



**COMMISSARIATO USI CIVICI
DELLA CALABRIA - CATANZARO -**

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il **Commissario per gli Usi Civici della Calabria**,
con sede in Catanzaro, **dott. Fabrizio
Cosentino**,

ha emesso la seguente

SENTENZA

nel giudizio iscritto al numero 4/2019 del Ruolo
Generale dell' anno 2019, vertente

T R A

Isola di Dino S.r.l., in persona del suo
Amministratore Unico e legale rappresentante
p.t., Sig. Gino Putelli, rappresentata e difesa - in
virtù di procura in calce al ricorso - dal **prof.
Avv. Marcello G. Feola**, insieme al quale
domicilia elettivamente in Catanzaro alla Via
Fratelli Plutino n. 25 (c/o Avv. Arnaldo Celia)

CONTRO

Comune di Praia a Mare in persona del Sindaco
p.t. Sig. Antonio Praticò, dom.to per la carica
presso la Casa Comunale in Praia a Mare alla
Piazza Municipio, rappresentato e difeso,
unitamente e disgiuntamente, dagli **avvocati
Agostino Mainente ed Enrico Romano** con i

N. SENT. 1/2022

N. CRON. 5/2022

N. R.G. 4/2019

SENTENZA

Deposita
in cancelleria

il 10/03/2022

IL CANCELLIERE

Nicola Lazzaro

Mich Lazzaro



quali elettivamente domicilia presso l'Avv. Francesco Sacchi in Catanzaro alla Via G. Jannoni, n. 43, come da procura in calce alla comparsa di risposta con domanda riconvenzionale subordinata

E

Società Mara S.r.l. ed **Elisa S.r.l.**, con sede legale in Rende alla via Cavour 33, in persona del legale rappresentante p.t. dott.ssa Elisa Filomena Formati, entrambe pure disgiuntamente rappresentate e difese, in virtù di procura speciale in calce alla comparsa di costituzione e risposta con domanda riconvenzionale, dagli **avvocati Nicola Rascio, Sabino Rascio e Luigi Principato**, domiciliata in Lamezia Terme, alla Via Marconi 62/A, presso lo studio dell'avv. Lidia Cervadoro

E

Società Piceni Immobiliare S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., rappresentata e difesa – giusta procura in calce alla comparsa di costituzione, dall'**avvocato Serena Paolini**, ed elettivamente domiciliata in Catanzaro presso lo studio dell'avv. Gian Paolo Furriolo, Via Indipendenza 13

NONCHÉ

Alberto dell'Utri

Carla Giannotti Servetti

CONTUMACI

avente ad oggetto: accertamento *qualitas soli*.

CONCLUSIONI

All'udienza del 28 giugno 2021 le parti hanno rassegnato le seguenti conclusioni:

L'avv. **Marcello Feola**, si riporta alle note scritte depositate il 25.4.2021 e insiste per l'accoglimento delle seguenti conclusioni:

1) dichiarare ed accertare che l'intera "Isola di Dino", in agro del Comune di Praia a Mare (già Comune di Aieta) ed appartenente al demanio dello stesso Comune, distinta in C.T. al fol. 57, p.lle 10, 25, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60,61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 (già fol. 57, p.lle 1, 2, 3, 4 e 5) (già p.lle 1, 2, 3, 4 e 5), sin dal 1812 e comunque anteriormente alla stipula dell'atto di compravendita (11.9.1962) con il quale il Comune di Praia a Mare l'ha alienata alla odierna ricorrente, nella sua complessiva estensione (Ha 29,2666) è gravata dagli usi civici, con assegnazione alla categoria "*a*) - *terreni convenientemente utilizzabili come bosco o come pascolo permanente*" ex art. 11 della L. n. 1766 del 1927;

2) dichiarare, per l'effetto, la nullità dell'atto di compravendita stipulato in forma pubblica amministrativa l'11.9.1962 (rep. 64), con il quale il Comune di Praia a Mare ha alienato alla società odierna ricorrente l'Isola di Dino esattamente identificata al punto che precede;

3) condannare il Comune di Praia a Mare, in persona del legale rappresentante p.t., al pagamento in favore della ricorrente Isola di Dino S.r.l.:

3.1 della somma di € **25.822,84** (£.50.000.000), oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma rivalutata, a partire dall'11.09.1962 all'effettivo soddisfo, a titolo di restituzione del prezzo pagato o, in via subordinata, a titolo risarcitorio ex art. 1338 c.c.;

3.2 della somma di € **108.230,30** (£. 209.463.090), oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma rivalutata, a partire dall'1.1.1967 all'effettivo soddisfo, a titolo di restituzione della somma occorsa per i lavori infrastrutturali eseguiti dall'Isola di Dino Srl in esecuzione di uno specifico obbligo contrattuale ovvero, in via subordinata, a titolo risarcitorio ex art. 1338 c.c.;

3.3 della somma di € **21.707,20** (£. 42.031.011), oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali sulla somma rivalutata, a partire sempre dall'1.1.1967 all'effettivo soddisfo, a titolo di restituzione della somma occorsa per l'attività di sminamento dell'isola ovvero, in via subordinata, a titolo risarcitorio ex art. 1338 c.c.;

4) nell'ipotesi in cui le resistenti (Comune di Praia a Mare, Piceni Immobiliare S.r.l., Mara S.r.l., Ing. Alberto dell'Utri e Sig.ra Carla Giannotti Servetti) dovessero riproporre nella presente sede giurisdizionale le domande riconvenzionali avanzate nel giudizio svoltosi dinanzi al Tribunale di Paola ed alla Corte di Appello di Catanzaro, rigettarle in toto e comunque:

4.1 porre a carico del Comune di Praia a Mare, a titolo risarcitorio e/o di garanzia, l'obbligo di restituzione a Mara Srl, a Carla Giannotti Servetti ed a Dell'Utri Alberto delle somme da questi *illo tempore* pagate per l'acquisto delle unità immobiliari situate sull'Isola di Dino, con l'aggiunta degli interessi legali dalla domanda al soddisfo, ovvero – in subordine - porre a carico del Comune di Praia medesimo almeno tali interessi;

4.2 dichiarare non dovuta dalla deducente Isola di Dino Srl la somma di € 15.400,04, oltre interessi, per l'indennità di occupazione del bene oggetto dell'atto di compravendita stipulato in data 11.9.1962;

- 5) rigettare tutte le avverse eccezioni e domande riconvenzionali;
- 6) con vittoria delle spese e competenze del presente giudizio.

Gli avvocati prof. **Luigi Principato**, prof. **Nicola Rascio** e **Sabino Rascio**, insistono per l'accoglimento delle seguenti **conclusioni**:

Voglia l'On.le Commissario, previa se del caso questione di giurisdizione dinanzi alle Sezioni Unite della Corte di Cassazione, ai sensi dell'art. 59 comma 3 l. n. 69 del 2009, dichiarare inammissibile e comunque rigettare qualsivoglia avversa domanda, soprattutto laddove pregiudizievole ad esse società ed in particolare:

- 1) innanzitutto, accertare e dichiarare che l'Isola di Dino intera o, in subordine, le porzioni immobiliari della Mara s.r.l. e della Elisa s.r.l., hanno natura burgensatica siccome demanio regio o legittima proprietà esclusiva del feudatario ovvero, in subordine, hanno natura di demanio ecclesiastico o, comunque, demanio ex feudale e
- 2) per l'effetto, dichiarare inammissibile e comunque rigettare le domande di cui al punto 1 (relative ad un asserito uso civico gravante sull'Isola di Dino), relativamente all'intera Isola di Dino o, comunque, alla proprietà della Mara s.r.l. e della Elisa s.r.l., ed al punto 2 (relative ad un'asserita nullità dell'atto di compravendita 11.9.1962, rep. 64) delle conclusioni di cui al ricorso al quale si resiste;
- 3) solo subordinatamente, con riguardo all'ipotesi di accoglimento della domanda di nullità dell'atto 11.9.1962, salvo gravame, **(3/a)** dichiarare che non è possibile pronunciarsi su quali effetti o conseguenze la relativa pronuncia e l'affermata nullità abbiano prodotto e/o possano produrre in ordine agli atti (ed agli acquisti) dalla Mara s.r.l. stipulati il 2.3.1983, 30.10.1998 e 24.4.1996 con l'Isola di Dino S.r.l. o comunque **(3/b)** dichiarare che la relativa pronuncia e l'affermata nullità nessun effetto o conseguenza negativa hanno prodotto e/o possano produrre, anche ai sensi dell'art. 2652 comma 1 n. 6, in ordine ai richiamati atti ed acquisti;
 - 4) similmente ed ancora salvo gravame, nell'ipotesi in cui sia accolta la domanda risolutoria contro la "Isola di Dino SRL", **(4/a)** dichiarare che non è possibile pronunciarsi su quali effetti o

conseguenze la relativa pronuncia e l'affermata risoluzione abbiano prodotto e/o possano produrre in ordine agli atti (ed agli acquisti) da parte della Mara s.r.l. sopra indicati o comunque (4/b) dichiarare che la relativa pronuncia e l'affermata nullità nessun effetto o conseguenza negativa hanno prodotto e/o possono produrre, anche ai sensi dell'art. 2652 comma 1 n. 6, in ordine ai richiamati atti ed acquisti;

5) in ogni caso, salvo sempre il difetto di giurisdizione, dichiarare l'inammissibilità o comunque il rigetto di ogni domanda indennitaria o risarcitoria comunque dovesse essere proposta contro le società Mara s.r.l. ed Elisa s.r.l.;

6) solo nell'ipotesi che, in forza di pronuncia di invalidità, inefficacia o risoluzione vengano, in danno della Mara s.r.l. e/o della Elisa s.r.l., dichiarati invalidi o comunque inefficaci gli acquisti di cui ai menzionati atti 2.3.1983, 30.10.1998 e 24.4.1996, salvo gravame, ed in caso di rigetto dell'eccezione di difetto di giurisdizione, condannare della "Isola di Dino SRL" alla restituzione del prezzo ricevuto con l'aggiunta degli interessi come per legge oltre al risarcimento dei danni causati dall'inadempimento e dalla violazione degli obblighi contrattuali perpetrata da detta "Isola di Dino SRL", la quale ha taciuto alla Mara s.r.l. e per essa alla Elisa s.r.l. la pendenza del procedimento concluso con la delibera della Giunta Regionale della Regione Calabria 1.3.2005, n. 201. Danni da quantificare con riferimento alla conversione della somma a suo tempo pagata (€ 865.900.000) nel valore, espresso in Euro, al momento della condanna, con l'aggiunta degli interessi come per legge;

7) con vittoria delle spese di lite, comprensive di IVA, CPA e del rimborso spese generali.

Con ordine al competente Conservatore dei RR. II. di annotare l'emananda sentenza e di cancellare ogni eventuale trascrizione (delle domande o delle sentenze di primo grado) pregiudizievole per Mara srl ed Elisa srl.

Gli avvocati **Agostino Mainente** ed **Enrico Romano** concludono riportandosi a tutte le proprie conclusioni e richieste, principali e subordinate, anche in via

riconvenzionale, di merito e di istruttoria, formulate da esso Comune di Praia a Mare con l'atto di costituzione nel presente giudizio nonché in corso di giudizio, che abbiansi per integralmente ripetute e trascritte, anche in questa sede, parola per parola, nessuna esclusa e/o eccettuata di cui si chiede l'accoglimento.

In particolare, l'attuale concludente Comune di Praia a Mare chiede che Codesto Ecc.mo Commissario voglia accogliere le seguenti **conclusioni** formulate da esso Comune con l'atto di costituzione nel presente giudizio:

- 1) dichiarare inammissibile, improponibile, improcedibile, ed in ogni caso, rigettare, per assoluta infondatezza in fatto ed in diritto, ogni domanda formulata dalla ricorrente "Isola Dino s.r.l." con ogni pronuncia consequenziale;
- 2) in via riconvenzionale, accertare e dichiarare, in ogni caso, il grave inadempimento della "Isola di Dino s.r.l.", già "Isola di Dino S.p.A.", in persona del suo legale rapp.te p.t., in relazione agli obblighi dalla stessa assunti nei confronti del Comune di Praia a Mare col menzionato contratto di compravendita dell'isola di Dino dell'11.9.1962, e, per l'effetto, dichiarare risolto il predetto contratto con ogni relativa conseguenza stabilita all'art. 2, lett. d) ed e) del menzionato contratto, con ogni altra conseguenza di legge e con ogni pronuncia consequenziale;
- 3) sempre in via riconvenzionale, in conseguenza del predetto grave inadempimento in relazione agli obblighi di cui innanzi ed alla mancata esecuzione delle opere suddette, condannare la "Isola di Dino s.r.l.", in persona del suo legale rapp.te p.t., al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da esso Comune di Praia a Mare in conseguenza di quanto innanzi per qualsiasi titolo o ragione, patrimoniale e non patrimoniale, di immagine anche con riferimento alla Collettività, da quantificarsi in corso di giudizio, sempre determinati con riferimento ai valori correnti alla data della emananda sentenza, oltre interessi dal sorgere del credito al saldo ed accessori tutti ed indennizzo, anche in via risarcitoria, per maggior danno, ritardo nel pagamento, perdita della redditività del denaro e svalutazione monetaria, oltre interessi anche su tali importi, sempre dal

sorgere del credito al saldo.

4) in via gradata, e sempre in via riconvenzionale, nella eventuale, denegata ipotesi di accoglimento della domanda della ricorrente “Isola Dino s.r.l.” con dichiarazione di nullità e/o risoluzione dell'atto di compravendita dell'11.9.1962, condannare la "Isola di Dino s.r.l.", in persona del suo legale rapp.te p.t., al rilascio del predetto immobile nonché al pagamento di ogni importo, da quantificarsi in corso di giudizio, dovuto a titolo di indennizzo anche per illegittima occupazione dell'Isola, mancato utilizzo da parte della Collettività, nonché per irreversibile trasformazione del territorio, danno all'immagine, sempre determinati con riferimento ai valori correnti alla data della emananda pronuncia, oltre interessi dal sorgere del credito al saldo ed accessori tutti ed indennizzo, anche in via risarcitoria, per maggior danno, ritardo nel pagamento, perdita della redditività del denaro e svalutazione monetaria, oltre interessi anche su tali importi, sempre dal sorgere del credito al saldo.

5) per l'ipotesi in cui, in accoglimento della domanda riconvenzionale formulata dal Comune di Praia a Mare, venga riconosciuto e dichiarato il “grave inadempimento” della “Isola di Dino s.r.l.”, già “Isola di Dino S.p.A.”, alle obbligazioni da quest'ultima assunte nei confronti del Comune di Praia a Mare col contratto di compravendita dell'Isola di Dino dell'11.9.1962 e, per l'effetto, dichiarato risolto il predetto contratto con ogni relativa conseguenza stabilita all'art. 2, lett. d) ed e) del contratto stesso, per quanto di ragione, dichiarare risolto, di conseguenza, anche ogni successivo contratto intervenuto tra tale Società e la “MARA s.r.l.”, la sig.ra Carla Servetti Giannotti, l'On. Alberto Dell'Utri e la “Piceni Immobiliare s.r.l.”, condannando, quindi, sempre per quanto di ragione, anche la “MARA s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., la sig.ra Carla Servetti Giannotti, l'On. Alberto Dell'Utri e la “Piceni Immobiliare s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., in solido alla “Isola di Dino s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., ovvero ciascuno per quanto di proprio onere e responsabilità, al rilascio di tutti gli immobili da loro acquistati nonché al

risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da esso Comune di Praia a Mare in conseguenza di quanto innanzi per qualsiasi titolo o ragione, patrimoniale e non patrimoniale, di immagine anche con riferimento alla Collettività, da quantificarsi in corso di giudizio anche mediante Consulenza Tecnica, sempre determinati con riferimento ai valori correnti alla data della emananda sentenza, oltre interessi dal sorgere del credito al saldo ed accessori tutti ed indennizzo, anche in via risarcitoria, per maggior danno, ritardo nel pagamento, perdita della redditività del denaro e svalutazione monetaria, oltre interessi anche su tali importi, sempre dal sorgere del credito al saldo;

6) sempre per qualsivoglia eventuale ipotesi in cui, in accoglimento della domanda della “Isola di Dino s.r.l.”, venga dichiarato nullo e/o risolto l’atto di compravendita dell’11.9.1962, sempre in via gradata, e sempre in via riconvenzionale, condannare, per quanto di ragione, la “MARA s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., la sig.ra Carla Servetti Giannotti, l’On. Alberto Dell’Utri e la “Piceni Immobiliare s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., in solido alla “Isola di Dino s.r.l.”, in persona del suo legale rapp.te p.t., ovvero ciascuno per quanto di proprio onere e responsabilità al rilascio degli immobili nonché al pagamento di ogni importo, da quantificarsi in corso di giudizio, dovuto a titolo di indennizzo anche per illegittima occupazione dell’Isola, mancato utilizzo da parte della Collettività, nonché per irreversibile trasformazione del territorio, danno all’immagine, sempre determinati con riferimento ai valori correnti alla data della emananda pronuncia, oltre interessi dal sorgere del credito al saldo ed accessori tutti ed indennizzo, anche in via risarcitoria, per maggior danno, ritardo nel pagamento, perdita della redditività del denaro e svalutazione monetaria, oltre interessi anche su tali importi, sempre dal sorgere del credito al saldo;

7) condannare la ricorrente “Isola Dino s.r.l.”, e in ipotesi di loro opposizione, anche le altre parti resistenti al pagamento delle spese e competenze del giudizio.

