

Gli aspetti estimativi della valutazione degli usi civici

dott agr Giuseppe
Monaci,
perito e istruttore
demaniale

Federazione dottori in scienze agrarie e forestali
ESTIMO, SCIENZA DEL METODO - GIORNATE DI STUDIO
Roma, 9 ottobre 2020

Contenuto della presente relazione

IMPOSSIBILE TRATTARE DELLA MATERIA USI CIVICI
ELENCHEREMO I PUNTI DI CONTATTO TRA ESTIMO E USI CIVICI
IL LAVORO DELLO SPECIALISTA ISTRUTTORE DEMANIALE E PERITO DEMANIALE E'
FONDAMENTALE SIA IN SEDE AMMINISTRATIVA CHE GIUDIZIARIA

L'ESTIMO NELLA ISTRUTTORIA DEMANIALE

- ISTRUTTORIA DEMANIALE (art 3 L 1766/1927)
- Ricerca storico giuridica espletata ai fini dell'accertamento della esistenza degli usi civici, con individuazione cartografica della qualitas soli: demanio civico e terre private gravate da usi civici («beni collettivi» art 3 L 168/2017)
- COMPETENZE
 - giuridiche
 - storiche
 - ricerca archivistica
 - Lettura carte antiche e predisposizione cartografia attuale
 - Tecnico estimative

L'ESTIMO NELLA FASE FINALE DELLA ISTRUTTORIA DEMANIALE

PROMISCUITA' DI
UTILIZZO DEI DEMANI
CIVICI TRA PIU'
COMUNITA' LIMITROFE
art 8 L 1766/1927

- PRIMA FASE rilevanza della utilizzazione da parte di ogni comunità: valutazione riguardante il PASSATO con dati idonei per stimare il peso del pascolo o della raccolta legna... Si esprime con una %
- SECONDA FASE attribuzione delle porzioni di demanio civico ad ogni comunità: valutazione attinente all'ATTUALITA' con ricerca del più probabile val di mercato

L'ESTIMO NELLA FASE FINALE DELLA ISTRUTTORIA DEMANIALE

- DIRITTI CIVICI GRAVANTI SU TERRE DI PRIVATI (PIU' RARAMENTE PUBBLICHE)
- Valutazione del «peso» dei diritti sulla produttività totale del terreno (in genere bosco o pascolo) e sintesi in una percentuale ex art 4/5 L 1766/1927, classificando se diritto essenziale o utile.
- La valutazione estimativa tiene conto delle modalità di esercizio dei diritti civici, nel contesto di processi produttivi del passato. Importanti anche i dati e le descrizioni reperite in precedenti provvedimenti sistematori

L'ESTIMO NELLE PERIZIE DEMANIALI

- Perizie che discendono da una VERIFICA del demanio civico esistente (sistemazioni di abusivi impossessamenti: legittimazioni, reintegra)
- Perizie in attuazione di una ISTRUTTORIA DEMANIALE (liquidazione di diritti civici, scioglimento di promiscuità)
- Perizie per atti GESTIONALI SUL DEMANIO CIVICO (assegnazione di quote in coltivazione, mutamento di destinazione, concessione, alienazione, permuta)

• ALTRE OPERAZIONI ESTIMATIVE

VERIFICA: ricognizione dei possessi ex art 29 RD 332/1928

PERIZIE AI FINI DELLA CONCILIAZIONE DI CONTENZIOSI
Ex art 29 L 1766/1927 con individuazione delle indennità o dei distacchi di terre

Passaggio in proprietà in favore di abusivi occupatori, di terreni agricoli del demanio civico, ex art 9 della L 1766/27. Il perito provvede all'accertamento delle condizioni: occupazione almeno decennale e avvenuta esecuzione di migliorie.

Progetto di legittimazione ex art 26 RD 332/1928 con criteri di stima dei valori dei terreni, delle migliorie e di altre detrazioni possibili.

Terreni con edifici: legittimabili se rurali ma per irregolarità edilizie occorre conoscere preventivamente la possibilità di sanatoria.

Valore legittimazione = val di mercato - (migliorie + servitù + impr agr profess) + eventuali 10 annualità di interessi art 10 L 1766/1927

Canone di legittimazione immediatamente affrancabile con saggio di interesse legale.

