

USUCAPIONE SPECIALE E ANTICHI ISTITUTI DEL DIRITTO AGRARIO: ATTUALITA' E RILEVANZA PRATICA

Relatore: Avv. Riccardo Martinoli

Esperto in Diritto Agrario

Ricercatore RTDA in Diritto processuale civile

Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano

Moderatore: Avv. Massimo Palazzi – Ordine Avvocati Busto Arsizio

Webinar 16 giugno 2022

USUCAPIONE quale modo di acquisto della proprietà (*cenni*)

Art. 1158 c.c.: situazione possessoria continua nel tempo; acquisto a titolo originario del diritto dominicale.

- Ordinaria: ventennale possesso continuato per 20 anni.
- Abbreviata: possesso continuato per 10 anni; acquisti c.d. a *non domino*
- Situazione possessoria, art. 1164 c.c. *intervensio possessionis*.
- *Animus*: elemento soggettivo.

Art. 1159 *bis* c.c., Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale

Legge n. 346/1976

- La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni.

Legge n. 97/1994, introduce attuale co. 4

- Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un **reddito non superiore** ai limiti fissati dalla legge speciale.

Art. 1159 *bis* c.c. (*Segue*)

Ratio

- Regularizzare i titoli di proprietà agraria dei fondi ubicati in zone montane o svantaggiate;
- Consolidare l'estensione della piccola proprietà rurale (artt. 42 e 44 Cost.);
- Accesso al credito agrario (regolarizzazione delle intestazioni fondiarie facilita l'accesso al credito agrario).

Art. 1159 *bis* c.c. (*Segue*)

Presupposti:

- possesso pubblico, pacifico ed ininterrotto si sia protratto per almeno **15 anni** (termine più breve).
- Si aggiungono altri elementi costitutivi dell'usucapione ordinaria (es. *animus possidendi*). Es. Riconoscimento dell'altrui diritto (atto proveniente dal possessore): osta al maturare dell'usucapione.

Interruzione del termine utile per usucapione: SOLO proposizione della domanda giudiziale (az. di rivendica o altre a tutela della proprietà). NO diffida a mezzo raccomandata.

Art. 1159 *bis* c.c. (*Segue*)

Presupposti oggettivi

- Destinazione agricola del fondo deve emergere dall'iscrizione al catasto terreni;
- Ubicazione del terreno in comuni classificati dalla legge come montani (oggi qualificazione dei comuni montani è demandata alle Regioni);
- Ubicati in zone diverse purché (art. 2 l. 346/1976): reddito dominicale non superiore a lire 350.000,00 (c.a. € 180,00).

Art. 1159 *bis* c.c. (*Segue*)

Presupposti oggettivi

Fondo rustico con annessi fabbricati: rientrerebbe solo il fondo “attrezzato” accanto al bene terra, anche strutture necessarie alla coltivazione o soddisfacimento dei bisogni del coltivatore (casa colonica, rimessa e deposito attrezzi e macchinari ecc. ...).

Cass., Sez. Un. 10301/1993: il cespite usucapibile è il fondo inteso come porzione di suolo coltivato, laddove i fabbricati non si devono considerare parte necessaria, ma solo eventuale. Pertanto, anche **un terreno privo di fabbricati** è suscettibile di essere usucapito *ex art. 1159 bis* c.c.

Caratteristiche dimensionali tali da costituire **un'unità agricola ben organizzata ed autonoma finalizzata a consentire un'ordinaria attività produttiva** (cfr. Cass. 28.08.2017, n. 20451).

Art. 1159 *bis* c.c. (*Segue*)

Presupposti oggettivi

Effettività della coltivazione: fondo agricolo effettivamente destinato alla coltivazione da parte del possessore, necessario, ma non sufficiente il mero dato formale della destinazione agricola del fondo (cfr. Cass. 13.04.2010, n. 8778; Cass. 12.04.2019, n. 10350).

NO porzioni di terreno troppo esigue (es. piccole strisce di terra nei pressi di strade, limitate porzioni di un fondo più esteso). Resta salva la possibilità di essere usucapiti in via ordinaria.

Presupposti soggettivi

Possessore deve essere soggetto coltivatore: qualifica che deve essere valutata in concreto sulla base della **effettiva** attività svolta sul fondo, non da mere risultanze documentali.