Fermo quanto innanzi si impugna e contesta ogni avversa conclusione e richiesta

in quanto inammissibile, improcedibile, improponibile, ed, in ogni caso, assolutamente infondata in fatto ed in diritto.

Sempre in relazione ad ogni avversa conclusione e richiesta si rifiuta ogni contraddittorio in relazione a qualsivoglia nuova domanda e conclusione in quanto inammissibile.

L'avv. **Serena Paolini**, nel riportarsi a tutto quanto dedotto, eccepito e richiesto negli atti di causa, nel precisare le proprie conclusioni così conclude:

“Voglia il Commissario adito in via preliminare sollevare conflitto negativo di giurisdizione davanti alle Sezioni unite della Cassazione. Nel merito per tutti i motivi sopra esposti, disapplicare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 della legge n. 2248/1865 all. E: a) la delibera 205/2000 Regione Calabria e, per l'effetto:

1. accertare e dichiarare che l'intera “Isola di Dino in agro del Comune di Praia a Mare(già Comune di Aieta) non è inclusa nelle aree demaniali ad uso civico del Comune di Praia a Mare e, per l'effetto, dichiarare la validità del contratto di compravendita stipulato l'11/9/1962 con il quale il Comune di Praia a Mare ha alienato alla società Isola di Dino srl il territorio dell'Isola di Dino.
2. Dichiarare inammissibili per difetto di giurisdizione le domande restitutorie riproposte dall'Isola di Dino srl”.

Con vittoria di spese e competenze di lite.

Principali fatti di causa e ragioni della decisione

1.

La società **Isola di Dino srl** (già Isola di Dino spa), con atto di citazione datato 7 novembre 2005 conveniva in giudizio il comune di Praia a Mare avanti al giudice della sezione distaccata di Scalea del Tribunale di Paola, per sentire dichiarare la **nullità** di un atto di alienazione in proprio favore del territorio in loc. Fiuzzi del medesimo comune corrispondente all'isola denominata "*Dino*", con condanna alla restituzione del **prezzo pagato**, della somma occorsa per **lavori infrastrutturali** eseguiti in adempimento di specifico obbligo contrattuale, di altra somma impiegata per l'attività di **sminamento** dell'isola, e di ogni altro danno subìto.

Spiegava nel proprio atto l'ente societario di aver stipulato con il comune di Praia l'11 settembre 1962 un atto di vendita in forma pubblica dell'isola, **per il prezzo di 50 milioni di lire**, con obbligo di portare a termine entro tre anni, "*un primo lotto [di lavori] di almeno 200 milioni di lire*", pena la risoluzione di diritto dell'accordo, al contempo garantendo ai cittadini il diritto di approdo e attracco all'isola, di passaggio su tutte le strade, vie e piazze costruende.

Sennonché, con delibera n. 201 dell'1.3.2005, la **Regione Calabria** dichiarava l'intero territorio isolano di natura demaniale civica universale, ciò comportando un vincolo di inalienabilità che rendeva il contratto di compravendita irrimediabilmente nullo, nonostante i lavori infrastrutturali intrapresi e l'onerosa opera di sminamento realizzata (la presenza di mine nel sottosuolo sarebbe stata colpevolmente taciuta dall'ente pubblico stipulante).

In effetti, risultava accertato, dall'istruttoria compiuta nel corso degli anni dal geometra Morelli, dall'ingegnere Principato e da ultimo dal dr. Tommaso Ricucci, che l'intero territorio dell'isola di Dino – già appartenuta al comune di Aieta, dal quale in seguito sarebbe stato distaccato il compendio di beni confluito nell'asse patrimoniale del comune di Praia a Mare – si presenta **gravato da usi civici**.

2.

Il giudice monocratico di Scalea, con sentenza in data 4 giugno 2014, accoglieva – ritenuta parzialmente fondata – la domanda proposta dalla società Isola di Dino srl, nei confronti dei convenuti e dei terzi chiamati in causa. Premessa un'ampia ricognizione dell'evoluzione storica e del significato attuale rivestito dall'istituto degli **usi civici**, la decisione rilevava come il territorio dell'intera isola di Dino risultasse assegnato alla categoria A di cui all'art. 9 legge 16 giugno 1927 n. 1766, e come tale rivestisse le caratteristiche di bene demaniale assolutamente indisponibile, con la conseguenza della **nullità insanabile** di ogni eventuale atto dispositivo.

Trattandosi di nullità ritenuta **<strutturale ab origine in quanto tale e non sopravvenuta>**, veniva respinta anche l'eccezione secondo cui, risalendo l'accertamento degli usi civici da parte del preposto ente regionale al 2005, l'atto di vendita precedentemente stipulato tra il comune di Praia e la società attrice nel 1962 non potrebbe essere invalidato. Né sarebbe invocabile una tutela del terzo acquirente di buona fede che in presenza di titolo astrattamente idoneo provveda alla trascrizione, seppure oltre il quinquennio dalla domanda volta a far dichiarare la nullità dell'acquisto del proprio dante causa, poiché il vizio di nullità farebbe derivare **<a cascata>** la nullità di tutti gli atti successivamente intervenuti.

Pertanto - continua la sentenza - il disposto di cui all'art. 2033 c.c. obbliga alla **ripetizione dell'indebito**, sia per quanto concerne la restituzione delle somme spese in esecuzione del contratto di vendita, sia per le opere di sminamento dell'isola, costituendo l'esecuzione di tali lavori un indubbio vantaggio per l'ente territoriale convenuto.

Non altrettanto è ritenuto per gli ulteriori lavori eseguiti dalla società attrice, per come valutati dalla ctu in atti e per come evidenziato dalla visione fotografica dello stato di esecuzione e di manutenzione degli stessi.

2.1.

Anche i terzi intervenuti in causa - Mara srl ⁽¹⁾, Carla Giannotti Servetti ⁽²⁾, Piceni Immobiliare srl ⁽³⁾, Alberto Dell'Utri ⁽⁴⁾ - venivano giudicati aventi diritto alla restituzione degli importi a loro volta versati alla società attrice per l'acquisto di immobili presenti sull'isola.

Quanto agli accessori sulle somme indicate, il giudice di Scalea, osservata la **mancanza di prova circa una mala fede del comune di Praia**, stabiliva dovuti i soli interessi legali dalla data della domanda, escludendo la rivalutazione monetaria. Riteneva altresì lo stesso giudicante **illegittimo il protrarsi dell'occupazione dell'isola** da parte della società acquirente, posta l'accertata esistenza degli usi civici, già al momento di conclusione del contratto di compravendita, ricadendo sulla società acquirente l'onere di informarsi dell'esistenza di provvedimenti amministrativi ostativi, a nulla rilevando la garanzia di assenza di ogni gravame, servitù, ipoteca o vincoli di qualsiasi tipo inserita in contratto, garanzia che concerne i profili civilistici della cessione da parte del comune quale ente amministrativo, e non quale ente esponenziale della collettività nel cui favore sono riconosciuti gli usi riservati alla collettività.

Il diritto al risarcimento in favore del comune viene ricollegato al semplice fatto della perdita della disponibilità del bene da parte del *dominus* e all'impossibilità di trarne utilità nel periodo in cui è avvenuta e si è protratta l'occupazione senza titolo.

Ancora, esclusa ogni eccezione di prescrizione, attesa la <superindividualità> degli interessi posta a fondamento della disciplina della nullità (art. 1422 c.c., imprescrittibilità della relativa azione) e giudicata infondata la richiesta risarcitoria proposta in

¹ Acquirente di due appartenenti facenti parte di un fabbricato plurifamiliare e del fabbricato plurifamiliare n.5, formato da quattro <appartamentini>, compravenduti per 204 milioni di lire, versati per intero, con rilascio di quietanza a saldo e successivamente di una villetta con strada carrabile per 235 milioni, di cui venti interamente versati .

² Parte rimasta contumace, acquirente dell'interno 3 di un fabbricato plurifamiliare, per venti milioni di lire, interamente pagati con rilascio di quietanza a saldo.

³ Acquirente di 7 cottages, bar ristorante, piscina, depuratore, deposito gas e area pertinenziale di 11mila mq, per il prezzo di 411 milioni di lire, di cui sessantuno mila pagati, al momento della stipula.

⁴ Parte rimasta contumace, acquirente dell'interno 2 di un fabbricato plurifamiliare, alle stesse condizioni della Giannotti Servetti.

riconvenzionale dal comune di Praia nonché tardiva, in quanto avanzata solo in comparsa conclusionale, l'eccezione di avvenuta sdemanializzazione di fatto dell'isola; compensate infine le spese, la sentenza in esame concludeva quindi per la **nullità dell'atto stipulato in data 11.9.1962**, condannando il comune di Praia al pagamento del prezzo riportato nel contratto di vendita, con interessi legali dalla domanda al soddisfo.

Ad Isola di Dino, Mara, Giannotti Servetti, Dell'Utri, Piceni Immobiliare, veniva quindi imposto il rilascio immediato di quanto in loro possesso e il pagamento di somme a titolo di indennità di occupazione, con interessi legali dalla domanda al soddisfo; inoltre, Isola di Dino veniva tenuta alla restituzione nei confronti di Mara, Elisa Giannotti, Dell'Utri, Piceni Immobiliare delle somme a loro tempo ricevute per le vendite immobiliari, con interessi legali dalla domanda al soddisfo.

Spese di CTU a carico solidale delle parti.

2.2.

La sentenza veniva impugnata dinanzi alla Corte di appello di Catanzaro da Piceni Immobiliare e con appello incidentale anche dalle altre parti; la Corte di appello, con decisione 17.12.2018, dichiarava il **difetto di giurisdizione del giudice ordinario** in favore del Commissario agli usi civici per la Calabria, *“quanto all'accertamento dell'esistenza, della natura e dell'estensione dell'uso civico sull'Isola di Dino, nonché sulle domande di nullità dei contratti dedotti in giudizio”*, compensando le spese del doppio grado e ponendo a carico della sola Isola di Dino le spese di CTU.

3.

Presentava quindi ricorso per riassunzione la **società Isola di Dino**, richiamando l'esistenza di usi civici gravanti sull'intera isola sin dal 1812, e la conseguente vigenza di un regime di indisponibilità assoluta, con nullità insanabile del contratto di vendita stipulato tra

le parti nel 1962, per divieto di alienabilità assoluto ed inderogabile, preesistente all'assegnazione a categoria intervenuta con delibera di giunta regionale n. 201 del 2005.

La società ricorrente formulava conseguentemente domanda di restituzione – con rivalutazione monetaria, attesa la malafede o quanto meno la colpa grave dell'ente municipale – non solo del prezzo di vendita, ma anche del valore di quanto eseguito in aderenza agli obblighi contrattuali, avendo dotato l'isola di una banchina di attracco in calcestruzzo, di un viadotto in cemento armato, di una cabina di trasformazione della corrente elettrica collegata tramite una condotta sottomarina, di una strada, di sei serbatoi per deposito di acqua potabile, di diversi tipi di condotte idriche, arrecando indubbi vantaggi, prima inesistenti, alla municipalità di Praia. L'amministrazione comunale, oltre che garantire all'atto della vendita la libertà da pesi, sarebbe stata a conoscenza, sin dal 1925, dell'esistenza di usi civici sul proprio territorio, omettendo di comunicare alla società acquirente l'esistenza del vincolo, di cui la società non aveva modo di apprendere, facendo affidamento sulla garanzia offerta dall'ente.

3.1.

Resisteva il **comune di Praia**, opponendosi ad ogni domanda nuova ex art. 1338 c.c., eccependo prescrizione o decadenza, e facendo osservare che:

- a) Isola di Dino non ha mai manifestato opposizione all'istruttoria compiuta dalla Regione Calabria, conclusasi con la delibera n. 201 del 2005;
- b) prima di tale accertamento da parte degli organi regionali, non poteva dirsi sussistente un vincolo di usi civici, essendovi semplicemente degli atti prodromici, volti ad istruire l'indagine sull'esistenza di vincoli derivanti da usi civici;
- c) non può parlarsi in alcun modo di mala fede da parte dell'organo territoriale, nel celare l'esistenza di un vincolo che all'atto della stipula del contratto nel 1962 ancora non esisteva o comunque

non era ufficialmente conosciuto dall'ente, costituito nel 1929 con distacco dal territorio di Aieta;

d) né è dato comprendere come eventuali profili di nullità potevano essere conosciuti unicamente dal comune di Praia e non anche dalla società acquirente;

e) appare corretto quanto stabilito dal Tribunale di Paola, nell'escludere – facendo corretta applicazione dei principi giuridici in tema di restituzione dell'indebitito – rivalutazione monetaria e accessori sulla ripetizione del prezzo di vendita;

f) quanto ai lavori infrastrutturali e di sminamento, è negata qualsiasi utilità per il comune, attesa l'usura, la fatiscenza e la pericolosità delle opere, rispetto alle quali sarebbe anzi necessario procedere ad una bonifica e messa in sicurezza dei luoghi; semmai vi sarebbe grave inadempimento della società ricorrente, che non avrebbe mai realizzato il promesso <centro di attrazione internazionale>, insistendo pertanto sulla già avanzata **domanda riconvenzionale per illegittima occupazione dell'isola**, mancato utilizzo da parte della collettività, irreversibile trasformazione del territorio, danno all'immagine, ritardo nel pagamento perdita della redditività del denaro e svalutazione monetaria, oltre interessi dal sorgere del credito al saldo;

g) con estensione della domanda alla società Mara srl, Carla Giannotti Servetti, Alberto dell'Utri e Piceni Immobiliare srl .

3.2.

La società **Mara srl** (unitamente a **Elisa srl**) presentava comparsa di risposta, con richiesta di condanna riconvenzionale subordinata, deducendo in via pregiudiziale difetto di giurisdizione del Commissario adito, in relazione alle domande diverse da quelle relative all'accertamento degli usi civici, e specificando che:

✓ la società immobiliare si sarebbe resa acquirente da Isola di Dino nel marzo 1983 di **un'antica Torre** sita sul versante sud-occidentale dell'isola; nel 1996 di **alcuni appartamenti**; nel 1998 di **alcune ville** site nella medesima parte dell'isola;

- ✓ sull'isola non esistono usi civici, se non altro perché non si sono mai avute popolazioni abitanti;
- ✓ il provvedimento amministrativo adottato dalla regione è quindi illegittimo e difatti è stato impugnato avanti al TAR;
- ✓ oltretutto sarebbe impossibile immaginare un diritto di pascolo sull'isola, che implicherebbe traghettare quotidianamente il bestiame;
- ✓ in ogni caso le opere murarie acquistate dalla società mai potrebbero essere assoggettate all'uso individuato dalla citata delibera regionale, trattandosi di appartamenti e residenze private;
- ✓ l'accertamento posto in essere dal dr. Ricucci appare manchevole, nell'omettere di considerare che l'isola era occupata a titolo di difesa, ossia un titolo che esclude l'esistenza di usi civici e la possibilità di creazione di domini collettivi;
- ✓ oltretutto, l'accesso all'isola da parte dell'ex Barone era stato impedito all'epoca dai briganti, il territorio era minato, a testimonianza del mancato esercizio dei diritti di promiscuo godimento, e l'attenta lettura dei documenti antichi doveva portare il dr. Ricucci semmai ad escludere l'esistenza degli usi sull'isola;
- ✓ il vincolo degli usi civici non può comportare l'assoluta nullità degli atti dispositivi, dovendo limitarsi ad una constatazione di inefficacia, ciò per la mutata natura degli usi stessi, che da misura di sostegno per la popolazione si è trasformata in una sorta di vincolo paesaggistico e ambientale: tale soluzione sarebbe conforme ai principi di libera concorrenza, libera circolazione delle merci e alla tutela della proprietà privata stabiliti in sede europea e nella Costituzione;
- ✓ l'accertamento richiesto al Commissario non potrebbe mai estendersi al dichiarare la nullità degli atti di compravendita stipulati tra Isola di Dino e Mara srl, in quanto non rientranti nell'oggetto della domanda;

3.3.

