad ettari 0.60.60 e presenta come coltivazione prato. Tale mappale non presenta volture e correzioni, quindi, non riporta nella colonna delle osservazioni alcuna dicitura inerente all'indagine.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Vejano (o Veiano) è un comune italiano di 2 151 abitanti della provincia di Viterbo nel Lazio. Situato lungo la Strada statale 493 Via Claudia Braccianese, il borgo di Vejano sorge su di uno sperone tufaceo ai piedi del Poggio di Coccia e posto alla confluenza nel fiume Mignone dei fossi Gorgolione e Del Becco. Il nome del paese è di dubbia attribuzione: forse deriva da Veio, la potente città etrusca sconfitta da romani nel 396 a.C.: gli abitanti che riuscirono a fuggire si sarebbero trasferiti in queste terre fondando una nuova comunità; secondo altre fonti potrebbe derivare da una locuzione del tardo Medioevo che identificava l'incrocio fra quattro strade con il termine viano.

ASSETTO URBANO

L'assetto urbano di Vejano (VT) riflette una stratificazione storica che ha modellato il territorio nel corso dei secoli, con un impianto urbanistico che conserva le caratteristiche tipiche dei borghi medievali del Lazio. Il centro storico di Vejano si sviluppa su uno sperone tufaceo, con una configurazione compatta e difensiva. Le vie principali sono disposte in modo da circondare la Rocca, il castello medievale che rappresenta il fulcro dell'insediamento. Le strade, lastricate in selciato, seguono l'andamento del terreno e si intersecano formando un reticolo irregolare, tipico dei centri medievali. Il borgo è delimitato da mura con torri di difesa, a testimonianza della sua funzione strategica nel passato. Nella parte più recente del paese, l'espansione urbana si è sviluppata attorno alla piazza principale e verso nord, in direzione di Viterbo. Questa zona presenta un impianto più regolare, con edifici residenziali e servizi che si integrano con il tessuto storico, mantenendo un equilibrio tra sviluppo urbano e conservazione del paesaggio. Il Comune di Vejano ha adottato strumenti di pianificazione urbanistica per gestire lo sviluppo del territorio, tra cui il Piano Urbanistico Comunale Generale (PUCG). Questo piano definisce le linee guida per l'uso del suolo, la tutela del patrimonio storico e ambientale, e lo sviluppo sostenibile del territorio. Il PUCG è consultabile sul sito ufficiale del Comune di Vejano. Vejano è inserito in un contesto ambientale di pregio, con la presenza di aree naturali protette come il Sito di Interesse Comunitario (SIC)

"Mola di Oriolo" e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) "Comprensorio Tolfetano-Cerite-Manziate". Queste aree sono caratterizzate da una ricca biodiversità e da paesaggi tipici della forra, con vegetazione mesofila e presenza di specie faunistiche di interesse comunitario. L'assetto urbano di Vejano rappresenta un esempio significativo di integrazione tra patrimonio storico e sviluppo urbano. La conservazione delle strutture medievali, unita a una pianificazione attenta e rispettosa dell'ambiente, contribuisce a mantenere l'identità del borgo e a promuovere uno sviluppo sostenibile del territorio.

STATO DEI LUOGHI

Gli appezzamenti oggetto dell'intervento ricadono interamente in zona agricola normale (zona E) secondo il vigente PRG del Comune di Vejano, e sono attualmente destinati a seminativi, in continuità con la vocazione agricola diffusa del comprensorio. L'indirizzo produttivo è quindi prevalentemente cerealicolo-foraggero a carattere estensivo, con utilizzo agricolo compatibile con le pratiche tradizionali di rotazione colturale e gestione dei suoli. I terreni sono interessati da pascolo o attività silvo-pastorali, in particolare nelle aree marginali, coerentemente con quanto previsto per le sottozone E1 ed E3, che caratterizzano l'assetto agricolo locale. Nella Carta di Uso del Suolo (CUS) della Regione Lazio i terreni oggetto di intervento ricadono in *seminativi semplici in aree non irrigue* e sono circondati da *boschi di latifoglie*.