(es. iscrizione sez. speciale registro imprese; INPS)

Art. 1159 *bis*, co. 2 c.c. (*Segue*)

Usucapione «abbreviata» agricola

Il termine *ad usucapionem* si riduce in anni 5, allorquando il possessore di un fondo, che presenta i requisiti indicati dalla stessa disposizione, abbia acquistato lo stesso in buona fede e possa vantare un titolo astrattamente idoneo al trasferimento della proprietà, debitamente trascritto.

Il termine di cinque anni decorre dalla data di trascrizione del titolo.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. Procedimento per la regolarizzazione del titolo

Norma rinvia alla legge speciale (art. 3, L. 346/1976):

Procedimento più snello, caratterizzato da contraddittorio soltanto eventuale (*simil* monitorio), incentrato sul rispetto di particolari formalità pubblicitarie.

La domanda andrà proposta nei confronti dei soggetti formalmente proprietari del fondo, in base alle risultanze dei pubblici registri.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. (*Segue*)

Atto introduttivo: forma del ricorso, depositato presso la cancelleria del Tribunale territorialmente competente (ovvero l'Ufficio Giudiziario competente per territorio secondo l'ubicazione del fondo).

Al ricorso dovranno essere allegati tutti i documenti necessari all'individuazione catastale (rispetto dei limiti di reddito dominicale) del fondo; destinazione agricola, ulteriori prove riguardanti la qualità di coltivatore in capo al possessore e la concreta consistenza del fondo.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. (*Segue*)

Giudice emette decreto e ordina l'espletamento delle formalità *ex* art. 3 legge 346 del 1976.

- Ricorso e decreto dovranno essere pubblicati presso l'albo del Comune in cui sono ubicati i fondi e sull'albo del Tribunale competente (legge si riferiva al Foglio annunci legali della Provincia);
- Restare pubblicati per un periodo non inferiore a 90 gg.;
- Nel decreto deve essere indicato il termine di 90 gg., decorrenti dalla pubblicazione o iscrizione di cui supra, chiunque vi abbia interesse potrà proporre opposizione.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. (*Segue*)

- Notifica ricorso decreto ai formali proprietari dei fondi ed «anche a chi, nei venti anni precedenti il deposito del ricorso, abbia trascritto contro il ricorrente o i propri aventi causa domande giudiziali che non siano perente e dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento sui fondi medesimi».

Previsione particolare: acquisto a titolo originario che travolge gli altri diritti eventualmente esistenti.

Se proposta opposizione, il Tribunale dovrà decidere sulla domanda con sentenza.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. (*Segue*)

Mancata opposizione

Decreto di accoglimento: osservate le medesime formalità di pubblicità e di notifica già indicate per la fase introduttiva.

60 gg. per proporre opposizione avverso il decreto, decorrenti dalla pubblicazione o dalla notifica.

Decorso tale termine, il decreto di accoglimento è suscettibile di trascrizione nei registri immobiliari *ex* art. 2651 c.c. (norma riguardante la trascrivibilità delle sentenze che accertano la proprietà per intervenuta usucapione).

Decreto di rigetto (es. per carenza dei requisiti previsti dalla norma): reclamo entro 30 giorni dalla comunicazione, il Tribunale decide sul reclamo in Camera di Consiglio.

Art. 1159 *bis*, co. 3 c.c. (*Segue*)

Decreto di accoglimento emesso dal Giudice NON è idoneo ad acquistare l'efficacia di giudicato tipica della sentenza.

Costituisce soltanto una presunzione di appartenenza del bene a favore del beneficiario del provvedimento (Cass. 25.07.2011, n. 16238, conf. Cass. ord. 23.10.2018, n. 26759).

I formali proprietari (o loro aventi causa) possono introdurre il giudizio di merito al fine di contestare l'acquisto della proprietà.

Sono salvi i diritti che i terzi di buona fede abbiano acquistato da colui che ha ottenuto il decreto, purché l'acquisto abbia avuto luogo in base ad un atto trascritto anteriormente alla trascrizione della d. g. con cui si faccia valere sull'immobile un diritto di proprietà.

Irreperibilità degli intestatari

Intestatari dei fondi agricoli irrintracciabili, o comunque già deceduti (mai espletate le formalità inerenti ai passaggi di proprietà *jure hereditatis*).

Notifica per pubblici proclami *ex* art. 150 c.p.c.: procedimento di notificazione che presuppone l'autorizzazione del Presidente del Tribunale.

