

REGIONE TOSCANA

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA (GR)

ASBUC DI TIRLI



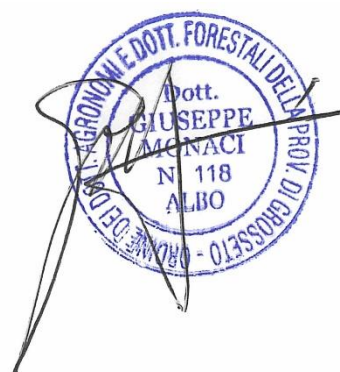
marzo 2018

PROGETTO DI LIQUIDAZIONE PER I TERRENI GRAVATI DA USO CIVICO IN FAVORE DEI NATURALI DI TIRLI

Art 18 Reg.to Regionale n° 52/R del 2015

aggiornamento agosto 2019

IL PERITO DEMANIALE INCARICATO
dott. agr. Giuseppe Monaci



INDICE

I - PREMESSA	3
II - SIGNIFICATO DELLA LIQUIDAZIONE	6
III - ORIGINE E TIPOLOGIA DEI DIRITTI CIVICI	10
IV - VALORE ECONOMICO DEI DIRITTI CIVICI	11
IV - INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI GRAVATI	
CARTA DELLE TERRE GRAVATE	
Aggiornamento particellare	13
Affrancazione ex L 230/'50	13
Affrancazione ex L 1766/'27	16
ELENCO DELLE PROPRIETA' GRAVATE	17
V - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI	19
Individuazione del valore di riferimento	20
Detrazioni per miglioramenti	26
Esclusione dei frutti non percetti	27
Incentivi alla liquidazione	27
Aree ove accentrare lo scorporo	28
VI - ATTIVITA' DEL PERITO DEMANIALE	30

I - PREMESSA

Con Decreto Dirigenziale n° 6097 del 18 dicembre 1995 la Regione Toscana, in adempimento della L 1766/'27 affidò al sottoscritto perito e istruttore demaniale l'incarico di produrre la istruttoria demaniale del territorio dell'attuale Comune di Castiglione della Pescaia e contemporaneamente di assolvere alla funzione di delegato tecnico per provvedere a sistemazioni del demanio civico di Tirli.

L'indagine storico giuridica fu completata, approvata dalla Regione e poi trasmessa al Comune in data 21 gennaio 1997, per essere pubblicata all'Albo Pretorio. Fu pubblicata anche all'Albo Pretorio della ASBUC di Tirli.

Risultarono esistere terreni gravati da diritti civici in favore della popolazione di Tirli e l'ASBUC in una prima fase, di concerto con la Regione, predispose un atto di indirizzo che fungesse da guida nelle liquidazioni: furono così emanati i "*criteri generali da seguire nelle operazioni di sistemazione degli usi civici*", approvati dall'A.S.B.U.C. con deliberazione n° 1 del 11/12/2001 e trasmessi alla Regione per presa d'atto. Tali valutazioni erano i prodromi di un vero e proprio progetto di liquidazione, e fornirono alcune affermazioni di principio ancor oggi importanti.

In quei giorni, il 17 gennaio 2002, fu inoltrata alla Regione una formale contestazione da parte di una società proprietaria per una ampia superficie risultata gravata, dal momento che tale società aveva già perfezionato una conciliazione negli anni '60 dello scorso secolo.

La Regione rispose confermando la validità delle conclusioni istruttorie e specificando che solo con l'indagine storico giuridica del 1995 si era giunti a definire i territori interessati dalla sentenza del 1940 e quindi, sottraendo i terreni già affrancati con precedenti liquidazioni, si erano individuati quelli ancora gravati, da liquidare. Fra l'altro i 126 ettari affrancati dalla società negli anni '60 risultarono non

compresi tra i terreni gravati e questo dimostra quanto sia importante pervenire al perfezionamento delle istruttorie demaniali.

Con quella società si pervenne ad una conciliazione il cui schema finale fu approvato dalla Regione con D.D. n 7196 del 26 novembre 2003: con la stipula del relativo atto notarile fu affrancato un grande corpo gravato mediante il distacco di 435.42.70 ettari, oltre al pagamento di una somma di denaro.

Negli anni successivi sono state perfezionate 27 liquidazioni, pur se con un ritmo molto lento, generalmente tramite pagamento di un capitale di affrancazione, salvo quella di cui al D.D. n° 2155 del 14 maggio 2009, avvenuta per scorporo di 7.72.00 ettari di pineta costiera.

Altre operazioni di liquidazione, se pur richieste, si sono arenate per mancata volontà dei richiedenti. Si rammentano alcuni casi:

Nove anni fa sei piccoli proprietari chiesero la liquidazione, furono eseguite le perizie e furono emanati i D.D. di autorizzazione (n 5564, 5565, 5566, 5567, 5568 e 5569 del 27 novembre 2008) ma i proprietari non hanno mai ottemperato al pagamento e quindi la liquidazione non è stata perfezionata.

Una grande proprietà due anni fa ha chiesto la liquidazione ma nonostante ripetuti contatti, vari sopralluoghi e la stesura di ipotesi di liquidazione sia per distacco che per imposizione di canone, la pratica si è arenata per il venir meno della volontà del richiedente.

Una piccola proprietà boscata ha chiesto la liquidazione che è stata autorizzata con l'emanazione del D.D. n 8950 del 26 giugno 2017. Senonché un incendio ha distrutto il bosco per cui la proprietà ha sospeso ogni operazione ritenendo inutile spendere per affrancare un bosco del tutto inutilizzabile da qualsiasi punto di vista; chiede in alternativa una nuova stima.

Un altro richiedente la liquidazione, dopo l'iter procedurale di rito, ha ottenuto con D.D. n° 10450 del 18 ottobre 2016 l'autorizzazione alla liquidazione ma ha scelto di

non perfezionarla negando il pagamento del capitale di affrancazione del canone imposto.

Inoltre non è andato a buon fine il tentativo più volte reiterato, di avere un approccio collettivo con i numerosi proprietari di ville nel complesso residenziale di Roccamare. Negli scorsi anni si è cercato più volte un approccio con gli amministratori del condominio, chiedendo un incontro collettivo nell'occasione della loro assemblea, al fine di dare una doverosa informazione ai numerosi proprietari e dar loro modo di decidere l'atteggiamento che gli conveniva assumere rispetto a questo problema. Purtroppo ci è stata negata questa possibilità e quindi in Roccamare sono state effettuate solo alcune liquidazioni in risposta a singole richieste.

Dispiace che questi tentativi non siano stati coronati da successo, non solo per il lavoro "a vuoto" effettuato dal sottoscritto ma anche perché il processo di affrancazione del gravame non procede come si deve. Speriamo che questo nuovo progetto di liquidazione contribuisca al procedere delle operazioni.

Peraltro si osserva che sino ad un mese fa il terreno di proprietà privata affrancato tramite liquidazione perdeva il vincolo ex lett h dell'art 142 D Lgs 42/2004 mentre oggi, per esplicita previsione dell'art 3 c 6 della L 168/2017, tale vincolo permane anche dopo la liquidazione.

Occorre infine precisare un aspetto preliminare molto importante: il dettato dei punti 1 e 2 dell'art 30 del Reg.to 52/R ad una prima superficiale lettura parrebbe chiedere una cosa improponibile, ovvero la stima ed il rilievo per ogni singolo fondo gravato dell'eventuale terreno da scorporare ex art 5 L 1766/'27 o, se ne ricorrono i requisiti, dell'eventuale canone enfiteutico da imporre ex art 7 L 1766/'27.