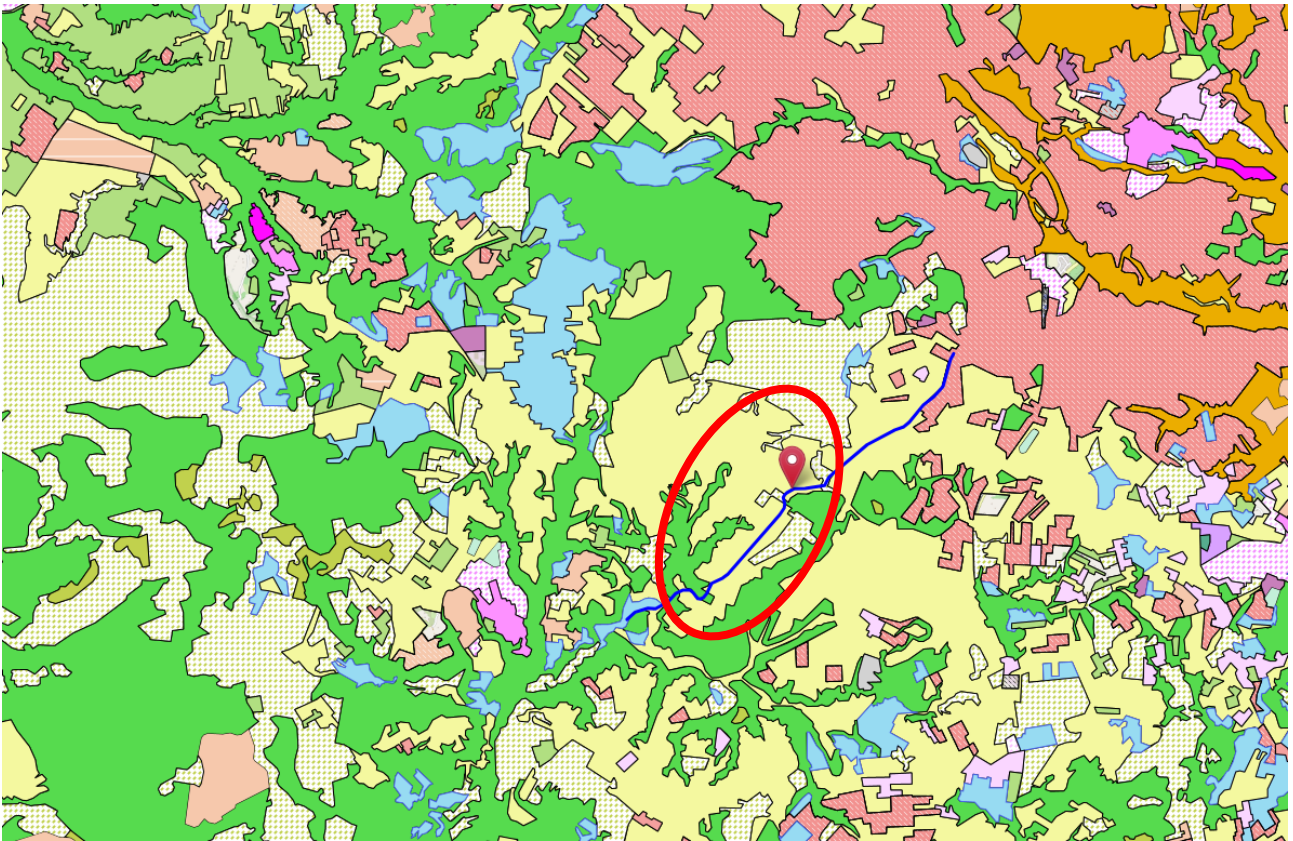


Figura 1 – Carta di Uso del Suolo della Regione Lazio

La giacitura generale dei terreni può essere definita debolmente acclive la quale rientra nel contesto collinare di riferimento.

