

*Sentenza Commissariale 26 aprile 1956 - 23 marzo 1957 che
dichiara la demanialità di due appezzamenti di terreno in località
Val di Campo e ne ordina il rilascio in piena disponibilità
dell'Università agraria*

Il Commissario per la liquidazione degli usi civici sedente in Roma ha emesso la seguente sentenza nella causa promossa dall'Università agraria di Tarquinia, in persona del suo Presidente, attrice comparsa, contro Celletti Anna ved. Ciurlini ed altri, convenuti comparsi.

FATTO: Con ricorso in data 5 ottobre 1955 l'Università agraria di Tarquinia rappresentata come in epigrafe, assumeva che con atto di transazione 20 dicembre 1954, omologato da questo Commissariato ed approvato dal Ministero dell'agricoltura e foreste, le sig.re Rinaldi Maria Teresa ved. Ramaccini, Li Gobbi Giuseppina ved. Rinaldi ed il sig. Rinaldi Benedetto, hanno ceduto all'Università agraria, a titolo di compenso per la liquidazione dell'uso civico di pascolo, gravante i terreni di costoro, due appezzamenti di terreno siti in località Val di Campo, rispettivamente della estensione di ha. 8.26.46 e 4.77.65, concessi in affitto dai proprietari negli anni scorsi a Ciurlini Giulio a cui, in virtù delle vigenti disposizioni di legge sulla proroga dei contratti agrari, sono succeduti nel rapporto di affitto, gli eredi Celletti Anna ved. Ciurlini, Ciurlini Nazzarena, Novella e Fernando fu Giulio, i quali non intendevano di lasciare in potere di essa Università istante i terreni stessi, invocando infondati diritti di proroga legale.

Ciò premesso l'Università suddetta chiedeva che questo Commissariato instaurasse giudizio nei confronti dei predetti Celletti e Ciurlini e dichiarasse di non avere costoro alcun diritto di proroga con il conseguente ordine di rilascio dei terreni di cui avanti e con la condanna degli stessi al pagamento delle spese di giudizio.

Con decreto 13 ottobre 1955 il Commissario instaurava giudizio nei confronti dei suddetti Celletti e Ciurlini.

Costituitosi il contraddittorio, mentre l'Università istante insisteva nelle sue richieste, i convenuti eccepivano di aver diritto alla continuazione del rapporto di affitto in virtù di proroga legale.

La causa all'udienza del 24 marzo 1956 venne assegnata a decisione, concludendosi come in epigrafe.

DIRITTO: I convenuti Ciurlini-Celletti, ammettono che "il bene che forma oggetto di contestazione costituiva parte di un ampio comprensorio di terreni gravato di usi civici. Dicono difatti che (l'uso civico di pascolo era stato accertato a carico della ditta Rinaldi Teresa in Ramaccini non solamente per l'accorpamento «Val di Campo» ma anche per il ben più esteso distinto accorpamento in vocabolo «Vallegeta» (superficie complessiva dei due accorpamenti ha. 84.60.80), adunque il terreno «Valle di Campo» porzione di essa condotta in locazione dai convenuti poteva potenzialmente formare oggetto di distacco per liquidazione degli usi che gravavano sull'intero".

E ciò premesso sostengono che "la liquidazione dell'uso civico *"iuxta legem"* si sarebbe dovuta eseguire distintamente e separatamente per i due accorpamenti, mediante cessione di un sesto di ogni accorpamento all'Università agraria di Tarquinia".

"Si è invece assegnato (proseguono i convenuti) in libera proprietà all'Università agraria l'intero accorpamento Val di Campo, secondando il forse e malizioso intento della proprietaria di liberarsi così, per via breve, dagli affittuari coltivatori diretti, eredi Ciurlini, e di frustare, a buon mercato, il diritto di proroga di costoro (vedi comparsa conclusionale del 28 gennaio 1956)".

Ciò premesso è evidente che la situazione giuridica preesistente alla transazione (omologata dal Commissariato) era la seguente: le signore Rinaldi-Li Gobbi (locatrici di coloro che sono stati convenuti in giudizio dall'Università agraria di Tarquinia per il rilascio del terreno Vai di Campo) erano proprietarie di due appezzamenti di terreno, entrambi gravati, com'è pacifico da usi civici. Il terreno che forma oggetto di contestazione, denominato « Val di Campo », era di estensione minore, mentre l'altro denominato Vallegeta, era di estensione maggiore. La liquidazione degli usi civici avrebbe dovuto effettuarsi (giacché non ricorrevano le condizioni di liquidazione merce canone) mediante distacco a favore dell'Università agraria di una porzione di ciascuno dei fondi gravati (art. 5 della legge n. 1766 del 1927).

Accadde invece che tale liquidazione, anziché avvenire col procedimento consueto amministrativo, avvenne mercé conciliazione, che, in sostanza, è il procedimento liquidativo preferito dalla legge (art. 29 della detta legge).

Con tale conciliazione, debitamente homologata, le proprietarie dei terreni anzidetti, anziché cedere una porzione di ciascuno dei fondi gravati, cedettero una notevole porzione di un solo dei fondi e nella quota distaccata fu compreso interamente il fondo locato ai convenuti: quel fondo cioè di cui l'Università agraria chiede il rilascio al convenuto.

Questi sostiene che la liquidazione degli usi civici poteva sì avvenire mercé conciliazione, ma col rispetto dei suoi diritti di locatario, perché la conciliazione o transazione ha sempre natura costitutiva, opera cioè *ex nunc* senza vulnerare le ragioni di chi sulla cosa vanta diritti *ex locato*.