Su questo aspetto è maturato un chiarimento con gli uffici della Regione, convenendo sul fatto che il progetto di liquidazione deve dare una indicazione dei criteri con cui procedere e non fornire le perizie per ogni singola proprietà gravata.

Peraltro un tale accertamento è generalmente impossibile da attuarsi in quanto occorrerebbe svolgere in una unica occasione le settecento perizie necessarie,

compiendo specifici sopralluoghi per ogni proprietà gravata e rilevando caso per caso l'esistenza di miglionie e quindi la possibilità di derogare dallo scorporo. Tali rilievi costituiscono la specifica attività di una perizia demaniale di liquidazione, che sarà invece predisposta per ogni proprietà nel caso in cui l'interessato, cui sarà giunta la notifica del gravame, chiederà la liquidazione e consentirà al perito l'accesso alla sua proprietà per i rilievi necessari; oppure, se del caso, quando il perito potrà accedere ai fondi in virtù di un atto coattivo, disposto dalla competente autorità giudiziaria su richiesta dell'ente gestore o della Regione.

Si precisa che dopo il primo Progetto approvato nel marzo 2018, per volontà della assemblea è stata introdotta una modifica nel par. "incentivi alla liquidazione".

II - SIGNIFICATO DELLA LIQUIDAZIONE

La Legge 1766 del 1927 fu concepita allo scopo di eliminare i diritti civici ancora esistenti su terreni di proprietà di privati, al fine di andare a formare nuovo demanio civico e liberare le terre dei privati da questo antico gravame.

A tal fine si prevedeva all'art 5 lo scorporo, cioè il distacco di un appezzamento di terreno in favore della collettività titolare dei diritti. Oppure all'art 7, in caso di piccoli appezzamenti o terreni miglionati, il pagamento di una corrispondente capitale di affrancazione.

Quindi liquidare significa chiedere ai proprietari che una porzione dei loro terreni gravati venga distaccata in favore della popolazione oppure che venga versata una corrispondente somma in denaro in favore della amministrazione separata. Le somme in denaro vanno incamerate per essere utilizzata per alcuni scopi, primo dei quali l'acquisto di terre atte a costituire demanio civico.

Sono processi il cui compimento richiede tempi lunghi, dipendenti dalle volontà delle singole persone interessate, dalle loro esigenze di sistemazione (ad es ai fini della rimozione del vincolo per facilitare una pratica edilizia o una compravendita),

dall'impegno con cui la locale amministrazione separata sollecita i proprietari ad adempiere, dai tempi dell'eventuale pronunciamento dell'autorità giudiziaria competente in caso di ricorsi ecc...

Il progetto di liquidazione ha il fine di individuare gli immobili da liquidare e di precisare i valori ed i criteri di riferimento che saranno utilizzati nelle stime di liquidazione, sia che si operi con scorporo che con imposizione di canone immediatamente affrancabile.

Il progetto è fondamentale per diverse motivazioni:

la necessità di operare garantendo, nonostante il trascorrere del tempo, un atteggiamento coerente nei confronti di tutti i proprietari gravati;

la volontà di offrire ai privati interessati riferimenti per valutare preventivamente, se pur in linea di massima, l'onere che debbono affrontare e le opportunità di cui possono usufruire in caso di adesione alla liquidazione (scorporo in alternativa al pagamento in denaro, acquisto di appezzamenti di loro proprietà che andranno a costituire altro demanio civico, detrazioni per varie casistiche)

la opportunità di individuare aree su cui concentrare gli scorpori per andare a formare una consistente superficie di demanio civico

la possibilità per l'ente gestore di seguire chiare procedure prestabilite.

Questo modo di procedere è stato introdotto da molti anni in Regione Toscana, per motivi di trasparenza e di omogeneità di trattamento delle proprietà interessate, a partire proprio dalle prime esperienze condotte dal sottoscritto e che fecero scaturire le istruzioni di cui alla del. G.R. 7923 del 30 agosto 1993 e successivamente la nota di aggiornamento del 23 febbraio 1998. Tali criteri riguardavano alcuni territori specifici ma riportavano criteri generali, sempre applicabili.

Successivamente furono elaborati criteri di liquidazione proprio per le prime operazioni su Tirli, con i *"criteri generali da seguire nelle operazioni di sistemazione"*

degli usi civici" adottati nel 2001 dall'ASBUC e trasmessi alla Regione; poi nel 2005 fu proposto il progetto di liquidazione del 2005 su Roccastrada.

Erano atti di indirizzo che hanno consentito di procedere con la maggiore speditezza e chiarezza nel delicato processo di liquidazione.

Maturando le esperienze di 15 anni di lavoro la Regione Toscana, dopo l'emanazione della LR 27/2014 ha prodotto il suo Regolamento attuativo con DPGR n 52/R del 2015 ove ha elencato le caratteristiche di un Progetto di liquidazione.

In seguito sono stati elaborati altri progetti il progetto di liquidazione quali quello di Roccatederighi (Comune di Roccastrada) e di Batignano (Comune di Grosseto) oltre ai recentissimi di Capoliveri e Campo nell'Elba,

Dobbiamo precisare che le esperienze di liquidazioni effettuate nel territorio toscano a chiusura delle cause perfezionate negli anni antecedenti la 2.a guerra mondiale e successivi non sono rappresentative perché si trattava di perizie elaborate per transazione di cause e spesso con criteri che erano funzionali alle singole pratiche svolte, quindi non ripetibili come metodologia. Anzi, non si può neanche parlare di metodologia ma di elaborati episodici.

Le liquidazioni di ampi comprensori sono procedimenti complessi, non facili da gestire se non con una paziente attività di sensibilizzazione. Non è casuale che la stragrande maggioranza delle cause commissariali si sono concluse con transazioni nei confronti delle grandi proprietà gravate, tralasciando il resto dei comprensori.

A maggior ragione oggi, scomparsa la consapevolezza dei diritti civici e della loro importanza, parlarne fuori dalla cerchia degli addetti ai lavori appare come un anacronismo storico, una vessazione contro ignari proprietari, specialmente in questa epoca di crisi economica.

Ma se andiamo a ben vedere l'origine di ogni rivendicazione e di ogni causa inerente i diritti civici possiamo renderci conto come non si tratta della fantasia o della pervicacia della Regione, che ha la titolarità amministrativa della materia, ma delle conseguenze dell'esercizio di diritti reali gravanti su certi terreni, storicamente

provati e giuridicamente riconosciuti dalla normativa degli stati preunitari e dello stato nazionale.

Può essere particolarmente difficile far accettare ad un proprietario che deve corrispondere terreno o denaro in ossequio a tali remoti ma vigenti diritti, ed a tal fine è importante che avvocati e tecnici eventualmente consultati dal proprietario gravato sappiano ben assisterlo. Ma per farlo occorre che loro stessi siano a conoscenza della materia e sappiano leggere ed interpretare le indagini storico giuridiche: solo così possono davvero ben consigliare i loro committenti facendogli comprendere quanto sia conveniente una pronta liquidazione dei diritti civici. O, se del caso, inoltrare un ricorso.

Ma... troppe volte si affrontano inconsapevolmente cause sulla "*qualitas soli*". Anche quando gli elementi che dimostrano la esistenza di diritti civici sono inoppugnabili.

Dato che si tratta sempre di tematiche che richiedono accertamenti storico giuridici complessi, con intervento di CTU e rispettivi CTP, affrontare queste cause comporta notevoli costi e lunghi tempi per giungere a conclusione. Nel frattempo viene procrastinata una situazione di incertezza per la proprietà interessata che generalmente, salvo l'esistenza di errori marchiani nelle istruttorie, è destinata comunque a liquidare, o dopo i vari gradi di giudizio o per transazione.

