

Procedimento di liquidazione controllata n. 16/2024

Ill.mo Liquidatore Dott. Nicola D'Eugenio,

la sottoscritta Avv. Marina Rosci, in riferimento alla richiesta formulata alla deducente di rendere un parere giuridico circa la possibilità di alienare nel corso della intestata procedura, in favore della massa dei creditori, tutti gli immobili esposti in ricorso ed oggetto di relazione da parte dell'O.C.C. ricadenti in corpi demaniali assoggettati a vincolo di uso civico, relaziona come segue.

Il presente parere viene espresso tenuto conto della descrizione dei beni immobili indicati nella Domanda di liquidazione controllata e nella Relazione dell'Organismo di Composizione della Crisi nonché delle perizie di stima allegate alla domanda e di quella a firma dell'Ing. Claudio Reginelli, incaricato dagli organi della procedura.

I beni immobili dei quali il ricorrente è comproprietario per quote indivise, sono terreni e fabbricati siti nel Comune di Crognaleto (TE) tutti gravati da usi civici

A parere della sottoscritta la natura di beni gravati da usi civici non ancora liquidati non è ostativa alla vendita forzosa degli stessi, e ciò tenuto conto della sentenza n.119 del 15 giugno 2023 con la quale la Corte Costituzionale ha dichiarato quanto segue: *“ Va dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma 3, l. 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi), nella parte in cui, riferendosi ai beni indicati dall'art. 3, comma 1, non esclude dal regime della inalienabilità le terre di proprietà di privati, sulle quali i residenti del comune o della frazione esercitano usi civici non ancora liquidati. Il regime di inalienabilità delle terre di proprietà privata su cui insistono usi civici, che non era previsto dalla legislazione antecedente a quella del 2017, si dimostra totalmente estraneo alla tutela di interessi generali sotto qualunque prospettiva lo si consideri: l'inalienabilità non ha alcuna ragionevole connessione con lo scopo di assicurare la funzione sociale della proprietà privata. La norma censurata determina una irragionevole conformazione e, di riflesso, una illegittima compressione della proprietà privata “.*

Come noto, la legge che regola gli usi civici è la n. 168/2017 e la stessa stabilisce il divieto di vendita dei terreni gravati da usi civici se non liquidati (ossia affrancati dall'uso civico).

Scopo della normativa è quello di valorizzare la proprietà collettiva e gli usi civici in quanto strettamente correlati con la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio.

In quest'ottica, la legge in questione ha disposto anche che il regime giuridico dei beni gravati da uso civico resta quello dell'inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'iusucapibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale.

La legge prevedeva pertanto che, prima di vendere il terreno, bisognava liberarlo dall'uso civico e a tal fine occorreva procedere all'affrancazione, una procedura di liquidazione monetaria dell'uso civico, dopo la quale il fondo poteva circolare liberamente.

La Corte Costituzionale con la richiamata sentenza è intervenuta su tale normativa dichiarandola incostituzionale ed affermando che non possono essere soggetti al vincolo di inalienabilità i terreni di proprietà privata che siano gravati da usi civici non liquidati.

La norma che disponeva il divieto di vendita del terreno (articolo 3, comma 3, della legge 168/2017) è stata ritenuta illogica ed incoerente perché contraria agli articoli 3 e 42 della Costituzione.

L'esigenza, perseguita dalla disciplina degli usi civici, di preservare profili dell'ambiente e del paesaggio, a beneficio di interessi generali che si protendono anche verso le generazioni future, *“non è minimamente intaccata dalla circolazione della proprietà privata gravata da usi civici non ancora liquidati”*.

Ed infatti *“in caso di alienazione delle terre di proprietà privata, i diritti di uso civico seguono il bene e i componenti della collettività continuano a poter esercitare tutte le facoltà che gli usi civici conferiscono loro. Al contempo, il diritto di proprietà circola preservando sulla terra il vincolo paesaggistico, che impedisce al proprietario di apportare modificazioni pregiudizievoli per gli usi civici”*, di conseguenza, *“chiunque acquisti il fondo non può compiere alcun atto che possa compromettere il pieno godimento promiscuo”*, nonché il valore paesistico-ambientale correlato alla conservazione degli usi civici.

La sentenza ha dunque affermato che il regime di inalienabilità delle terre di proprietà privata su cui insistono usi civici, che non era previsto dalla legislazione antecedente a quella del 2017, si dimostra totalmente estraneo alla tutela di interessi generali sotto qualunque prospettiva lo si consideri e l'inalienabilità non ha alcuna ragionevole connessione con lo scopo di assicurare la funzione sociale della proprietà privata.

Alla luce dei richiamati principi, la sottoscritta ritiene che i beni immobili indicati dal ricorrente possano essere venduti con la cautela di indicare comunque nell'avviso di vendita la natura di beni gravati da usi civici.

Salvezze illimitate.

Teramo, li 27 dicembre 2024

Avv. Marina Rosci