



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI BELLUNO

L'Avv. Giuseppe Ramanzini, Giudice Onorario in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al ruolo contenzioso della soppressa Sezione Distaccata di Pieve di Cadore il 23.02.2012 al n.44/12 RG (ora 10000044/12) e promossa con comparsa in riassunzione, notificata il 17/20.02.2012 Cron.164 Uff.Giud. già Addetto alla Sezione Distaccata,

DA

COMUNE DI LOZZO DI CADORE (Belluno), in persona del Sindaco pro-tempore Manfreda Mario, rappresentato e difeso dall'Avvocato Antonio Prade di Belluno, presso il quale, in Pieve di Cadore, è -elettivamente- domiciliato per mandato a margine della comparsa in riassunzione 06.02.2012

ATTORE

CONTRO

COFFEN MARIA GIUDITTA di Domegge di Cadore (Belluno) rappresentata e difesa dagli Avvocati Enrico Gaz di Venezia, Michela Brida e Franco Tandura di Belluno e con domicilio eletto presso quest'ultimo in Pieve di Cadore per mandato a margine della comparsa di costituzione e risposta con do-

Sent.n. <u>464/14</u>
N. <u>10000044/12</u> R.G.
N. <u>1816/14</u> Cron.
N. <u>710/14</u> Rep.
Oggetto: rilascio Immobile- Leggi speciali
Deposito minuta <u>03/07/2014</u>

manda riconvenzionale 15.05.2012

CONVENUTA

Conclusioni dell'Attore.

Nel merito.

1. Per le causali di cui all'esposizione e in forza della sentenza nr.35 del 17.10-19.10.2011 del Commissario Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici, accertarsi e dichiararsi l'abusiva occupazione da parte di Maria Giuditta Coffen dell'appezzamento di terreno sito in Comune di Lozzo di Cadore, località Pian dei Buoi e distinto al Foglio 8, mappale 18, del N.C.T. del medesimo Comune Censuario, con la baita e lo scoperto circostante, rappresentati dalle fotografie e dalle planimetrie dimesse e, per l'effetto,
2. condannarsi la stessa Maria Giuditta Coffen alla immediata restituzione al Comune di Lozzo di Cadore, nella sua qualità di amministratore del fondo di cui al Fg.8. mappale 18 del N.C.T. del Comune di Lozzo di Cadore, del terreno di cui sopra, libero da persone e cose, oppure, in alternativa, con il soprastante edificio, per la parte che occupa il terreno medesimo;
3. condannarsi la resistente Maria Giuditta Coffen al pagamento in favore del Comune ricorrente, in persona del Sindaco *pro tempore*, di importo, a titolo di indennizzo per l'abusiva occupazione, a partire dal 1996 e sino al rilascio effettivo, da commisurarsi al valore del canone stabilito dall'Agenzia

del Territorio con la tabella di cui all'Allegato "B" della deliberazione del Consiglio Comunale nr.45 del 30.11.2005, sostituita, quanto alla posizione della sig.ra Coffen, dall'Allegato "B" della deliberazione nr.71 del 13.10.2006, o della diversa somma, maggiore o minore, quale risulterà in corso di causa o che sarà ritenuta di giustizia ed equità, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria;

4. siano dichiarate le domande riconvenzionali *ex adverso* introdotte, in via principale e subordinata, inammissibili e, in ogni caso, infondate in fatto e in diritto e, per l'effetto, siano rigettate.

In via istruttoria:

A. Sia ammesso l'interrogatorio formale di Maria Giuditta Coffen sulle seguenti circostanze, premesso vero che:

- 1) negli anni settanta la Coffen realizzava una baita in località Plan dei Buoi del Comune di Lozzo di Cadore, occupando una porzione di proprietà di questo ultimo;
- 2) il fondo in questione, fino all'edificazione da parte della Coffen, era destinato, permanentemente, a bosco e pascolo;
- 3) il predetto fondo, da sempre, veniva utilizzato, per lo sfruttamento del pascolo e del bosco, da parte dei membri della comunità locale;
- 4) nei primi anni novanta, il Comune di Lozzo di Cadore aveva dato avvio al procedimento per la sclassificazione



dell'area medesima, onde poter costituire il diritto di superficie;

