

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

BERGAMO, 21 novembre 2018

A mezzo e mail a: info@appice.it

Spett.le
A.P.P.I.C.E.
Associazione Piccoli Proprietari
Infrastrutture Comunicazione
Elettronica
Piazza della Repubblica n. 32
20124 MILANO

OGGETTO: Parere *pro veritate* afferente alla sussistenza di gravame da usi civici sul terreno ove insiste un traliccio: analisi delle eventuali limitazioni nell'utilizzo del fondo, possibilità di compravendita del medesimo e procedure per l'affrancazione e/o la sclassificazione dello stesso.

Spett.le A.P.P.I.C.E.,
facendo seguito alle problematiche da Voi sottoposte alla mia attenzione, dopo aver verificato la normativa di riferimento e la giurisprudenza in materia, sono a fornire le seguenti delucidazioni.

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), e che spetta ai membri di una comunità su terreni di proprietà pubblica o di privati.

a) La normativa di riferimento.

❖ La Legge n. 1766 del 16/06/1927 "*Legge di riordinamento degli usi civici nel Regno*" è la normativa nazionale di riferimento.

In essa gli usi civici vengono distinti in due classi: a) quelli essenziali, se il personale esercizio si riconosca necessario per i bisogni della vita e b) utili, se comprendono in modo prevalente carattere e scopo di industria (art. 4). "*Appartengono alla 1ª classe i diritti di pascere e abbeverare il proprio bestiame, raccogliere legna per uso domestico o di personale lavoro, seminare mediante corrisposta al proprietario. Alla 2ª classe appartengono, congiunti con i precedenti o da soli, i diritti di raccogliere o trarre dal fondo altri prodotti da poterne fare commercio, i diritti di pascere in comunione del proprietario e per fine anche di speculazione; ed in generale i diritti di servirsi del fondo in modo da ricavarne vantaggi economici, che eccedano quelli che sono necessari al sostentamento personale e familiare*" (art. 4, commi 2 e 3).

Per quanto oggetto di interesse la citata Legge ha disciplinato i seguenti procedimenti relativi alle terre di uso civico:

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

i) l'accertamento dell'esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico (viene eseguito tramite l'operato di periti demaniali che effettuano le dovute ricerche storiche, giuridiche e catastali);

ii) la liquidazione degli usi civici su terre private, di norma tramite scorporo (il compenso per la liquidazione consiste in una parte del fondo gravato da usi civici da assegnarsi al Comune per l'esercizio dei diritti da parte della collettività);

iii) la legittimazione delle occupazioni arbitrarie di terre di uso civico in presenza del verificarsi delle condizioni previste dalla legge (migliorie, possesso decennale, non interruzione del demanio);

iv) la reintegra al demanio civico delle terre occupate nei casi in cui non avvenga la legittimazione;

v) l'assegnazione delle terre di uso civico alle due categorie previste dalla legge: a) terreni convenientemente utilizzabili come bosco o pascolo permanente; b) terreni convenientemente utilizzabili per la coltura agraria;

vi) il divieto di alienazione o mutamento di destinazione dei terreni di cui alla categoria a) senza l'autorizzazione del Ministero dell'Agricoltura (ora della Regione) (art. 12);

vii) la quotizzazione dei terreni assegnati alla categoria b); tali terre sono destinate ad essere ripartite in quote, secondo un piano tecnico di sistemazione, tra le famiglie di coltivatori diretti del Comune o della frazione, con preferenza per quelle meno abbienti, dietro pagamento di un canone; è possibile per dette terre l'affrancazione del canone che determina la privatizzazione della terra (artt. 13 e 14).

