

## **DEMANI E TERRE D'USO CIVICO: METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Un principio fondamentale della Scienza Estimativa è basato sul concetto dell'Ordinarietà.

L'Ordinarietà è il complesso, l'insieme di usi, costumi consuetudini, tecnologie, relazioni sociali, Leggi, scambi commerciali, prezzi, riferiti ad un determinato contesto geografico, socio economico e temporale.

Ogni stima è basata sull'Ordinarietà.

In base alla dottrina dell'estimo, un bene può essere considerato sotto diversi aspetti, e per ogni aspetto si può formulare un giudizio di stima (di valore e di reddito).

I giudizi sono legati indissolubilmente agli aspetti del bene considerato.

Ogni giudizio di stima è in funzione di un particolare aspetto del bene da stimare.

I giudizi di stima sono molteplici perché molteplici sono gli aspetti che un bene può assumere.

Analogamente i beni demaniali, le terre d'uso civico e più in generale le terre comuni o Common Lands possono essere stimati ma poiché essi non sono negoziabili possono e si devono stimare sotto l'aspetto reddituale.

Non esiste una metodologia di stima assoluta, esiste una stima un giudizio riferito ad un determinato e ben definito aspetto del bene oggetto di stima.

Le terre d'uso civico e i demani hanno avuto nel corso della storia e tuttora hanno un valore:

- a) Valore politico;
- b) Valore sociale;
- c) Valore economico;

## **VALORE POLITICO**

Se torniamo indietro nel tempo, nei secoli, la storia dei regni, intesa come perdita da una parte e al contempo come conquista, è stata basata anche sugli usi civici.

Gli usi civici sono stato un potentissimo ed utilitaristico strumento eversivo per la conquista di un regno

Exempla gratia: i Normanni per poter conquistare un regno avevano la necessità di accattivarsi il sostegno ed il consenso delle popolazioni locali.

Per far ciò, promisero le terre da coltivare, riservandosi, però, il Dominum (la proprietà) ma concedendo la Jurisdictio (la gestione e amministrazione).

Il re era proprietario e sovrano, gli altri potevano "gestire" le terre.

I Bizantini, grandi latifondisti, persero parte del loro potere e consenso, grazie all'impostazione latifondista della struttura della loro società poiché la concezione dello Stato non ammetteva terre e proprietà collettive.

Più vicino ai giorni nostri è il caso della conquista del Regno delle due Sicilie da parte di Garibaldi che per non avere problemi sociali promise la distribuzione delle terre ai contadini, anche se una politica analoga fu fatta tra il fine del '700 e inizi dell'Ottocento dai Francesi e da Gioacchino Murat per conquistare il Regno dei Borboni.

## **VALORE SOCIALE**

Le terre d'uso civico e i demani, un tempo, avevano lo scopo di soddisfare innanzitutto i bisogni primari delle popolazioni meno abbienti: i più poveri i miseri.

Le terre demaniali, per quanto possibile, svolgevano una funzione di calmiera sociale.

Valore sociale erano i "monti aratori" colline suddivise in quote, adibite alla coltivazione del grano; un esempio è il Monte aratorio del Comune di Casabona (KR).

A tal proposito basta ricordare le rivoluzioni e disordini scoppiati prima durante e dopo l'Unità d'Italia.

La gente che non aveva un fazzoletto di terra da coltivare non aveva il pane per campare, per sopravvivere, e quando ciò accadeva si ribellava sotto forma di insurrezione popolare, disordini e malessere sociale.

In tempi più vicini a noi: gli espropri di Melissa e i tristi fatti di sangue che ne conseguirono.

## VALORE REDDITUALE

Sebbene le terre d'uso civico e i demani sono imprescrittibili, inusucapibili e inalienabili, hanno comunque un loro valore che scaturisce dal reddito che da essi deriva.