Tenuto conto di questo, spetta anche alla Regione in accordo con le ASBUC contribuire affinché si pervenga alla risoluzione positiva delle situazioni e ciò può concretizzarsi con l'adozione di una politica di riduzioni, cioè di incentivi alla liquidazione, su cui torneremo nel capitolo V.

E' una strada già percorsa e ripresa da altre Regioni, sempre nell'interesse pubblico ed oggi ancor più decisiva in questi tempi di depressione economica.

III - ORIGINE E TIPOLOGIA DEI DIRITTI CIVICI

La ricostruzione storica giuridica del 1995 ripercorse il complesso delle antiche vicende riguardanti gli usi civici, che dette luogo alla rivendicazione del 30 marzo 1926 e alle conseguenti cause sino alla Sentenza dell' 1 - 2 giugno 1940.

In quella sentenza fu escluso il reclamato territorio di Pian d'Alma e si riconobbero i diritti di pascolo e legnatico sui terreni ex boscati del territorio della ex Regia Fattoria e sulla pineta del Tombolello - Pian di Rocca nonché sulle ex Bandite di S Petronilla e S Guglielmo.

L'art 19 del Reg.to Reg di cui al DPGR n° 52/R del 21 aprile 2015 chiede di esplicitare la tipologia dei diritti oggetto di liquidazione distinguendo se si tratta di diritti essenziali od utili ai sensi dell'art 4 della L 1766/'27.

Ai sensi dell'art 4 della Legge del 1927 si distinguono i diritti civici in due classi: nella prima classe figurano i diritti "essenziali" ovvero attinenti alle necessità vitali delle popolazioni (raccogliere legname per riscaldarsi o per procurarsi attrezzi da lavoro o per utilità domestica, procurarsi cibo mediante semina con corrisposta, nutrire o abbeverare i propri animali ecc..) e nella seconda classe i diritti "utili" ovvero che consentano di trarre frutti eccedenti il sostentamento personale e familiare.

Le percentuali furono espresse nell'istruttoria del 1995 dopo l'accurato esame delle denunce, dei documenti storici e dei pronunciamenti giudiziari. A pag 89 dell'istruttoria le diverse tipologie di diritti civici furono tutte classificati nell'ambito dei diritti "essenziali": *"circa il peso dei diritti civici e, di conseguenza, la determinazione della porzione in valore del fondo gravato da distaccare in favore dell'ASBUC di Tirli (art 5 L 1766/'27), si considera che si tratta di diritti essenziali (art 4 L 1766/'27)".*

Questo il quadro dei diritti riscontrati:

- l'uso civico di legnatico sui terreni ex boscati del territorio della ex Regia Fattoria per uso proprio (cioè ardere, fabbricare, o alimentare le fornaci)

- l'uso civico di legnatico di importanza economica nettamente inferiore per i terreni ex pinetati gravati ex Tombolello - Pian di Rocca

- l'uso civico di pascolo per i terreni ex pascolativi e seminativi ex Regia fattoria e Bandite di S. Petronilla e S. Guglielmo

- l'uso civico di pascolo e di legnatico insistente sui terreni ex boscati della ex Regia fattoria e Bandite di S. Petronilla e S. Guglielmo

IV - VALORE ECONOMICO DEI DIRITTI CIVICI

L'istruttoria demaniale sulla base della valutazione del peso dei diritti e tenendo conto anche delle pregresse liquidazioni, individuò per ogni diritto riconosciuto la percentuale di scorporo di cui all'art 5 L 1766/'27.

Lo scorporo viene effettuato con una percentuale in valore del terreno, considerando la tipologia del diritto da liquidare: per diritti della prima classe va da 1/8 alla metà e per i diritti della seconda classe da 1/ 4 sino a 2/3. Ovviamente (art 6 della Legge) per l'individuazione del terreno da distaccare si deve tenere conto del valore dell'intero fondo e di quello da distaccare e quindi è fondamentale una corretta stima.

Per individuare la percentuale è necessario che l'istruttore demaniale abbia conoscenze delle tecniche agricole e selvicolturali che venivano praticate nel passato, delle rese delle coltivazioni ed anche delle modalità con cui il terreno agrario veniva utilizzato nei pregressi ordinamenti, ove il "dominus" di un terreno poteva anche non essere il titolare del dominio utile.

La ricostruzione storica e le valutazioni effettuate nella fase della istruttoria demaniale sono quindi fondamentali, tanto che il perito in casi particolari può proporre percentuali inferiori ai minimi rispettivamente di 1/8 od 1/4.

Il terreno distaccato diviene di proprietà collettiva mentre il rimanente terreno viene ovviamente liberato dal diritto civico.

Abbiamo detto che all'art 7 la Legge prevede che il distacco dei terreni non sia effettuato quando si riscontrano permanenti e sostanziali migliorie: il frazionamento coatto in tal caso produrrebbe un danno ed attribuirebbe alle popolazioni porzioni di aree coltivate od edifici di nessuna utilità collettiva. Ciò vale anche per i piccoli appezzamenti non riconducibili ad unità agrarie efficienti.

In tali casi è possibile la liquidazione mediante pagamento di una somma in denaro.

Molti sono gli approcci estimativi errati che su questa materia abbiamo riscontrato in tanti anni di attività professionale.

In questa sede, senza entrare nel merito dell'approccio estimativo, basta evidenziare che l'art 7 prevede che l'imposizione di un canone di liquidazione di natura enfiteutica sia immediatamente affrancabile (a differenza di altri tipi di canone previsti dalla stessa Legge del 1927): perciò dato che tale operazione sostituisce lo scorporo è facilmente intuibile che con l'affrancazione del canone alla collettività deve pervenire il medesimo valore, in denaro, rispetto allo scorporo del terreno. Si tratta di due azioni speculari.

Il punto saliente della stima quindi è l'individuazione del valore del bene da liquidare, così che la individuazione del canone annuo sarà una mera conseguenza, tenendo conto del saggio di interesse legale vigente al momento della liquidazione.

Considerato che il saggio di interesse legale viene utilizzato come saggio di capitalizzazione, si verrebbe a valori di affrancazione molto più elevati ad ogni minimo abbassamento dell'interesse legale.

Nel nostro caso:

- l'uso civico di legnatico sui terreni ex boscati del territorio della ex Regia Fattoria per uso proprio deve essere liquidato con 1/6
- l'uso civico di legnatico di importanza inferiore per i terreni ex pinetati gravati ex Tombolello - Pian di Rocca deve essere liquidato con 1/7;
- l'uso civico di pascolo per i terreni ex pascolativi e seminativi ex Regia fattoria e Bandite di S. Petronilla e S. Guglielmo deve essere liquidato con 1/4.
- l'uso civico di pascolo e di legnatico insistente sui terreni ex boscati della ex Regia fattoria e Bandite di S. Petronilla e S. Guglielmo deve essere liquidato con 1/5;

IV - INDIVIDUAZIONE DEI TERRENI GRAVATI DA DIRITTI CIVICI

CARTA DELLE TERRE GRAVATE

Nell'istruttoria demaniale del 1995 fu individuato l'originale comprensorio gravato e poi furono scorporati i territori affrancati in virtù di conciliazioni perfezionate negli anni 1961, 1966, 1969, 1989 e 1991. La individuazione dei territori interessati fu fornita in allegato 8 all'istruttoria, in diverse planimetrie in scala 1:5.000.