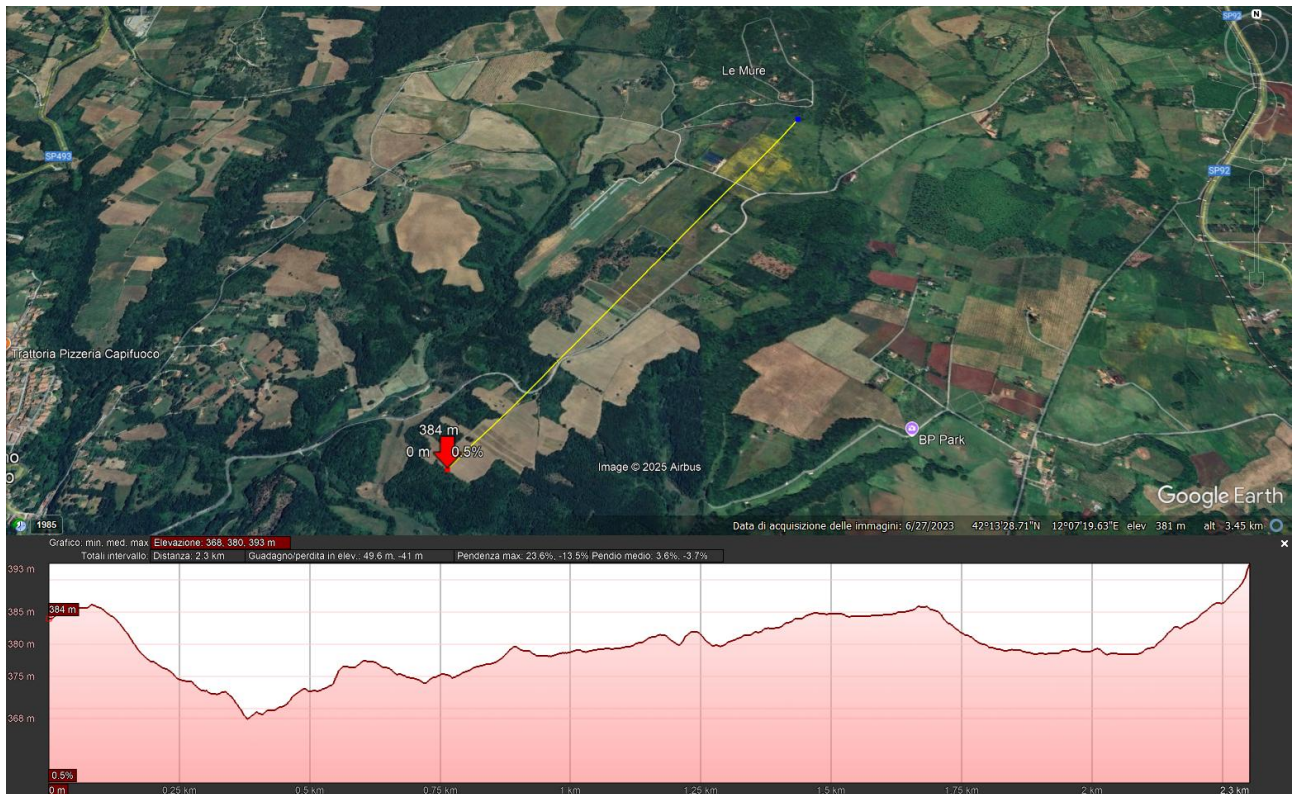


Figura 2 – Profilo elevazione terreni in direzione Sud-Ovest – Nord-Est

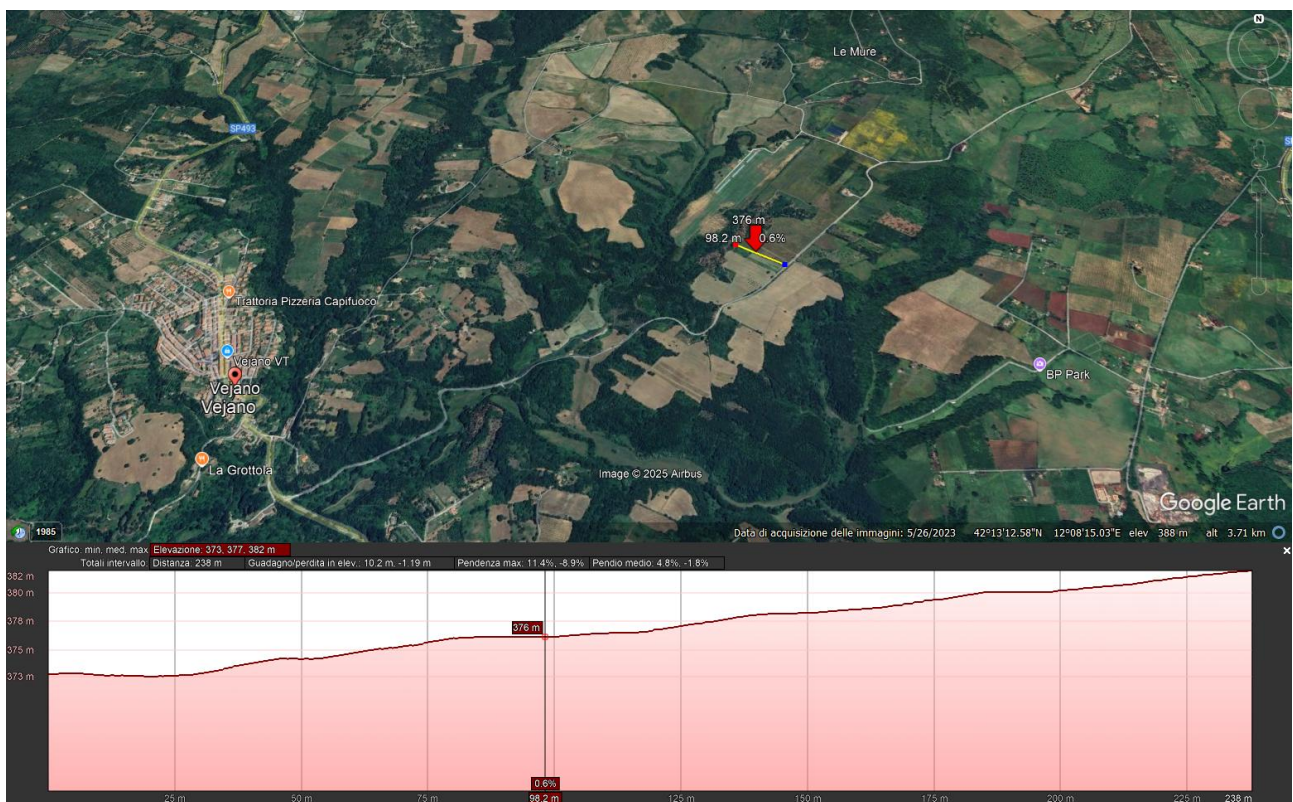


Figura 3 – Profilo elevazione terreni in direzione Nord-Ovest – Sud-Est

NATURA DEGLI USI CIVICI

Gli usi civici a Vejano, come in altre località, sono diritti collettivi che spettano alla comunità locale su terreni agro-silvo-pastorali, permettendo loro di soddisfare bisogni essenziali. Questi diritti, come il pascolo, la raccolta della legna o dell'erba secca, sono imprescrittibili, inalienabili e indivisibili, e possono riguardare sia terreni di proprietà collettiva (demanio civico) che terreni privati gravati da tali diritti. A Vejano, l'Università Agraria svolge un ruolo importante nella gestione di questi beni collettivi. Difatti, le università agrarie sono forme associative, diversamente denominate (università, comunanze, partecipanze, associazioni agrarie), esistenti tuttora in varie regioni d'Italia, che rappresentano vestigia di un'epoca passata, in cui hanno avuto funzioni ben più cospicue: esse si riportano, infatti, alle forme antiche della proprietà collettiva, di cui costituiscono il residuo storico. Si sono sviluppate e perdurano anche in altri paesi (es., gli Allmenden nella Svizzera, il mir russo).