- 5) nel 1995, con deliberazione nr.3366, la Regione del Veneto autorizzava il Comune al mutamento di destinazione d'uso al fine di pervenire alla costituzione del diritto di superficie;
 - 6) il Comune sollecitava la stipulazione del relativo contratto, inviando alla Coffen plurime diffide“;
 - 7) Coffen provvedeva a contestare gli esiti della relazione di stima eseguita dall'Agenzia del Territorio, costituente parte integrante della deliberazione consiliare nr.45 del 2005;
 - 8) vi erano stati diversi incontri e che il Comune di Lozzo incaricava l'Agenzia del Territorio di integrare la stima;
 - 9) la predetta Agenzia effettuava una nuova stima che veniva approvata dal Comune di Lozzo di Cadore, con deliberazione consiliare nr.71 del 2007:
 - 10) il Comune sollecitava la conclusione del contratto costitutivo del diritto di superficie;
 - 11) dopo alcuni incontri, veniva trasmessa dalla Coffen la missiva 23.9.2007, con cui comunicava al Comune la sua volontà di non concludere il contratto in questione;
- B. Sia ammessa prova testimoniale, con i testi: De Diana Giovanni di Lozzo di Cadore, via Brodevin 463 e Baldovin Gio-

suè di Lozzo di Cadore, via Dante Alighieri 305, da sentirsi sui capitoli nr.1-2-3-4-5 di cui al punto precedente; Zanella Fernando di Lozzo di Cadore, via Padre Marno 479, Da Pra Romano di Lozzo di Cadore, via Venezia 379, e Da Pra Achille di Lozzo di Cadore, via Da Rin 532, da sentirsi sui capitoli nr.1-2-3 di cui al punto precedente; Del Favero Ubaldo di Lozzo di Cadore, via Gluda 190 e Calligaro Mario di Lozzo di Cadore, via Col Vidal 267/A da sentirsi sui capitoli da nr.4 a nr.11 di cui al punto precedente.

- C. Si chiede che venga disposta l'acquisizione del fascicolo d'ufficio della causa civile nr.44/08 R.G. pendente avanti al Commissariato Regionale per la Liquidazione degli Usi Civili del Veneto.

In ogni caso.

Con vittoria di spese e compensi di causa.

Conclusioni della Convenuta.

In via principale.

Si respingano in quanto irrite ed infondate, in fatto e in diritto, le domande attoree.

In via riconvenzionale subordinata.

Nella denegata eventualità in cui si ritenga il Comune di Lozzo di Cadore titolato ad ottenere la restituzione del terreno identificato al foglio 8, mapp. 18, del locale impianto catastale, accertata l'avvenuta occupazione in buona fede del predetto mappale e dato atto della mancata opposizione alla stessa da



parte del Comune, si attribuisca ai sensi dell'art.938 cod.civ. alla ditta occupante la piena proprietà dell'edificio e del terreno occupato in quanto ora sottratto *ex lege* all'originario vincolo di indisponibilità.

In via ulteriormente subordinata.

Nella denegata eventualità in cui si ritenga *extra commercium* il terreno in questione, accertato l'incremento di valore recato al medesimo e corrispondente alle realizzazioni stimate dalla relazione peritale dimessa avanti il Giudice speciale, si dichiari ai sensi dell'art.1150 cod.civ. o, in ogni caso, dell'art.2041 cod.civ. il diritto della convenuta e, per l'effetto, si condanni il Comune di Lozzo di Cadore- al pagamento del dovuto indennizzo nella misura risultante di giustizia o di equità.

In ogni caso

Con vittoria di spese, competenze e onorari di causa.

Fatto e motivi della decisione

Ai sensi degli artt.132 c.p.c. e 118 Disp.Att. c.p.c., si omette di riportare lo svolgimento del processo e si motiva -per quanto qui possibile- in forma concisa.

Si premette:

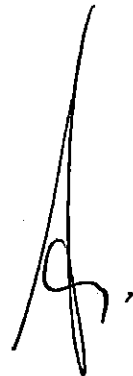
1. Il Comune di Lozzo di Cadore (di seguito: Comune), affermando di amministrare un terreno di proprietà dei Regolieri di Lozzo in località Plan del Buoi, abusivamente occupato da Coffen Maria Giuditta (di seguito: Coffen), che ivi ha eretto

anche parte di un fabbricato, chiede che questa sia condannata al rilascio del terreno oltre che al pagamento del relativo indennizzo.