Piceni Immobiliare solleva anch'essa la questione di giurisdizione e nel merito contesta l'esistenza degli usi civici e la

legittimità dell'atto adottato dall'amministrazione regionale; il fatto che il Comune di Aieta con delibera datata 17.12.1914 vietasse all'epoca il pascolo sull'isola sarebbe dimostrativo dell'assenza di usi civici, mentre l'avvio di una pratica istruttoria con la nomina del geometra Morelli nel 1928 da parte dell'allora Regio Commissario sarebbe stata motivata dal fatto che *“le dichiarazioni risultavano incomplete e visto che si pretendono di esercitare diritti di Uso Civico”*. L'istruttoria di Ricucci non sarebbe stata alla fine esaustiva.

Sono rimasti contumaci la Giannotti Servetti e Dell'Utri.

La causa è stata istruita con affidamento di **incarico peritale** al dr. agronomo Roberto Sabatino, che ha relazionato dopo aver effettuato un sopralluogo completo sull'isola, nel contraddittorio delle parti, e riferito su accertamenti ulteriori espletati presso l'archivio di Napoli.

Il 28.6.2021, con trattazione scritta disposta e acconsentita dalle parti per emergenza Covid, la causa veniva trattenuta in decisione.

4.

L'isola di Dino è la maggiore delle due isole calabresi (l'altra è quella di Cirella posta a poca distanza, sulla stessa linea di costa) ed è situata lungo la costa nord occidentale del Tirreno, di fronte all'abitato di Praia a Mare, nel secolo scorso distaccatosi dal territorio di Aieta, e di cui costituisce oggi il principale motivo di attrazione ⁽⁵⁾.

⁵ Il nome conserva ancora oscurità etimologiche, viene ritenuto derivare dal fatto che sull'isola potesse sorgere un tempio (ναός) dedicato a Venere; ipotesi più accreditata è quella che farebbe derivare il nome dall'etimo δίνη (radice di δίναι) dal significato di <vortice, tempesta>: erano considerate un tempo pericolose per i naviganti, in giornate di mare mosso, le acque prossime alla punta sud dell'isola, detta Frontone.

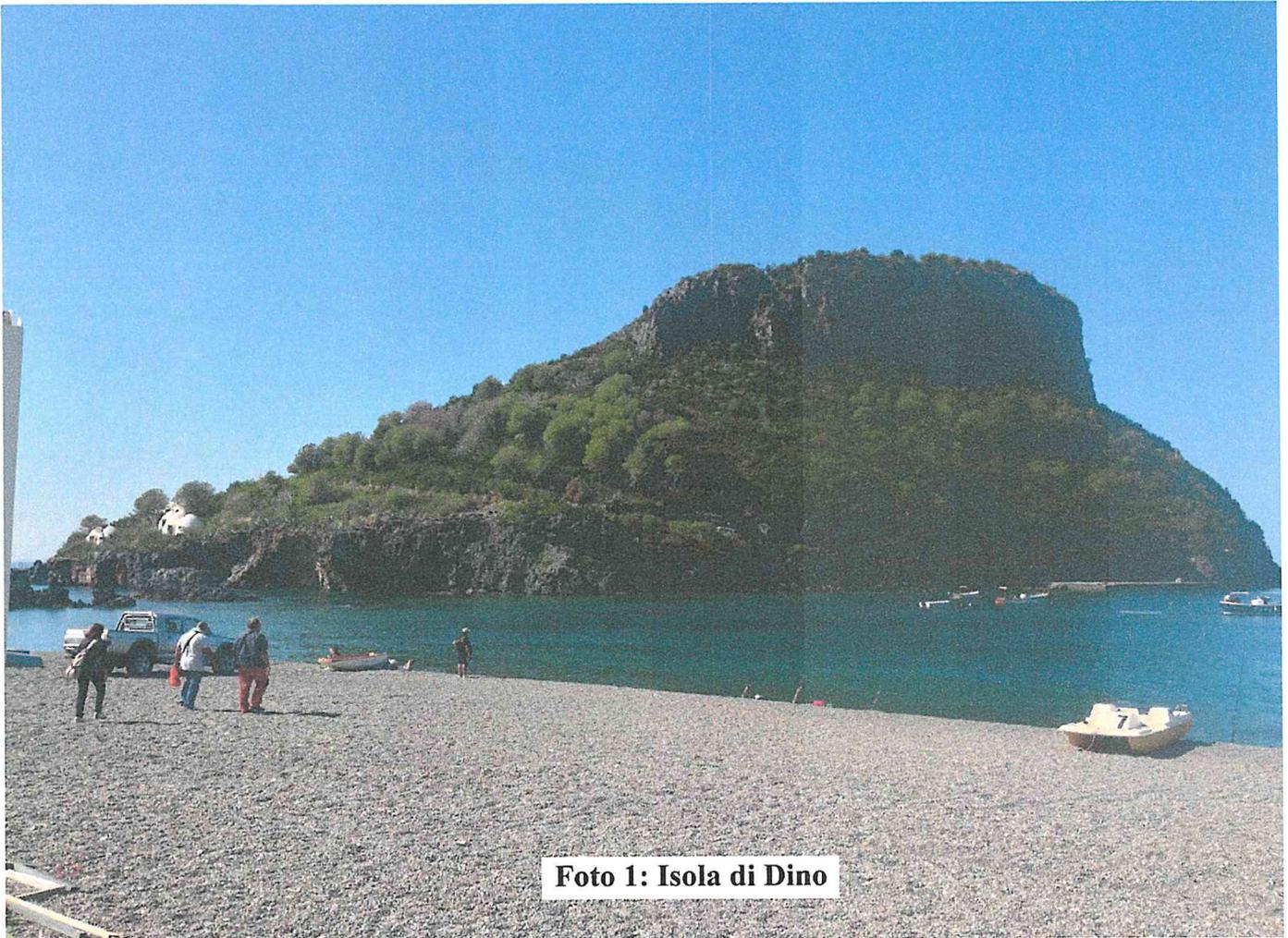


Foto n. 1 perizia Sabatino

L'area delimitata dal mare ha coste a strapiombo alte oltre 80 metri ed altre piuttosto scoscese alla base delle quali, sia al di sotto che al di sopra del livello del mare, l'erosione sulle rocce calcaree ha dato vita a varie cavità di notevole interesse speleologico e naturalistico ⁽⁶⁾.

Il territorio si estende per 50 ettari circa, con un'altitudine massima di 100 metri. Nel versante settentrionale, di fronte a Capo dell'Arena, si trova un piccolo molo di attracco da cui parte una

⁶ Grotte del "Monaco", delle "Sardine" dove sono presenti stalagmiti, delle "Cascade", del "Leone", "grotta Azzurra"; accessibile solo via subacquea, *grotta Gargiulo*, che si apre a 18 metri sotto la superficie del mare e si estende nelle profondità dell'isola per alcune decine di metri, completamente sommersa, fatta eccezione per due bolle d'aria

strada rotabile che conduce alla zona alta dell'isola. Sulla parte più alta, esposta al mare, è posta una antica torre di avvistamento.

Oltre alla vegetazione della macchia mediterranea, si ha notizia della presenza sul territorio di numerose piante rare, come la palma nana sulle falesie verticali inaccessibili a nord ed a nord-ovest, il talitro calabro, il garofano delle rupi (*Dianthus rupicola*), e l'endemica primula di Palinuro (*Primula Palinuri*), presente in alcune colonie sulle pareti calcaree esposte a nord e a nord-est, e costituenti i migliori popolamenti di tutto l'areale della costa tirrenica, da Capo Palinuro a Capo Scalea ⁽⁷⁾. Per la presenza della primula, e delle altre specie endemiche, l'isola è Sito di Interesse Comunitario ⁽⁸⁾.

La fauna di Dino comprende molte specie di uccelli migratori, gabbiani che nidificano sulle scoscese falesie e qualche rapace. Completano la popolazione piccoli roditori e diverse specie di rettili. Più variegato è l'habitat sommerso: tra i 20/30 metri di profondità si trovano le Gorgonie (*Paramuricea clavata*), che superano il metro di altezza e si estendono in praterie per alcune centinaia di metri.

Diverse fonti storiche documentano l'interesse per il territorio, anche dal punto di vista strategico-militare. Nel 1806 l'isola divenne base delle operazioni della flotta anglo borbonica, agli ordini dell'ammiraglio William Sidney Smith, che tentava di opporsi alla penetrazione dell'esercito napoleonico in Calabria. Nei pressi dell'isola, durante la notte di Santo Stefano del 1917, il sommergibile tedesco UB-49 (*Hans von Mellenthin*) affondò il piroscafo inglese "Umballa" ⁽⁹⁾ che trasportava orzo.

⁷ Questo probabilmente perché le postazioni di primula su Dino sono accessibili con difficoltà e sono dunque poco disturbate dall'uomo: i gruppi di primula, abbandonato il proprio habitat rupestre, si spingono tra la vegetazione erbacea, fin sotto i lecci. Singoli esemplari o piccoli gruppi si osservano anche sulla spiaggia, abbarbicati alle pareti rocciose delle scogliere, presso la Torre di FiuZZi, posta di fronte all'isola. La primula di Palinuro è inserita nell'elenco delle specie minacciate predisposto dall'IUCN.

⁸ IT9310035 399 [39°51'40"N 15°47'08"E](#).

⁹ Natante di proprietà della *British India Steam Navigation Company Ltd*, che ricopriva un ruolo fondamentale nel trasporto di alimenti durante la prima guerra mondiale. Il tratto di mare che va da Praia a Mare, a nord, a Fiumefreddo Bruzio a sud, rappresentava uno scarico navale utilizzato nel corso della prima e della seconda guerra mondiale. Il piroscafo da carico "Umballa" fu silurato dal sommergibile tedesco UB-49 (*Hans von Mellenthin*) a largo di capo Scalea. La nave riuscì comunque a raggiungere l'abitato di Praia a Mare, dinanzi l'Isola di Dino, dove affondò. La campana di bordo della nave venne donata al Santuario della Madonna della Grotta in Praia a Mare e fu issata sul campanile dopo

L'isola - divenuta proprietà del Comune di Praia a Mare, quando lo stesso nel 1928 diventa autonomo, staccandosi da Aieta - nel 1956 viene data in concessione per 99 anni e nel 1962 venduta per 50 milioni ad una società amministrata dal comm. Bottani e da Gianni Agnelli, con il dichiarato fine di favorire lo sviluppo turistico <a livello internazionale> dell'intero territorio, da Fiuzzi a San Nicola Arcella. Era prevista sull'isola un'edificabilità pari allo 0,20 con costruzioni alte fino a metri 6,90. È stato effettuato lo sminamento dell'isola, si è realizzata una strada lunga circa 1700 metri che collega il pontile di attracco con la parte alta dell'isola, dove sono stati costruiti dei *cottages*. Nella parte bassa, all'altezza della grotta del Leone, sono sorti dei *tucul*, ed un ristorante. Oggi i manufatti realizzati a scopo turistico sono in completo disuso e degrado, gli arredi abbandonati e <vandalizzati>, mentre oggetti leggeri sono stati portati via come "*souvenir*" da chi in maniera indiscriminata ed incontrollata ha avuto accesso all'isola, nel corso degli anni ⁽¹⁰⁾.

In rete, oltre le notizie sopra finora riferite, sono disponibili diversi filmati (uno anche con riprese dall'alto) che documentano sia le bellezze naturali che l'attuale degrado delle principali opere edilizie realizzate.

Il progetto di fare dell'isola un polo di attrazione per il turismo di lusso, alla stregua di quanto realizzato nel golfo di Napoli per l'isola di Capri (così letteralmente riferito negli atti redatti all'epoca), non risulta quindi mai portato a termine, e lo stato delle opere edificatorie – come accertato dalla perizia affidata da questo Commissario al dr. Sabatino e da quella precedentemente svolta dell'ing. Brusco in contraddittorio avanti al giudice di Scalea – sia pure osservate come ancora in parte strutturalmente valide, appare quanto meno di non immediata utilizzabilità.

essere stata ribattezzata "*Santa Maria Vittoria*". Oggi, di fronte al Capo d'Arena è ancora individuabile la caldaia dell'Umballa.

¹⁰ Come è dato apprendere da fatto notorio (ma lo confermano le foto allegate alla consulenze, il tetto del bar - ad es. - è parzialmente crollato, mentre i trulli sono ancora in ottime condizioni, anche se hanno gli interni depredati). Esiste sull'isola anche una piscina ormai completamente in disuso e rovinata, nella zona bassa vicino ai trulli ed all'ex bar.

5.

La presente vertenza attiene alla risoluzione dei rapporti tra la società privata acquirente e il comune di Praia, nati per conferire ordine ad una ipotesi di valorizzazione turistica dell'isola, ideata negli anni '60, avviata ma mai portata a termine ⁽¹¹⁾, ed oggi non più proponibile nelle modalità ipotizzate al momento di conclusione del contratto, prima per i mutati indici edificatori, poi per l'intervenuto riconoscimento dell'esistenza di usi civici da parte dell'ente regionale preposto ⁽¹²⁾. Nel 2005, infatti, è stata emessa delibera regionale che assegna l'isola a categoria, riconoscendo ad essa la **natura di uso civico**.

Nella consapevolezza di non poter portare a compimento l'originaria idea di valorizzazione del bene, in un'ottica turistico-commerciale peraltro non più in linea con le attuali politiche ambientali e di tutela del territorio, la società avente causa dall'originario acquirente, **Isola di Dino srl**, ha convenuto pertanto nuovamente in giudizio il comune di Praia, al fine di sciogliere le parti da ogni reciproco vincolo, dichiarare l'invalidità dei regolamenti negoziali, stabilire quali somme ripartire per il prezzo versato, le opere compiute, il mancato reciproco adempimento degli obblighi originariamente concordati, coinvolgendo nella vicenda altre società immobiliari e privati acquirenti, che nel corso degli anni hanno stretto accordi con la società compratrice, acquisendo alcune proprietà immobiliari preesistenti o nel frattempo edificate sull'isola.

5.1

¹¹ Con un primo contratto, redatto dal notaio Lomonaco, del 19 marzo 1957 – denominato <concessione di diritto di superficie> - per la durata di 99 anni, con fine espressamente dettata al 19 marzo 2056 – si era stabilito la costruzione sull'isola di un *“centro turistico con attrezzatura alberghiera”*, che alla scadenza del contratto sarebbe passata in proprietà del comune di Praia. Il consiglio comunale, con delibera 23 febbraio 1962 dava atto successivamente della proposta di acquisto avanzata dalla società Isola di Dino spa, motivata dall'intenzione di far diventare l'isola *“un centro di attrazione internazionale e per la zona di Praia a Mare in richiamo analogo a quello che è oggi Capri per il Golfo di Napoli”*. L'11 settembre 1962, con atto redatto dal segretario comunale, si perfezionava l'acquisto.

¹² La vicenda in realtà riflette – come si vedrà, più avanti – una successiva maturazione dei doveri di conservazione del territorio, attraverso una serie di interventi in sede comunale, regionale e della soprintendenza per i beni ambientali, che sono andati a limitare (se non, a eliminare) la possibilità di interventi edificatori sull'isola, rendendo nel tempo vano l'originario progetto di valorizzazione in senso turistico e commerciale.

La Corte di appello di Catanzaro ha demandato al Commissario non solo la questione relativa all'accertamento della natura del suolo, bensì la trattazione di tutte le questioni civilistiche correlate, fatte valere e portate in giudizio dalle parti, in quanto a esso strettamente correlate, rilevando il proprio **difetto di giurisdizione**.

Il giudizio sul punto va confermato, con alcune precisazioni.

Certamente, ogni qualvolta si fa questione sulla natura del suolo, e sull'eventuale presenza di usi civici, il giudice ordinario vede spogliarsi della propria giurisdizione, che viene trasferita ai Commissari regionali.

La sfera giurisdizionale della sede commissariale territorialmente competente si allarga poi anche alle questioni strettamente connesse e per coì dire <derivate>. Secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, *“la giurisdizione del commissario per la liquidazione degli usi civici sussiste ogniqualvolta la soluzione delle questioni afferenti alla materie elencate nell’art. 29 comma 2 l. 1766 del 1927 si pone come antecedente logico-giuridico della decisione”* (Cass., Sez. U. ordinanza n. 21109 del 28 dicembre 2017 Rv. 646964) e quindi appartiene alla giurisdizione commissariale la domanda diretta a dichiarare la nullità di contratti dispositivi, in favore di un privato, di terreni gravati da uso civico, trattandosi di questione che presuppone la necessità, anche in assenza di un'esplicita contestazione della *qualitas soli*, di un accertamento preliminare sull'esistenza di un diritto di uso civico sulle terre oggetto del giudizio (Cass., Sez. U., ordinanza n. 9829 del 7.5.2014).

