

IL TECNICO ESTIMATORE NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E NELLE PROCEDURE CONCORSUALI



Usi civici

Un insidia per la stima dei beni
pignorati



Ordine dei
Dottori Agronomi e dei
Dottori Forestali della Provincia di Venezia

Concetto di Uso Civico

- Gli Usi Civici sono un'antica forma di diritto collettivo su proprietà altrui
- Competono ai residenti di una specifica area e consistono nell'utilizzazione in comune di diritti reali che, per loro natura, sono **inalienabili, inusucapibili e imprescrittibili**, nonché **permanentemente legati agli abitanti di un territorio** e soggetti al regime giuridico dei beni demaniali.

- diritti che spettano al singolo “uti cives”, quale membro di un più ampio gruppo e non come singolo individuo;
- Istituto di carattere pubblico, nessuno può reclamare diritti per usucapione sui beni che ne sono gravati, poiché questi, anche se temporaneamente non esercitati, rimangono sempre esistenti ed imprescrittibili.

Come nascono gli U.C.

- istituto giuridico medievale, un periodo in cui la concessione di un feudo da parte del Sovrano, consentiva al feudatario la gestione politica del feudo stesso e il solo godimento dei beni concessigli, non attribuendogli però la disponibilità dei beni, che rimaneva prerogativa esclusiva del Sovrano.
- Le genti erano comprese nei feudi ma, per limitare l'influenza del feudatario, ad esse erano concessi alcuni diritti di godimento legati alla loro permanenza sul territorio

Suddivisione degli Usi Civici

Usi Essenziali

- hanno lo scopo di assicurare quanto necessario alle famiglie per sopravvivere;
- vi rientra il diritto di pascolare ed abbeverare il bestiame, raccogliere legna.

Usi Utili

- utilizzazione del bene per un prevalente fine economico;
- vi rientra il diritto di trarre dal fondo, oltre a quanto necessario per i propri bisogni familiari, altri prodotti da commercializzare in modo da ricavarne vantaggi economici

L. 16 giugno 1927 n. 1766 Legge di riordinamento degli Usi Civici

- Dopo l'unificazione esistevano in Italia diverse legislazioni corrispondenti agli stati pre unitari
- La nuova legge le riordina con lo scopo di liquidare la presenza degli Usi Civici
- In realtà una legge nata per liquidare un istituto giuridico ne diventa la fonte regolatrice senza riuscire nell'intento previsto

Principali codificazione della L.1766/1927

- accertamento dell'esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico;
- liquidazione degli usi civici su terre private;
- scioglimento delle promiscuità (diritti esercitati da più collettività sugli stessi beni);
- legittimazioni di occupazioni arbitrarie di terre ad uso civico;
- reintegra al demanio civico delle terre occupate nei casi in cui non avvenga la legittimazione;

assegnazione delle terre di uso civico a due categorie

**a) terreni convenientemente utilizzabili
come bosco o pascolo permanente**

- divieto di alienazione o mutamento di destinazione dei terreni di cui alla categoria (a) senza l'autorizzazione del Ministero dell'Agricoltura (ora Regione);

**b) terreni convenientemente
utilizzabili per la coltura agraria;**

- quotizzazione dei terreni, ripartiti in quote tra le famiglie di coltivatori diretti del Comune o della frazione, con preferenza per quelle meno abbienti, dietro pagamento di un canone; è possibile l'affrancazione del canone che determina la privatizzazione della terra.

Le eventuali contestazioni sono devolute ad una nuova magistratura

IL COMMISSARIO AGLI USI CIVICI

Competente per le controversie che riguardano:



- Esistenza, natura ed estensione dei diritti di uso civico
- Azione di recupero dei beni di uso civico che siano stati sottratti al godimento comune mediante alienazione non autorizzata
- Sospensione di un provvedimento di reintegra emesso dalla pubblica amministrazione

Le sedi dei Commissariati:

- Torino (Piemonte, Valle d'Aosta e Liguria)
- Milano (Lombardia) Trento (Trentino-Alto Adige)
- Venezia (Veneto)
- Trieste (Friuli-Venezia Giulia)
- Bologna (Emilia-Romagna e Marche)
- Roma (Lazio, Toscana e Umbria),
- Napoli (Campania e Molise)
- L'Aquila (Abruzzo)
- Bari (Puglia e Basilicata)
- Catanzaro (Calabria)
- Palermo (Sicilia)
- Cagliari (Sardegna)

Accertamento dell'esistenza, natura ed estensione uso civico

Non esiste un catasto generale degli Usi Civici dal quale attingere

la presenza di usi civici su terre private non è verificabile né in Conservatoria né tantomeno in Catasto.

per dichiarare l'esistenza o meno di un vincolo di uso civico, è sempre necessario procedere alla **verifica demaniale**.

per compiere le verifiche dovranno essere svolte ricerche storiche e catastali tenendo sempre presente il territorio in cui si opera, perché la metodologia assume aspetti diversi a seconda che ci troviamo in territori appartenuti al Regno delle Due Sicilie, piuttosto che allo Stato Pontificio!



Uso civico su terre pubbliche o private?

