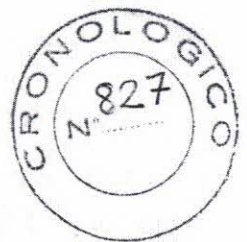




COMMISSARIATO PER LA LIQUIDAZIONE DEGLI USI CIVICI

PER IL LAZIO, UMBRIA E TOSCANA
IL COMMISSARIO



23 AGO. 2021

Letto l'esposto a firma Sig.ra Stefania Cresti pervenuto in data 11.08.2021, rileva:

L'esponente chiede che sia accertata la natura giuridica di alcuni fondi siti nel territorio del Comune di San Felice Circeo identificati al catasto fg.34 part.559, part.562, part.561, contrassegnati dal numero civico 23 in via Vigne di Circe in quanto tutti enti urbani per una estensione complessiva di appena un quinto di ettaro pari a ha 00.23.38.

L'esponente, che non dichiara come sia venuto in possesso di copia di contratto di compravendita rep. N.15.971 rogato il 9 aprile 2021 dal notaio Alessandro Bonanni di Roma chiede che sia dichiarata la nullità di tale negozio in quanto avente ad oggetto un bene non commerciabile.

I terreni sopraindicati infatti furono oggetto di affrancazione degli usi civici ai sensi della Legge Regionale del Lazio n.1 del 03 gennaio 1986. Tale norma regionale è stata dichiarata incostituzionale ai sensi della Sentenza della Consulta n.113/2018. Chiede pertanto l'esponente che sia riconosciuta la natura collettiva dei terreni di cui si tratta e la nullità del contratto di compravendita sopracitato per impossibilità giuridica dell'oggetto.

La prospettazione giuridica dell'esponente è allarmante. Secondo tale impostazione tutti gli atti giuridici attuati in base all'art. 8 della legge regionale n.1 sarebbero viziati da nullità assoluta. Una interpretazione di tale genere travolge ogni aspetto soggettivo dei contraenti, non prendendo in alcuna considerazione la buona fede di chi affrancò gli usi civici in forza di un dettato normativo di cui non poteva assolutamente cogliere l'incostituzionalità.

L'unica interpretazione, coerente con i principi dell'ordinamento per cui la tutela della buona fede rimane regola di orientamento generale per comprendere natura ed efficacia degli atti, prescindendo dalla loro validità formale, impone di considerare il divieto di alienazione di beni civici in forza della citata legge regionale valido solo per l'avvenire e non con efficacia retroattiva che travolgerebbe numerosissimi negozi stipulati in buona fede.

L'apertura di un procedimento d'ufficio ai sensi dell'art. 29 della legge 1766/1927 è finalizzato alla reintegra del patrimonio civico quando sia incerta la natura giuridica del bene.

Nel caso di specie è pacifico che il bene appartenesse fino al momento dell'affrancazione al patrimonio collettivo del comune di San Felice Circeo.

Come già detto sopra un ulteriore accertamento sulla natura giuridica del suolo è del tutto superfluo.

L'esposto è diretto praticamente alla dichiarazione di nullità dell'atto di compravendita, finalità del tutto estranea all'accertamento della natura giuridica del terreno, ricavata solo in via interpretativa dalla giurisprudenza in forza dell'art.9 della legge 1766/1927. Oggi, dalla legge 168/2017, prevista espressamente dall'art.3 dove viene stabilita la non commerciabilità dei beni collettivi.

Dall'esposto che qui ci occupa si deduce che i fondi di modestissima estensione, oggetto di vendita sono completamente edificati ed inseriti nel territorio urbani di San Felice Circeo. Anche questo rende inopportuna l'apertura di un procedimento demaniale civico in quanto è evidente l'inutilità di una reintegra di un terreno di appena 1/5 di ettaro ad un patrimonio agrario già completamente disintegrato in quella zona.

E' chiaro che la soluzione della spinosa questione sollevata dalla sentenza della Corte Costituzionale invocata dall'esponente, non si trova in un ulteriore inutile accertamento circa la qualità giuridica del suolo.

Si chiede infine che il procedimento venga aperto d'ufficio. Il principio basilare di uguaglianza di tutti i cittadini di fronte alla legge imporrebbe che questo Commissariato aprisse tanti procedimenti per quanti lotti di terreno sono stati oggetto di negozi ai sensi dell'art.8 della legge regionale del Lazio n.1 del 1986.

Consapevole del rilievo che l'interpretazione prospettata dall'esponente assume per tutti gli operatori del settore dispone che il presente decreto sia comunicato alla Regione Lazio e al Comune di San Felice Circeo.

Roma 23 agosto 2021

IL COMMISSARIO

Dott. Pietro Maria Catalani