❖ Il Legislatore, con il R.D. n. 332 del 26/02/1928, ha approvato il Regolamento per l'esecuzione delle Legge n. 1766 del 1927, definendo con maggior dettaglio gli istituti previsti dalla legge sul riordinamento degli usi civici e i relativi procedimenti e prevedendo, in particolare:

a) un iter per l'alienazione delle terre gravate da usi civici di proprietà comunale o da demani comunali: *"i Comuni e le Associazioni agrarie dovranno farne domanda con motivata deliberazione da sottoporsi all'approvazione della Giunta provinciale amministrativa. Il Ministero dell'economia nazionale provvederà sentito il parere del Commissario regionale"* (art. 39). Ora non è più necessario il parere dell'allora Ministero dell'economia, poi Ministero dell'agricoltura e delle foreste, atteso che la competenza è stata trasferita alle Regioni con D.P.R. n. 616 del 24/07/1977;

b) la possibilità che i Comuni e le Associazioni agrarie richiedano, e la Regione consenta, che a tutte - o parte - delle terre sia data una diversa destinazione, quando essa rappresenti un reale beneficio per la generalità degli abitanti (art. 41);

c) l'obbligo per i Comuni e le Associazioni agrarie di provvedere alla compilazione dei Regolamenti di uso civico, *"in armonia con i piani economici dei boschi e dei regolamenti per il godimento dei pascoli montani previsti dalla legge forestale 30 dicembre 1923, n. 3267, e dal relativo regolamento (R. decreto 16 maggio 1926, n. 1126)"*, e ora anche con la normativa in materia paesaggistica, e di sottoporli all'approvazione dei Consigli provinciali dell'economia, oggi di competenza della Giunta Regionale.

❖ Con il Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004) è stato sancito l'interesse paesaggistico e la sottoposizione delle zone gravate da usi civici alla normativa di cui alla Parte III del Titolo I *"Tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici"* del Codice stesso (art. 142, comma 1, lett. h). Il vincolo paesaggistico per le terre gravate da usi

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

civici era, peraltro, già stato contemplato dall'art. 82 del D.P.R. n. 616/1977, come modificato dall'art. 1 della Legge n. 431/1985, c.d. Legge Galasso.

❖ Più di recente, con la Legge n. 168 del 20/11/2017 "*Norme in materia di domini collettivi*", il Legislatore ha riconosciuto i domini collettivi comunque denominati come ordinamento giuridico primario delle comunità originarie, ne ha sancito la tutela e valorizzazione - attesa la loro rilevanza sociale, storica e paesaggistico-ambientale - e ne ha dato una definizione, ricomprendendovi anche le terre gravate da usi civici e possedute da comuni, frazioni o associazioni agrarie comunque denominate, nonché da privati - a condizione che queste ultime (le terre gravate, n.d.r.), con le relative costruzioni di pertinenza, siano state assegnate in proprietà collettiva agli abitanti di un Comune o di una frazione a seguito della procedura di liquidazione dei diritti di uso civico (art. 3, comma 1, lett. b) ovvero che su di esse vengano esercitati da residenti del Comune o della frazione usi civici (art. 3, comma 1, lett. d).

Ancor di maggiore importanza, nella citata normativa, è stata stabilita la inalienabilità, indivisibilità, inusucapibilità e la perpetua destinazione agro-silvo-pastorale dei beni definiti collettivi (art. 3, comma 3) ed è stato sancito il mantenimento del vincolo paesaggistico sulle terre civiche anche in caso di liquidazione degli usi civici, atteso il dichiarato "*interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio*" (art. 3, comma 6).

❖ Con D.P.R. n. 616 del 24/07/1977 sono state trasferite alle regioni "*tutte le funzioni amministrative relative alla liquidazione degli usi civici, allo scioglimento delle promiscuità, alla verifica delle occupazioni e alla destinazione delle terre di uso civico e delle terre provenienti da affrancazioni, ivi comprese le nomine di periti ed istruttori per il compimento delle operazioni relative e la determinazione delle loro competenze*" (art. 66, comma 5).

In seguito le singole Regioni hanno disciplinato la materia, prevedendo in linea di massima, per quanto attiene alla affrancazione, alla sclassificazione o sdemanializzazione e al mutamento di destinazione dei fondi gravati da usi civici, una disciplina di maggior favore, a volte finalizzata ad ovviare alle situazioni *in facto* venutesi a creare (cessioni di fondi gravati da usi civici, inserimento di detti terreni nei P.G.R. comunali con destinazione urbanistica differente, anche edificabile, e successiva edificazione).