Decreto di autorizzazione del Presidente stabilisce le modalità della notifica. Un estratto dell'atto dovrà essere inserito nella *Gazzetta Ufficiale della Repubblica*.

Associazioni fondiarie

Recupero delle terre agro/forestali incolte, abbandonate attraverso la gestione associata (diretta o per assegnazione). Specialmente aree montane (Piemonte, Lombardia, Friuli Venezia Giulia).

Associati: proprietari di terreni pubblici, anche demaniali e privati. No conferimento del terreno.

Assegnazione da parte delle Regioni (spesso delega ai Comuni) dei terreni silenti *ex* art. 5 l. 440/1978: abbandonati, irrintracciabili i proprietari. Escluso l'usucapione.

Partecipazione a bandi della PA per concessioni/affittanze di fondi. Possibilità di percepire finanziamenti regionali.

ASSETTI FONDIARI COLLETTIVI

Dal diritto agrario alla tutela dell'ambiente

Diversa nomenclatura

USI CIVICI

in senso generale: diritti di godimento perpetuo spettanti alla collettività su terre pubbliche e private al fine di trarre auto – sostentamento.

in senso stretto: *iura in re aliena*.

Terre civiche: vincolo residenziale

DOMINI COLLETTIVI

Terre collettive: vincolo agnazio

o

DEMANIO CIVICO

ASSETTI FONDIARI COLLETTIVI (dopo Corte Cost. 71/2020)

Assetti fondiari collettivi in numeri

Censimento generale ISTAT dell'agricoltura anno 2010.

1.668.851,85 ettari* di superficie agricola totale

- pari al 9,8% della Sat;
- 610.165,25 ettari di Sau (pari al 4,7% della Sau totale).

Numeri del prossimo censimento generale disponibili da giugno 2022.

* unità riferibili a Comune o Ente che gestisce le proprietà collettive

Normativa di riferimento

Legge 1766/1927: (reg. attuativo R.D. 332/1928): **Riordino** della materia degli usi civici. Idea liquidatoria (dizione generale).

D.p.r. 616/1977: trasferimento alle Regioni delle competenze amministrative in materia di usi civici.

D.lgs. 142/2004: usi civici e domini collettivi come «beni ambientali»

Legge 168/2017: **beni di rilevanza costituzionale**, ascrivibili alla collettività con vocazione agro – silvo – pastorale.

Corte Costituzionale 12 febbraio 2020, n. 71 assetti fondiari collettivi

Presidiano tutela paesistico ambientale che cambia in ragione delle nuove esigenze dell'imprenditorialità agricola.

Normativa di riferimento

Art. 63 bis, l. 108/2021. Nuova legge sulla autorizzazione alla vendita.

Le Regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono autorizzare trasferimenti di diritti di uso civico e permute aventi ad oggetto terreni a uso civico appartenenti al demanio civico in caso di accertata e irreversibile trasformazione, a condizione che i predetti terreni:

- abbiano irreversibilmente perso la conformazione fisica o la destinazione funzionale di terreni agrari, boschivi o pascolativi per oggettiva trasformazione, prima dell'entrata in vigore della 431/1985 e le eventuali opere realizzate siano state autorizzate dall'amministrazione comunale;
- siano stati utilizzati in conformità ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica;
- non siano stati trasformati in assenza dell'autorizzazione paesaggistica o in difformità da essa.

I terreni dai quali sono trasferiti i diritti di uso civico sono **sdemanializzati** e su di essi è mantenuto il **vincolo paesaggistico**.

Regime giuridico degli assetti fondiari

Da idea liquidatoria (legge del '27: anticaglie medievali) a conservativa: ordinamento primario delle comunità originarie (l. 168/2017).

Tutela della collettività: «legittimazione ad agire» in capo a ciascun *cives*, non solo agli enti esponenziali (es. Comuni, Università agrarie).

Passaggio da demanio ad allodio: solo nel preciso rispetto delle procedure previste dalla legge. **CONFERMATO** da Corte Cost. n. 71/2020.

Magistratura autonoma: Commissario liquidatore degli usi civici

Regime giuridico degli assetti fondiari

INDISPONIBILITA': no trasferibilità, no usucapione, indivisibilità, perpetua destinazione.

Leggi regionali (competenza SOLO amministrativa demandata alle Regioni) tendevano alla «sclassificazione». Operare una soppressione indistinta dei domini collettivi per renderli commerciabili. Censura Costituzionale: rientrano nella tematica paesaggistico - ambientale. COMPETENZA ESCLUSIVA dello Stato.

