ARUAL

(Associazione Regionale Università Agrarie Lazio)
P.zza Vittorio Emanuele II, 7 00030 Colonna (RM)

Spett.le ARSIAL
all'att.ne del Dirigente
Dr. Claudio Di Giovannantonio
arsial@pec.arsialpec.it / usicivici@pec.arsialpec.it

OGGETTO: Richiesta di audizione in merito alle procedure di legittimazione secondo il "metodo" ARSIAL.

La politica regionale che governa il Lazio, ha ritenuto opportuno trasferire a codesta Agenzia, una serie di competenze "scomode" tra cui quella relativa alle pratiche di liquidazione dei DIRITTI DI USO CIVICO, che gravano numerosi territori della nostra Regione.
Non entro nel merito della decisione che è politica, quindi assolutamente incoerente con quelle che dovrebbero essere le funzioni principali, fondative di codesta Agenzia (L.R. 10 Gennaio 1995, n. 2) ma nulla riesce a sviarmi dalla mente che tale scelta sia stata uno strumento utile a togliere le castagne dal fuoco nella materia Diritti di Uso Civico predetta, che l'Ufficio regionale preposto, si era stufato di togliere per accontentare i desideri personali e partitici di qualche assessore regionale.
A tal riguardo, dei danni che ne deriveranno, ne vedremo in seguito (se del caso) ma poiché di recente ARSIAL ha "riaperto" le procedure di legittimazione ex art. 9 della L.1766/1927, desidero fare alcune altre osservazioni:

1- Sul Sito WEB ARSIAL, viene distribuito un modello prestampato predisposto da codesta Agenzia da compilare e restituire al Vs. Ufficio. Da tale prestampato si rileva che lo stesso è indirizzato alla sola Agenzia e non all'ente interessato.
2- Si ricorda, che il processo di legittimazione ex art. 9 della L.1766/1927, investe tre soggetti specifici:
   a) l'occupatore;
   b) l'ente gestore della proprietà collettiva;
   c) la Regione Lazio.
3- La legittimazione non è un diritto automatico del privato occupatore di un terreno gravato, ma un provvedimento di natura straordinaria a discrezione della P.A (oggi di competenza regionale d'intesa con l'ente esponenziale).
4- Il provvedimento di legittimazione è soggetto a pubblicazione e la popolazione interessata, nonché lo stesso ente esponenziale, possono opporsi alla procedura rivendicata dall'occupatore.
5- Debbono sussistere la rigorosa corrispondenza delle tre seguenti condizioni:
   a) che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie;
   b) che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni;
   c) che l'occupazione duri almeno da dieci anni.

Nel modello predisposto da ARSIAL è stata inserita la seguente frase: *"Che sul terreno non sono state eseguite edificazioni di sorta, esclusi edifici rurali la cui presenza è connessa con la coltivazione del fondo".*
Ricordo inoltre, con riferimento alle tre condizioni previste dall'art. 9 della legge n. 1766/1927 per la legittimazione dei terreni occupati, per quanto in particolare attiene alle «*sostanziali e permanenti migliorie*», il Collegio di Stato condivide il risalente orientamento giurisprudenziale, coerente con la superiore ricostruzione, secondo il quale «*le "sostanziali e permanenti migliorie", previste da quella disposizione come presupposto necessario della legittimazione dell'occupazione di terreni gravati da uso civico, devono consistere in opere finalizzate alla coltivazione o comunque allo sfruttamento agricolo del suolo ed a soddisfare l'interesse agrario della collettività in tale misura da non richiedere il ricorso alla reintegra*» (Cons. Stato, sez. VI, 14 ottobre 1998, n. 137).

Faccio notare, che nella precedente modulistica della Regione Lazio, quando cioè la competenza era affidata agli appositi uffici regionale dell'Ass.to all'Agricoltura, non si faceva alcun cenno agli **"annessi agricoli"** (edifici "rurali" la cui presenza è connessa con la coltivazione del fondo).

Perché potesse avere luogo la legittimazione del possesso, le migliorie agricole dovevano essere esclusivamente connesse con la lavorazione del terreno e con la COLTURA agraria ivi esistente. I periti demaniali, e gli stessi funzionari regionali addetti alla verifica, quando accedevano sul fondo agricolo per eseguire la perizia di rito e vi trovavano sopra un manufatto, **di qualsiasi natura**, si rifiutavano di procedere e, la pratica passava alle procedure previste dall'art. 8 della L.R. 1/1986, dichiarato incostituzionale con la Sentenza della Consulta n. 113/2018.

Del resto, se i terreni interessati da vincolo di Uso Civico, tra le loro prime caratteristiche che li qualificano, vi è l'inedificabilità, Soltanto un Sindaco stupido o mal consigliato e/o un Funzionario regionale complice, avrebbero potuto autorizzare la realizzazione di un qualsiasi manufatto anche se questo fosse stato una stalla, un grosso fienile, un frantoio, una grossa o piccola cantina, un capannone per allevare polli ecc.ecc. a seconda di come fosse stata grande l'azienda dell'occupatore.
Il terreno occupato, NON era dell'occupatore, bensì della Collettività e, com'è noto, sui terreni del DEMANIO CIVICO l'edificabilità è vietata, ovvero per poter richiedere l'edificabilità di un terreno occorre che il proprietario dello stesso non l'occupatore, presenti un'istanza in tal senso.