E' pertanto infondata la questione relativa al **difetto di giurisdizione**, sollevata da parti resistenti.

Resta peraltro inteso che il presente giudizio non è un processo d'appello avverso la prima sentenza, emessa da un giudice che la Corte d'appello ha ritenuto privo di giurisdizione. Occorre sgomberare il campo da tale equivoco, laddove in alcuni scritti difensivi si continua ad evocare il presente giudizio in termini di <appello>: il Commissario per gli usi civici non è giudice di appello, non opera quale giudice di secondo grado. Il passaggio di

giurisdizione determina una regressione del giudizio ad un <nuovo> primo grado (le sentenze commissariali sono infatti soggette al doppio grado di giudizio, presso la Corte d'appello di Roma, e in Corte di cassazione).

Il presente giudizio rappresenta pertanto, non un giudizio sul gravame nei confronti della sentenza del giudice di Scalea, bensì la riproposizione della questioni fatte valere con l'originario atto di citazione presso il giudice ordinario, per come fatte oggetto di riassunzione.

Tuttavia, il provvedimento adottato dalla Corte di appello di Catanzaro, che ha rimesso la cognizione della controversia a questo Commissario, se ha comportato una regressione al primo grado, in diversa giurisdizione, non pone totalmente nel nulla quanto esposto avanti al giudice di Scalea, stante anche il principio stabilito dal legislatore, con la legge 16 giugno 2009 n. 69, all'art. 59: in caso di riassunzione *"...nel successivo processo ... sono fatti salvi gli effetti sostanziali e processuali che la domanda avrebbe prodotto se il giudice di cui e' stata dichiarata la giurisdizione fosse stato adito fin dall'instaurazione del primo giudizio, ferme restando le preclusioni e le decadenze intervenute"*, riconoscendo il necessario collegamento tra la prima attività processuale avviata avanti all'autorità giudiziaria ritenuta privo di giurisdizione e il secondo organo adito.

Va in ogni caso aggiunto che nelle cause avanti al Commissario il principio che concerne il confine invalicabile della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, trova un controlimite nel compresente potere officioso, pacificamente riconosciuto dalla giurisprudenza - anche in sede costituzionale - che caratterizza l'organo decisorio sull'esistenza degli usi civici, che può estendere d'ufficio gli accertamenti anche a questioni non formalmente dedotte dalle parti in giudizio, qualora ricorrano ragioni di rilevanza e di collegamento.

6.

Con l'atto introduttivo di causa, la società **Isola di Dino**, ricostruito brevemente l'iter che ha portato la regione Calabria a

dichiarare coperta da usi civici l'intera estensione dell'Isola di Dino, precedentemente acquistata dal comune di Praia, chiede l'annullamento del relativo contratto, la restituzione del prezzo pagato e il rimborso delle spese occorse per lavori infrastrutturali e sminamento dell'isola, per impossibilità dell'oggetto.

Secondo **Piceni Immobiliare**, il territorio dell'isola – anche all'esito della perizia Sabatino, disposta nel corso del giudizio - non sarebbe risultato invece di natura demaniale, trattandosi di un corpo feudale, di proprietà regia, concesso dai vari Sovrani ai feudatari di Aieta, e non avendo mai i cittadini di Aieta vantato l'esercizio di diritti di uso civico: con il venir meno della feudalità, il bene sarebbe passato perciò al comune di Aieta (e quindi successivamente a quello di Praia a Mare) in piena e libera proprietà. Di qui, l'assoluta regolarità dei contratti posti in essere tra l'ente del territorio e le società private, parti in causa.

Mara srl e Elisa srl ⁽¹³⁾ sostengono non rinvenirsi in atti elementi da cui ricavare l'esistenza sull'isola di usi civici da parte della popolazione: l'isola è sempre stata deserta, anche perché inospitale per larga parte della propria estensione e costituita in difesa dai feudatari, quindi chiusa all'utilizzo dei terzi; la diffusa presenza nel suo territorio di mine, tanto da richiedere un'opera di bonifica, conferma il mancato utilizzo da parte dei naturali del luogo. L'accertamento Ricucci avrebbe trovato una smentita in quanto rilevato dal perito Roberto Sabatino, che assume trattarsi di demanio regio, successivamente attribuito ai feudatari, quale <feudo autonomo>, annesso a quello di Aieta. Il bene sarebbe stato gestito dal Marchese Cosentino, il quale avrebbe ceduto poi l'isola al principe Spinelli, ultimo possessore del feudo al momento della cessazione della feudalità, nel 1806. I feudatari avrebbero sempre ottenuto il divieto di pascolo o di erbaggio sull'isola, o di raccolta dei frutti di mare lungo la scogliera, riservandosi il diritto di ancoraggio e falangaggio. Ciò comproverebbe il mancato esercizio nel tempo di ogni diritto di uso civico da parte dei cittadini di Aieta. Quanto alla

¹³ Questa seconda società si è costituita nel giudizio avanti a questo Commissario, benché non originariamente chiamata in causa, entrambe le società hanno peraltro per amministratore Elisa Filomena Formati.

delibera regionale, avviata su istanza dell'ingegnere Gabriele e di un percorso procedimentale intrapreso nel 2003, questa avrebbe mera efficacia costitutiva, e dunque validità solo *pro futuro*, senza retroagire al momento della cessione operata nel 1962 dal comune di Praia in favore della prima società acquirente. In ogni caso, la sanzione della nullità assoluta degli atti di alienazione sarebbe del tutto irragionevole e priva di eguali nell'ordinamento giuridico, dovendo i diritti di usi civici comportarsi alla stregua di vincoli paesaggistici, che non impediscono la libera circolazione del bene. La tesi radicale della nullità "*acriticamente riprodotta nella giurisprudenza*", non sarebbe corrispondente alle esigenze di tutela dei bisogni essenziali della collettività: la soluzione sarebbe quella di rinvenire una mera inefficacia dell'atto in pregiudizio della collettività, potendo i titolari di diritti di godimento collettivo continuare ad esercitare le proprie facoltà sul fondo, indipendentemente dal suo trasferimento, "*nei confronti di chiunque sia il proprietario del bene*", alla stregua di un comune diritto reale. Tale interpretazione sarebbe conforme alla nostra Costituzione, al diritto eurounitario e alla CEDU, tenuto conto dei principi di libertà di circolazione e di tutela della proprietà privata.

Ulteriore eccezione riguarda l'eccessiva ampiezza delle questioni portate alla cognizione del Commissario, attraverso un'indebita estensione dell'oggetto della controversia anche ai contratti conclusi successivamente a quello originario del 1962: il Commissario non potrebbe quindi decidere sul punto, se non violando il principio di corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, che osta a qualsiasi domanda di rilascio nei confronti di Mara ed Elisa srl, fermo restando in caso contrario la tenutezza all'esame delle domande riconvenzionali e dell'eccezione di prescrizione.

Viene ribadita l'eccezione circa il difetto di giurisdizione da parte del Commissariato usi civici, che non avrebbe il potere di decidere su domande che fuoriescono da quella relativa all'accertamento della natura del suolo.

6.2.

Il **comune di Praia a Mare** contesta le <nuove domande> avanzate dinanzi alla Corte d'appello da Isola di Dino, in particolare di quelle di natura risarcitoria, di cui eccepisce la prescrizione e/o la decadenza, tornando sulla natura costitutiva della delibera regionale di accertamento degli usi civici, usi che nel 1962 – allorché avveniva la cessione dell'isola – non sarebbero stati ancora esistenti. L'accertamento peritale avrebbe escluso la presenza di qualsiasi atto che attesti l'appartenenza dell'isola di Dino al demanio universale di Aieta, per cui è da escludersi qualsiasi mala fede da parte degli amministratori dell'ente, a partire dalla data della sua istituzione nel 1929, e sino all'accertamento Ricucci. In ogni caso occorre escludere – così come avvenuto nel giudizio di primo grado – ogni riconoscimento di rivalutazione monetaria e di accessori sulla ripetizioni del prezzo di vendita, debito di valuta; escludersi che le opere realizzate abbiano mai arrecato alcun <vantaggio> o <utilità> in favore dell'ente comunale; anzi, la società acquirente si sarebbe rivelata inadempiente rispetto all'obbligo negozialmente assunto, di creazione di un <centro di attrazione internazionale>, lasciando l'isola in completo abbandono.

7.

Come ricordato dalla sentenza della sezione distaccata di Scalea, e da molti scritti delle parti in causa, gli usi civici hanno subito in tempi recenti una trasformazione nei valori fondanti, assumendo un carattere sempre più spiccato di risorsa ambientale, allontanandosi dalle originarie esigenze di sostentamento economico della popolazione.

In un periodo in cui l'occupazione di terreni da parte di singoli individui per fini agropastorali appare in regressione, le opinioni di chi avrebbe voluto vedere abrogato l'antico istituto (ritenuto poco più di un retaggio del passato, da cancellare al più presto) hanno subito una secca smentita, sia da parte della Corte costituzionale, sia da parte dello stesso legislatore, che con l'ultima normativa dedicata

ai demani collettivi ne ha ribadito la vitalità, spingendo o addirittura promuovendo la creazione di nuovi demani ⁽¹⁴⁾.

E' venuto meno, pertanto, anche con gli ultimi interventi normativi, quello che in passato era stato percepito come <atteggiamento sospettoso> da parte del legislatore, mentre le interpretazioni offerte dalla Corte costituzionale sembrano aver dato definitivo spazio a chi – in dottrina – afferma il dovere di rivisitare e rimeditare l'istituto alla luce della nostra legge fondamentale, che *“apre in questa materia spazi nuovi alla riviviscenza di una creatività di istituti giuridici che si poteva pensare ormai confinata nella memoria storica di più antichi ambienti giuridici, carichi, al più, di sole suggestioni retrospettive”*, rivendicando il ruolo della <collettività> quale formazione sociale <originaria>, luogo di sviluppo della personalità: entrano in gioco i diritti contemplati, tra gli altri, dagli artt. 2, 9, 42 secondo comma, 43, 118 Cost. ⁽¹⁵⁾.

Un'apparente riduzione del ruolo degli usi civici come istituto giuridico e prima ancora fenomeno sociale, tradizionalmente inteso quale mezzo di tutela della piccola iniziativa privata – che si accompagna al lento tramonto delle tematiche affrontate dal diritto agrario – è testimoniata, almeno nel meridione d'Italia, dall'andamento ridotto della attività commissariale, a partire dagli anni '60 (riscontrabile per la Calabria anche negli archivi di questo medesimo Commissariato): ma ciò non vuol dire che gli usi civici siano da considerare una sorta di <lettera morta>, rappresentando gli stessi nella prospettiva futura un valore – di crescente importanza, in un'epoca in cui a tutto ciò che ruota attorno alle condizioni ambientali e climatiche viene dato sempre maggiore risalto – nell'odierno assetto sociale, ove l'interesse diffuso alla tutela dell'ambiente salubre riceve sempre più rilievo (e difatti, mentre è in corso la scritturazione della presente motivazione, con la legge n.

¹⁴ Un preciso riferimento agli usi civici è stato inserito nell'art. 173bis comma 1, n. 8 disp att. C.p.c. (*Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto*).

¹⁵ Si parla anche di un ordinamento preesistente alla Costituzione, tutelato e sottoposto solo da essa.

1/2022 la tutela dell'ambiente ha definitivamente assunto rilievo costituzionale) ⁽¹⁶⁾.

Si tratta di garantire continuità all'esigenza – connaturata all'essere umano, sin dalla sua apparizione – di avere a disposizione spazi liberi da edificazione, infrastrutture, destinati anche al semplice godimento della natura, alla tutela di un paesaggio naturale, in un contesto in cui assumono rilievo concetti, in realtà sempre esistiti, ma ora ridefiniti, come il *foraging* ⁽¹⁷⁾ e di tutela della <madre terra>. I giudici costituzionali fanno riferimento agli usi civici quali beni ecologici, finalizzati alla conservazione dell'ambiente naturale, richiamando le proprie affermazioni di principio manifestate già prima dell'emanazione del codice dei beni culturali e del paesaggio ⁽¹⁸⁾. Gli usi civici diventano un bene tutelato di per sé, come considerato anche dalle corti di merito ⁽¹⁹⁾.

In tale prospettiva, l'utilizzo del territorio non si associa più alla sopravvivenza delle classi povere e a mere esigenze di sviluppo economico, ma attiene ad un'idea – sempre maggiormente considerata dalle formazioni politiche e sociali – di conservazione di un ambiente naturale e rinnovabile, formato da seminativi, pascoli e boschi, di cui il territorio ha bisogno, anche in vicinanza di (o persino conglobati in) centri urbani ⁽²⁰⁾.

La tutela giuridica in questo caso assurge in maniera sempre più prepotente a ruolo di contrasto allo sfruttamento del suolo, a sostegno delle ragioni della c.d. economia sostenibile, sino ad affiancare le tesi di chi difende l'esigenza di muoversi secondo

¹⁶ All'[articolo 9 della Costituzione](#) e' stato aggiunto, in fine, il seguente comma: «Tutela l'ambiente, la biodiversità e gli ecosistemi, anche nell'interesse delle future generazioni. La legge dello Stato disciplina i modi e le forme di tutela degli animali».

¹⁷ In senso letterale, <andare in qua e in là alla ricerca di cibo>. Nell'uso più recente il vagare per campi e boschi non è più associato esclusivamente alla sopravvivenza ma al consumo sostenibile di ingredienti vegetali che crescono spontaneamente in habitat naturali, come erbe, bacche, alghe, funghi, frutti di bosco, e di piccoli animali, come le lumache.

¹⁸ Ne ripercorre le linee principali Corte cost., sentenza n. 113 del 10 aprile 2018, contro la Regione Lazio.

¹⁹ Così ad es. Tar Campania – Salerno, 6 febbraio 2012.

²⁰ E' a questo proposito che si parla di <orto urbano>, ovvero di spazi condivisi autogestiti, destinati a piccole produzioni ortofrutticole, da redistribuire nel vicinato, in omaggio al criterio del km zero. L'esperienza dell'orto destinato al fabbisogno personale è considerata fondamentale in alcuni ambiti della ristorazione di eccellenza, dove si rimarcano i legami tra <cibo> e politica: se ognuno coltivasse [*rectius*: tornasse a coltivare] un pezzetto di terra – si sottolinea – si scombuscolerebbe totalmente il sistema economico mondiale.

ottiche di <decrescita>, piuttosto che di incessante crescita economica, basata sulla velocità dei consumi e alla salvaguardia di <modi diversi di possedere> che incoraggiano un possesso condiviso ed uno sfruttamento non intensivo delle risorse.

Gli usi civici si presentano quindi come strumento di bilanciamento, rispetto a spinte gestionali del territorio che non pongono limiti all'espansione delle industrie e degli insediamenti antropici, al prezzo di volumi ingestibili di produzione di rifiuti, di alterazione ambientale e di consumo del territorio, assecondati da politiche acceleratorie, accondiscendenti verso le ragioni dell'impresa e poco sensibili alle tematiche di tutela della collettività.

Di talché, le spinte che originariamente diedero vita alla regolamentazione degli usi civici in un'ottica deregolatoria, a partire dal finire del '700 - che portavano ad es. Carlo Cattaneo a richiedere, per rilanciare l'economia in Sardegna, l'abolizione degli ademprivi "*e d'altre bizzarre usanze che vengono colà dinotate coi nomi ancor più strani di portadie e roadie, cussorgie e furiardogi, llaor di corte, orzoline, narboni, salti, stazj e vidazzoni*", sottraendo oltre un milione di ettari ad un sistema vizioso, non già di coltivazione, quanto piuttosto di abbandono ⁽²¹⁾ - non trovano oggi più la medesima considerazione.