Dal saggio adottato dipende la sopportabilità del canone annuo e la convenienza ad affrancare subito

Viene spesso confusa con enfiteusi ma trattasi di passaggio in proprietà

LEGITTIMAZIONE DELLE TERRE DI DEMANIO CIVICO

Prevista all'art 9 della L 1766/1927 ultimo comma.
E' il trasferimento di un terreno di demanio civico,
usurato da una occupatore abusivo, in capo all'ente
gestore. Il provvedimento si deve trascrivere e volturare.
Si può essere chiamati a stabilire il valore del terreno ma
più facilmente a calcolare i frutti non percepiti dalla
popolazione nel periodo dell'occupazione, oltre agli
eventuali danni patrimoniali.

•REINTEGRA

Le terre da liquidare sono una categoria temporanea, ad esaurimento.

I FASE: progetto di liquidazione

Si individuano le proprietà gravate e si espongono i parametri di base per stime e detrazioni di migliorie, se valutate. Ci si riferisce all'attualità e non tendendo conto del valore del soprassuolo ma semmai dell'incremento di valore del suolo per terreni edificati:

- Per terreni edificati si può utilizzare il valore di trasformazione = valore dell'edificato - i costi diretti e indiretti della trasformazione.
- oppure si possono reperire prezzi comparabili di terreni edificabili
- I terreni agrari si possono valutare senza le eventuali coltivazioni arboree o con le coltivazioni arboree ma detraendo il costo della migliorìa
- Attenzione ai parametri e prassi indicate da provvedimenti regionali

Il FASE: perizie singole: il valore di liquidazione si espone con il distacco o l'imposizione di canone (art 5 e 7 L 1766/1927). Il denaro è vincolato ex art 24 della L 1766/1927

LIQUIDAZIONE DEI DIRITTI CIVICI

STIMA DEL VALORE DEL GODIMENTO PER OGNI SINGOLA COMUNITA'

Dovrebbe essere stata proposta nella fase istruttoria, ma in carenza la esegue il perito demaniale. Stima relativa al passato, basandosi su consistenza patrimonio animale, numero dei «fuochi», antiche divisioni di territori risultanti da documenti...

INDIVIDUAZIONE DELLE PORZIONI DELLE RISPETTIVE COMUNITA'

Si propone la suddivisione del demanio con una stima relativa al presente, considerando il più probabile valore di mercato di ognuna, nel rispetto della percentuale prestabilita. Se opportuno diverso frazionamento per motivi funzionali: compensazione con denaro.

SCIoglimento di Promiscuita'

Assegnazione in enfiteusi di quote, ex art 13 L 1766/27 su terre seminate, eseguita nel passato. Comportava un piano di assegnazione con specificazione delle migliorie da effettuare e una assegnazione in base a graduatorie che tenevano in considerazione le condizioni lavorative e la consistenza del nucleo familiare.

Se si rinvenivano si può procedere con l'accertamento delle migliorie e l'affrancazione del canone, oppure con la devoluzione ex art 21 della L 1766/1927 anche tramite reintegra; altra possibilità: legittimazione

ASSEGNAZIONE DELLE TERRE DI DEMANIO CIVICO AI COLTIVATORI DELLA TERRA

Abbiamo più volte citato la necessità di detrazioni per migliorie o per servitù. Occorre un inquadramento preventivo che giustifichi le scelte e che individui il binario che per le perizie si dovrà seguire nel tempo. E' consigliabile valutare le migliorie con il criterio del costo a valori attuali, perché di agevole applicazione e riscontrabile anche mediante prezzari. Rilevare anche parametri quantitativi (superficie, lunghezza, profondità ecc...) e descrittivi per giustificare le detrazioni.

Troppe attribuzioni arbitrarie, adottate episodicamente e spesso non coerenti nel tempo, testimoniano una carenza di consapevolezza da parte del tecnico; una impreparazione estimativa che si può manifestare non solo in questa ma anche anche in altre fasi degli accertamenti peritali.