L'ager compascuus e i communia delle colonie romane si riportano a forme affini di godimento delle terre aperto a tutti gli abitanti o limitato ad alcune categorie. Ma le origini più prossime delle università agrarie si ritrovano nell'epoca delle dominazioni barbariche, quando, venuti meno i municipî romani col loro carattere politico, le popolazioni si ridussero a semplici aggruppamenti di fatto, cementati da una comunanza d'interessi economici. A queste universitates hominum vennero ad appartenere le terre non assegnate in proprietà privata e che restarono quindi come dominio collettivo: su di esse gli abitanti esercitavano collettivamente le facoltà di seminare, pascolare, tagliare legna, raccogliere erba, costruire capanne, ecc.; e molto spesso la partecipazione alla comunità col godimento dei diritti relativi era legata al possesso di una sors, cosicché le terre incolte venivano a costituire come un'appendice di quelle coltivate (il sistema sussiste tuttora specialmente nei "masi" del Trentino e dell'Alto Adige).

Contro questa proprietà collettiva si esercitò l'azione dissolvente del feudalesimo, con intensità e risultato ora più ora meno profondi secondo i luoghi: talvolta l'antico dominio della università venne assorbito dal diritto del signore, restando agli abitanti i semplici usi civici; altrove la comunità riuscì a conservare il proprio dominio, trovando anzi nei tentativi d'usurpazione dei feudatari il motivo per una più forte organizzazione; altrove si costituirono forme intermedie di collaborazione fra il signore e la collettività.

È di questo periodo la formazione in alcune regioni di quelle comunità di originari del luogo, che si chiamarono vicinie (da vicus). E talora, per le particolari condizioni dei luoghi, altre comunità sorsero per concessione degli stessi feudatari, con lo scopo precipuo di migliorare le terre: così

avvenne, ad es., per le partecipanze emiliane.

Il sorgere dei comuni influì profondamente sullo sviluppo delle università agrarie, alcune delle quali si confusero nel nuovo ente politico, perdendo ogni autonomia, mentre altre si conservarono più o meno indipendenti, coi loro scopi economico-agrari, accanto al comune. Nel primo caso i beni dell'università costituirono il patrimonio comunale; nel secondo, invece, le università conservarono la proprietà delle terre comuni. Così avvenne che le università agrarie, limitandosi al godimento dei beni comuni nell'interesse dei propri membri, distinto dall'interesse generale cui provvedeva il comune, assai spesso chiusero i ranghi, comprendendo solo i discendenti di determinate famiglie o i membri di certi gruppi o gli originari del luogo. Ciò si verificò, ad es., per le partecipanze emiliane e per le società degli antichi originari della val Camonica. Ma anche dove il comune fece proprie le terre delle università, queste tuttavia conservarono talora una propria fisionomia e una propria funzione, rivolta soprattutto a regolare l'uso ordinato delle terre comunali: e, infatti, la storia di queste associazioni è legata a quella degli usi civici. Numerosi sono gli statuti, che ci rimangono, delle università agrarie; e hanno notevole interesse, poiché offrono un quadro fedele delle condizioni sociali ed economiche del tempo: vi sono regolati i titoli di appartenenza al consorzio, sono disciplinati i poteri e le funzioni, è distribuito ordinatamente l'uso delle terre comuni.

Nel periodo successivo delle riforme, prima e dopo la rivoluzione francese, le nuove concezioni ebbero il loro riflesso anche sulle università agrarie, poiché nel principio collettivistico che le ispirava si vide un impedimento alla libertà delle terre. Quindi, da un lato si cercò di eliminarle, completando il loro assorbimento nei comuni; dall'altro si provvide, per quanto si poté, a estenderle oltre gli ambiti di famiglie o di gruppi ai quali storicamente erano limitate. Così è venuta a scemare la loro importanza, poiché le università superstiti, sparse qua e là per l'Italia, sono scarse; e differiscono notevolmente da un luogo all'altro, sia per la composizione talora aperta a tutti i cittadini del comune, talora no; sia per l'organizzazione giuridica. Alcune di esse, infatti, sono enti morali, avendo ottenuto il riconoscimento da parte dello stato o in linea generale (com'è avvenuto per le comunità esistenti nelle ex-province pontificie, a norma della legge 3 agosto 1894) o caso per caso; altre, invece, sono semplici figure associative sfornite di personalità. La loro intrinseca struttura varia dalla comunione romana, sia pure con qualche carattere particolare, alla comunione germanica, alla società vera e propria; e hanno natura pubblica e talvolta privata, a seconda dei casi.

La legge vigente 16 giugno 1927, n. 1766, sul riordinamento degli usi civici, ha dettato una nuova disciplina per le università ed altre associazioni agrarie, vietando la costituzione di nuove associazioni per il promiscuo godimento delle terre, pur consentendo il riconoscimento a quelle già

esistenti di fatto. È ordinato però lo scioglimento delle associazioni, se il patrimonio sia insufficiente ai bisogni degli utenti o vi siano motivi per ritenere inutile o dannosa l'esistenza di esse. Infine i terreni di uso civico delle associazioni debbono essere aperti agli usi civici di tutti i cittadini del comune o della frazione; salvo che si tratti di diritti spettanti a determinate classi di persone per disposizione speciale di leggi anteriori o per sentenza passata in giudicato, ovvero che si tratti di associazioni composte di determinate famiglie, le quali, possedendo esclusivamente terre atte a coltura agraria, vi abbiano apportato sostanziali e permanenti migliorie. L'ordinamento vigente, pur essendo restrittivo nei riguardi delle università agrarie, salva e valorizza le funzioni vitali che esse possono tuttora svolgere, specie in quei luoghi e per quelle terre che meglio si prestano a forme di godimento collettivo anziché individuale.