In parallelo, nel regno di Napoli, la discussione sui feudi era iniziata nel 1799, con la rivoluzione di ispirazione giacobina e il contrasto tra le tesi radicali di Cestari e la maggioranza moderata guidata da Mario Pagano, per come fedelmente riportato da Eleonora De Fonseca Pimentel, nel *Monitore napoletano* ⁽²²⁾. L'intera discussione sembra avere le sue radici nell'ordinamento agrario inglese, dove con le leggi sulle recinzioni (*Enclosure Acts*) si pose fine al sistema degli *open fields* e delle *common lands*, dando inizio a forme di coltivazione intensiva, sulla scorta di quanto teorizzato da Jethro Tull o da Arthur Young. E' così che - mentre nel meridione i francesi imprimevano una svolta decisiva, attraverso l'emanazione delle legge eversive della feudalità - anche nel regno di Piemonte,

²¹ La ricetta di Cattaneo era di vendere i terreni per costruire strade di collegamento, ma solo per preservare e incrementare un valore "*il quale appartiene per fatto di natura e per immemorabile godimento a quel popolo o all'una o all'altra delle sue classi*". Su tale falsariga si era pensato di regolare gli usi civici nel territorio della Sila calabrese.

²² Da consultare all'indirizzo www.monitorenapoletano.it, articolo nel n. 18 del 9 aprile 1799.

con l'editto delle chiudende del 6 ottobre 1820 emanato dal governo di Torino e con la successiva legge del 16 marzo 1839, si prevedeva la classificazione dei terreni e la loro divisione in tre categorie: dei privati, dei comuni e del demanio, con l'idea di porre fine ai possedimenti accentrati nelle mani di pochi, per parcellizzare i terreni in favore dei piccoli proprietari.

Si faceva strada allora l'idea – recepita poi della legge fondamentale, n. 1766 del 1927 ⁽²³⁾ – di una ripartizione dei fondi appartenuti alla nobiltà e al clero, legittimando le posizioni dei singoli occupatori, intendendo conferire maggior sviluppo sociale ai territori, attraverso un'opera che si presentò ben presto come di difficile attuazione, sino ad essere in qualche modo travolta dallo sviluppo della società dei consumi e dai nuovi approdi raggiunti dalle economie su scala globale, rendendo non più attuale l'originario disegno riformatore.

Il cambio di valenza dell'istituto è stato sottolineato a più riprese dalla Corte costituzionale, che pur constatando la notevole riduzione nel contesto storico contemporaneo delle antiche utilizzazioni ha richiamato i sopravvenuti orientamenti legislativi che *“hanno stabilito che i caratteri morfologici le peculiari tipologie d'utilizzo dei beni d'uso civico e il relativo regime giuridico sono meritevoli di tutela per la realizzazione di interessi generali, ulteriori e diversi rispetto a quelli che hanno favorito la conservazione integra e incontaminata di questi patrimoni collettivi”*, conservando tuttora il particolare regime di indisponibilità *“che la giurisprudenza ha sempre considerato con il massimo rigore ermeneutico”* (Corte Cost., sentenza 21.2.2017 n. 103/2017) ⁽²⁴⁾.

E molto efficacemente, proprio di recente si è sottolineato il carattere di <resilienza> degli usi civici e dei domini collettivi ad ogni tentativo di liquidazione, o addirittura di soppressione (che rappresenterebbe *“un assurdo sociale, politico e giuridico”*, secondo storica

²³ Si è sottolineato come il regime fascista intendesse imprimere nuovo vigore all'opera dei commissari ripartitori, aderendo la valorizzazione degli usi civici nella retorica del regime ai principi sottesi alle operazioni di bonifica e di favore per la piccola proprietà rurale.

²⁴ In tale direzione, v. l'incisivo intervento da parte dei giudici costituzionali, per porre un freno ad una sorta di liberalizzazione totale, verso cui sembrava volersi muovere la Regione Sardegna: Corte cost., sentenza 18 luglio 2014, n.210.

ed autorevole dottrina), rimarcando il valore sociale, e non strettamente economico di un governo del territorio, inteso come spazio <che passa attraverso le mani dell'uomo>, paesaggio <da contemplare non come spettatori, ma come attori> in un rapporto simbiotico tra la natura e l'uomo, che oltrepassa gli stessi limiti del più ristretto concetto di ecologico o <green>, da ultimo sempre più valorizzato in ambito culturale.

Ancora, la dottrina, nel mettere in rilievo il valore ambientale degli usi civici, in quanto sottoposti espressamente a vincolo paesaggistico, sottolinea il valore di legge a contenuto costituzionalmente anticipato della normativa di settore, emanata in periodo anteriore alla Costituzione del 1948, enunciando come la legge del 1927 assume un volto sempre più intenso nel quadro costituzionale di riferimento, per come dimostrato dal suo <antecedente specifico>, da individuare nel regio decreto n. 751 del 1924, che qualifica gli usi civici quali diritti di natura, e li racchiude nella formula di riconoscimento riprodotta successivamente dall'art. 2 Cost., e ora dall'art 1 legge n. 168 del 2017 ⁽²⁵⁾. I diritti di uso civico vengono quindi qualificati quali diritti *ab origine*, beni di comunità, oggetto di riconoscimenti preesistenti allo stesso ordinamento giuridico-sociale, assoggettati per sempre a vincolo paesaggistico ambientale ⁽²⁶⁾ e come tali intoccabili, persino dallo stesso legislatore,

Handwritten mark

²⁵ Molto si è discusso delle caratteristiche di tale legge, che per un certo verso si sovrappone ma non abroga la normativa <pre-statuale> di riordino del 1927, il cui valore intrinseco e – come è stato efficacemente sottolineato – erroneamente considerato come di tenore esclusivamente liquidatorio, appare invece <denso di elementi di costituzionalità>, tanto da venire utilizzata da sempre come <norma interposta> è rimasto invariato: le critiche si sono spinte fino a ritenere che se la legge n. 1766 del 1927 può dirsi legge a contenuto costituzionalmente anticipato, quella sui <domini collettivi> (espressione giudicata per molti versi fuorviante, in quanto forma espressiva non prevalente degli usi civici, come emerge dalla sentenza n. 103 della Corte costituzionale) sarebbe una legge a contenuto costituzionalmente inutile (o *inutiliter data*), una legge che sembra solo “*richiamare norme costituzionali da tempo già applicate agli usi civici e non si iscrive propriamente in quel novero di leggi savie e giuste del costituzionalismo moderno e contemporaneo*”.

²⁶ V. art 3 comma 6 della nuova legge 169/2017: con l'imposizione del vincolo paesaggistico sulle zone gravate da usi civici di cui all'articolo 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, l'ordinamento giuridico garantisce l'interesse della collettività generale alla conservazione degli usi civici per contribuire alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio. Tale vincolo è mantenuto sulle terre anche in caso di liquidazione degli usi civici. Cfr. anche il successivo comma 8-quater, secondo cui il vincolo paesaggistico viene mantenuto anche nel caso di trasferimenti o permutate di terreni sdemanializzati. Il vincolo paesaggistico-ambientale ha comportato – secondo recente giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. I civile, ordinanza 23 aprile 2021, n.10837 – “*una più nuova lettura dell'istituto che - non più diretta a favorire l'affrancazione dei beni e già funzionale agli scopi produttivi, a cui si accompagnava la trasformazione del demanio in proprietà libera - persegue, invece la tutela e la conservazione ambientale*”, di talché i tempi diventano sempre più maturi per un definitivo superamento dell'originario impianto revisionista – di matrice liberale e fortemente economicistico – volto a disintegrare il latifondo e la c.d. manomorta, relegando ad ipotesi eccezionali le operazioni di legittimazione e

che anzi con le ultime disposizioni, sembra persino invitare ad allargarne il novero ⁽²⁷⁾.

Appare poi largamente condivisa l'opinione secondo cui la categoria dei beni soggetti ad uso civico trova copertura – ma vedi ora la richiamata riforma additiva dell'art. 9 introdotta con la legge costituzionale dell'11 febbraio 2022 – nell'art. 2 Cost., in quanto espressione di diritti fondamentali, di cui la persona umana gode sia come singolo che nelle formazioni sociali ove si svolge la sua personalità, “*in una dimensione aperta, pluralista, storicamente determinatasi, di dominio con-diviso*”, che impone una tutela costituzionale rafforzata ⁽²⁸⁾.

8.

L'oggetto primario della controversia concerne dunque l'accertamento della *qualitas soli*, essendo messo in dubbio quanto attestato dalla relazione Ricucci, che ha condotto l'ente regionale Calabria a dichiarare la demanialità dell'isola, nella sua totale estensione ⁽²⁹⁾.

affrancazione, concentrando maggiormente l'attenzione sulla manutenzione del patrimonio naturalistico che gli enti comunali e le collettività hanno ricevuto <in dono> dalle precedenti generazioni (necessità di garantire l'equità intergenerazionale). Si tratta di una sfida, per il prossimo legislatore, che implica una rinuncia alle logiche del produttivismo e del consumismo, in favore di altri valori, che qualcuno ha provato ad elencare, forse con eccessiva utopia, indicando “*la convivialità, l'autonomia, la gioia di vivere, l'ecofemminismo, i beni comuni, il tempo libero, il low-tech, la permacultura, l'autogestione e la reciprocità*”, in un più ampio progetto di <*décroissance*>. Il problema – in tale prospettiva – attiene ai modelli di gestione e comporta una inversione della polarità singolo/gruppo. Ovviamente, l'avvenuta costituzionalizzazione della tutela dell'ambiente, della biodiversità e degli ecosistemi, rafforza e conferisce nuova linfa vitale ad interpretazioni favorevoli all'ingresso del diritto di uso civico nella carta dei valori fondamentali del nostro ordinamento.

²⁷ Con buona intuizione, in dottrina si è suggerito in tale prospettiva di consentire spazio a lasciti testamentari, donazioni private e persino a terreni oggetto di confisca penale o di prevenzione (i beni sequestrati <alla mafia>).

²⁸ Il principio è ribadito a più riprese dalla giurisprudenza di legittimità, v. Cass., sez. 3, 28.9.2011, n. 19792:

“...*la persistente vitalità dell'istituto – nonostante fin dal 1927 se ne fosse prevista appunto la “liquidazione” – poggia ora su di una sua tendenziale mutazione funzionale, all'uso civico essendo cioè riconosciuta una nuova caratterizzazione della sua natura di bene collettivo, in quanto utile anche – se non soprattutto – alla conservazione del bene ambiente e per di più per ciò stesso non soltanto a favore dei singoli appartenenti alla collettività dei fruitori del bene nel singolo contesto territoriale collegato alle possibilità di concreto utilizzo dell'immobile, ma evidentemente alla generalità dei consociati*”;

²⁹ Delibera di giunta n. 201 del 2005, con cui si dichiara il territorio dell'intera isola di Dino del comune di Praia a Mare (CS) gravato da usi civici e si dispone l'assegnazione a categoria, ai sensi dell'art. 11 legge 1766 del 16.6.1927.

Sul punto, va sgombrato il campo da ogni equivoco circa la validità della delibera regionale, avendo il Tar Calabria – adito dalla società Mara – respinto ogni doglianza a riguardo ⁽³⁰⁾.

E' da accantonare anche il rilievo secondo cui l'accertamento degli usi civici avrebbe valore *ex nunc*, ossia a partire dalla delibera regionale del 2005, per cui sarebbero salvi tutti gli atti giuridici aventi ad oggetto il medesimo territorio, antecedenti: infatti, il riconoscimento dell'esistenza di usi civici non ha valore costitutivo, ma semplicemente dichiarativo, trattandosi di diritti preesistenti ed originari, appartenenti ai naturali del luogo per effetto di situazioni di diritto e di fatto pre-statali e pre-ordinamentali. La questione è assolutamente pacifica: come autorevole dottrina ha avuto modo di esprimersi, la sentenza commissariale è sempre una pronuncia di accertamento, *“e mai costitutiva, perché altrimenti si metterebbe in discussione il fondamento stesso della materia, in quanto il titolo preesiste sempre alla situazione giudicata”*.

8.1

L'esistenza di (antichi) usi civici sull'isola, poi, si ricava dall'intera documentazione raccolta in atti o reperibile negli archivi storici.

Il Commissario Granato, all'indomani della emanazione della legge di riordino degli usi civici del 1927, include tra i terreni *“di proprietà privata, o ex feudali, od ecclesiastici”* relativi ai demani del comune di Aieta - di cui accertare la natura e le eventuali illegittime occupazioni, da *“regolare sia con la reintegra, sia con la legittimazione”* - **anche l'isola di Dino**, ordinando l'accertamento e affidando il compito al geometra Remo Morelli da Cosenza (decreto del 16 marzo 1928).

³⁰ Tar Calabria Catanzaro sez. I, 29 giugno 2011, n. 934: *“ove la ricorrente avesse invece inteso contestare proprio l'accertamento della sussistenza del vincolo di uso civico come risultante dalla deliberazione regionale, il ricorso, sotto questo esclusivo profilo, sarebbe irricevibile per tardività, considerato che già all'epoca della presentazione dell'istanza al Comune resistente [di liquidazione degli usi civici] (2.10.2008), la ricorrente era a perfetta conoscenza della deliberazione regionale n. 201/2005, tanto che la detta istanza era proprio rivolta alla liquidazione degli usi civici accertati con detta deliberazione”*.

I c.d. <decreti del 1928> assumono un valore fondamentale nell'economia delle decisioni da parte di questo Commissariato, perché sono gli atti ufficiali di impulso alla regolazione delle usurpazioni, all'indomani della legge di riordino del 1927: attraverso le nomine dei periti istruttori demaniali, si dà avvio ad una complessa e sincronica opera di ricostruzione delle occupazioni e delle usurpazioni, che richiede la previa identificazione delle porzioni di territorio assoggettate agli usi, da sottoporre a divisione, liquidazione, scioglimento di promiscuità e ad eventuale quotizzazione.

Come è noto, tuttavia, la complessità degli accertamenti, le stesse difficoltà addotte dai comuni - spesso nemmeno in grado di offrire la retribuzione dovuta ai periti istruttori nominati in sede centrale - non hanno consentito di portare a termine tutte le indagini avviate dal Commissario. Un periodo di prolungata stasi ha caratterizzato quindi anche il territorio in esame.

E' solo nel 2003, che si ottiene attraverso l'elaborato del dr. agronomo Tommaso Ricucci - incaricato dalla Regione Calabria di istruire un'istanza di accertamento demaniale depositata da un cittadino di Praia a Mare, l'ingegnere Enzo Gabriele ⁽³¹⁾, corredata da documenti - un completo accertamento storico-documentale sul territorio dell'isola.

Ricucci, compiuto il sopralluogo di rito, espletava accurate ricerche presso l'archivio di Stato di Cosenza ⁽³²⁾, appurando quanto segue:

- Praia assumeva lo stato di Comune autonomo nel 1928, aggregando i comuni limitrofi di Aieta e Tortora (ricostituiti successivamente, con legge 10 giugno 1937);
- l'intero territorio di Aieta costituiva nel diciassettesimo secolo, un feudo appartenuto al marchese Domenico Cosentino;

³¹ L'istanza pare potersi collegare peraltro ad una iniziativa della stessa società Isola di Dino: l'ing. Enzo Gabriele infatti - afferma Ricucci - è assistito dallo stesso legale della società.

³² Ove alla busta 20 fasc. 232 si trovano proprio le carte della "*causa di rivendica tra il comune di Ajeta e l'ex feudatario, presunto possessore delle terre Cavallaro, Signita, Propesa e Isola di Dino*", cfr. Demanio Silano - Inventario, reso disponibile in rete all'indirizzo <https://www.archiviodistatocosenza.beniculturali.it/getFile.php?id=580> · PDF file.