2. Coffen contesta ogni pretesa e chiede, nel merito, il rigetto delle domande nonché, in via riconvenzionale, l'accertamento della piena proprietà dell'edificio ex art.938 cod.civ. (nella parte insistente su fondo regollero) e, in via subordinata, la condanna del Comune al pagamento di un indennizzo, ai sensi dell'art.1150 ovvero dell'art.2041 cod.civ.
3. La natura regoliera del fondo in questione è pacifica, essendo stata accertata con la Sentenza 17/19.11.2011 del Commissario Regionale per la Liquidazione degli Usi Civici del Veneto, emessa tra le stesse parti, passata in giudicato e alle cui motivazioni si -qui- fa espresso riferimento¹.
4. Ciò appurato, non vi è dubbio che l'amministrazione di detti beni (terreni) appartenga al Comune (dove la sua legittimazione a richiederne il rilascio), come -del resto- riconosce la ricordata Sentenza 17/19.10.2011, laddove leggesi che, per la sostanziale coincidenza territoriale tra la Regola e Comune "qui più che altrove, insomma, l'amministrazione dei beni regolleri è stata lasciata al Comune per evitare quella duplice amministrazione..."²

¹Sentenza dimessa dal Comune, come doc.2.

²Sempre doc.2 di parte attorea a pag.15.



Risulta, infatti, che, a seguito del Decreto Italice n.225/1806, l'amministrazione beni delle Regole è passata ai Comuni dove queste avevano la propria sede e che, con la legge 1766/27, che ha istituito il bilancio unico, è stata riconosciuta la natura pubblica dei beni regollerì. Infine, con la legge di riordino delle Regole n.26/96, la Regione Veneto (all'art.6-II) ha stabilito che **"costituiscono altresì beni delle Regole quelli attualmente amministrati dai Comuni in base al decreto vicereale n.225 del 25.11.1806"**, riconoscendo, quindi, la loro natura di demanio collettivo. Ciò posto e considerato che l'antica Regola di Lozzo non si è ricostituita (come è pacifico), deve essere affermato che il Comune ha conservato l'amministrazione dei beni facenti parte dell'antico patrimonio, pur senza acquistarne la proprietà che è sempre rimasta e rimane in capo dei regollerì.

5. Dal punto di vista giuridico le Regole possono essere definite "comunioni familiari montane". Lo Stato italiano riconosce alle Regole sparse sull'intero arco alpino e appenninico, la personalità giuridica di diritto privato, la libertà di gestirsi autonomamente anche se i beni collettivi e i loro vincoli sono considerati di interesse generale. Da secoli il patrimonio regoliero viene utilizzato per la sopravvivenza della comunità attraverso il pascolo del bestiame, il taglio e la vendita del legname, l'uso del bosco per l'edilizia dei Consorti e per il loro riscaldamento domestico. Il bene collettivo viene go-

duto secondo i bisogni di ciascuna famiglia, e l'uso del bosco e del pascolo è regolamentato dai *Laudi*, antichi codici scritti tramandati per secoli, che sono giunti fino a noi pressoché inalterati nella sostanza e applicati ancora oggi³. La proprietà collettiva di boschi e pascoli è tutelata con particolari vincoli: destinazione d'uso agro-silvo-pastorale; i beni sono destinati in perpetuo a bosco e a pascolo donde la loro inalienabilità, il divieto di vendere o cedere i beni ad altri, la indivisibilità, il divieto di dividere tali beni fra i *Regolieri* e con altri e la non usucapibilità degli stessi.

6. Il vincolo che è posto a presidio dei beni regolieri è, quindi, duplice: inalienabilità ed inusucapibilità; in altri termini non è possibile acquistare un bene regoliere né a titolo originario né derivativo perché è *in re ipsa* esclusa la transitabilità da comunione familiare "a mani riunite" (*id est*: bene collettivo) a bene individuale. Ciò non toglie, però, che siano possibili atti dispositivi di beni regolieri fermi i limiti suddetti, compresa la locazione e la costituzione del diritto di superficie⁴. In effetti, in questi casi, non deve essere garantita la proprietà, bensì il solo libero godimento, soggetto alla regola *resoluto jure dantis, resolvitur et jus accipientis*.