E' stato indispensabile aggiornare quelle carte. Il lavoro non è stato agevole perché tre erano i motivi dell'aggiornamento:

AGGIORNAMENTO PARTICELLARE

Essendo trascorsi ben 24 anni dall'istruttoria sono intervenute molte modificazioni delle numerosissime particelle catastali, che abbiamo provveduto ad aggiornare.

AFFRANCAZIONE EX L 230/1950

Il territorio grossetano fu interessato dall'applicazione della Riforma fondiaria di cui alle Leggi n° 230/'50 e n° 841/'50, realizzata tramite un ente appositamente

istituito (con DPR 66/'51), ovvero l'Ente per la colonizzazione della Maremma Tosco Laziale, detto per brevità "Ente Maremma".

Il decennio seguente al 1950 fu denso di trasformazioni nel territorio agricolo grossetano, interessato dalla Riforma: espropri, edificazione di nuovi poderi, insediamento dei nuovi coloni, realizzazione di strade, acquedotti e veri e propri nuclei rurali. L'Ente Maremma costituì e sostenne anche le cooperative fra assegnatari, sia di servizi che di trasformazione dei prodotti (cantine sociali e caseifici in particolare).

La legge aveva previsto la possibilità che tra le terre oggetto di esproprio vi fossero anche terre gravate da diritti civili e perciò all'art 9 della Legge n° 230 del 12 maggio 1950 fu previsto che le indennità di espropriazione avrebbero assorbito anche eventuali altri diritti vantati da terzi a tra questi ...*"i diritti di uso civico"*.

Non è un fatto isolato, perché in tutti i provvedimenti di Riforma agraria si è previsto che il diritto civico, se esistente, sarebbe stato liquidato mediante cessione di una quota dell'indennità di esproprio alle popolazioni locali: si vedano in proposito le Leggi sulla bonifica integrale e sull'istituzione dell'ente per la Riforma fondiaria in Lucania, ma anche la L 590/1965 per la piccola proprietà contadina e la L 910/1966 per lo sviluppo dell'agricoltura.

Si osserva che l'applicazione della riforma agraria, per cui lo Stato stanziò molto miliardi di lire, poteva essere l'occasione almeno per produrre uno sforzo istruttorio teso a verificare le rivendicazioni ancora in sospeso. Il Ministero Agricoltura e Foreste, da cui dipendeva l'Ente Maremma, aveva le competenze amministrative in materia di usi civili, peraltro ampiamente delegate ai Commissari. Purtroppo questa occasione non venne colta, anche se la spesa per le istruttorie demaniali sarebbe stata poca cosa rispetto a quelle necessarie per attuare la riforma agraria.

A tal riguardo si è rinvenuta nell'ambito delle ricerche effettuate negli anni '90 sull'istruttoria di Grosseto, una relazione dell'Ente Maremma datata 31 maggio 1968, a

firma del direttore del centro di sviluppo della Maremma Grossetana. Esso, dovendo in qualche modo verificare se vi fossero terre di proprietà pubblica rilevò i terreni di proprietà di Comuni, Provincie, Demanio ed altri Enti e riportò le terre di demanio civico di cui si conosceva l'esistenza tramite le visure catastali.

La ricerca fu effettuata semplicemente quindi tramite le sole risultanze catastali e presso le amministrazioni separate allora esistenti, nelle persone dei presidenti o commissari prefettizi. Il direttore non era certo in grado di organizzare accertamenti, di competenza Ministeriale o Commissariale ed infatti nella relazione si legge che *...l'acquisizione dei dati è oltremodo laboriosa in quanto parte dei carteggi relativi sono tutt'ora presso i Commissariato Usi Civici di Roma o in possesso di avvocati che dovrebbero curare le pratiche. Gli atti reperiti non sempre sono attuali; parte delle documentazioni risultano mancanti o disperse nei vari avvicendamenti degli amministratori o curatori legali ... non è da escludere che siano state a suo tempo presentate altre domande di affrancazione... -(è una espressione impropria: senz'altro il direttore si riferiva alle rivendicazioni di usi civici)- ...di cui si siano perse le tracce e siano giacenti presso il Commissariato di Roma per mancato interessamento dei richiedenti".*

Era un quadro veritiero della situazione: spesso le rivendicazioni sono rimaste giacenti per decenni, pur conservando la loro validità, in attesa dell'istruttoria. Molte vicende delle frazioni che rivendicarono gli usi civici lo stanno a dimostrare.

Negli anni di operatività dell'Ente si è riscontrato il ricorso ad accordi transattivi che tennero conto dei diritti civici negli espropri, nei casi in cui era nota l'esistenza di una rivendicazione e la popolazione ebbe modo di farlo presente, generalmente tramite i Sindaci. In tali casi l'esproprio dell'Ente Maremma fu l'occasione per definire transattivamente cause pendenti nei confronti della proprietà espropriata, assegnando una quota dell'indennità ai Comuni per conto della popolazione interessata.

Se oggi, a distanza di 60 anni da quegli espropri, si riscontrassero terreni gravati da uso civico tra quelli assegnati ai coloni in virtù della Legge stralcio, riterrei impossibile pretendere il pagamento di una quota dell'indennità di esproprio a suo tempo corrisposta dagli aventi causa del proprietario espropriato.

Abbiamo verificato che tra i terreni originariamente gravati in loc Pian di Rocca esistono appezzamenti espropriati dall'Ente Maremma per circa 51,2 ettari: questo comprensorio è stato quindi escluso dalle terre da liquidare e viene indicato nella allegata carta d'insieme.

AFFRANCAZIONI EX L 1766/'27

Dalla pubblicazione dell'istruttoria demaniale del 1995 sino ad oggi molte proprietà, preso atto dell'esistenza del gravame civico, hanno chiesto ed ottenuto la liquidazione.

E' stato necessario quindi rilevare tutte le superfici affrancate per eliminarle, una per una, dal comprensorio gravato: tali aree sono state indicate nella allegata carta d'insieme per un totale di 534 ettari.

°°_°_°_°_°_°_°_°_°_

In allegato 1 viene fornita una carta d'insieme su base CTR in scala 1: 15.000 ove si può apprezzare la visione l'intero comprensorio gravato; in tale carta sono localizzate le terre affrancate in virtù dell'applicazione delle Leggi n 1766/1927 e n 250/1950. Sono altresì individuate le 4 tipologie di gravame elencate pag 10 - 11: le terre tutt'ora gravate da legnatico in pineta sono 161, 1 ettari, le terre gravate da legnatico sono 2709,4 ettari, le terre gravate da pascolo sono 57,9 ettari e le terre gravate da legnatico e pascolo sono 545,4 ettari.

In allegato 2 figura la carta su base catastale, in scala 1: 5.000 ove sono individuate tutte le proprietà attualmente gravate. Stante l'ampiezza del comprensorio sono state redatte cinque carte (dalla 2A alla 2E) in cui le diverse proprietà sono distinte con diversi colori e numeri progressivi dall'1 al 686.

ELENCO DELLE PROPRIETA' GRAVATE

Individuare le singole proprietà ha comportato un lavoro notevole e l'elenco finale figura in allegato 3: il numero progressivo attribuito ad ogni nominativo corrisponde a quello indicato nella planimetria allegato 2. Gioco - forza l'elenco delle proprietà è suscettibile di aggiornamento nel caso in cui gli interessati dimostrino che i terreni sono di proprietà di altro nominativo.