In merito alla legittimità delle normative regionali è accaduto che, in alcune occasioni, la Corte Costituzionale sia intervenuta ed abbia dichiarato l'illegittimità costituzionale delle singole norme regionali che consentivano, in sostanza, la cessione o la sdemanializzazione *tout court* - e senza un *iter* ad evidenza pubblica - dei terreni gravati da usi civici.

Per citare un concreto, quanto recentissimo esempio, si pensi alla L.R. n. 1/1986 "*Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie*". Con tale normativa regionale la Regione Lazio aveva previsto la possibilità da parte dei comuni, delle frazioni di comuni, delle università e delle associazioni agrarie comunque denominate di alienare i terreni di proprietà collettiva di uso civico posseduti dagli stessi: a) agli occupatori, se già edificati; b) con le procedure di asta pubblica, se divenuti edificabili. La normativa regionale aveva previsto, per le terre già occupate, l'alienazione agli occupanti "*a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi*" e aveva, in sostanza, legittimato le successioni nel possesso della costruzione. Per i terreni divenuti edificabili, di cui alla lettera b), la Legge Regionale aveva previsto la possibilità per gli enti, prima di procedere alla pubblica asta, di attribuire la proprietà di singoli lotti a coloro che detenessero gli stessi a qualsiasi titolo e

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

facessero domanda sulla base del prezzo di stima (ulteriore condizione posta dalla normativa regionale in questione era che l'assegnatario si obbligasse a destinare il lotto all'edificazione della prima casa ovvero all'edificazione di manufatti artigianali necessari per lo svolgimento della propria attività; così l'art. 8 di essa). Con essa era stata, altresì, prevista la possibilità - in capo all'acquirente - di consolidare l'acquisto a titolo oneroso mediante l'affrancazione dei diritti di uso civico, previa corresponsione di un importo di favore laddove, solo successivamente alla compravendita, fosse sopravvenuto l'accertamento dell'appartenenza del terreno al demanio civico o collettivo.

La citata norma regionale è stata recentemente dichiarata incostituzionale dalla Consulta con la sentenza n. 113 del 31/05/2018 atteso che, per quanto di interesse, la disciplina regionale: *i)* contrasta(va) con le ipotesi tassative di alienazione previste dalla Legge n. 1766 del 1927 e dal R.D. n. 332 del 1928, così invadendo le competenze esclusive dello Stato in materia, e *ii)* viola(va) l'art. 3 della Costituzione attesa, nel caso in esame, "l'irragionevolezza e l'incoerenza di un meccanismo normativo che fa discendere da un illecito, quale l'intervenuta edificazione su un suolo demaniale, il diritto ad acquistare detto suolo e per di più ad un prezzo di favore, se non addirittura simbolico".

E' bene evidenziare che, per le altre Regioni italiane, fino a quando le singole norme regionali di favore - che consentono la sdemanializzazione ovvero il mutamento di destinazione delle terre gravate da usi civici - non verranno impugnate e, correlativamente, dichiarate incostituzionali dalla Consulta, le stesse continueranno ad operare nella relativa Regione.

Così, per citare un ulteriore esempio, è ancor oggi pienamente efficace l'art. 18 *quater* della L.R. Sardegna n. 12 del 14/03/1994 che statuisce la possibilità che siano oggetto di sdemanializzazione i terreni soggetti a uso civico appartenenti ai demani civici a condizione che: "a) abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, ovvero boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione; b) siano stati alienati, prima dell'entrata in vigore della legge 8 agosto 1985, n. 431 da parte dei comuni mediante atti posti in essere senza il rispetto della normativa di cui alla legge n. 1766 del 1927; c) non siano stati utilizzati in difformità alla pianificazione urbanistica; d) non siano stati trasformati in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, fatta salva l'applicazione dell'articolo 167 del decreto legislativo n. 42 del 2004".

b) Il possibile utilizzo delle terre gravate da usi civici ed il mutamento di destinazione d'uso.