I terreni oggetto di intervento distinti nel territorio comunale di Vejano (VT), precisamente al Foglio 8 part. 37 – 35 e al Foglio 1 part. 405 – 404 – 370 – 454 non risultano occupati abusivamente, bensì sono dei fondi dati in concessione precaria e temporale per attività agro-pastorali, in particolare per il pascolamento e la produzione foraggera a favore della collettività locale. Tali modalità di utilizzo risultano coerenti con le finalità di valorizzazione degli usi civici, così come disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927, n.1766, e successive modificazioni, che attribuisce agli enti gestori, in particolare alle Università Agrarie, il compito di concedere l'uso temporaneo e controllato di terreni collettivi per scopi agro-silvo-pastorali.

Si evidenzia, che la richiesta non necessita di variazione dello strumento urbanistico comunale (P.R.G.) da “Zona Agricola Normale” (Zona E) in quanto non comporta in alcun modo l'alienazione né la perdita della natura demaniale civica dei terreni coinvolti. Inoltre, qualora venissero meno le finalità legate alla realizzazione e gestione dell'impianto agrivoltaico, è previsto il ripristino della destinazione agricola originaria, nel rispetto dei principi di reversibilità e tutela dei diritti collettivi. Si sottolinea, infine, che la superficie interessata dall'intervento (60.59.32 ha) rappresenta una frazione del tutto marginale rispetto al complessivo patrimonio demaniale dell'Università Agraria di Vejano, pari a 1124.58.57 ha, e che tale trasformazione non compromette in alcun modo la capacità dell'Ente di garantire l'accesso e l'utilizzo dei fondi da parte della collettività.

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La presente richiesta di variante è motivata dal combinato disposto di cui agli art. 12 e 41 rispettivamente della legge 1766/1927 e del R.D. 332/1928, che consente modifiche della destinazione delle aree, previa valutazione delle esigenze di sviluppo territoriale e dell'interesse pubblico, nel rispetto delle disposizioni di tutela del territorio e del paesaggio.

Normativa di riferimento:

- PRG (Piano Regolatore Generale di Vejano): Il PRG del Comune di Vejano definisce la zonizzazione e le destinazioni urbanistiche del territorio comunale. La zona E IV nel PRG è classificata come zona agricola a destinazione prevalente per l'attività agricola e la protezione del paesaggio naturale. Tuttavia, la possibilità di modifica della destinazione d'uso è prevista per realizzare un campo agrivoltaico, nel rispetto delle normative paesaggistiche e di tutela del territorio.
- P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale): Il P.T.P.R. prevede la classificazione del territorio della Regione Lazio in base alle specifiche esigenze di tutela e valorizzazione. La Zona E IV è una zona agricola normale, in cui sono ammesse attività agricole e naturali. Tuttavia, è possibile modificare tale destinazione a fini di interesse pubblico, se adeguatamente motivato e giustificato, come nel caso della richiesta in esame.

VINCOLI E OPERE CONSENTITE DAL P.T.P.R.

Nel P.U.C.G. approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.39 del 04.10.2019 il terreno contraddistinto in catasto al foglio n. **1 - 8** p.lle n. **370 – 404 – 405** e **in parte** le p.lle n. **454 – 35 – 37** ricadono in area agricola (zona E - sottozona E1) e in parte le p.lle n. **35 – 37 – 454** ricadono in area agricola (zona E - sottozona E3) **in parte** le p.lle n. **370 – 404 – 406 – 454** ricadono all'interno della “Fascia di rispetto della viabilità esistente”;

Con le seguenti prescrizioni NTA:

Art.36.1 - Zona E - Aree a destinazione agricola

La zona omogenea E si compone di tre sottozone: la sottozona E1, la E2 e la E3. Essa comprende le porzioni di territorio comunale destinate all'esercizio dell'agricoltura, alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, all'attività silvo-pastorale. Tali attività sono intese non solamente come funzione produttiva alimentare, ma anche come funzione di servizio e protezione del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico.

Art.37.1 Sottozona E.1, aree agricole a produzione tipica o specializzata

La sottozona E1 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente pianeggiante destinate all'agricoltura non interessate da particolari problematiche ambientali le prescrizioni di sottozona sono rivolte esclusivamente alla conferma ed al rafforzamento di tale destinazione e alla conduzione produttiva agricola dei fondi.

Art.39.1 Sottozona E.3, aree agricole di valorizzazione del sistema ambientale

La sottozona E3 comprende quelle parti del territorio comunale prevalentemente caratterizzate dal sistema ambientale; le prescrizioni sono rivolte esclusivamente alla valorizzazione del paesaggio e degli elementi di vegetazione naturale. La valorizzazione é volta alla salvaguardia della continuità del paesaggio mediante il mantenimento di forme di uso agricolo del suolo. Il terreno contraddistinto in catasto al foglio n. **1** p.lle n. **370-404-405-454** non é sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni Il terreno contraddistinto in catasto al foglio n. **8** p.lle n. **35-37** sottoposta a vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e successive modificazioni.