Si tratta di ben 688 nominativi, a cui progressivamente dovrà essere notificata l'esistenza del gravame, salvo a coloro che hanno già la domanda ma poi non hanno perfezionato la pratica. Rintracciare gli indirizzi cui notificare il gravame è impegno impossibile da realizzare in questa fase ma una volta approvato questo progetto si procederà iniziando dalle proprietà più importanti e poi via via con altre, ponendo attenzione alle proprietà per cui è ipotizzabile la liquidazione per distacco.

La gran parte della superficie gravata si trova in territorio agricolo, prevalentemente boscato.

Alcune particelle si trovano invece comprese in Subsistemi con caratteristiche particolari anche se non soggette a particolari previsioni urbanistiche, mentre una piccola parte si trova compresa nelle UTOE di Castiglione della Pescaia e di Tirli.

Ad iniziare da est troviamo alcune particelle del fg 98 (2, 4, 5, 6, 41, 43, 54, 55, 83, 124, 125, 126, 133,134, 139,140, 142, 143, 145, 422, 423), oltre alle particelle 38, 45 e 60 del fg 97, che ricadono nel subsistema della Piana di Poggio Ballone e Tirli.

Poco più a sud si trovano una serie di particelle che fanno parte della "Città da consolidare" della UTOE di Castiglione: sono le particelle della porzione del fg 103 situata tra via della Tartaruga, via del Poggetto e via degli Olivi nonché le particelle 71 e 265 del fg 98 corrispondenti alla sommità di Poggio d'Oro e le particelle 82, 317 e 318 corrispondenti ad un complesso edificato.

Con la medesima classificazione territoriale viene identificato il complesso edificato censito al fg. 96 con le particelle 54, 145, 294, 295, 599, 600, 601 comprese tra via Molise e via Lombardia e la sottostante area censita alla particella 38p del medesimo fg 96, ad ovest di via Lombardia.

Nell'area litoranea di Roccamare - sub sistema R costa delle Rocchette - troviamo una grande corpo di terre gravate suddiviso trasversalmente dal fosso Tanfone:

il primo appezzamento costituito da pineta ed area a ville compreso tra il fosso Tanfone ad O, la strada delle Collacchie a N, il fosso di Casamora a E e l'arenile a S.

Il secondo appezzamento comprende il complesso residenziale di Roccamare ed una parte dell'area del campeggio Santa Pomata, ed è situato tra il litorale a S, il Fosso Tanfone a E, la strada provinciale delle Rocchette a N ed il Campeggio Santa Pomata ad O.

Sempre nel subsistema R, a nord della strada provinciale delle Rocchette sino a lambire il fosso Val dei castagni si trovano altri appezzamenti agricole con case isolate, mentre proseguendo in direzione N oltre il suddetto fosso, entro il fg. catastale 80, si trova una piana agricola.

Ad ovest della strada provinciale delle Collacchie vi è un'area gravata in loc. Poggio Staffo che rientra nel medesimo subsistema R.

Proseguendo verso nord oltre l'abitato di Castiglione usciamo dal subsistema R per incontrare una serie di terreni gravati ricadenti nel Subsistema "Pian di Rocca e Tavernelle", ad est della s.p. delle Collacchie e nel subsistema "Piana di Punta Ala e Pian di Rocca", ad ovest della medesima strada.

Nel subsistema Pian di Rocca si trovano alcune particelle gravate del fg 81 (19p, 33, 34, 61p, 62, 63), fg 62 (4, 5, 8, 9, 10p, 11p, 12, 14, 16, 17, 22, 25, 26, 27, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37) e del fg 61 (8p, 9, 10, 99, 147, 148, 154, 167p, 168p, 169, 170, 175, 176).

Nel subsistema Piana di Punta Ala e Pian di Rocca riscontriamo alcune particelle gravate sia nei fg 80 e 61, subito ad ovest della s.p., sia nelle pendici degradanti verso la costa delle Rocchette delle colline boscate di Val Maestra, nei fg. 60, 79 e 83.

Tra le terre gravate a sud dell'abitato di Tirli si trovano alcune piccole particelle a ridosso del paese ricadenti nel perimetro della omonima UTOE, nel "tessuto da consolidare": si tratta delle particelle 37p, 38p, 39p, 147p e 183p del fg 38 e della particella 107 del fg 41.

Al momento della stesura della perizia di stima spetterà al perito demaniale verificare caso per caso la destinazione urbanistica del terreno gravato consultando le previsioni puntuali del Piano Operativo.

V - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI GRAVATI

Abbiamo già riportato in premessa che furono prodotti nel 2001 i primi criteri per procedere con la liquidazione. Quelle valutazioni sono da ritenere validi ed attuali nella parte in cui evidenziano il particolare scopo della stima: si tende a liquidare e quindi ad eliminare antichi diritti civici che venivano esercitati in un territorio utilizzato in maniera diversa rispetto ad oggi ed in un contesto socio - economico completamente diverso da quello odierno.

Dobbiamo quindi liquidare quei diritti civici con un procedimento il più possibile snello, chiaro e sintetico.

Ai nostri fini rammentiamo alcuni di quei criteri, che ci interessano per la presente operazione:

Al punto 1) ...ai fini della determinazione del valore degli immobili gravati si terrà conto della attuale destinazione del suolo e, nel caso di edifici, non del valore di ciò che è stato realizzato sopra al terreno, ma del valore che il terreno ha acquistato in virtù della possibilità edificatoria.

Al punto 3) ...Il valore di stima delle terre agricole non potrà essere inferiore a quello dei VAM (valore agricolo medio) provinciali per le espropriazioni pubblicato annualmente sul B.U. della Regione Toscana ecc....

Al punto 4) ...Quando la sistemazione è richiesta direttamente dal privato interessato potrà essere proposto alla Regione uno sconto sul valore di stima pari al 30%. Lo sconto è da ritenersi opportuno sia per l'economia, monetaria e temporale, delle operazioni sia perché l'istanza di regolarizzazione del possesso o di liquidazione degli usi civici gravanti sulla proprietà privata contiene la dichiarazione della buona fede dell'attuale possessore abusivo o proprietario.

Pertanto occorre agire con coerenza rispetto a quei criteri, già applicati nel passato.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI RIFERIMENTO

Circa i valori, si deve tenere conto della attuale destinazione effettiva del suolo previo sopralluogo da parte del tecnico.

Il riferimento ai VAM dei criteri del 2001 risente degli anni trascorsi da quel momento: sappiamo che queste tabelle non hanno validità per una oggettiva valutazione del prezzo di mercato e debbono essere prese "con le molle" ogni volta che si utilizzano.

Per confronto riferiamo comunque i VAM/ettaro ex L 590/'65 per il biennio 2015 - 17 emanata dalla Commissione provinciale il 10 giugno 2015, per la Regione Agraria n° 4 (comprendente Castiglione della Pescaia):

seminativo	10.000,00
seminativo arborato	11.000,00
seminativo irriguo	12.000,00
vigneto	18.000,00
oliveto tradizionale	11.000,00
oliveto specializzato	14.000,00
pascolo	2.000,00
pascolo arborato	2.400,00
pascolo cespugliato	2.400,00
bosco misto (macchia)	3.200,00

bosco ceduo anno 0	2.500,00
bosco ceduo metà turno	3.000,00
bosco ceduo fine turno	4.000,00
castagneto da frutto	8.000,00
pineta da frutto	16.000,00
verde ornamentale	7.000,00

Si rammenta, senza indulgere in approfondimenti che esulano dalla presente trattazione, che lo scopo per cui la L 590/'065 stabilì si dovessero adottare tali valori era quello di stabilire valori massimi che potevano essere accettati ai fini dei finanziamenti ad imprenditori agricoli.