Considerare i manufatti agricoli sui terreni occupati di cui all' art. 9 della Legge n. 1766/1927, come migliorie permanenti e sostanziali, rimane **un'astratta qualificazione agronomico-colturale, tale da far dire un secco NO, estremamente critica sotto il profilo amministrativo e giuridico a causa della specifica natura di "inedificabilità assoluta" del terreno.**

In presenza di un vincolo di inedificabilità assoluta per natura o per legge (es. terreni boschivi, pascoli permanenti o gravati da vincoli di tutela ambientale insuperabili), il quadro normativo si complica drasticamente, scindendosi in due aspetti:

1. Il Profilo Agronomico (L'aspetto teorico)

Sotto l'aspetto prettamente agricolo, stalle, fienili e cantine mantengono la qualifica di **migliorie stabili e permanenti**. L'art. 9 richiede che l'occupatore abbia trasformato il fondo incrementandone la produttività. Se un terreno prima incolto o nudo viene dotato di
strutture per il ricovero del bestiame o la conservazione dei prodotti, dal punto di vista dell'attività d'impresa agraria si è verificato un "miglioramento fondiario" ? Assolutamente no. I manufatti edilizi, ancorché trattandosi di manufatti funzionali alle attività aziendali dell'occupatore, non possono passare come migliorie agricole sostanziali e permanenti. Tali migliorie, piuttosto, sono colture vitivinicole, impianti di uliveti, frutteti ecc., colture durevoli, appunto sostanziali e permanenti.

2. Il Profilo Giuridico e Amministrativo (La preclusione pratica)

Il vero ostacolo alla legittimazione risiede nel fatto che **la legittimazione ex art. 9 non opera e non può operare in modo complice, come una sanatoria urbanistica ed è subordinata alla compatibilità dell'occupazione con i vincoli del territorio**.

L'inedificabilità comporta le seguenti conseguenze bloccanti:

- **Esclusione per Categoria di Suolo (Bosco o Pascolo):** L'art. 9 della legge istitutiva (e i relativi regolamenti regionali applicativi) vieta tassativamente la legittimazione di occupazioni avvenute su **terreni rimasti a bosco o a pascolo permanente**. Se l'inedificabilità del terreno deriva dal fatto che la zona è catalogata come pascolo collettivo o bosco, la domanda di legittimazione è **inammissibile all'origine**, indipendentemente da cosa vi sia stato costruito sopra.

- **L'Abusivismo Edilizio come Causa di Rigetto:** La giurisprudenza amministrativa e i Commissariati agli Usi Civici hanno chiarito che la Regione non può legittimare l'assegnazione di un terreno se le migliorie consistono in **opere edificate in violazione di vincoli di inedificabilità assoluta o prive di conformità urbanistica**. Poiché il demanio civico è gravato da un vincolo paesaggistico *ex lege* (Dlgs 42/2004 art.142), le stalle o i capannoni costruiti dove vige un divieto di edificazione, sono considerati abusi insanabili.

- Lo Stato e le Regioni non possono regolarizzare la proprietà di un suolo basandosi su un illecito edilizio.

- **La Mancanza di "Operosità Legittima":** Il possesso utile alla legittimazione deve essere un possesso improntato all'operosità agraria, la quale però non può porsi in aperto contrasto con le norme di ordine pubblico (come i piani paesistici o i vincoli idrogeologici e ambientali che determinano l'inedificabilità).

Se il terreno è inedificabile "per sua natura", quelle costruzioni rischiano di configurarsi non come migliorie da premiare con la legittimazione, bensì come **deturpazioni o alterazioni abusive del demanio civico**, che obbligano il Comune o la Regione a ordinare la demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi (reintegra del demanio).

Vi è altresì un ultimo aspetto da considerate: noi sappiamo che all'atto della verifica peritale finalizzata all'applicazione dell'art. 9 L1766/1927, le migliorie agricole apportate al fondo, debbono essere ridotte dal prezzo del valore stimato del terreno, con la conseguenza che la Collettività titolare dei diritti, verrà risarcita di una cifra, talmente irrisoria che non servirà assolutamente a ripagarla di quello che ha perduto. Infatti, ad ipotesi: se il valore del terreno di un ettaro è 100, tolto il valore delle migliorie che è 80, con il 20 restante, non si potrà più acquistare l'ettaro di terreno che la collettività ha perduto, visto che anche la L.168/2017, ci richiama all'uso intergenerazionale del diritto e della proprietà collettiva, per le attuali e future generazioni, senza dimenticare che l'art. 3 c. 6 fa esplicito riferimento alla garanzia della collettività alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio al punto che tale vincoli, permane anche in caso di liquidazione degli usi civici.

La sentenza della Corte costituzionale n. 113/2018, tra l'altro, ricorda che: *" In particolare, detta legge(168/2017) ha ribadito, ancor più enfatizzandoli, i capisaldi della tutela dei beni civici fondati sui principi di indisponibilità, imprescrittibilità e inusucapibilità. Stabilisce infatti l'art. 3, comma 3, che: "il regime giuridico dei beni [collettivi] resta quello della inalienabilità, dell'indivisibilità, dell'inusucapibilità e della perpetua destinazione agro-silvo-pastorale"; inoltre il successivo comma 6 ribadisce che il vincolo paesaggistico gravante ex lege sui beni civici, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera h), del d.lgs. n. 42 del 2004, «garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio».*

Ritenendo di aver chiarito la posizione di questa Associazione, circa la questione sollevata dalla Vs. modulistica pubblicata per legittimare un terreno ex art.9 della L.1766/1927, il sottoscritto si pregia richiede a codesto Ufficio di essere ricevuto per meglio rappresentare il pensiero dello scrivente sull'argomento .

Distinti saluti



Marcello Marian