Il ragionamento sarebbe impeccabile se il fondo non avesse acquistato per effetto dell'avvenuto trapasso a favore dell'Università agraria, natura pubblica (consistente nella sua destinazione alle finalità stabilite dalla legge sul riordinamento degli usi civici). Il noto principio «*emptio non tollit locatum*» avrebbe impedito nel caso normale l'estensione del diritto dei conduttori, appunto per la natura costitutiva e non dichiarativa della transazione.

Senonché il fondo in contestazione, per il fatto stesso che è stato trasferito con la transazione a favore di un Ente agrario (che deve assolvere a determinate funzioni pubbliche) ha acquistato natura demaniale, come chiaramente si evince dagli artt. 1, 11 e 22 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, e 58 e 59 del Regolamento 26 febbraio 1928, n. 332.

Il citato art. 1 infatti assoggetta al regime giuridico stabilito dalla legge stessa tutte le terre comunque pervenute alla popolazione di un determinato luogo.

L'art. 11, nel regolare la destinazione delle terre della popolazione, si riferisce anch'esso a tutte le terre, sia che si trovino già in possesso della popolazione, sia che pervengano ad essa in applicazione della legge, come nel caso.

L'art. 22 autorizza persino l'acquisto di nuove terre ai fini della ripartizione, sicché se diventano demaniali le terre acquistate a maggior ragione lo diventano quelle ricevute in compenso di liquidazione degli usi civici.

L'art. 58 del Regolamento, poi, esplicitamente dichiara che i beni degli Enti agrari debbono essere amministrati con le norme dettate dagli articoli successivi tanto se si tratta di beni di originario godimento, quanto se i beni stessi siano pervenuti o perverranno da affrancazione di usi civici.

La coesistenza dei due diritti (dell'Ente agrario e del privato conduttore) è pertanto incompatibile.

Il permanere del diritto *ex locato* del conduttore postulerebbe la nullità della transazione. Tesi questa insostenibile perché, come si è visto, passando in rassegna le singole disposizioni relative al caso in esame, non esiste una norma di legge che impedisca al privato di trasferire ad altri un proprio bene, anche se quel bene formi oggetto di godimento da parte di terzi.

L'unica questione che in tali casi potrebbe sorgere, e che s'impone alla attenzione del giudicante, è quella di vedere se il diritto *ex beato* di godimento del privato, che, in via normale, dovrebbe restare fermo, possa subire una compressione per effetto della nuova natura (pubblica) che col trapasso a favore di un ente pubblico, il bene ha acquistato.

Il criterio per la risoluzione di tale questione è dato dal complesso dei principi di diritto pubblico che disciplinano il conflitto di un diritto del privato col diritto pubblico di realizzazione di un pubblico interesse. Deve al riguardo ritenersi, in forza di noti principi, che nel conflitto dei due diritti e di fronte ad un'esigenza pubblica, debitamente accertata, il diritto del privato si affievolisce, nel senso che esso cede di fronte al diritto maggiore e degrada ad interesse. Talché l'unica tutela che, in tali casi, compete al privato è quella che attiene al compenso del diritto sacrificato. Se il

sacrificio avviene in forza di una norma di legge il diritto del privato si converte; diventa diritto od indennità.

Poiché il sacrificio del diritto dell'attuale convenuto conduttore del fondo locato avviene per la ragione (incontestabile ed incontestata) che i beni delle Università agrarie, destinati ad usi civici o alle stesse pervenuti a titolo di liquidazione di usi civici, debbono essere destinati alla quotizzazione fra gli aventi diritto (art. 13 della citata legge del 1927) deve riconoscersi che il diritto *ex locato* degli attuali convenuti sia stato legittimamente sacrificato, con la conseguenza che esso deve cedere di fronte ad un'esigenza di pubblico interesse.

Se a quel sacrificio debba poi conseguire una indennità ed a carico di chi ed in quale misura, è problema diverso, che esorbita dai limiti della presente indagine.

In questa sede ed in relazione al *petitum* ed alla causa petendi devesi unicamente statuire che l'ex conduttore del fondo non ha più titolo per detenerlo.

La domanda di rilascio va pertanto accolta, perché il preteso diritto dei convenuti al persistente godimento del fondo, oggi di legittima proprietà dell'Università agraria di Tarquinia, degradato a semplice interesse, non è tutelabile in sede contenziosa dinanzi a questo Commissariato.

Pertanto, nella specie, in base alle considerazioni che precedono, va riconosciuta la demanialità delle terre di cui si discute, dichiarandosi la cessazione della proroga legale del contratto agrario ad esse relativo ed ordinandosi il rilascio delle terre stesse in piena disponibilità dell'ente istante.

Le spese del giudizio vanno poste a carico dei convenuti.

P. Q. M.

Il Commissario aggiunto, ogni contraria domanda, eccezione e difesa reietta, definitivamente pronunciando, dichiara, la demanialità delle terre di cui si discute e la cessazione della proroga legale del contratto agrario ad esse relativo, ordinando il rilascio delle terre stesse in piena disponibilità dell'Università agraria di Tarquinia, nel termine di giorni trenta dalla notifica della presente.

Condanna i convenuti suindicati al pagamento delle spese del giudizio.

Così deciso in Roma, 26 aprile 1956

Il Commissario A.: L. ALBANESE

Il Segretario: M. CORSI

La presente sentenza è stata depositata nella Segreteria di questo Commissariato oggi 23 marzo 1957. Segretario: M. CORSI