○ questi, con atto notarile del 13 settembre 1783 vendeva l'intero marchesato al Principe Antonio Spinelli di Scalea;

○ con legge 2 agosto 1806, il nuovo regime napoleonico, guidato da Gioacchino Murat, aboliva la feudalità e il commissario del Re Galdi, con ordinanza 26 giugno 1811, viste le sentenze della commissione feudale del 23 settembre 1809 e del 29 agosto 1810, assegnava una serie di terreni al comune di Aieta: la prima delle due sentenze riguarda *“l'abolizione di 23 capi di gravanze sussistenti sul feudo di Aieta dell'ex feudatario Principe Spinelli”*. La seconda sentenza concerne l'assegnazione di altro fondo, oltre ad attribuire al comune di Aieta *“la costa meridionale della Foresta”* pur non facendo espressa menzione dell'Isola di Dino, che pure si trova ad ovest della predetta località, separata da uno spazio di circa cento metri dalle acque del mar Tirreno;

○ tuttavia, con successiva **ordinanza del commissario ripartitore, Cavalier Galdi del 26 marzo 1812** - all'esito di un contraddittorio con l'ex feudatario, rappresentato dall'agente Candia - i locali Cavallaro, Sigrite, Propesa ed Isola di Dino venivano ordinati far parte *“del demanio universale divisibile, illegittimamente posseduti dall'ex feudatario”* poiché *“niuna decisiva comprovata si è prodotta per canto del possessore in garanzia del suo possedimento”* e quindi trattandosi di <corpi non giustificati di natura difensata> gli stessi *“debbano senza ritardo essere aperti e rendersi nella massa del demanio indivisibile”* del comune di Aieta, con indennizzo per i frutti ingiustamente percepiti;

○ le operazioni venivano eseguite dall'agente demaniale Lamboglia, il quale valutava l'estensione dell'isola in 44 tomolate, di cui 10 coltivabili, le altre <fortemente inerbite> e come tali pascolative, oltre che rappresentate da <balzi e scogli>;

○ nel 1870 l'intendenza di Finanza di Cosenza dava avvio ad un procedimento amministrativo nei confronti del comune di Aieta, ritenendo il territorio appartenente al demanio statale, ma con esito sfavorevole;

○ in data 17 dicembre 1914 il comune di Aieta emanava un regolamento per l'uso dei beni comunali da parte dei cittadini, per il quinquennio, e successivo analogo atto veniva emanato il 27 luglio 1918, disponendo il divieto di pascolo sull'isola;

- il decreto di nomina a istruttore del perito Morelli, da parte del Regio Commissario in data 16 marzo 1928, inserisce nell'elenco delle località anche l'Isola di Dino;
- l'isola di Dino è menzionata nella ampia ricognizione dei beni di uso civico in Calabria redatta nell'anno 1900 dall'avv.to Carlo Pinto, con l'estensione di 44 tomolate ⁽³³⁾;
- Il consiglio comunale di Aieta, in data 17 dicembre 1914 approvava il regolamento sull'uso dei beni comunali, stabilendo espressamente – all'art. 3 - per l'Isola di Dino il divieto di pascolo;
- la nota del corpo Reale delle Foreste di Cosenza del 4 marzo 1926, indirizzata al Regio Commissario per gli Usi Civici di Catanzaro, menziona l'isola di Dino nell'elenco dei beni del comune di Aieta, “*soggetti ad uso civico*”.

Ricucci dava quindi atto delle annotazioni rinvenute sia nel c.d. catasto francese, o descrittivo, con particolare riguardo alle matricole dei possessori sia del nuovo catasto geometrico particellare, in cui l'Isola di Dino è riportata come in parte seminativo e in maggior parte pascolo: tuttavia, l'originario terreno seminativo risultava in sede di sopralluogo parzialmente degradato a pascolo cespugliato e in parte interessato dal <villaggio> realizzato dalla società acquirente.

L'intera isola è risultata pertanto detenuta abusivamente dell'ex feudatario, per tale motivo restituita al comune di Aieta, da annoverare “*tra i beni soggetti ai diritti di uso civico*”, con assegnazione alla categoria a) pascoli e boschi, di un'area pari a ettari 25 circa, e alla categoria c) di due aree restanti, per estensione complessiva di 4 ettari.

Si giunge così alla adozione della deliberazione regionale n. 201 del 2005, con la quale si è dichiarato l'intero territorio dell'Isola di Dino **gravato di usi civici** ⁽³⁴⁾.

³³ La c.d. relazione Pinto – opera monumentale di ricognizione degli usi civici, organizzata per comune, conservata nell'archivio di questo Commissariato e frequentemente consultata dai periti - viene considerata un'opera fondamentale per ogni ricerca storica.

³⁴ La delibera è stata impugnata nel 2009 dalla società Mara srl al TAR Calabria, che con sentenza 29 giugno 2011 n. 934 ha ritenuto infondato il ricorso. Nell'atto introduttivo, la società intendeva contestare il rigetto di una istanza di liquidazione degli usi civici da parte del comune di Praia a Mare.

La perizia affidata al dr. agr. Sabatino, chiamato ad approfondire i risultati raggiunti da Ricucci, svolgendo indagini autonome, anche presso l'archivio storico di Napoli, non smentisce tali circostanze, arricchendo l'indagine storica di importanti elementi.

E' stato confermato che l'Isola di Dino risulta citata nel **verbale del 12 gennaio 1812** redatto dall'agente ripartitore dei demani Carlo Lamboglia, incaricato di verificare e formare lo stato "*di tutte le terre comunali, sien demanj aperti all'uso de' cittadini, sieno altri luoghi*": anche grazie all'apporto dei periti di campagna Cristofaro Longo e Vito de Presbiteris da Aieta, che "*jeri e l'altro jeri si conferirono di persona rispettivamente nelle contrade denominate...Isola del Dino...*" veniva accertata l'appartenenza al comune di Aieta del predetto territorio isolano.

Nel successivo **verbale del 27 gennaio 1812**, sentiti il sindaco e i decurioni che con la memoria 1 novembre 1811, che ne reclamavano la restituzione, Lamboglia dichiarava i demani Sigrita, Propesa ed Isola di Dino **fondi usurpati**, ovvero "*difese illecitamente costituite*" dall'ex Barone, di cui si doveva fare l'apertura e ordinare la restituzione al Comune, in quanto territori "*appartenenti al demanio comunale*".

L'isola di Dino viene successivamente descritta nel **verbale del 29 gennaio 1812** "*questa essendo perfetta isola è interamente circondata dal mare, ed in distanza circa un quarto di miglio dal litorale marittimo di questo suddetto Comune*"; e inquadrata nel **verbale del 22 gennaio 1812** tra lo stato delle terre comunali, con la dicitura **Isola di Dino riacquistata**, distinta in porzioni <Terre coltivabili e Terre incoltivabili>. L'Intendente di Calabria Citra Galdi, con **ordinanza 26 marzo 1812**, rilevato che nel decorso termine di giorni dieci "*niente è venuto per parte del rappresentante dell'ex barone*", ossia che alcun documento contrario veniva mostrato in visione, ordinava la restituzione senza ritardo in piena proprietà al demanio comunale dei locali Sigrita, Propesa ed Isola di Dino (per Cavallaro veniva seguita una procedura a parte). Il 26 marzo 1812 Lamboglia dichiarava l'Isola di Dino **parte del demanio universale indivisibile**, illegittimamente posseduto dall'ex feudatario,

attualmente occupato a titolo di difesa, in piena proprietà restituito al demanio comunale.

Più precisamente, secondo i documenti direttamente consultabili dagli atti versati in giudizio, con ordinanza del 26 marzo 1812 il Cavalier Galdi Commissario del Re, decidendo nella causa del comune di Aieta - rappresentato dal sindaco e dal decurionato - con l'ex feudatario, rappresentato "dal suo agente signor Candia", relativamente alla divisione in massa del territorio comunale, premetteva il seguente <Considerando>:

*Che in conformità dell'accerto dei verbali [compilati dall'agente demaniale signor Lamboglia] i locali Cavallaro, Sigrite, Propesa; ed isola di Dino sieno parte del demanio universale divisibile, **illegittimamente posseduti dall'ex feudatario***

aggiungendo che

*Nel termine di giorni dieci fissati come sopra dall'agente ripartitore, **niuna decisiva compruova si è prodotta per canto del possessore in garanzia del suo possedimento, giusta le eccezioni stabilite nell'art. 209 delle istruzioni de' 10 marzo 1810 ed. 8 e di quelle de' 24 maggio dell'anno stesso.***

*Che analogamente al prescritto del citato art. 20 simili corpi non giustificati di natura difensata, debbano **senza ritardo essere aperti, e rendersi nella massa del demanio divisibile***

dichiarando quindi, in dispositivo

*i locali Sigrita, Propesa, ed isola di Dino siti nel tenimento del territorio di Ajeta medesimo attualmente occupati dall'ex feudatario a titolo di difesa **saranno senza ritardo in piena proprietà restituiti al demanio comunale divisibile di cui fanno parte***

oltre a stabilire condanna al risarcimento del danno in favore del comune, per i frutti ingiustamente percepiti dall'occupante ⁽³⁵⁾.

³⁵ Nel corso dell'accertamento successivamente condotto da Lamboglia riversato nel verbale 12 gennaio 1812, per i fondi Cavallaro, Sigrita, Propesa, e Isola di Dino i decurioni chiedevano lasciarsi i terreni indivisi "per comodo del comne e de' cittadini", producendo reclamo all'intendente, ma non si ha notizia di successivi procedimenti di divisione.

Dal verbale Lamboglia 27 gennaio 1812 si apprende che lo stesso comune di Aieta con memoria 1 novembre 1811 aveva espressamente richiesto la restituzione dei locali Sigrita e Isola di Dino “*sita in distanza di circa un quarto di miglio dal litorale marittimo del Comune stesso*” in quanto “*due demanj vogliansi usurpati dall'ex Barone [ovvero, il Principe di Scalea] ed illegittimamente ridotti a specie di difesa*”, aggiungendo ad esse anche il “*luogo detto Propesa*”. E non avendo l'ex Barone depositato “*nel legal termine di giorni dieci, e per tutto il termine successivo fin oggi decorso*” [all'agente del feudatario Candia era stato notificato a mani proprie avviso il 23 novembre 1811, ben oltre dieci giorni prima] “*presentato verun pubblico strumento, col quale si comprovasse o il dominio o il pascolo continuato e non interrotto dall'anno 1535, epoca della prammatica 11 de Baronibus citata dall'art 3 tit. 1 del Real Decreto de' 3 dicembre 1808, e dall'art. 20 tit. 3 delle Reali istruzioni de' 10 marzo 1810 e che nemmeno ha egli presentato un giudicato dell'abolita Commissione feudale, o de' soppressi Tribunale del Sacro Consiglio o del Collaterale, conformemente a' succitati due articoli legalì*”, Sigrita Propesa e Isola di Dino venivano dichiarate **difese illecitamente costituite**, “*non essendo - altra circostanza ritenuta decisiva - né l'una né l'altra in contatto co' demanj ex feudali*”.

8.2

Di più, dalla **sentenza della Commissione feudale 29 agosto 1810**, tra il comune di Aieta e l'ex feudatario principe di Scalea, relatore il giudice Saponara, si rileva che – sulla base degli antichi libri di rendita, rilevii e dell'apprezzo del 1764 contenuto nel tabolario di Gaetano de Tommaso, nel quale “*sono distinti i corpi dell'ex feudo da' beni burgensatici dell'ultimo possessore della famiglia Cosentino*” – risulta che la sola difesa antica venduta riguarda altro locale, detto Cirassieno. Si assegna al comune tutta la costa meridionale del demanio Foresta, nella quale “*abbiano i cittadini i pieni e comodo usi anche per commercio fra essi, estimabili nella divisione dei demanj*”, costa meridionale in cui è ricompreso il territorio isolano.

Sabatino si limita quindi a esprimere un interrogativo, rispetto alle conclusioni di Ricucci, riguardo alla mancata spiegazione della non opposta resistenza da parte degli ex feudatari (marchese Cosentino, principe Spinelli) agli accertamenti svolti da Lamboglia e Galdi, stante l'omessa esibizione di un titolo valido che potesse garantire il certo possesso dell'isola (e non l'usurpazione) da parte dei precedenti possessori. Ma, di fatto, tanto è proprio quanto accaduto: l'ultimo feudatario non si è opposto, non ha presentato alcuna osservazione, né prodotto avanti la commissione feudale alcun documento giustificativo del proprio possesso.

La circostanza, secondo cui nella formazione del catasto onciario del 1742 il marchese Cosentino si dichiarava possessore dell'isola, o il fatto che i suoi discendenti venivano obbligati a pagare arretrati di *adoba* non hanno valore dirimente, non spostano il fulcro della questione, così come non sono decisive le annotazioni sui cedolari del principe Spinelli del 1783 (secondo quanto riportato in uno "*instrumento di mutuo*" stilato dal notaio Michele Rocco, tra gli Spinelli e la Real Casa)⁽³⁶⁾, feudatario succeduto al marchese per atto notarile tra vivi dell'8 gennaio 1799, denominato "*Instrumento di vendita*" (rogito a firma notaio Vincenzo Gaudiosi di Napoli)⁽³⁷⁾. Si tratta infatti di vicende superate da quanto accertato dalla successiva controversia feudale.

Il catasto onciario può avere valore indicativo, ma il punto è che l'intera proprietà feudale – e quindi anche gli atti negoziali intercorsi tra gli ex feudatari – si ritrova ad essere messa in discussione con l'introduzione delle leggi c.d. eversive della feudalità, promosse dalla cultura e dal predominio francese, come dimostrato dagli specifici atti compiuti dai commissari ripartitori.

³⁶ L'atto – denominato "*Emptio [...] pro Banco Spiritus Sancti*" – riportato per estratto tra gli allegati della perizia, riguarda un elenco di beni "*mobili, e stabili, burgensatici, e feudali*" offerti in garanzia: per quel che qui concerne, si registra, tra i beni in elenco, la menzione dell' "*Erbaggio dell'Isola di Dino con il lus prohibendi di raccogliere frutti di mare nelli Scogli di detta Isola*". Il dato conferma l'esistenza di usi esercitati sull'isola dai naturali del luogo.

³⁷ L'atto – denominato "*Empio feudi Aieta pro Vincentio Spinelli Principis Scalea*" è presente negli allegati alla consulenza di Sabatino, e si tratta del trasferimento dell'intero feudo di Aieta dal marchese Domenico Cosentino al "*Principe della Scalea*" Vincenzo Spinelli, erede testamentario del fu Antonio, ma non riporta alcuna descrizione dei fondi ceduti, facenti parte di un unico compendio, limitandosi a dare atto delle varie vicende relative al pagamento del prezzo, avvenuta in maniera frazionata e a più riprese.

In particolare, proprio per l'Isola di Dino, era stata considerata **abusiva la <difesa> creata dagli ex feudatari**, che erano quindi ritenuti, per come indicato dal sindaco e dai decurioni, aver **usurato i diritti dei naturali del luogo**, imponendo la "*decima del pesce, ancoraggio e falangaggio*" (così la *Rivela* del 1742 per il marchese Cosentino) o il diritto di erbaggio e di vietare la raccolta dei frutti di mare ⁽³⁸⁾, sia pure versando per questo una tassa all'erario. Il punto è che la <difesa>, oggetto di avvicendamento tra gli ex feudatari è stata considerata per l'appunto **irregolarmente costituita, frutto di prevaricazione sulle ragioni del territorio, e per questo da restituire alla collettività.**

Non è spendibile l'argomento secondo cui sull'isola non sarebbero mai stati esercitati usi civici, attesa l'annotazione contenuta in uno dei verbali Lamboglia, secondo cui non si procedeva a richiedere indennizzo all'ex feudatario per i frutti ingiustamente percepiti, poiché "*per parte dell'ex Barone nulla si è percepito di frutto ne' trascorsi anni a cagione de' briganti, che ne impedivano l'accesso*", trattandosi di situazione contingente, legata alle vicissitudini del territorio, nell'epoca di decadenza del Regno delle Due Sicilie, in un periodo limitato (erano in valutazione i soli anni di percezione dei frutti, dal 1809 al 1812). Situazioni transitorie, relative a pochi anni di mancato esercizio, non valgono ad interrompere l'esistenza degli usi, legati ad una vocazione originaria del territorio.

E neanche è vero che sull'isola siano impraticabili il pascolo o l'erbaggio, attesa la difficoltà di raggiungere la stessa via mare: si tratta di superare un breve tratto, e non è richiesto di doverlo fare giornalmente, tanto è vero che l'art. 3 del Regolamento emanato dal consiglio comunale di Aieta sull'uso dei beni comunali per il quinquennio 1915-1919, espressamente **vietava il pascolo sull'isola, segno che lo stesso veniva praticato.** Ulteriore prova si ricava dal contratto di affitto stipulato il 17 aprile 1950 tra il comune e Francesco Russo per un quinquennio, con indicazione di utilizzo "*oltre che uso seminatorio e di pascolo, anche per allevamento*

³⁸ Circostanze che dimostrano, ancora una volta, l'esistenza di precisi usi, praticati sull'isola, da parte degli abitanti del luogo, cui veniva impedito ogni accesso, attraverso l'apposizione del vincolo di difesa.

di conigli lepri ed altro bestiame affine”⁽³⁹⁾. Né può essere discriminante osservare che sull’isola non vi siano stati stabili insediamenti della popolazione, attesa la brevissima distanza dal litorale, che ne permette a chiunque l’agevole accesso.

La proprietà privata di un suolo – nel caso dei domini collettivi, l’allodialità – peraltro non si presume, va provata, come ribadito a più riprese dagli insegnamenti della Suprema Corte, mentre al contrario l’esistenza degli usi gode di un trattamento presuntivo di favore, in applicazione della massima consolidata, *ubi feuda, ibi demania*, ritenuta rivestire valore di presunzione quasi assoluto per le terre dell’Italia meridionale e della Sicilia, restando escluse le sole riserve legittimamente costituite ed alcune zone del Salentino⁽⁴⁰⁾. Ed è per questo che *“in tema di usi civici, ove sia dimostrato che una terra fa parte di un demanio universale, la demanialità della stessa si presume, a meno che non sussiste 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”* (Cass., ordinanza n. 23323 del 18 settembre 2019 Rv. 655250; Id., n. 4753 del 27 febbraio 2014, n. 4753 Rv. 630149).