Diversamente le tabelle dei Valori Agricoli Medi emanate dalla Commissione provinciale dell'Agenzia delle Entrate, erano quelli presi a riferimento per gli espropri. L'ultimo, emanato il 23 gennaio 2015 dall'Ufficio del territorio di Grosseto, riporta i seguenti valori per la Regione agraria n° 4 che comprende Castiglione della Pescaia, che sono sensibilmente inferiori a quelli sopra espressi.

seminativo	6.716,00
seminativo arborato	6.716,00
seminativo irriguo	15.180,00
vigneto	12.582,00
oliveto tradizionale	8.856,00
pascolo	1.060,00
pascolo arborato	974,00
pascolo cespugliato	544,00
bosco misto	974,00
bosco ceduo	1.060,00
bosco d'alto fusto	8.140,00
castagneto da frutto	1.834,00
parco o giardino	32.472,00

A ben vedere i due elenchi non solo presentano valori assoluti molto diversi, ma sono diversi i rapporti tra i valori delle varie categorie: ad es nei VAM ex L 590 il pascolo arborato e quello cespugliato sono valutati maggiormente rispetto al pascolo semplice mentre nei VAM dell'Agenzia delle entrate hanno un valore molto inferiore rispetto al medesimo pascolo semplice; così i castagneti da frutto hanno un valore molto

superiore nei VAM ex L 590 rispetto al ceduo ed hanno invece il medesimo valore del ceduo nei VAM dell'Agenzia delle entrate. Inoltre la categoria "pineta da frutto" espressa nelle tabelle della L 590 non ha più senso perché riferita al valore ritraibile dalla pineta di *pinus pinea*, che, purtroppo, da molti anni non produce più alcun pinolo a causa della perniciosa invasione di *leptoglossus occidentalis*.

Nella nostra valutazione dobbiamo considerare piuttosto la situazione attuale dei valori fondiari, che si sono notevolmente ridimensionati durante gli ultimi 8 anni di progressiva e costante crisi economica. E' a tutti noto che in campo immobiliare si è verificato un fenomeno mai avvenuto nel passato: l'abbassamenti dei valori di mercato degli immobili in generale e dei fondi agricoli in particolare.

Per le valutazioni occorre quindi procedere con l'adozione di parametri diversi rispetto a quelli utilizzati nel passato.

Una valutazione a parte va espressa per i boschi tipici delle nostre aree ovvero i boschi cedui: il mercato della legna da ardere, che determina il valore dei boschi di specie, ha risentito di una profonda crisi, in quanto il riscaldamento a legna è stato soppiantato in molti casi dal pellets. Il regredire costante del prezzo della legna accompagnato ad un innalzamento delle temperature invernali provocò addirittura tre anni fa un blocco del mercato che non riceveva la merce offerta, tanto che in alcune proprietà si è sospeso il taglio programmato in attesa di tempi migliori. L'utilizzazione del legname proveniente da bosco ceduo per cippato, sino a pochi anni fa non competitiva rispetto all'utilizzazione per legname depezzato, in alcuni casi è divenuta una possibilità alternativa percorribile, ovviamente a prezzi inferiori che qualche anno fa si poteva spuntare per il taglio con destinazione a legname da ardere.

Si stanno verificando casi di vendita della proprietà di boschi a valori molto bassi, pari a quelli che sino a 10 anni fa erano i valori spuntati per il macchiatico: si riscontrano boschi venduti a 1.000 €/ha o ceduti in proprietà allo stesso prezzo convenuto per il solo macchiatico.

Riguardo al terreno edificato rammentiamo che non ci interessa il valore del volume edificato ma si procede all'apprezzamento di valore rispetto a quello del terreno agricolo, in considerazione del fatto che vi è stato edificato un volume (vedi precedente punto 1).

Più in generale, si debbono esprimere valutazioni molto sintetiche e confrontabili. In questa materia infatti le stime sintetiche sono particolarmente raccomandabili ed in proposito è interessante citare un passo del lavoro di Gismondi *"La stima del compenso per la liquidazione degli usi civici"*, Milano 1933. Pur essendo un'opera datata e quindi non utilizzabile per le stime, è interessante riferire una osservazione che riteniamo valida: *"...è abbastanza vano il voler pretendere un procedimento di stima raffinato. Nel campo della liquidazione degli usi civici può pretendere legittimamente il suo posto anche un procedimento di larga approssimazione, purché sia sbrigativo e con la sua adozione risulti tutelato l'interesse degli utenti, senza pregiudizio dell'interesse dei proprietari"*.

Si tratta di stime particolari, in cui non è necessario pervenire al rilievo di tutte le caratteristiche dell'immobile, come invece è indispensabile fare in altri casi, per es. ai fini di una compravendita. Ciò perché non si deve ricercare il probabile valore di mercato dell'immobile gravato ma si deve individuare un valore di stima funzionale alla liquidazione dei diritti civici e quindi calibrato sulla base del "peso" dei diritti.

Nel far ciò si deve tenere conto che l'evoluzione dal primigenio bosco all'attuale seminativo, oliveto, od addirittura a destinazione urbanistica extra agricola, tenendo conto che la realizzazione di edifici, rurali e non, nulla ha a che fare con gli usi civici.

Perciò non interessa il valore di una villa costruita su un terreno gravato da usi civici, ma quello del terreno su cui la villa è stata costruita. La differenza è che il terreno gravato non potrà essere valutato alla stregua di un terreno agrario simile, ma dovrà apprezzarsi un maggior valore in virtù della avvenuta edificazione.

Perciò nelle stime, speditive e basate su valori cautelativi, si deve dare atto della diversa potenzialità dei terreni, sia che venga evidenziata da elementi fisici

riconoscibili sul terreno (qualità colturale, condizioni edafiche, avvenuta edificazione ecc...) sia che discenda da destinazioni urbanistiche.

Valga a supporto di tale affermazione la autorevole sentenza di Corte Costituzionale n° 83 del 1996 che asserisce come la "sopravvenienza" di una nuova destinazione rispetto a quella agraria o forestale deve incidere proporzionalmente anche sui diritti che si vanno ad estinguere.

Quindi si è optato per riferirsi a valori di categorie prescelte, individuando una scala di valori che apprezza la differente potenzialità dei terreni.

Nell'esprimere le valutazioni si deve tenere conto non solo dei "criteri generali da seguire nelle operazioni di sistemazione degli usi civici" approvati all'ASBUC di Tirli con del. n° 1 dell'11 dicembre 2001 e poi assentiti dalla Regione ma anche della coerenza con il complesso di esperienze che hanno riguardato l'attività liquidatoria dell'Ufficio regionale usi civici, che abbiamo riferito a pag 7 sino agli ultimi di Roccastrada, Roccatederighi e Batignano (GR), Capoliveri e Campo nell'Elba (LI).

Per i terreni agricoli adottiamo valori per unità di superficie (ettaro) in relazione alle diverse qualità colturali mentre per gli edifici di abitazione adottiamo valori per mq in relazione alle condizioni d'uso.

Valutiamo a parte le formazioni di pinete costiere, prevalentemente di *pinus pinea* ma anche a tratti di *pinus pinaster*: esse non esprimono alcuna suscettività economica (abbiamo detto che il *pinea* non produce più pinoli; il *pinaster* fu utilizzato solo per rimboschimento ed oggi è afflitto da un attacco di *matsucoccus fejtaudi* che le sta distruggendo) ma noi valutiamo che tali pinete assolvano ad una indubbia funzione edonistico ricreativa. Si reputa opportuno assegnare a tali pinete un valore di 15.000 €/ettaro.