(TAV. A):

- le p.lle n. **35-37-370-404 in parte** le p.lle n. **405-454** ricadono nel “Paesaggio agrario di valore”;
- **in parte** le p.lle n. **405-454** ricadono nel “Paesaggio naturale di continuità”;
- la p.lla n. **35** ricade **in parte** nella “Fascia di rispetto dei corsi d’acqua”;

➤ (TAV. B):

- **In parte** le p.lle n. **405-454-35** ricadono in “Area boscate”;
- **In parte** la p.lla n. **35** ricade all'interno della “fascia di rispetto dei corsi delle acque pubbliche”

➤ (TAV. C):

- le p.lle n. **37** e **in parte** le p.lle n. **35-370-404-405-454** ricadono all'interno dell'area denominata degli Ambiti di Protezione delle Attività Venatorie (LR. 17/1995 e D.C.R.450 del 29.07.1998);
- la p.lla n. **37** e in parte le p.lle n. **35-370-404-405-454** ricadono all'interno dell'area denominata “Schema del Piano Regionale dei Parchi” (art. 46 LR. 29/97, D.G.R. 11746/93 e D.G.R. 1100/2002);
- **in parte** le p.lle n. **370-405** ricadono all'interno dell'area denominata “Pascoli rocce aree nude”;

➤ (TAV. D):

- **in parte** le p.lle n. **35-405-454** ricadono all'interno dell'area denominata "Inviluppo dei beni paesaggistici”.

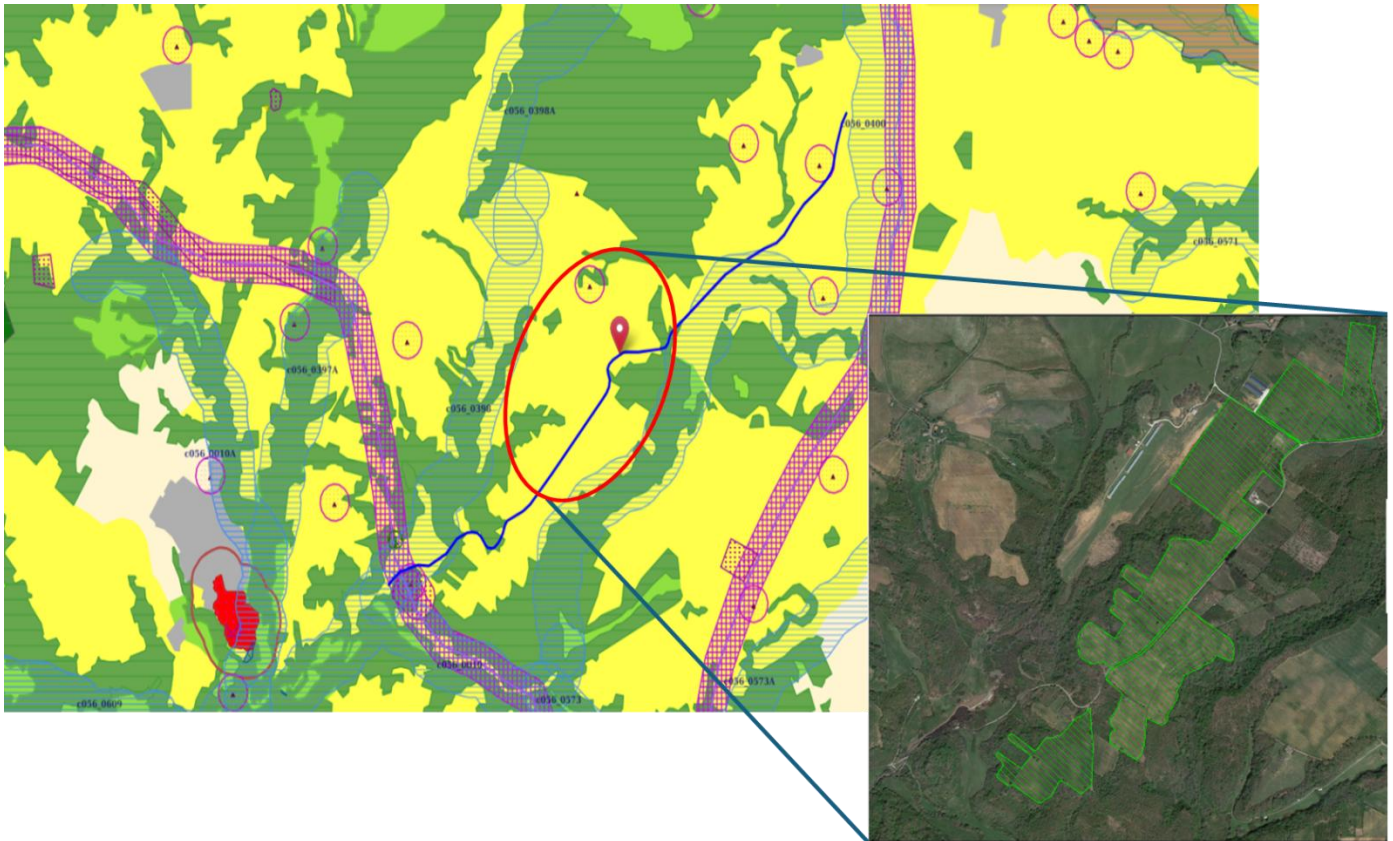


Figura 4 - Estratto della cartografia del Piano Regolatore Generale (PRG) – inquadramento urbanistico dell'area di intervento

La variazione urbanistica ricade nella zona che il P.T.P.R.: vedi tavole sopra descritte.