ACCERTAMENTO MIGLIORIE e SERVITU'

La concessione a terzi di un terreno di demanio civico è prevista all'art art 12 della L 1766/1927. La perizia si articola in due fasi:

I fase = analisi del demanio civico per verificare fattibilità e convenienza della concessione di una porzione di esso (tra gli elementi da verificare: demanio civico non concessionato sufficiente per garantire agli utenti l'esercizio dei diritti civili, miglioramento della redditività e/o valorizzazione del demanio civico tramite la concessione, benefici indiretti per la collettività - es. offerta di lavoro)

II fase = perizia per quantificazione del canone: come la individuazione di un canone di affitto (ricerca di comparabili ma anche eventuali parametri forniti da norme o convenzioni) e tenendo ben conto dell'eventuale compenso per diminuzione temporanea del diritti civili (mancata percezione di redditi).

Se la concessione si accompagna a mutamento di destinazione (sempre art 12 della L 1766/1927) in caso di diversa destinazione urbanistica o puntuali autorizzazioni (per tralicci, pozzi...) valutarne la reversibilità. Sempre priorità di concessione agli utenti.

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI PORZIONI DI DEMANIO CIVICO

Evento raro ma possibile per le terre civiche, ex art 12 della L 1766/1927

Si tratta di casi come le terre che hanno subito una sdemanializzazione di fatto, irreversibile; di porzioni non utili e non funzionali; di porzioni periferiche o residue in mezzo a proprietà private; di porzioni destinate o destinabili ad altre utilizzazioni ecc... L'alienazione deve comportare un vantaggio per la collettività che il perito deve cogliere e descrivere. La destinazione dei proventi è vincolata ex art 24 della L 1766/1927.

Importante verificare la normativa regionale in proposito.

La sentenza della Corte Costituzionale del 30 maggio 2018, di abolizione dell'art 8 della L.R. Lazio n 1/1986, ha ribadito la necessità di vendere a prezzo non vile e nelle motivazioni ha richiamato la necessità di normativa statale puntuale in merito e ha di intervento del Ministero dei beni culturali e ambientali in quanto il demanio civico è categoria vincolata ex D Lgs 42/2004.

La stima si concretizza con il più probabile valore di mercato di suolo e soprassuolo.

Vendita indirizzata agli eventuali occupatori oppure a terzi acquirenti, sempre tramite bando e con priorità per gli utenti.

ALIENAZIONE DI PORZIONI DI DEMANIO CIVICO

PERMUTA

- SCAMBIO TERRE EXTRA AGRICOLE - AGRICOLE

- Permuta di terreno destinato ad altra utilizzazione con terreno agricolo

PERMUTA IN DUE TEMPI

- RARO che lo stesso soggetto ceda e acquisisca terreno. In tali casi la permuta si può attuare in due momenti: alienazione al soggetto A e acquisto dal soggetto B

- SCAMBIO TERRE AGRICOLE

- Scambio di terreno agricolo meno funzionale per il demanio civico con terreno agricolo maggiormente utile e/o accorpato al restante demanio civico

- VALUTAZIONE

- Rigorosamente si valuta il più probabile valore di mercato di ambedue gli appezzamenti, tenendo conto di valutazioni sulle maggiori/minori funzionalità degli appezzamenti (vicinanza al centro abitato, categoria di bosco più o meno appetibile per il legnatico, accessibilità, valore naturalistico ecc...)

Un accordo di conciliazione è frutto dell'incontro tra due opposte aspettative di parti in causa, ex art 29 della L 1766/1927. Deve essere approvata dal Giudice che può accoglierla e archiviare la causa. Erroneamente confusa con l'alienazione, la conciliazione riguarda terre in cui la qualitas non viene accertata.

Il perito deve stimare il più probabile valore di mercato del terreno di cui trattasi come elemento di confronto (da cui l'indennità si discosterà notevolmente) e poi evidenziare un ragionamento coerente e logico, proponendo una stima della indennità, che può essere corrisposta all'ente gestore degli usi civici in denaro o con cessione di terreno o di altri beni immobili di equivalente valore.

Ogni caso è a sé stante, dipendendo dallo stato di conoscenza della pretesa demanialità da parte del proprietario dei terreni o suoi danti causa, dallo stadio degli accertamenti della causa in corso, dalla fattibilità della eventuale reintegra ecc...

Le valutazioni soggettive delle parti, che determineranno maggiore o minore propensione alla conciliazione, non sono esaminabili dal perito demaniale.

PERIZIA FUNZIONALE AD UNA CONCILIAZIONE