Facendo mente locale al secolo dei Lumi e alla Rivoluzione industriale inglese, avere a disposizione tecniche e strumenti che aumentavano le rese e le produzioni significava avere la possibilità di avere più mezzi di sostentamento per soddisfare i bisogni primari.

Le terre d'uso civico da terre collettive furono lentamente trasformate, migliorate ed acquisirono un loro "valore economico".

Il significato di questo "valore economico" non era dato dal valore venale del fondo (anche se molte volte si assistette a vere e proprie compravendite di quote demaniali come tutt'ora ancora in alcuni casi avviene) ma dal valore produttivo che i terreni avevano assunto e dal reddito che da questo uso ne derivava.

Il valore altro non era che il valore produttivo, ovvero l'aumento di resa in grano.

Non sono un caso i Decreti Commissariali del 1928 che miravano a liquidare gli usi civici per avere maggiori superfici da coltivare, ovvero maggiori superfici da coltivare a grano.

Proprio in quegli anni Nazareno Strampelli, Agronomo genetista ridusse la taglia del grano e aumentò le rese per ettaro.

La Riforma Agraria e le Bonifiche del dopoguerra ne sono un esempio.

Le analisi economiche, agronomiche e di bonifica di pianificazione della Piana di Sibari, ed i successivi interventi, ad opera del Prof. Manlio Rossi Doria, agronomo, dei suoi collaboratori, tra i quali il Dr. Agr. Casella, con l'ausilio degli Agronomi degli Ispettorati Agrari del Ministero dell'Agricoltura e delle Foreste, attribuirono valore a lande depresse e malariche e al contempo quegli interventi ebbero effetti benefici sotto il profilo ambientale perché fu corretto il pH e la salinità dei terreni e sotto il profilo sociale fu concesso alle famiglie dei contadini di avere, finalmente, una quota di terreno da coltivare con la quale campare.

Ancora oggi, attraversando la piana di Sibari si scorgono vecchie case, dirute e/o trasformate in toto o in parte con la scritta OVS (Opera di Valorizzazione Sila): in molti casi si tratta di terre d'uso civico. Casolari, segni di sforzi immani e di riscatto sociale ed economico, sono tanti: quelli di località Vota di Fiumarella in agro di Mirto Crosia, quelli di località Thurio, tra Cassano e Corigliano, ed ancora quelli di Roccelletta di Borgia e quelli siti in località Campolongo di Isola Capo Rizzuto (KR).

Valore economico, ma non di commercio, hanno avuto ed hanno le terre d'uso civico montane: i grandi rimboschimenti eseguiti negli anni '20 del secolo scorso.

Lande e cocuzzoli brulli, rinverditi, non più ...<<*sfascio pendulo sul mare*>>... come fu detto da Giustino Fortunato.

I rimboschimenti pianificati dai Dottori Agronomi e Forestali dei vari Enti ed Uffici Superiori dello Stato e successivamente effettuati nel secolo scorso hanno evitato frane catastrofiche che in altre parti d'Italia sono costate migliaia di decine di miliardi delle vecchie lire, pari ad una manovra economica nazionale.

E' fondamentale tener presente che l'incremento di reddito è dato dalla differenza tra l'incremento di produzione e l'incremento di costo.

Tra le molte metodologie di stima si possono citare tre metodi riferiti a:

- **Trasformazione del legno in carbone vegetale;**
- **Crediti di Carbonio;**
- **Fide (concessioni annuali dei pascoli)**

## **TRASFORMAZIONE DEL LEGNO IN CARBONE VEGETALE**

Il criterio estimativo adottabile è stato basato sul più probabile valore di trasformazione perché il bosco considerato è un bene collettivo, gravato da usi civici, che non può essere compravenduto ma solo affrancato.

Tale scelta, inoltre, è indirizzata dal fatto che l'ordinarietà di alcune zone della Calabria zona consiste nel valutare i boschi in base al reddito scaturente dalla trasformazione della legna in carbone.