Si ritiene opportuno esprimere un parametro ettaro anche per i terreni di corredo ad immobili residenziali.

A tal fine operiamo una distinzione, che ha il pregio della chiarezza, tra superficie effettivamente edificata a fini abitativi o commerciali (od altri scopi extra agricoli), e superficie accessoria e di complemento alle edificazioni.

La superficie edificata a fini abitativi o commerciali è quella che conferisce il maggiore valore al terreno e quindi più incide sull'incremento di valore rispetto all'originario terreno agricolo.

La superficie accessoria, e quindi a corredo dell'immobile principale, sviluppa una complementarietà con l'edificio ed ha quindi un valore più elevato del terreno agricolo p.d., anche se è occupato da sole specie erbacee od arboree, a scopo ornamentale. Non diversamente si valuta se quest'area è occupata da accessori quale un marciapiede, una tettoia oppure un muretto, un'aiuola od un'area a parcheggio.

Da questo punto di vista non fa differenza se vi sia un campo da tennis o una piscina, un parcheggio o piante di corredo, o lampioni piuttosto che un prato erboso: in ogni caso si tratta di un'area accessoria all'edificio, che ha perso la sua connotazione agricola ed è inserita in un ambito urbanisticamente definito venendo ad assumere un valore complementare con l'edificio di cui funge da accessorio.

Pertanto, come già concepito in passato per le ville di Roccamare ricadenti nel comprensorio della ex pineta del Tombolello, si propone una valutazione di due distinte zone: l'area edificata a fini abitativi e l'area connessa con sistemazioni a verde o verde attrezzato.

Si opereranno opportune valutazioni nel caso di aree che invece per la loro vastità non si possono interamente definire come aree di pertinenza. Ad es. per le ville di Roccamare si terrà conto dell'ampiezza dei lotti storicamente individuati al fine di stimare correttamente una proprietà che dovesse avere una ampiezza notevolmente maggiore degli altri. Sarà individuata caso per caso la eventuale porzione giudicata eccedente, sulla base dei riscontri cartografici e del sopralluogo: potremo così riscontrare quali terreni abbiano le caratteristiche di superficie di pertinenza di una villa e quali invece abbiano le caratteristiche di area a evoluzione naturale boschiva.

Ovviamente nella perizia viene giustificata l'attribuzione di valore per immobili particolari o che sono interessati da destinazione urbanistica diversa da quella agricola.

In definitiva, si propongono i seguenti **valori di riferimento**:

seminativo	€ 5-8.000,00/ha	
seminativo irrigabile	€ 8-11.000,00/ha	
vigneto	€ 14.000,00/ha	
oliveto	€ 9.000,00/ha	
incolto o macchia non utilizzabile	€ 1.000,00/ha	
bosco ceduo	€ 1-3.000,00/ha	
annesso agricolo	€ 10,00/mq*	* sino a 5,00 € se fatiscenti
edificio di abitazione agricolo	€ 40,00/mq**	** sino a 20,00 € se fatiscenti
resede attorno alle abitazioni	€ 1,00/mq	
edificio non agricolo	€ 50,00/mq***	*** sino a 30 €/mq se fatiscenti
pineta costiera	€ 15.000,00/ha	
verde attrezzato a corredo di giardini	€ 30.000,00/ha	

Il perito valuterà ove collocarsi nell'ambito della forbice, secondo le caratteristiche del terreno e nei casi non previsti nella precedente tabella si riferirà ai valori di mercato, giustificando i valori assunti.

DETRAZIONI PER MIGLIORAMENTI

Altro importante capitolo è la **detrazione delle principali opere di miglioramento fondiario**. La motivazione è semplice: noi eseguiamo una stima sulla base della situazione attuale ma quando i terreni sono stati migliorati rispetto alla originale situazione di terreni pascolativi subendo un apprezzabile aumento di valore, è opportuno riconoscere una detrazione per tali opere.

Il caso classico è quello degli impianti arborei e a tal fine in percentuale sulla stima viene detratto per il vigneto il 60% e per l'oliveto il 40% del valore. Si noterà che apportando questa detrazione in definitiva viene riconosciuto un valore comunque di poco superiore a quello del semplice terreno seminativo.

Nel caso sia opportuno valutare miglioramenti particolari si cercherà per quanto possibile di prendere a riferimento prezzi per opere di miglioramento fondiario di competenza privata in agricoltura e forestazione con voci sintetiche di prezzi.

Si precisa che non si prevede alcuna detrazione per l'area su cui sono stati realizzati gli edifici: con l'attribuzione del valore/mq secondo il sopra riportato schema si esprime un valore al netto di quello dell'edificio e quindi si tratta di un valore già "depurato" che intende solo innalzare quello agricolo per tenere conto della avvenuta edificazione.

ESCLUSIONE DEI FRUTTI NON PERCETTI

Non si riscontra da parte dei proprietari volontà ostativa all'esercizio dell'uso civico di legnatico, né nel passato vi è stata volontà di esercitarlo da parte degli utenti che sia stata rappresentata ai proprietari. Quindi non si ravvisa la necessità di calcolo dei frutti non percepiti nel tempo, per mancato esercizio. Diverso è il caso, da valutare di volta in volta, del proprietario che, messo a conoscenza dell'esistenza del gravame e rifiutandosi di liquidare, impedisca altresì l'esercizio del diritto civico. In tal caso la perizia di liquidazione dovrà tenere conto dei frutti non percepiti valutando il loro ammontare annuo a prezzi attuali.

INCENTIVI ALLA LIQUIDAZIONE

Come di prassi nelle perizie di liquidazione, vengono applicate detrazioni al valore finale. Prevedere incentivi per favorire lo svolgimento delle operazioni corrisponde allo spirito della Legge e alla prassi solitamente osservata per la liquidazione degli usi civici.

Abbiamo già detto che la liquidazione dei diritti civici è una operazione mai "indolore" perché se pur nel passato ha dato luogo a tante lotte, nell'attualità se n'è persa la memoria e che è doveroso ricercare quanto più possibile l'adesione dei proprietari interessati alle procedure di liquidazione per evitare lunghissimi e costosi contenziosi.

A tal fine un incentivo fondamentale è quello dello sconto sul valore finale di liquidazione, da applicare in favore di chi aderisce volontariamente al procedimento liquidatorio dei diritti civici.

Rammentiamo che questa pratica è solita in ambito di usi civici e non è limitata alla Toscana: tra i tanti esempi possiamo citare i consistenti sconti per chi intende sistemare pregresse situazioni di terre tramite liquidazioni, alienazioni, legittimazioni in Regione Lazio (L.R. n°12 del 10 agosto 2016 art 17 c 17), ma anche quanto previsto dalla Regione Molise all'art 5 della LR 57/2000 e succ. mod. ed integr. e dalla Regione Sicilia all'art 1 c 2 della LR 1/2009 e succ mod. ed integr.

Si ritiene quindi opportuno applicare a chi richiede spontaneamente la liquidazione uno sconto del 20% sul valore finale da corrispondere alla ASBUC.

Si ritiene anche opportuno, considerata la doppia veste di proprietario gravato/beneficiario, applicare un ulteriore sconto del 20% al proprietario del fondo gravato che sia anche residente a Tirli e quindi utente.

Pertanto dopo aver effettuato i calcoli che a partire dal Valore di riferimento giungeranno a individuare l'importo da corrispondere, si applicherà il 20% di sconto al richiedente la liquidazione e un altro 20% se il soggetto è residente in Tirli. Tale sconto per l'utente permane anche in caso di liquidazione non volontaria.