³ Quelli della Regola di Lozzo risultano emessi nel 1444 e sono stati in vigore fino al 1821. Vedi doc.4 allegato alle scritture di parte convenuta nel giudizio avanti il Commissario Regionale.

⁴ Si pensi alla concessione di un rifugio montano in locazione o gestione o all'affitto di suolo, come sovente avviene in Cadore e nell'Ampezzano



7. In linea di principio quindi, nel caso di opere realizzate in buona fede su suolo Regoliero, giamai *l'opus* diverrà di piena proprietà del costruttore nemmeno ex art.938 cod.civ. (come ipotizzato dalla Convenuta). Nel caso di specie, tuttavia, risulta *per tabulas* che Coffen chiese al Comune, fin dal 18.04.1970, la concessione in affitto del terreno onde mantenere sopra lo stesso parte dell'erigendo edificio e che il Comune, in data 24.08.1970, accoglieva la richiesta concedendo il terreno in affitto⁵.

8. A questo punto, è palese a questo Giudice, che il Comune, esercitando i suoi poteri di amministrazione, a fronte di due beni (il terreno regoliero esistente, che non poteva alienare per quanto sopra detto e la edificanda costruzione) ha costituito un evidente diritto di superficie contro un corrispettivo, vale a dire il canone di affitto del terreno⁶.

La costruzione e l'ultimazione del fabbricato ha determinato il pieno esercizio del diritto di superficie, e, quindi, il legittimo possesso dell'immobile edificato con tutte le relative utenze ed autorizzazioni rilasciate -negli anni- dal Comune⁷.

9. Da quanto sopra risulta, all'attualità, che tra queste due parti (Comune e Coffen), è stato costituito, in forma scritta (vedi i ricordati docc.1 e 2 di parte Convenuta) un diritto di

⁵ Istanza Concessione 18.08.1970 e autorizzazione 24.08.1970: docc.1 e 2 di parte Convenuta.

⁶ Vedi quietanze canoni :docc.3-4 di parte Convenuta.

⁷ Vedi autorizzazioni varie: docc.5-8 di parte Convenuta.

superficie sul fabbricato, il cui corrispettivo è il canone d'affitto per il solo terreno sottostante. La mancata trascrizione del titolo e il principio che le concessioni edilizie vengono rilasciate, per legge, "salvi i diritti dei terzi", sono irrilevanti nel caso di specie, perché l'efficacia di tali atti è qui dedotta tra le parti stesse del negozio giuridici in questione, senza problemi di loro opponibilità ai terzi.

10. La domanda attorea in punto rilascio, deve -pertanto- essere rigettata. Del pari deve essere disattesa anche la domanda di pagamento "di indennizzo per abusiva occupazione", dal momento che la affermata morosità riguarda un contratto di affitto in relazione al quale non sono stati chiesti (neppure in via subordinata) né il pagamento dei canoni scaduti né la sua risoluzione per grave inadempimento, al di là dei profili relativi alla maturata prescrizione, del resto non rilevabili d'ufficio.
11. Le motivazioni del rigetto di tutte le domande attoree assorbono ogni ulteriore questione e domanda (usucapione o acquisto ex art.938 cod.civ. ed altro) sollevate e formulate da Coffen.
12. Le spese seguono la soccombenza e, a favore di Coffen, sono liquidate (con riferimento al DM 140/12 per cause di valore indeterminato di particolare importanza anche in ragione delle questioni trattate) in complessivi €.7.900,00 di cui €.400,00 per spese ed €.7.500,00 (valore medio, come

richiesto) oltre successive di metodo ed accessori (solo 4% Cnap e 22% Iva).

P.Q.M.

Il Giudice Onorario, definitivamente pronunciando, ed ogni diversa domanda ed eccezione disattese ovvero assorbite,

Rigetta ogni domanda formulata dal Comune di Lozzo di Cadore, nei confronti di Coffen Maria Giuditta di Domegge di Cadore.

Condanna il Comune di Lozzo di Cadore a rifondere a Coffen Maria Giuditta le spese del giudizio, liquidate in complessivi €.7.900,00 oltre successive di metodo ed accessori

Così deciso in Belluno il 14.12.2013



Il Giudice Onorario
Avv. Giuseppe Ramanzini

Depositato nella cancelleria del Tribunale
di Belluno il 14.12.2013

IL FUNZIONARIO
Dott. Paolo ZANETTI