L'individuazione delle terre gravate da usi civici risulta essere di competenza della Regione.

Ogni Regione ha assunto una propria normativa in materia prevedendo un iter *ad hoc* per l'identificazione delle terre civiche e per la pubblicizzazione degli esiti della citata procedura identificativa.

Per citare un esempio, la Regione Veneto, con la L.R. n. 31/1994, ha statuito all'art. 4 la predisposizione da parte della Giunta regionale, entro sei mesi dall'entrata in vigore, dell'elenco delle terre di uso civico indicando i relativi dati catastali e il provvedimento di riconoscimento, ovvero la richiesta di verifica dell'esistenza di terre di uso civico.

Secondo la normativa:

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

- 1) l'elenco, entro trenta giorni, è comunicato dai comuni ai comitati frazionali, se costituiti, ed è affisso all'albo pretorio per sessanta giorni, con possibilità per gli interessati di prenderne visione e presentare al competente Comune le proprie osservazioni entro i successivi trenta giorni;
- 2) i comuni, dal canto loro, sentito il comitato frazionale, se costituito, nei successivi sessanta giorni trasmettono alla Giunta regionale ogni notizia sullo stato delle terre di uso civico ricomprese nell'elenco o comunque esistenti nel proprio territorio e, nel medesimo termine, segnalano le occupazioni abusive delle terre o i possessi fondati su titolo illegittimo;
- 3) nei novanta giorni successivi, la Giunta regionale emana: a) i provvedimenti di reintegra dei terreni nei casi di occupazioni abusive o di possesso fondato su titolo illegittimo; b) promuove le verifiche per le terre suscettibili di accertamento; c) dichiara l'inesistenza dei diritti di uso civico; d) forma l'inventario delle terre di uso civico già accertate e delle terre per le quali è promossa la verifica o già verificate con esito negativo.

Le concrete modalità di utilizzo da parte del singolo di un terreno gravato da usi civici, sia esso di proprietà del Comune o di un privato, sono disciplinate dai Regolamenti per l'esercizio degli usi civici predisposti dai singoli enti locali.

In linea di massima, nei citati Regolamenti si rinverrà la descrizione dei diritti di uso civico esercitati dalla collettività titolare degli stessi, la qualificazione degli aventi diritto, la descrizione del regime giuridico delle terre di uso civico, l'individuazione delle modalità di esercizio dei singoli diritti (legnatico, rifabbrico, pascolo, ecc.) e la definizione delle procedure per i bandi di assegno ai *cives* dei lotti di legna da ardere, del legname da opera, degli appezzamenti di pascolo, ecc., l'individuazione dei frutti e delle rendite delle terre di uso civico, l'individuazione delle spese di gestione e la determinazione delle sanzioni nei casi di violazione delle norme regolamentari.

Come detto, è possibile che le terre gravate da usi civici siano oggetto di mutamento di destinazione d'uso, ma in tale evenienza occorre rispettare l'iter normativo previsto dall'art. 12 della Legge n. 1766 del 16/06/1927, dall'art. 41 R.D. n. 332 del 26/02/1928 e dalla singola normativa Regionale.

A titolo esemplificativo, la Regione Veneto, all'art. 8 della L.R. n. 31/1994, ha previsto la possibilità per il Comune ovvero per il Comitato per l'amministrazione separata dei beni di uso civico, laddove le terre di uso civico ricadano nel territorio di più amministrazioni comunali, di mutare la destinazione delle terre gravate da usi civici, prevedendo un preciso iter autorizzatorio che vede il coinvolgimento dei comitati frazionali, se costituiti, e che richiede, nel rispetto del piano di utilizzo delle terre civiche di cui i Comuni e le Amministrazioni separate frazionali interessate devono essere munite ex art. 9, l'autorizzazione del Dirigente generale del Dipartimento per le foreste e l'economia montana della Regione. L'autorizzazione regionale del mutamento di destinazione può avvenire per le finalità agro-forestali richiamate dall'articolo 41 del R.D. n. 332/1998 ovvero per altre finalità di interesse pubblico, in conformità del piano di utilizzo delle terre di uso civico. Per il mutamento di destinazione è prevista la corresponsione da parte del privato di un determinato importo stabilito dal Comune o dall'Amministrazione separata dei beni di uso civico e le somme introitate sono destinate alla realizzazione di opere pubbliche d'interesse della collettività.