Di seguito si riporta l'estratto planimetrico secondo la zonizzazione da mutare:

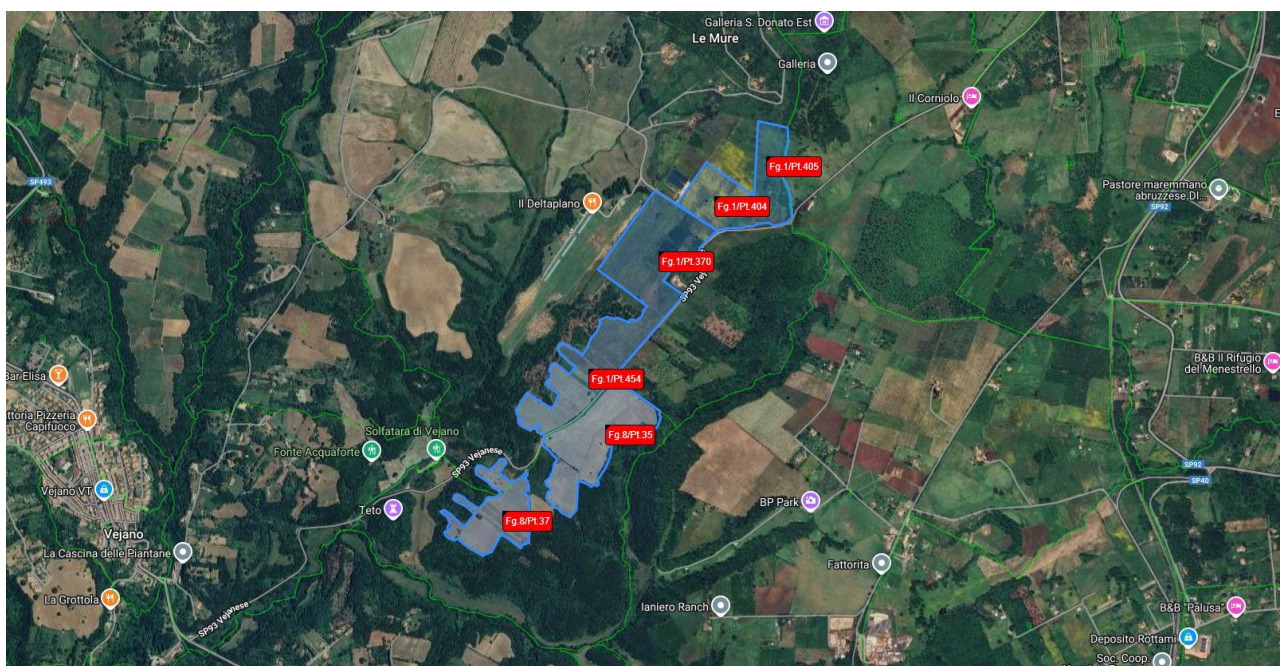


Figura 5 – Estratto planimetrico secondo la zonizzazione da mutare

MOTIVAZIONE IDONEITA' URBANISTICA

La richiesta ha la finalità di riclassificare i terreni in oggetto in una zona idonea all'insediamento di impianti tecnologici per la produzione di energia da fonte rinnovabile, mantenendo comunque la possibilità di continuare l'attività agricola sottostante, secondo il principio della multifunzionalità aziendale e della coesistenza tra coltivazione e fotovoltaico (modello agrivoltaico).

La richiesta di variazione e nasce dalla necessità di utilizzare un terreno attualmente classificato come Zona Agricola Normale (Zona E), quindi, zona compatibile con l'agrivoltaico.

L'intervento, infatti, non comprometterà l'uso agricolo dei terreni, bensì lo integrerà con una funzione produttiva sostenibile, compatibile con gli indirizzi comunitari e nazionali (Piano Nazionale Energia e Clima – PNIEC, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza – PNRR, ecc.).

CONCLUSIONI

Effettuate le indagini esposte in relazione, la scrivente ritiene di poter sintetizzare le seguenti conclusioni.

La proposta di edificazione di un impianto agrovoltaiico non necessita variazione da “Zona Agricola Normale (Zona E)”, finalizzata alla realizzazione di un impianto agrivoltaiico, risulta pienamente giustificata e conforme alla normativa regionale e comunale vigente, in particolare in riferimento al combinato disposto di cui agli art. 12 e 41 rispettivamente della legge 1766/1927 e del R.D. 332/1928, che consente la modifica delle destinazioni d'uso compatibili con le nuove esigenze energetiche.

L'intervento proposto, oltre a rispondere a necessità infrastrutturali e ambientali locali, si impegna a rispettare i vincoli paesaggistici e ambientali definiti dal P.T.P.R. e dal P.R.G. del Comune di Vejano, rappresentando quindi un'opportunità concreta di sviluppo sostenibile e valorizzazione del territorio a beneficio della collettività locale.