8.3

Ad ogni buon modo, anche attivando i poteri officiosi in tema di indagini storico-documentali che per il suo ruolo competono al Commissario (sui cui scopi e natura cfr. Cass., 22 settembre 2014, n. 22177), il consulente Sabatino è stato incaricato di estendere le ricerche presso il Grande Archivio di Napoli, in precedenza non consultato da Ricucci, al fine di reperire ogni documento utile ad approfondire ulteriormente le vicende dell’isola. Tale ricerca non ha consentito di trovare alcun documento che possa attestare la

³⁹ Allegato n. 14 perizia Ricucci. Il p.i.d. nella relazione, a pagina 28 dava peraltro atto che il geometra Palumbo – che lo aveva accompagnato in rappresentanza della società Isola di Dino nel corso dell’escursione sull’isola – lo aveva informato che la società aveva immesso *“da tempo un gregge di pecore, circa venti capi, che vivono ovviamente, allo stato brado”*.

⁴⁰ Così l’autore di una voce enciclopedica dedicata dal Novissimo Digesto Italiano, secondo cui *“l’ infeudazione equivale quindi a dimostrazione della qualitas demaniale del suolo...con le sole eccezioni che la Commissione feudale ammise per l’Italia meridionale, le difese, e per le bandite o ristrette o chiuse in altre regioni d’Italia”*.

legittima proprietà da parte degli ex feudatari, che ne hanno vantato sino ad epoca prerivoluzionaria il possesso. Dopo una donazione federiciana del 1206, attraverso cui l'isola di Dino sarebbe stata trasferita – assieme ad altri beni, e alle rendite per lo sfruttamento della Salina di Lungro – ai monaci cistercensi, e in particolare alla Abbazia di Acquaformosa, “*non sono stati rintracciati altri documenti che parlino delle vicende storiche ed eventuali successivi passaggi di proprietà a riguardo*”. Il perito ricava peraltro tale dato non da un documento consultato in originale, ma da una semplice pubblicazione, citando il libro di Pietro de Leo, *Certosini e Cisterciensi nel Regno di Sicilia* ⁽⁴¹⁾.

Conclude pertanto il dr. Sabatino, affermando che il fondo Isola di Dino è un demanio regio, ex feudale, successivamente assegnato alla comunità di Aieta e quindi incluso nel suo demanio universale, a partire dall'ordinanza napoleonica del 1 settembre 1806, che assegnava all'università di Aieta il demanio Foresta (disposto lungo la costa e comprensivo dell'isola).

Ma quel che è certo è che non vi sono atti di compravendita tra ex feudatari e il Comune di Aieta, né documenti di infeudazione che possano spiegare come la proprietà dell'isola possa essere passata dai Cistercensi al feudatario. E appare comunque improbabile che dal monastero la proprietà dell'isola sia passata ai baroni per atto di vendita, atteso che già nei primi secoli dopo l'istituzione l'abbazia incontrò un periodo di decadenza, subendo nel 1490 l'applicazione della commenda, e non riprendendo più l'antico predominio sul territorio, per cui la perdita della proprietà potrebbe essere il frutto di usurpazioni. Peraltro, non è noto a che titolo sia avvenuta la menzionata donazione, e poiché solitamente le attribuzioni alla mensa vescovile riguardano le rendite, e non il bene di per sé, solitamente concesso con vincolo di inalienabilità, anche sotto tale

⁴¹ Il libro risulta edito nel 1993 per i tipi di Rubbettino, e non risulta più in commercio; la notizia, per come riportata, sembra tratta da Wikipedia e da fonti correlate (v. ad es. [https://thereaderwiki.com/it/Abbazia di Santa Maria di Acquaformosa](https://thereaderwiki.com/it/Abbazia%20di%20Santa%20Maria%20di%20Acquaformosa)). Maggiori notizie sulla abbazia di Acquaformosa sono reperibili all'indirizzo <https://heraldryengland.blogspot.com/2008/10/labbazia-di-acquaformosa.html>.

profilo è inverosimile che la proprietà sia stata successivamente dai monaci compravenduta a privati.

8.4

La Corte di cassazione, anche di recente, ha ribadito la validità del principio secondo cui *“in tema di usi civici, una volta dimostrato che la terra fa parte di un demanio universale, la demanialità stessa si presume”* (Cass., 17.10.2019 (dep.), n. 26487). Ed è noto che nel diritto del Regno delle Due Sicilie l’espressione **“demanio”**, con riguardo ai diritti (di proprietà o di uso) spettanti alla collettività, era una formula ricorrente, perché i diritti delle collettività su terre proprie (*alias*, il demanio universale o comunale) o su terre altrui (*alias*, il demanio feudale) avevano un regime giuridico *identico a quello del vero e proprio demanio pubblico delle città o Comuni, ovverosia l’inalienabilità, l’indivisibilità, l’inusucapibilità o l’imprescrittibilità*.

Ciò è tanto vero, che la Cassazione del Regno poteva affermare, in una sentenza del 22 aprile 1931, che *“tanto per la legislazione napoletana, quanto per quella siciliana, come per quella vigente i concetti di uso civico e di demanialità sono equivalenti”* ⁽⁴²⁾.

Un validissimo storico del diritto in materia di usi civici, in anni di poco successivi, aveva modo di ribadire come nel regno di Napoli il demanio feudale è sempre stato ritenuto – dai Longobardi, ai Normanni, agli Svevi – *“un prelevamento di terre fiscali a favore di un privato, che non poteva portare alla soppressione dei diritti che su di essi si esercitavano per consuetudine, come quelli che si esercitavano sui demani universali”* per cui *“gli usi civici, nati per le necessità stesse della vita, trovavano,*

⁴² La giurisprudenza dell’epoca era prolifica di massime, sul punto: v. ad es. Commissario di Napoli, 30 gennaio 1928, causa Lamensa – Fondo per il culto: *“per diritto feudale, gli usi civici si costituivano sulle terre nelle quali la popolazione preesisteva alla infeudazione”*; per cui, *“abolita la feudalità nelle province napoletane e siciliane, i beni attribuiti alle università in compenso degli usi civici conservano il carattere di demanio universale”*, senza che ciò possa far convertire i beni stessi in beni di dominio privato (Cass., 30 giugno 1928, causa Marinaro-Caronia); ancora, *“l’utilità economica del diritto civico appartiene al singolo, come membro della comunità; ma il diritto astrattamente considerato compete al comune, quale rappresentante dell’interesse perpetuo della popolazione”* (Commissario di Roma, 28 luglio 1928, Comune di Montalto – Boncompagni); *“avvertita la natura feudale di un immobile, l’esistenza degli usi si presume, in virtù dell’obbligo imposto al barone di tollerare che gli abitanti delle terre traggano da esso gli alimenti necessari alla vita e, perciò, per le popolazioni dei comuni ricompresi nel feudo, la natura demaniale della terra costituisce il titolo per l’esercizio dell’uso”* (Commissario di Catanzaro, 25 febbraio 1926, causa comune di Decollatura – Lorusso).

*secondo i giuristi meridionali, il loro fondamento nel principio di diritto naturale ne cives inermem vitam ducant, donde il loro carattere di ius primaevum, di diritto inalienabile, imprescrittibile, della sua precedenza rispetto a quello del sovrano (anta fuerunt populi quam reges) ed anche della sua importanza, giacché si affermò che neanche il principe <toltere potest> tale diritto”, Con le invasioni barbariche, le terre comuni passarono al Fisco (infiscatio), ma continuarono a servire agli usi delle popolazioni, usi che venivano rispettati, quando le Università si sostituivano al feudatario nell’acquisto del feudo: il demanio universale si aggiungeva allora a quello feudale, anche nel caso di donazioni ⁽⁴³⁾, e “a ben guardare, erano proprio le terre del Fisco, che formavano oggetto di concessioni a vescovi, monasteri e nobili privilegiati”, al contempo guardandosi bene – per non suscitare episodi di ribellione – dal privare le popolazioni degli usi, di cui godevano *ab antiquo* ⁽⁴⁴⁾.*

In altro autorevole commento si è ricordato come nel rapporto della Commissione feudale del 1815, la soggezione dei feudi agli usi civici “*deriva dal nativo diritto che, in ogni popolazione, ogni uomo ha alla propria esistenza*”, diritto che si esercita direttamente sulla terra, “*pria proprietà dell’uomo e pria sorgente della sussistenza delle ricchezze nazionali*”. Si tratta di un diritto talmente radicato che non veniva meno se il territorio, soggetto all’inf feudazione prima abitato, si fosse spopolato per effetto di guerre, di invasioni nemiche, inondazioni, pestilenze, ecc. (*feudi disabitati*); in questi casi il diritto delle popolazioni originarie risorgeva a favore delle nuove popolazioni che si fossero stanziate nuovamente sul territorio in tutta la sua integrità, quasi *iure post liminii*.

Sempre al fine di comprendere la sostanziale differenza tra il vero e proprio demanio del Comune e quello che nella legislazione napoletana era chiamato “*demanio comunale*”, con riferimento ai beni

⁴³ “Come appunto si verificò – viene proposto esempio – quando Tancredi donò ai Gaetani le selve tra Gaeta e Cuma, esentandoli dal pagamento di qualsiasi canone”. Secondo altre fonti, Ruggero II (1095-1154) riconobbe il diritto e gli usi delle popolazioni che già vivevano, sia nelle aree di demanio feudale che in quelle di demanio regio: il complesso di tali diritti e usi fu chiamato “*demanio universale*”, che, quindi, era il patrimonio che fin dalle origini fu soggetto agli usi delle popolazioni, ovvero delle *universitates*.

⁴⁴ Sembra fare eco Cass., 5 gennaio 1950, Paoluzzi – Com. Sante Marie: “*gli usi civici trovano il loro fondamento nell’antico dominio delle popolazioni, che, per soddisfare i bisogni essenziali della vita, usavano le terre in certi modi determinati*”. “*Tali usi hanno continuato a sussistere anche dopo la emanazione delle leggi sull’abolizione della feudalità*”. “*Le terre del demanio universale o comunale sono di proprietà delle popolazioni e non dell’ente pubblico*” massime riportate in Rep, Giur. It, 1950 (con rinvio a Foro it. 1950, I, 858).

ex feudali e agli usi civici, è necessario dare atto della assoluta prevalenza – rispetto all’opinione secondo cui i beni appartengono in proprietà al Comune – della tesi dell’appartenenza alla comunità dei naturali del luogo, e soltanto presi <in gestione> dal Comune, come rappresentante di quella collettività. Il *demanio civico* si distingue e viene trattato, nelle modalità di esercizio, in modo diverso dal vero e proprio demanio del Comune.

E’ bene rendersi conto anche del significato dell’aggettivo “**universale**” che talvolta è adoperato come sinonimo di “**demanio comunale**”. Come già osservato, occorre rinviare al periodo storico in cui i popoli invasori – in particolare, i Normanni – presero possesso dell’Italia meridionale, allorché tutta la terra divenne del re, il quale in parte la conservò per sé (il “*demanio regio*”) e in parte la concesse ai suoi vassalli *uti frui*, ossia in semplice godimento (il “*demanio feudale*”) riservandosene il dominio diretto. E proprio per questo tali “*iura civitatis*” – diritti necessari a tutela della vita dei sudditi – preesistevano a qualsiasi forma di dominio, tanto che “*nec per legem nec per regem tolli [poterant]*”. Ed è questo “**demanio universale**” che – quando non vi erano *universitates* capaci giuridicamente di amministrarlo (come ad es. le odierne c.d. “**università agrarie**”) – divenne “**demanio comunale**”, ossia amministrato e gestito dal Comune quale rappresentante dell’*universitas* dei suoi cittadini.

9.

L’isola di Dino è dunque **gravata da usi civici**.

10.

Non vi è dubbio che, una volta constatata la natura di bene assoggettato ad usi civici per l’intero territorio dell’isola, le opere realizzate su di essa seguano la medesima sorte.

Come correttamente rilevato dalla ricorrente incidentale, alla stregua delle regole civilistiche in tema di accessione e di quelle della

normativa di uso civico, quanto costruito su di un suolo assoggettato a vincolo demaniale civico ne segue le vicende, essendo privo di una propria titolarità giuridica, diversa dal suolo sul quale insiste e di cui acquisisce la natura. Soccorre il principio da ultimo ribadito dalla Suprema Corte regolatrice, secondo cui le opere e gli impianti realizzati senza titolo (vale a dire senza sdemanializzazione), essendo prive di propria titolarità giuridica diversa dal suolo su cui insistono, restano avvinte – per il concetto di accessione – dal vincolo demaniale (Cass., n. 9373 del 21 maggio 2020 Rv. 657751). Ne discende che tutto ciò che risulta sinora edificato sui terreni dell'isola, va considerato caduto nel dominio comune.

Né vi è dubbio che, una volta accertata la natura di territorio gravato da usi civici, i relativi atti eventualmente conclusi aventi ad oggetto il bene sono viziati da **nullità insanabile**, per impossibilità dell'oggetto, con caducità di tutte le eventuali disposizioni negoziali ad essi collegate o da questi derivate.

La tesi della **semplice <inefficacia>** anziché della invalidità *erga omnes*, proposta dalla difesa di Mara ed Elisa srl, per quanto apparentemente suggestiva, non si adatta al regime riconosciuto dall'ordinamento e avvalorato da giurisprudenza consolidata, né si presta ad una lettura costituzionalmente orientata e conforme alle convenzioni di diritto europeo, perché **contraria alla natura e alle origini storiche dell'istituto**, che intende salvaguardare da ogni occupazione abusiva i terreni posti a disposizione di una collettività, su cui esercitare i diritti di sfruttamento del suolo, nel rispetto del bene comune, e porterebbe anzi ad una regressione del presidio, nato proprio per limitare la proprietà privata, all'epoca esercitata dalla chiesa e dalle baronie, e che oggi si vorrebbe riportare – secondo la tesi proposta in valutazione – ad un semplice diritto accessorio, mantenendo un vincolo su beni appartenenti ai singoli occupatori, pur in presenza di un acquisto di origine illegittima, se non illecita.

I principi della proprietà privata, e della libertà di circolazione dei beni, non possono certo superare nel necessario bilanciamento gli opposti valori posti a tutela della salute pubblica, dell'ambiente, e di uno stesso modo alternativo di possesso del bene <terra> ,

riproposti - ogni volta in modo diverso, ma secondo un comune spirito regolatore - in tutte le comunità, in varie epoche storiche e tutt'ora riconosciuti come perfettamente vigenti. La *ratio* che sottende alla tutela della proprietà privata, è da ricercare in opposizione con il potere pubblico, e non certo con quel modo diverso di possedere che è rappresentato dal governo collettivo delle risorse e dall'uso indiviso di una predeterminata classe di beni.

Né si vede in quale modo sarebbe tutelata la libera circolazione, dando modo di acquistare e vendere beni comunque non pienamente utilizzabili, in quanto soggetti ad usi civici: la tesi proposta finirebbe con lo snaturare l'istituto, assestando allo stesso un grave colpo, soltanto preliminare al passo successivo, relativo alla <liquidazione> (qui, in senso atecnico) degli stessi, contribuendo a creare un pericoloso precedente giudiziario.

In ogni caso, l'ordinamento è fermo nello stabilire il vincolo di inalienabilità ed incommerciabilità dei beni assoggettati agli usi, ed ogni contraria interpretazione sarebbe chiaramente *contra legem*, frutto di intervento giurisprudenziale <creativo>.

10.1

Quanto alla natura della sentenza o del provvedimento regionale di classificazione degli usi civici, non vi è dubbio sulla loro **natura esclusivamente dichiarativa**: la caratteristica fondamentale degli usi - come si è già avuto occasione di rimarcare - è la preesistenza storica allo stesso ordinamento statale. Come è stato efficacemente osservato (nonostante alcuni voci contrarie, che appaiono piuttosto rispecchiare istanze *iure condendo*), la sua risalenza a tempi antichi, non precisamente identificabili, è tale da giustificare, per sé sola, e da un punto di vista fattuale, l'esistenza ed il riconoscimento del godimento che ne faccia una determinata collettività locale. Gli usi civici trovano il loro presupposto in una situazione di fatto, che è dato solo riconoscere in diritto, a prescindere da qualsiasi atto formale di accertamento in sede amministrativa o giudiziaria, essendo i cittadini legittimati all'uso

civico per effetto della risalenza nel tempo di tale diritto e della sua costante pratica, e non certo per effetto di un atto amministrativo (o di un provvedimento giudiziale) che ne abbia riconosciuto l'esistenza, da un certo momento in poi, con pretesa efficacia costitutiva.