Collettività della titolarità del diritto (comunità): Comune o altro ente solo soggetto esponenziale che li raggruppa.

Regime giuridico degli assetti fondiari

Presunzione di demanialità: il fondo gravato da «uso civico» si presume demaniale.

Cass. 4473/2019; Cass. 4753/2014: *una terra fa parte di un demanio universale, la demanialità della stessa si presume, a meno che non sussista un preciso titolo da cui risulti, per quella determinata terra, la trasformazione del demanio in allodio, con onere della prova a carico del privato che eccepisce la natura allodiale.*

Onere della prova “aggravato” per chi intenda rivendicare la proprietà del bene.

Assetti collettivi ed Enfiteusi

Enfiteusi: diritto reale di godimento attribuito all'enfiteuta, poteri pieni di godimento a fronte del pagamento del canone enfiteutico. Diritto spettante a p.f. o p.g. NO alla collettività.

Oneri livellari (antico contratto agrario) concedente poteva non essere proprietario, no obbligo di miglioramento del fondo.

Assimilazione del livello all'enfiteusi. Livelli in capo alle amministrazioni dello Stato (no enti locali) risultano aboliti.

Se risultante su visura catastale?

- Procedura di affrancazione (art. 978 c.c.): pagamento di un canone ricapitalizzato.
- Rinuncia abdicativa: se viene meno interesse all'acquisto del fondo.

Livellario o enfiteuta ente locale o esponenziale della collettività: possibile esistenza di uso civico.

Modalità di sottrazione all'indisponibilità

Terreni di proprietà privata gravate da uso civico.

(scarsa diffusione attuale)

Artt. 4-8 L. 1766/1927

- Liquidazione, tramite scorporo o affrancazione (pagamento in unica soluzione di un canone enfiteutico)
- Conciliazione. Rimedio stragiudiziale, approvazione regionale dell'accordo conciliativo.

Problema della pignorabilità ed esproprio.

Cass. 19729/2011, impignorabilità del bene vincolato ad uso civico.

Modalità di sottrazione all'indisponibilità

Terreni di proprietà pubblica gravate da uso civico.

Artt. 9 ss., L. 1766/1927. Fuori da queste procedure: **intrasferibilità**

Corte Cost. 71/2020: Superamento della distinzione in categorie (a) terreni gravati a vocazione pascolativa e boschiva (indisponibili) (b) terreni gravati coltivati (procedura di quotizzazione e assegnazione a C.D).

Vicolo paesaggistico – ambientale accomuna le due categorie, primato della tutela ambientale.

Trasformazione in allodio solo all'esito di procedure tipizzate:

- alienazione: autorizzazione alla vendita del fondo. Ammissibile solo nel rispetto della pianificazione paesaggistica, esigua dimensione dei fondi, no interruzione del demanio civico

- legittimazione: regolarizzazione di situazione di occupazione abusiva di dei fondi gravati.

Modalità di sottrazione all'indisponibilità

Terreni di proprietà pubblica gravate da uso civico.

- legittimazione: regolarizzazione di situazione di occupazione abusiva di dei fondi gravati. Natura concessoria, acquisto avviene a titolo originario.
 - Occupante abbia svolto migliorie destinate a durare (campo agricolo o zootecnico).
 - Occupazione almeno decennale.
 - No interruzione continuità del demanio.

Istanza dell'interessato. Procedimento amministrativo di concerto con l'Ente esponenziale «proprietario». Approvazione regionale.

Bilanciamento di interessi: prevale quello ambientale

Canone enfiteutico a carico dell'istante, come «rimborso» del pregiudizio dell'Ente.

Modalità di sottrazione all'indisponibilità

Terreni di proprietà pubblica gravate da uso civico.

- Mutamento di destinazione d'uso: bene resta della collettività, adeguamento della gestione e godimento alle esigenze della comunità*.
- Clausola di ritorno: esaurita lo scopo del mutamento, ritorno di antica destinazione.

* Esigenze tipicamente agro/zootecniche, interpretazione estensiva Cass. 1307/2001, destinazione di interesse pubblico: anche realizzazione di discariche, impianti agro – energetici.

Coerente con Corte Cost. 71/2020? **Preservazione del carattere ecologico.**

Differenza per le zone montane L. 97/1994. COMPENSAZIONE mutamento di destinazione, necessità la reintegrazione dell'antica destinazione

Modalità di sottrazione all'indisponibilità

«**Sclassificazione**» sottrazione del vincolo con atto della P.A. (residuale)
Istanza del Comune, delibera della Giunta Regionale.