Con riferimento al regime degli usi civici, si richiamano i seguenti atti e documenti riportati nel Bollettino degli Usi Civici della Provincia di Viterbo (a cura di C. Zannella, 2007), che attestano la legittima gestione civica e la storicità dell'uso collettivo dei fondi interessati:

- Sentenza Commissariale 4 – 14 febbraio 1931
- Sentenza Commissariale 20 – 23 luglio 1932
- Decreto Ministeriale 31 maggio 1933
- Sentenza Commissariale 25 luglio – 26 agosto 1933
- Sentenza Commissariale 20 ottobre 1934
- Sentenza Corte d'Appello di Roma, Sezione Speciale Usi Civici, 25 novembre 1936
- Decreto Commissariale 31 dicembre 1938 (esecutivo progetto di affrancazione usi civici)
- Decreto Ministeriale 22 novembre 1952 (modifica al D.M. 11 settembre 1939)
- Decreto Ministeriale 5 marzo 1958 (autorizzazione ad alienare terreni in località “Impresa”)

In merito allo stato giuridico dei terreni interessati dall'intervento, si evidenzia che non risultano occupati abusivamente, bensì sono formalmente in concessione precaria e temporanea per attività agro-pastorali, in particolare per il pascolamento e la produzione foraggera a favore della collettività. Tali modalità d'uso sono coerenti con quanto disposto dalla Legge 16 giugno 1927, n. 1766, che disciplina il regime degli usi civici e attribuisce alle Università Agrarie la gestione

temporanea e controllata dei terreni collettivi per scopi agro-silvo-pastorali.

La configurazione d'uso attuale, oltre a garantire la continuità della tradizione agricola collettiva, non pregiudica in alcun modo la legittimità del progetto proposto, che anzi si configura come compatibile con la normativa in materia di destinazione urbanistica, paesaggistica e civica.

A conclusione della presente relazione si ribadisce che:

“l'area di in oggetto, una volta autorizzato l'impianto, non richiede il mutamento di destinazione, non pregiudica la fruibilità degli usi consentiti per l'utenza avente diritto in quanto, l'attività collettiva civica viene garantita compiutamente in altri comparti di ampie superfici (monte casella ecc).

Il rapporto tra proprietà collettiva indivisa e l'area per l'impianto agrivoltaico è assolutamente residuo e trascurabile.

l'opera che interesserà l'area de quo una volta finito lo scopo è suscettibile di ripristino originario dei luoghi.

assumono significativa importanza i flussi finanziari derivanti dall'agro-fotovoltaico che permetterebbero sicuramente un beneficio per la collettività gestita sotto il profilo agro-silvo-pastorale e la disponibilità di risorse da destinare al mantenimento del patrimonio e della sua biodiversità visto che i domini civici sono considerati (ex lege e giurisprudenza) gli ultimi baluardi a difesa dell'ambiente. Tutto ciò rispetto alla cronica difficoltà di bilancio in cui versano gli enti esponenziali dei domini civici che vengono chiamati ex lege al mantenimento dei patrimoni collettivi ma al contempo non gli vengono riconosciuti trasferimenti mirati.

- la variazione d'uso non comporta alienazione né perdita della natura demaniale civica dei terreni in oggetto;
- l'intervento proposto, qualora venissero meno le finalità connesse alla realizzazione e gestione dell'impianto agrivoltaico, prevede la reversibilità della destinazione alla precedente funzione agricola, nel pieno rispetto dei diritti collettivi;
- la porzione di superficie interessata dall'intervento (60.59.32 ha) rappresenta una quota marginale rispetto al patrimonio demaniale complessivo dell'Università Agraria di Vejano (1124.58.57 ha), e la sua riconversione non compromette la capacità dell'ente di soddisfare le esigenze della collettività.

Si certifica altresì che i fondi oggetto della richiesta sono nella piena e legittima disponibilità

dell'Università Agraria di Vejano, e che non sussistono impedimenti di natura tecnico-giuridica alla loro utilizzazione per la realizzazione del progetto.

Infine, l'intervento progettato è conforme alle disposizioni contenute nel D.M. 23 giugno 2022 (Criteri per l'individuazione di aree idonee per l'installazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili) e alle Linee Guida regionali in materia di compatibilità agronomica degli impianti FER su suolo agricolo. La configurazione del regime agrivoltaico adottato assicura la coesistenza tra produzione energetica e pratiche agricole tradizionali, in un'ottica di valorizzazione del paesaggio, resilienza ecologica e sostenibilità ambientale.

Pertanto, si può concludere che la proposta di variazione d'uso e realizzazione dell'impianto agrivoltaico sia pienamente legittima, coerente con i principi di diritto collettivo e conforme a una moderna concezione di gestione multifunzionale del patrimonio demaniale civico.

Tanto dovevasi riferire

13/10/2025

IL PERITO DEMANIALE

DOTTORE AGRONOMO STEFANO PAGANINI

PAGANINI STEFANO
2025.10.13 08:22:36
CN=PAGANINI STEFANO
C=IT
O=CONAF
2.5.4.11=N. iscr. 118
EXP=01/01/2029, 00:00:00
RSA/2048 bits