Ciò è tanto vero, che è opinione assolutamente condivisa quella secondo cui i diritti indivisi dei cittadini non decadono per eventuale non uso, potendo in qualsiasi tempo riprenderne il possesso, proprio perché esistenti da tempo immemorabile, indipendentemente dai singoli pronunciati giudiziari che ne promuovano o ne tutelino l'esercizio.

Come è stato efficacemente notato, ritenere la portata costitutiva e non meramente ricognitiva dell'accertamento dell'esistenza di un determinato uso civico, *“determinerebbe la necessità di ripensare approdi ormai granitici della giurisprudenza sia di legittimità che amministrativa”* ⁽⁴⁵⁾. Le stesse caratteristiche del processo commissariale di accertamento dell'esistenza di usi civici si fondano su un'indagine di tipo storico-giuridico, volto a ricostruire, a ritroso, le vicende di un determinato territorio, sino al riconoscimento di un passato esercizio di diritti collettivi sul determinato bene portato all'attenzione, in giudizio, anche indipendentemente da un atto amministrativo che ne dichiari l'esistenza, all'attualità.

11.

Il contratto stipulato nel 1962 tra il comune di Praia a Mare e la società Isola di Dino è dunque radicalmente nullo.

La **nullità** è la massima forma di invalidità prevista dall'ordinamento, il quale sanziona in questa maniera il **contratto** che si presenta talmente distante dai precetti normativi

⁴⁵ Del resto, è assolutamente pacifica l'opinione che assimila i beni gravati da usi civici ai beni demaniali, sotto il comune profilo della inalienabilità e della incommerciabilità: cfr. Tar Lazio, Roma, sentenza n. 1369 del 2013: *“i beni gravati da usi civici devono essere assimilati ai beni demaniali. La particolarità del regime a cui sono sottoposti i beni in esame determina che, al di fuori dei procedimenti di liquidazione dell'uso civico e piena del loro formale completamento, la presenza del pubblico interesse che ha impresso al bene immobile il vincolo dell'uso civico ne vieta ogni circolazione e, pertanto, ogni atto di cessione tra privati di un tale bene – pur se riconosciuto come intervenuto – è affetto da nullità”*.

da non meritare un riconoscimento giuridico: il contratto nullo è inesistente (*tamquam non esset*) per il diritto. Nella fattispecie, quello che è accaduto è il caso di una nullità c.d. virtuale, desumibile dai principi generali che reggono l'intero ordinamento giuridico, in presenza cioè di un incontro di volontà avvenuto in violazione di norme di diritto civile e/o amministrativo.

Il **contratto nullo** è radicalmente inefficace sin dall'inizio: tutto ciò che è stato dato o ricevuto sulla sua base deve essere restituito. E poiché la nullità rappresenta la forma di invalidità massima del **contratto**, la stessa è imprescrittibile, può essere rilevata in ogni tempo (art. 1422 c.c.), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse, e anche d'ufficio dal giudice (art. 1421 c.c.); il contratto nullo non può essere convalidato, a meno che non sia stabilito dalla legge (art. 1423 c.c.).

Sono da respingere le eccezioni di prescrizione e decadenza: il diritto al risarcimento del danno si inizia a prescrivere dal momento in cui la condotta e il danno si manifestano all'esterno, diventano percepibili e riconoscibili: nel caso di specie, al momento in cui è intervenuta la delibera regionale di riconoscimento dell'esistenza del vincolo nel 2005, che per la prima volta ha reso nota l'esistenza della causa di invalidità dell'atto presupposto.

Non possono considerarsi oggetto di domanda nuova, essendo già proposte nel primo giudizio avanti al giudice di Scalea, le richieste risarcitorie nei confronti delle parti chiamate in giudizio.

Occorre pertanto ribadire i seguenti punti della decisione.

I rapporti tra le parti a seguito del rilevamento di una insanabile causa di nullità negoziale devono essere regolati secondo le norme sulla ripetizione dell'indebito: colui che paga in base ad un contratto nullo realizza un **indebito oggettivo** ed ha, pertanto, diritto alla restituzione di quanto versato (art. 2033 c.c.), secondo diritto soggetto alla prescrizione ordinaria decennale. La prescrizione comincia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere (art. 2035 c.c.), che nel caso di specie corrisponde all'avvenuta

conoscenza – secondo canone di ragionevole certezza, generata dalla declaratoria regionale del 2005 – della causa di nullità.

Non vi è **mala fede** da parte del comune di Praia nell'aver taciuto l'esistenza di usi civici, sia perché non risultano documenti in suo possesso che attestassero la qualità del suolo al momento della stipula (accertamento Sabatino), sia perché l'accertamento poteva essere comunque compiuto altresì dall'acquirente (come lo stesso ha evidentemente inteso fare, sollecitando tramite l'ing. Gabriele l'intervento dell'ente regionale).

Il protrarsi del possesso dell'isola da parte della società acquirente, anche dopo la delibera regionale del 2005, impone il pagamento di una **indennità di occupazione**, già valutata in contraddittorio avanti al giudice di Scalea, con la consulenza tecnica acquisita nella prima fase del giudizio; sulla somma non è dovuta la rivalutazione monetaria e gli interessi vanno dalla domanda al soddisfo, non risultando che il comune di Praia sia mai attivato in precedenza per riottenere il possesso del bene (l'amministrazione anzi appare aver tollerato per lungo tempo la situazione di stallo venutasi a creare, indipendentemente dalla questione degli usi, e dovuta verosimilmente a questioni politiche ed amministrative). A tal proposito vanno richiamate le conclusioni raggiunte – all'esito del contraddittorio – dall'ing. Maurizio Brusco, incaricato dal giudice di Scalea di quantificare l'importo di un canone per l'occupazione dell'isola, *“avendo come punto di riferimento il canone per le concessioni demaniali”*. Effettuato il sopralluogo in contraddittorio con i consulenti di parte, Brusco ha concluso per considerare l'isola per gran parte del suo territorio - circa l'80% - destinabile all'uso agricolo, per pascolo e bosco. Descritte le costruzioni e le opere realizzate, tutte in epoca successiva alla compravendita del 1962, il consulente ha redatto quattro tabelle in cui ha riportato minuziosamente tutte le particelle catastali, con le superfici e la descrizione delle aree occupate, l'epoca dell'occupazione, giudicando ormai irreversibile la trasformazione del territorio. Il consulente quindi ha proceduto a calcolare i canoni, in base ai criteri dettati dalla legge finanziaria per il 2007 (n. 296 del 2006, commi 250, 251 e segg.)

redigendo apposita tabella, successivamente riformulata in parziale accoglimento di una osservazione del ctp per la società Isola di Dino, sulla riduzione della superficie di calcolo per le opere di facile rimozione. I risultati non sono stati contestati nell'odierno giudizio, e per tale motivo non è stato ritenuto necessario riaffidare l'indagine al consulente Sabatino, attraverso una estensione dei quesiti. Si precisa che si utilizza in questa sede – diversamente da quanto considerato dal giudice di Scalea – per il calcolo la Tabella A.1 a tariffa intera, per le ragioni esposte dal consulente, assolutamente condivisibili, nelle controdeduzioni alle osservazioni di parte, con esclusione quindi della sezione relativa alla <strada>, quale opera comunque sfruttabile, essendo stata rinvenuta ancora in discrete condizioni (euro 22.992,78 – 8734,38 = 14.259,40).

11.1

Il mancato completamento del progetto originario di valorizzazione turistica del litorale non appare imputabile alla società ricorrente, che ha dovuto inizialmente provvedere alle operazioni di sminamento (effettuate nel 1967), e poi ha incontrato difficoltà sul piano legale ed amministrativo, con la riduzione dell'indice di fabbricabilità territoriale da 0.38 mc x mq (così la delibera del consiglio comunale n. 21 del 20.2.1971) a 0.20 mc x mq, per effetto del decreto del presidente della giunta regionale n. 659 del 25.9.1973 e con il parere sfavorevole della Soprintendenza (nota n. 4577 del 29.7.1975). Con legge regionale n. 14 del 30.8.1973 nel territorio dei comuni non provvisti di piano regolatore generale venivano introdotti vincoli all'edificazione, all'interno del demanio marittimo ed entro una zona di 150 metri dal medesimo o dal ciglio dei terreni elevati sul mare (vincolo successivamente ribadito in altri interventi normativi regionali). Successive richieste di concessioni edilizie venivano respinte dal comune di Praia a Mare, che con varie ordinanze sindacali vietava le attività commerciali intraprese sull'isola. Con l'adozione del piano regolatore generale in data 24.1.1990 - approvato il 4.2.1995 - il consiglio comunale di Praia a Mare inibiva l'edificazione a scopi turistici sull'isola, riservando la

zona ad “*attrezzature di carattere sovracomunale ed internazionale per la cultura, la ricerca e l'informazione scientifica*” (46).

L'opera di sminamento, è di indubbio valore, perché ha evitato il pericolo di incidenti da parte dei naturali – e qualsiasi eventuale occupatore abusivo – che intendessero esercitare gli usi o avventurarsi sull'isola e va pertanto rimborsata, ma gli interessi legali devono decorrere dalla domanda.

E' poi conseguenza naturale che anche i contratti intervenuti con Mara, Elisa e Piceni immobiliare, subacquirenti da Isola di Dino seguano le stesse sorti del negozio principale, essendo anch'esse tenute alla restituzione dei beni e aventi diritto alla resa del prezzo pagato, maggiorato di interessi legali dalla domanda al soddisfo. A tal proposito, nessun addebito può farsi al comune di Praia, una volta esclusa la mala fede nella conclusione del contratto con Isola di Dino srl, e non operando alcuna garanzia contrattuale a riguardo, non essendo dipeso il mancato completamento del progetto edificatorio dalla sola responsabilità dell'ente.

E' da rigettare la richiesta di risarcimento per “*grave inadempimento*” proposta dal comune di Praia a Mare, in via riconvenzionale, nei confronti di Isola di Dino srl, non essendo a questa imputabile l'inosservanza di obblighi contrattuali, per quanto sopra indicato circa i motivi del mancato buon esito dell'originario accordo negoziale intervenuto tra le parti.

Del pari da respingere, per analoghi motivi, la medesima richiesta avanzata dal comune di Praia nei confronti delle altre parti in causa.

Per tutto quanto sinora esposto, non può accogliersi alcuna delle conclusioni rassegnate da Picensi Immobiliare srl.

⁴⁶ Riferimenti tratti dalla ctu ing. Morosini, depositata nella causa civile 649/92 presso il Tribunale di Paola, tra Isola di Dino srl e comune di Praia a Mare, allegata al fascicolo di parte.

12.

Conclusivamente, va riconosciuto il vincolo derivante dall'attribuzione di usi civici sull'intero territorio isolano, con gli ulteriori e conseguenti effetti derivanti.

Sono fondate le prime due richieste conclusive della ricorrente Isola di Dino, parzialmente fondata la terza: l'isola di Dino nella sua intera estensione è **gravata da usi civici**, per come deliberato dalla regione Calabria, con assegnazione alla categoria a) (terreni convenientemente utilizzabili come bosco o pascolo). L'atto di compravendita stipulato nel 1962 dal comune di Praia a Mare è **nullo**. L'ente comunale deve restituire il prezzo ricevuto, con interessi legali dalla domanda all'effettivo soddisfo e alle stesse condizioni, rimborsare quanto speso per lavori infrastrutturali e per l'opera di sminamento dell'isola, effettuati dalla società acquirente, in adempimento di obblighi contrattuali.

Sono invalidi, per **nullità derivata**, gli atti di vendita stipulati tra Isola di Dino e terze società o altri privati acquirenti, per cui la società ricorrente deve restituire a Mara srl ed Elisa srl il prezzo pagato con interessi legali sino all'effettivo soddisfo. Di tale effetto non è chiamato a rendere indenne Isola di Dino srl il comune di Praia. Non sono dovute somme a titolo risarcitorio, per come richiesto dalle due società intervenute, *“per aver taciuto la pendenza del procedimento concluso con la delibera della giunta regionale”*, non essendo imputabile a società Isola di Dino srl, l'apertura della procedura di accertamento, subordinata ad un interesse pubblico.

Tutti gli occupatori dell'isola sono tenuti in favore del comune di Praia a Mare, alla corresponsione di una **indennità di occupazione**, come accertato tra le parti con consulenza tecnica svolta in contraddittorio avanti al giudice di Scalea, non oggetto di doglianza o di richiesta di indagine nel presente giudizio.

Residua una questione, non affrontata dalle parti, ovvero su chi debba ricadere l'onere di bonifica del territorio, attraverso la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti accumulatisi nel corso degli anni, all'interno e nei dintorni dei manufatti, la distruzione delle opere non

più utilizzabili. In tal caso, sarà onere dell'ente comunale cui il bene viene restituito adottare le più opportune determinazioni, a riguardo, eventualmente utilizzando quanto percepito per illegittima occupazione.

Attesa la parziale reciproca soccombenza e considerata la natura particolare del giudizio avanti al Commissario, le spese sono integralmente compensate tra le parti, quelle di CTU poste solidalmente a carico degli attori principali del processo, Isola di Dino e comune di Praia, i cui altalenanti rapporti hanno dato origine alla controversia.

PQM

Il Commissario agli usi civici per la Calabria, definitivamente decidendo nella causa tra le parti in epigrafe indicate, ogni altra eccezione, domanda - principale o riconvenzionale - respinta:

- 1) dichiara la contumacia di Carla Giannotti Servetti e Alberto Dell'Utri;
- 2) dichiara esistenti usi civici sull'intero territorio dell'Isola di Dino (territorio in catasto a foglio 57 p.lle 1,10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 20, 23, 24, 25, 31, 32, 33, 35, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 59, 60, 61, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94) in favore della comunità dei cittadini di Praia a Mare, rappresentati dall'ente esponenziale comunale;
- 3) ordina la reintegra dell'intero territorio isolano, con consegna in favore del comune di Praia, ed immediato rilascio, anche dei manufatti ivi esistenti;
- 4) dichiara la nullità del contratto di compravendita stipulato l'11.9.1962 tra il comune di Praia a Mare e la società Isola di Dino srl e per l'effetto la nullità di tutti i contratti derivati, stipulati con Mara srl, Elisa srl, Carla Giannotti Servetti, Alberto Dell'Utri e Piceni Immobiliare srl, aventi ad oggetto beni immobiliari siti sul territorio isolano;
- 5) condanna il comune di Praia a Mare alla restituzione nei confronti di Isola di Dino srl del prezzo pagato, per la

somma di euro 25.822,84 con interessi legali dalla domanda al soddisfo e al pagamento della somma di euro 21.707,20 per le opere di sminamento dell'isola, con interessi legali dalla domanda al soddisfo;

- 6) condanna Isola di Dino srl al pagamento nei confronti del comune di Praia a Mare della somma di euro 14.259,40 quale indennità per la protratta occupazione del bene, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- 7) condanna Mara srl ed Elisa srl al pagamento in favore del comune di Praia a Mare della somma di euro 3.251, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- 8) condanna Carla Giannotti Servetti al pagamento in favore del comune di Praia a Mare della somma di euro 399.03, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- 9) condanna Alberto Dell'Utri al pagamento in favore del comune di Praia a Mare della somma di euro 361.08, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- 10) condanna Piceni Immobiliare srl al pagamento in favore del comune di Praia a Mare della somma di euro 7.966,07 oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo;
- 11) condanna Isola di Dino srl alla restituzione nei confronti di Mara srl, Elisa srl, degli importi percepiti in forza degli atti negoziali oggi dichiarati nulli, oltre interessi legali dalla domanda al soddisfo.
- 12) Ordina al Conservatore RR. II. di procedere alla annotazione in margine alla trascrizione della domanda la presente sentenza.

Spese di CTU a carico di Isola di Dino e comune di Praia a Mare, in solido, come liquidate con separato provvedimento.

Spese di causa reciprocamente ed integralmente compensate tra tutte le parti in causa.

Catanzaro, 10 marzo 2022

CRON. N° 5/2022

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA
Commissariato Usi Civili della Calabria
DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Catanzaro, li 10/03/2022
IL CANCELLIERE
Nicola Lazzaro

Nicola Lazzaro

Fabrizio Cosentino
Il Commissario
dott. Fabrizio Cosentino