P.a. prende atto della definitiva impossibilità del fondo di assolvere le proprie finalità «civiche».

Art. 63 *bis* l. 108/2021 (v. *supra*)

SOLO dopo sclassificazione o autorizzazione alla vendita il fondo è trasferibile.

Nullità atto traslativo in mancanza del preventivo provvedimento che libera il fondo. Successiva «sclassificazione» NO efficacia sanante.

Profitto della PA: necessario reinvestirlo in opere a tutela del paesaggio/ambiente (legge '27: buoni del tesoro).

Come individuare gli «usi civici»

- No Catasto generale degli usi civici, difficilmente in conservatoria (ricerca per singoli atti).
- Archivio regionale degli usi civici (es. Regione Veneto): spesso solo documentazione recente (dal 1927 in avanti).
- Catasto: fondo risulta intestato a Università agraria, Comunanze o regole.
- Sentenze Commissari liquidatori degli usi civici

RICERCA DEMANIALE

Necessità di una perizia da parte di un esperto (perito demaniale).
Attività di riordino del demanio civico ad opera dei Comuni

Ricerca demaniale

Ricerca storica: *ubi feuda ibi demania*

(indizio può essere la dizione sul catasto di «*censi; livello; diritti di erbaio*»).

Esperto demaniale redige «progetto di accertamento» da approvarsi con delibera del Consiglio Comunale.

Necessario deposito presso il Comune, pubblicazione su Albo pretorio comunale, Bollettino Ufficiale della Regione.

Se il Comune ha provveduto alla verifica demaniale: indicazione di uso civico deve risultare sul C.d.u. del singolo cespite.

Sulle risultanze della ricerca demaniale il Comune deve avviare le procedure di recupero (es. provvedimento di sgombero), oppure di cessione (vedi *supra*). Spesso conciliazione *ex* art. 29 legge '27.

Assetti Collettivi e affitto agrario (L. 203/1982)

Terre di proprietà **privata** gravate: AMMESSO, rispetto del vincolo.

Terre di proprietà **pubblica** gravate: art. 6 del d. lgs. n. 228/2001, assegnazione tramite concessione, NO bando per contratto di affitto (solo beni del patrimonio disponibile).

- applicabilità delle norme agrarie «anche ai terreni demaniali o soggetti al regime dei beni demaniali di qualsiasi natura o del patrimonio indisponibile appartenenti ad enti pubblici, territoriali o non territoriali»;
- gli enti proprietari «possono avvalersi della disposizione di cui [...] l'articolo 45 della legge 3 maggio 1982, n. 203»;
- Diritto di recesso della PA allorquando sorga la necessità di destinare il bene al fine per cui è imposta l'indisponibilità o la demanialità.

Contraria giurisprudenza: Cass. 23648/2017, solo concessioni a carattere precario.

Commissari liquidatori degli usi civici

Poteri giurisdizionali, anche esercizio d'ufficio (Corte Cost. 133/1933, conformi in ragione della tutela del bene ambiente)

Materia: esistenza, natura, estensione degli «usi civici»; accertamento natura demaniale del suolo, rivendicazione delle terre. Anche poteri di cognizione incidentale rispetto alle operazioni di riordino, a seguito di opposizione alla verifica demaniale.

Tutela anche cautelare e possessoria. No controversie risarcitorie (A.G.O.).


Commissari liquidatori degli usi civici

Processo segue le norme del c.p.c. (norma della legge '27, mai abrogata, menziona ancora il pretore).

Art. 33 D.lgs. 150/2011: impugnazione avanti alla Corte di Appello di Roma o Palermo (solo sentenze siciliane). Atto di citazione in appello.

Legittimazione a promuovere il giudizio anche in capo al singolo interessato *uti singuli et cives*.

Efficacia *erga omnes* del giudicato, se al giudizio abbia partecipato Ente esponenziale, tutela del diritto della collettività (Cass. 15938/2016).



Grazie per l'attenzione

Avv. Riccardo Martinoli

E-mail: riccardo.martinoli@muronilex.it

Pec: riccardo.martinoli@milano.pecavvocati.it

**Sao ko kelle terre, per kelle fini que
ki contene, trenta anni le possette
parte Sancti Benedicti.**

Da Framm., *Placiti Capuani*