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TARAMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

La L.R. ha previsto anche una clausola di salvaguardia nell'ipotesi in cui il mutamento di destinazione del fondo gravato da usi civici sia avvenuta in epoca antecedente all'entrata in vigore della stessa legge, stabilendo, all'art. 6, che sia la Giunta regionale a convalidare detti mutamenti di destinazione rilasciati in assenza di assegnazione alla categoria a) di cui all'articolo 11 della Legge n. 1766 del 1927.

E' opportuno evidenziare come, nell'ipotesi di mutamento di destinazione, il fondo venga di norma dato in concessione al privato.

c) Le compravendite di terreni gravati da usi civici. Le procedure di affrancazione e di sdemanializzazione.

I beni di uso civico sono *ex lege* inalienabili, indivisibili, inusucapibili e vincolati alla destinazione agro-silvo-pastorale, e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalla normativa nazionale e della singola Regione. Infatti, come evidenziato in precedenza, ogni Regione ha normato siffatta eventualità, prevedendo forme più agevoli per la liquidazione o la liberazione dell'uso civico, rispetto alle previsioni normative nazionali più stringenti.

In relazione alla validità ed efficacia delle compravendite di terreni gravati da usi civici pare opportuno distinguere tra fondi privati o di dominio collettivo.

Sul punto occorre evidenziare come giurisprudenza e dottrina non siano univoche sull'argomento.

Secondo l'orientamento più restrittivo, peraltro prevalente in giurisprudenza, a prescindere dalla natura privatistica o pubblicistica del fondo gravato da usi civici, l'atto di compravendita dei detti terreni posto in essere in violazione del divieto di alienazione e che non rispetti le procedure di alienazione contemplate dalla Legge n. 1766/1927 e dalla singola L.R., è da ritenersi insanabilmente nullo per impossibilità giuridica dell'oggetto (*ex pluris*: Cass. civ., sez. III, sent. n. 19792 del 8/07/2011; T.A.R. Sardegna, sez. I, sent. n. 546/2013). Tesi sostenuta, *incidenter tantum*, anche dalla Corte Costituzionale nella sentenza in precedenza citata n. 113/2018.

Secondo questo restrittivo orientamento, sono valide le compravendite di terre civiche solo se il bene immobile abbia in precedenza perso il gravame di uso civico. Il che si configura, secondo il dettato normativo nazionale (L. n. 1176/1927 e R.D. n. 332/1928), attraverso le seguenti procedure:

- a) se trattasi di terreni utilizzati come bosco o pascolo permanente (lettera a dell'art. 11 L. n. 1766/1927), è possibile l'alienazione previa autorizzazione amministrativa, nella specie da parte della Regione;
- b) se trattasi di terreni utilizzati per la coltura agraria (lettera b dell'art. 11 della Legge n. 1766/1927), essi saranno quotizzati, ossia ripartiti per quote ed assegnati alle famiglie di coltivatori diretti del Comune a titolo di enfiteusi e con obbligo di migliorie e pagamento di un canone, di cui è possibile l'affrancazione. Procedura che comporta la liberazione del fondo dal vincolo di destinazione e la libera commerciabilità.