A tal proposito, è necessario effettuare l'analisi costi / ricavi presso una carbonaia e le caratteristiche di quest'ultima.

Solitamente una carbonaia di medie dimensioni ha una forma ad ogiva.

Misura 15,00 metri di diametro e 4,50 metri di altezza.

La costituzione di una carbonaia di tali dimensioni necessita di 500 q di legna.

Il legname utilizzato per la costituzione della carbonaia, dove avviene la trasformazione legna – carbone, è generalmente proveniente o da boschi di leccio o da boschi di faggio.

La legna di maggior pregio, caratterizzata da un'alta resa in carbone è quella di leccio, per le sue caratteristiche intrinseche.

Dai dati acquisiti la resa in carbone è 16 %.

Invero, da una carbonaia, costituita da 500 q di legna si ottengono mediamente 80 q di carbone vegetale.

Bisogna analizzare e stimare:

- I ricavi espressi, in € / q, in relazione ad 80 q di carbone, ottenuti dalla trasformazione di 500 q di legna di leccio o di faggio;
- I costi in foresta per le operazioni di taglio smacchio e allestimento della legna, anch'essi espressi in € / q;
- I costi di trasporto dalla foresta alla carbonaia;
- I costi di trasformazione del legno in carbone presso la carbonaia.

In sintesi:

$$\textit{Incremento di produzione} - \textit{Incremento di costo} = \textit{Incremento di Reddito}$$

E' da ricordare che tutti gli interventi mirati al miglioramento del sistema bosco sotto il profilo reddituale devono essere incentivati ed attuati al fine di conservare e migliorare l'ecosistema bosco in tutti i suoi aspetti.

## **CREDITI DI CARBONIO**

Il bosco sul quale insistono diritti d'uso civico è un bene ambientale.

Un'altra metodologia di stima del bosco o più in generale delle terre d'uso civico può essere basata sui Crediti di Carbonio.

L'anidride carbonica CO<sub>2</sub> stoccata e bloccata e i crediti di carbonio derivanti dalla crescita e sviluppo delle piante (erbacee e arboree) sono in funzione dell'età e dello stadio fisiologico della coltura agraria, nel caso di una SCR (Short Crop Rotation = coltura a ciclo breve) o nel caso di una foresta o bosco giovane.

Valutando quanta anidride carbonica CO<sub>2</sub> / ha / anno può essere stoccata da una determinata pianta o popolazione vegetale (erbaceo, arboreo o arbustivo) si può determinare il reddito e il valore degli usi civici.

## **FIDA PASCOLI**

La *fida* è uno strumento di concessione di terre demaniali da utilizzare a scopo di pascolo (diritto di pascere).

Le terre d'uso civico, suddivise e assegnate in quote da adibire al pascolo possono essere anch'esse essere valutate sotto l'aspetto reddituale.

Il reddito che deriva dall'utilizzo delle terre d'uso civico può essere inteso come una valorizzazione delle tipicità locali e come presidio di un territorio.

Sicuramente, l'utilizzo legittimato delle terre d'uso civico comporta la valorizzazione del territorio e delle sue produzioni tipiche, ad esempio: i latticini a pasta filata.

Stimando il reddito complessivo derivante dall'allevamento su terre d'uso civico può essere valutato il valore delle stesse terre d'uso civico in quanto comportano reddito per i legittimi utilizzatori di quelle terre.

## **CONCLUSIONI**

Le metodologie di stima dipendono dai diversi aspetti e dai diversi fattori che incidono sulla stima stessa.

Non esiste una metodologia di stima migliore rispetto ad altre ma vi sono tanti metodi quanti sono gli aspetti e il tipo di utilizzo che hanno le terre di uso civico.

**Dr. Roberto Sabatino**  
**Ordine Dottori Agronomi e Dottori Forestali**  
**della Provincia di Cosenza**  
**Coordinatore Commissione Usi Civici**