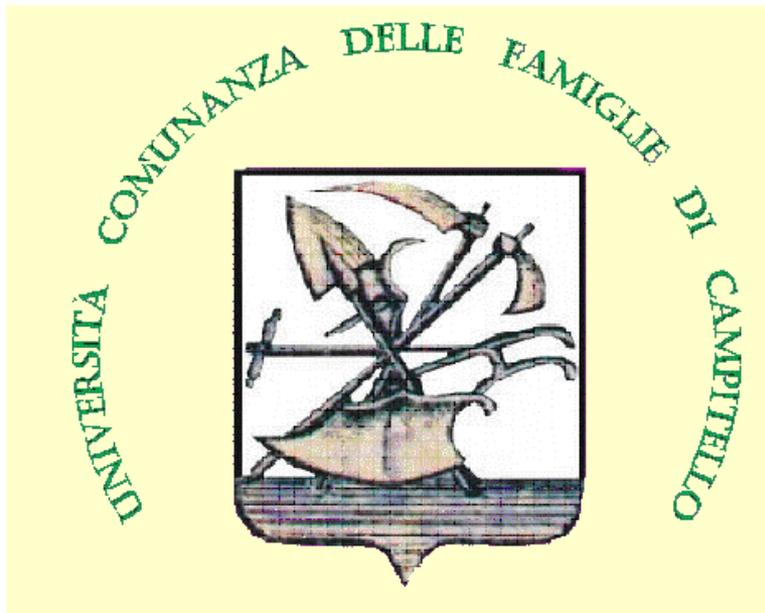
Terreno di proprietà pubblica

- a tale fine gioca un ruolo decisivo l'intestazione catastale del bene, perché i beni pubblici o sono di proprietà di una collettività rappresentata dal Comune, o da una frazione, oppure appartengono ad una associazione agraria e pertanto l'intestazione catastale appare indicativa.

Terreno di proprietà privata

- fino all'assegnazione a categoria (a – b) il bene è assolutamente in-commerciabile
- dopo l'assegnazione a categoria b) il bene è posseduto dal singolo, potrà essere ipotecato soltanto dopo l'affrancazione del canone enfiteutico

Terre pubbliche



Generalmente di facile individuazione in quanto intestate ad enti pubblici quali Comunanze, Università, Regole,

Terre private

- Nel caso di Comune che ha effettuato la verifica demaniale è possibile individuare la presenza di U.C. nel Cdu
- In mancanza di verifica il perito deve svolgere un indagine basandosi su alcuni campanelli di allarme



- Visure catastali con titoli quali livello ecc...
- Presenza nella zona di Università agrarie, regole o comunanze nate dopo la L.1766
- Interpellare l'Ufficio Regionale agli Usi civici
- Contattare un perito demaniale iscritto all'albo regionale per chiedere informazioni

Accertamento e Liquidazione degli usi civici su terre private

- il perito demaniale deve svolgere un'istruttoria complessa, durante la quale individua tutti gli aspetti che facciano ritenere in modo inequivocabile l'esistenza del diritto di uso civico e successivamente dovrà elaborare un progetto di liquidazione.
- Nella ricerca occorre distinguere fra gli usi cessati prima dell'anno 1800 e quelli cessati dopo, per i quali è sufficiente la prova testimoniale, a differenza dei primi che vanno accertati dando prova documentata non solo della loro esistenza ma anche della natura ed estensione

Ma quale è la prova necessaria per accertare inequivocabilmente l'esistenza dell'Uso Civico?

- Qualsiasi atto o documento che possa attestare un originario esercizio dell'uso
- Prova fondamentale è quella relativa alla feudalità del territorio sul quale svolgiamo la perizia, in omaggio al principio “ubi feuda ibi demania”, che da sempre viene utilizzato per ammettere la natura pubblica delle terre infeudate.

I rischi per la Banca

- i beni gravati da uso civico non possono essere soggetti a espropriazione forzata
- Qualsiasi pignoramento non può essere trascritto e se ciò avviene l'atto è nullo



- La garanzia ipotecaria su terreno gravato da uso civico è nulla!!!!

La Cassazione ha più volte confermato che

- il passaggio dei beni soggetti ad uso civico dal demanio all'allodio avviene solo per espresso provvedimento di sclassificazione emanato dalla Regione, per cui tale atto ha valore costitutivo e non dichiarativo con la conseguenza dell'assoluta nullità della trascrizione del pignoramento , di quelle degli altri pignoramenti riuniti e di tutti gli atti esecutivi successivamente compiuti

un bene soggetto ad uso civico non può essere oggetto di espropriazione forzata, per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimilano ad un bene appartenente al demanio, nemmeno potendo per esso configurarsi una c.d. sdemanializzazione di fatto

Attenzione.....

- per la natura di imprescrittibilità dell'Uso civico un errore peritale potrebbe causare effetti economicamente devastanti per la Banca che si troverebbe a concedere un finanziamento assumendo una garanzia senza valore.

Cosa deve fare il perito?

- Per scongiurare tali effetti è necessario che il perito sia un tecnico con ottima conoscenza del territorio dove opera, in grado di poter operare utilizzando semplici campanelli di allarme, sempre ben presenti nelle zone interessate dall'uso civico.

Conoscere il territorio e la sua storia ci da ottime possibilità di non commettere errori

- Un ulteriore aiuto viene offerto anche dallo studio dei toponimi, spesso nelle zone demaniali si trovano località con nomi come:

Comunaglia, Limiti, Braida

che si riconducono ad usi collettivi del suolo.

- Preziose indicazioni possono essere rinvenute nei vari catasti che si sono succeduti, dove è usuale trovare locuzioni come Livello, Università agraria, Regola; si tratta anche in questo caso di un'indicazione di allarme che deve portare il tecnico ad approfondire la situazione.

- Verificare la presenza sul territorio di Comunanze, Regole o Università costituite dopo il 1927
- Sentire L'Uff. Urbanistica del Comune per sapere se vi sono state verifiche demaniali
- Sentire l'Uff. Regionale agli Usi Civici
- **Contattare un perito demaniale iscritto all'Albo Regionale e chiedere informazioni**