Resta inteso che le domande presentate prima di questa modifica saranno istruite applicando gli incentivi previsti nel Progetto precedente, del marzo 2018.

AREE OVE ACCENTRARE LO SCORPORO

Per i distacchi, nel caso in cui si operi la liquidazione su adeguate superfici di terreni boscati, si individua come strategico acquisire terreno in due situazioni:

- nella pineta costiera data la sua valenza turistica;
- per i boschi limitrofi agli attuali compendi demaniali, tenendo conto della funzionalità dell'accesso per le operazioni forestali e con priorità per la vicinanza al centro abitato di Tirli (ai fini del legnatico).

Oltre alle due predette situazioni, sono molte altre le variabili che possono intervenire nella valutazione della opportunità di un distacco di terreni al fine di costituire demanio civico. Molto pragmaticamente è fondamentale la disponibilità della proprietà a preferire lo scorporo o il pagamento del capitale di affrancazione.

E' da considerare infatti che l'ASBUC con i proventi delle affrancazioni potrà acquistare bosco dove vuole e quindi se una proprietà intende liquidare ma preferisce il pagamento di una somma in denaro, non è consigliabile arroccarsi sull'obbligo dello scorporo. E' opportuno invece accogliere l'istanza perché la liquidazione viene perfezionata e la collettività non perde la possibilità di acquistare con quei proventi le superfici boscate che può reperire sul mercato a prezzi vantaggiosi.

In definitiva la fattibilità del distacco va esaminata dal perito caso per caso: ad es. il distacco in un terreno boscato anche di piccola entità sarà perseguibile se vi è la possibilità di accorpate quel terreno con altri limitrofi mentre, all'opposto, se si hanno superfici boscate idonee per uno scorporo ma si tratta di una particella isolata e lontana dal resto del demanio civico, qualora l'appezzamento scorporabile non avesse una dimensione apprezzabile dal punto di vista selvicolturale, è inutile insistere con proposte di distacco.

In generale se un terreno distaccato non può essere accorpato ad altri terreni di demanio civico preesistenti o ha dimensioni adeguate o sarà convenientemente oggetto di liquidazione mediante affrancazione di canone enfiteutico, i cui proventi convergeranno utilmente con gli altri per l'acquisto di un'idonea superficie boscata.

Da questo punto di vista non è da escludere che l'opportunità di acquisto di un adeguato corpo boscato si manifesti per una proprietà anche su terreni esterni alla porzione attualmente gravata da diritti civici ma limitrofa all'attuale demanio civico.

E' quindi impossibile in questa sede giungere ad un livello maggiore di definizione in quanto le possibilità offerte dai proprietari interessati non potranno essere imposte né pianificate a priori ma proponendo per ogni caso le soluzioni più opportune.

VI - ATTIVITA' DEL PERITO DEMANIALE

Il perito demaniale provvederà a redigere le singole stime per quantificare la liquidazione per ogni richiedente, verificando la sussistenza dei requisiti del mediante distacco dei terreni oppure dell'imposizione di canone affrancabile.

La perizia sarà redatta previa domanda del richiedente indirizzata all'ASBUC ed essa dovrà contenere la documentazione necessaria per l'individuazione della proprietà ed i dati del/dei proprietario/i. Il perito dovrà recarsi in loco per apprezzare le caratteristiche dell'immobile al fine di applicare correttamente i sopra detti parametri e per rilevare eventuali caratteristiche specifiche, oggetto di puntuale valutazione. In quella sede il perito rileverà se sussistono le caratteristiche per procedere ai sensi dell'art 5 o 7 della L 1766/27; nel caso della imposizione di canone si proporrà la contemporanea capitalizzazione dello stesso tenendo conto del tasso legale vigente e della necessaria identificazione del valore tra terreno scorporato ex art 5 e affrancazione ex art 7.

Dovrà applicare alla stima la percentuale di sconto previa verifica della sussistenza dei requisiti di cui al cap precedente.

Una volta espletata la perizia questa dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'ASBUC; una volta adottata viene trasmessa all'ufficio Usi civici della Regione per ottenere il Decreto Dirigenziale di approvazione. Ottenuto il Decreto, si provvede alla sua registrazione e trascrizione, con eventuale voltura in caso di distacco di terreni.

Nel caso della liquidazione ex art 7 della stessa Legge si potrà registrare l'atto solo dopo aver ricevuto prova dell'avvenuto pagamento del capitale di affrancazione del canone imposto.

Tutto ciò in esenzione di tasse di bollo di registro e da altre imposte ai sensi della L 692/1981 e della risoluzione n 2/2008 dell'Agencia del Territorio.

Il compenso del perito sarà corrisposto dal richiedente proprietario del fondo gravato, salvo diversi accordi che dovessero essere esplicitati per casi particolari quali la liquidazione ed il contemporaneo acquisto di terreni da parte dell'ente gestore ai fini della costituzione di demanio civico o gli accertamenti tecnici in un procedimento di conciliazione.

Al perito demaniale si chiede infatti, oltre alla materiale stesura delle perizie e la cura della definizione del procedimento sino alla definitiva trascrizione di attivarsi, di concerto con il comitato dell'ASBUC, per contribuire fattivamente a raggiungere importanti obiettivi di interesse generale che sono: a) l'ampliamento del demanio civico di Tirli mediante individuazione delle aree da scorporare e delle aree idonee per l'acquisto, sia gravate da usi civici che non; b) la prosecuzione nei tempi più celeri possibile delle liquidazioni mediante opera di sensibilizzazione sul territorio; c) la chiusura di eventuali contenziosi mediante la facilitazione di procedimenti di conciliazione.

Abbiamo potuto capire nel cap precedente che è importante l'approccio tecnico qualificato del perito demaniale nel caso di liquidazione di una proprietà boscata, al fine di ben valutare tutte le sue potenzialità e proporre le migliori soluzioni per giungere ad un eventuale distacco che incrementi il demanio civico. I proventi delle liquidazioni mediante affrancazione di canone saranno depositati nei capitoli dell'amministrazione separata in attesa di poterli investire in acquisto di patrimonio civico, preferibilmente boscato.

Sempre in merito all'attività del perito demaniale abbiamo fatto presente la eventuale facilitazione di conciliazioni, anche in caso contenzioso sulla *qualitas soli*. A tal fine il perito demaniale incaricato potrà facilitare con la sua attività divulgativa sul territorio l'inoltro di istanze conciliative ai sensi dell'art 26 della LR 24/2014 e del capo VII del Reg.to 52/R del 21 aprile 2015 e potrà coadiuvare i proprietari

intenzionati nella produzione dell'istanza di cui all'art 32 c. 1 del Reg.to 52/R, da sottoporre alla segreteria tecnica.

La segreteria tecnica, svolta dall'ufficio Usi civici della Regione, valutata l'ammissibilità e la completezza della domanda, la sottoporrà alla Commissione paritetica di conciliazione di cui all'art 30 Reg 52/R ed il perito demaniale potrà espletare i rilievi e le stime del caso, se ed in quanto richiesto dalla segreteria tecnica e dalla Commissione paritetica, al fine di addivenire al verbale avente efficacia di accordo transattivo ex art 1965 Codice Civile.

Grosseto, marzo 2018

aggiornamento 8 agosto 2019

Il perito demaniale incaricato

dott agr Giuseppe Monaci



Allegato 1: carta d'insieme delle terre gravate in scala 1:15.000

Allegato 2: carta catastale delle proprietà gravate in scala 1:5.000 da A a E

Allegato 3: elenco degli intestatari delle terre gravate