Secondo invece un orientamento meno restrittivo, seguito in parte dalla dottrina e avallato da alcune pronunce della giurisprudenza di merito (Tribunale di Avezzano, 30/04/2015), ferma la nullità degli atti afferenti a beni gravati da usi civici di dominio della

STUDIO LEGALE

Avv. MARIO MOSSALI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ANDREA R. VETTURI
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. MARIATERESA SORTE
PATROCINANTE IN CASSAZIONE
Avv. ALBERTO SBRIGLIONE
Avv. GIORGIO VENTURATI

E-MAIL: INFO@STUDIOMVS.IT
E-MAIL: MOSSALI@STUDIOMVS.IT
P.E.C.: MARIO.MOSSALI@BERGAMO.PECAVOCATI.IT

24126 BERGAMO – VIA G. FALCONE N. 15
TEL. 035/330670 – FAX 035/322674

24047 TREVIGLIO (BG) – PIAZZA INSURREZIONE N. 6
TEL. 0363/344997 – FAX 0363/598872

24011 ALME' (BG) – VIA LOCATELLI N. 49
TEL. 035/545100 – FAX 035/636459



PARTNER
VIA TAREMELLI N. 11 20025 LEGNANO (MI)
TEL. 0331/452183 – FAX 0331/593008

collettività non precedentemente "liberati" secondo le procedure prescritte *ex lege* viste in precedenza, per quanto attiene alle terre private, visto che la normativa nazionale non prevede espressamente dei divieti, risulta possibile e valida la compravendita del fondo gravato da uso civico, su cui il gravame rimarrà. E' ovvio che, in tale evenienza, per non incorrere in azioni legali ad opera del compratore, la sussistenza dell'uso civico dovrà essere indicata in atto.

Punto fermo, sulla scorta di quanto in precedenza evidenziato, è che nel nostro ordinamento non è ammissibile la c.d. sdemanializzazione di fatto.

Come detto in precedenza, le Regioni hanno normato la disciplina in materia di alienazione di terre gravate da usi civici, previa loro liberazione, individuando procedure *ad hoc*.

In merito, la Regione Veneto, per citare un esempio, ha previsto l'alienazione di terre di uso civico, ordinariamente vietata, in via d'eccezione, attraverso una specifica e preventiva autorizzazione regionale, nei casi in cui vi sia un effettivo e preminente interesse pubblico alla realizzazione della relativa iniziativa e quando le finalità per le quali si rende necessario alienare i beni non possano essere raggiunte attraverso il mutamento di destinazione e la concessione dei beni. L'iter burocratico da seguire è analogo a quello previsto per mutamento di destinazione d'uso, come pure la destinazione dei proventi derivanti dall'alienazione dei terreni di uso civico alla realizzazione di opere pubbliche di interesse della collettività titolare dei diritti di uso civico (art. 8).

Non solo.

La Regione Veneto ha anche normato l'ipotesi della c.d. sdemanializzazione o sclassificazione, peraltro mutuandola da analoga disposizione introdotta dalla Regione Abruzzo (art. 10 della L. R. n. 25 del 3/03/1998). In particolare l'art. 7, comma 2, della L.R. 31/1994, consente di "sdemanializzare" quei terreni di uso civico che hanno perduto irreversibilmente la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi e pascolivi per effetto di occupazioni abusive o di utilizzazioni improprie ormai consolidate, con il conseguente passaggio di tali beni al regime giuridico patrimoniale. Il provvedimento di sclassificazione si applica, pertanto, a tutti quei terreni o zone in cui di fatto è impossibile ripristinare l'originaria destinazione agro-silvo-pastorale, come ad esempio le aree ormai urbanizzate, le zone artigianali-industriali, spazi di terreno o zone occupate da strade, ecc. La sclassificazione viene disposta con deliberazione della Giunta Regionale su motivata richiesta presentata dal Comune interessato, e di norma nell'ambito del procedimento di accertamento/verifica e riordino delle terre di uso civico, avviato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 31/1994.

Questa particolare forma di sanatoria, fondata sul modello di sclassificazione dei beni demaniali normato dall'art. 829 del Codice Civile, è stata sottoposta all'esame della Corte Costituzionale che, con sentenza n. 511 del 19-30/12/1991, ha riconosciuto la costituzionalità dell'art. 10 della L.R. 25/1988 della Regione Abruzzo.

A disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti, porgo cordiali saluti.

Avv. Mario Mossali

