

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 luglio 2021, n. 1173

Comune di Candela (FG) - Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 23.11.2015.

L'Assessora all'Urbanistica, avv. Anna Grazia Maraschio, sulla base dell'istruttoria espletata dal Servizio Osservatorio Abusivismo e Usi Civici, confermata dal Dirigente della Sezione Urbanistica, propone quanto segue.

Vista:

- la Legge 16 giugno 1927, n. 1766 che disciplina l'accertamento e la liquidazione generale degli usi civici e di qualsiasi altro diritto di promiscuo godimento delle terre spettanti agli abitanti di un Comune, o di una frazione di un Comune, prevedendo la sistemazione delle terre provenienti dalla suddetta liquidazione e delle altre possedute da Comuni, Università, ed altre associazioni agrarie soggette all'esercizio di usi civici;

Visti:

- il R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 con il quale è stato approvato il Regolamento di attuazione della L. n. 1766/1927 e sono stati definiti nel dettaglio gli istituti previsti dalla legge sul riordinamento degli usi civici ed i relativi procedimenti, ed in particolare ai sensi degli artt. 43 e 45 del R.D. n. 332/1928, i Comuni e le Associazioni agrarie sono tenuti alla formazione di Regolamenti disciplinanti l'utilizzo delle terre civiche, in armonia con la normativa di tutela forestale di cui al R.D. n. 3267/1923 e tenendo conto degli usi riconosciuti, del numero di utenti e delle utilità ricavabili da pascoli e boschi;
- il D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 11 e il D.P.R. 24 luglio 1977 n. 616 con i quali sono state trasferite alle Regioni le funzioni amministrative in materia di usi civici, già attribuite al Ministero dell'Agricoltura e Foreste ed al Commissariato per la liquidazione degli usi civici, le cui competenze sono state recepite dalla Regione Puglia con L. R. 28 gennaio 1998, n. 7, oggetto di successive modificazioni ed integrazioni;
- l'art. 8 della predetta L.R. n. 7/1998, che ha previsto l'approvazione da parte di un collegio di tre funzionari nominati dall'Ufficio demanio e patrimonio del giudizio di congruità del valore dei beni di uso civico per le alienazioni, per le concessioni a terzi e per le permutate e l'accertamento delle miglitorie per l'affrancazione dei canoni enfiteutici.

Premesso:

- con nota prot. n. 3031 del 30.03.2017, acquisita in pari data al prot. n. 2308 della Sezione Urbanistica regionale, il Comune di Candela ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 35 del 23.11.2015, ad oggetto "*Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico*", comprensiva dell'allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Candela.
- il Consiglio Comunale di Candela con la predetta deliberazione ha avviato la procedura per l'approvazione regionale, previa acquisizione del giudizio di congruità del valore dei beni di uso civico da parte del collegio ex art. 8 L.R. n. 7/1998, del predetto Regolamento per la sistemazione del demanio civico, al fine di dare attuazione alle diverse norme di riferimento per riconoscere i diritti acquisiti sulle terre di uso civico dalla popolazione residente in Candela, nonché provvedere al riordino del patrimonio collettivo e salvaguardare, mediante eventuali reintegre demaniali, le terre meritevoli di conservazione per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica.
- il Regolamento di cui sopra disciplina i procedimenti amministrativi relativi alle affrancazioni dei terreni legittimati, i procedimenti amministrativi da seguire per le alienazioni delle terre civiche previa sdemanializzazione delle terre interessate, con specificazione della normativa di riferimento per l'utilizzo delle somme ricavate dai predetti procedimenti, nonché la determinazione del valore di alienazione delle terre civiche, per il quale è necessario acquisire il giudizio di congruità dal collegio nominato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998, e relativi abbattimenti;
- con nota prot. n. 2816 del 20.04.2017, il competente Servizio regionale ha chiesto il giudizio di congruità

del valore dei beni di uso civico al collegio nominato ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998,

- detto Collegio nominato con provvedimento del dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio n. 332 del 06.06.2017 si è espresso con verbale n. 4/2017 del 22.09.2017, trasmesso con nota prot. n. 20453 del 22.09.2017 ed acquisito al prot. n. 6684 del 25.09.2017, come di seguito riportato:

“ omissis ...

- *per le aree per le quali viene chiesta l'affrancazione del canone, il calcolo della stessa affrancazione è pari a venti volte il canone di legittimazione, rivalutato all'attualità e maggiorato degli interessi legali relativi agli ultimi cinque anni. Per l'aggiornamento dei canoni di legittimazione dovrà essere applicato il coefficiente ISTAT. Il valore del canone di affrancazione, dove altresì tener conto dell'incremento del valore di mercato derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato;*
 - *per le aree per le quali viene chiesta specifica autorizzazione anche in sanatoria perché hanno mutato la destinazione d'uso, il valore di alienazione è stato fissato pari a quello di mercato;*
 - *per i terreni ad uso civico che non si prevede la reintegra perché attualmente occupate a seguito di concessione o fitto, il valore non dovrà essere determinato dall'Ufficio Tributi, ma individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia;*
 - *i terreni risultanti liberi devono essere alienati mediante bando pubblico con il sistema dell'offerta in aumento rispetto al prezzo derivante dal valore di mercato;*
- RITENUTO che i valori stimati, risultano in linea con la volontà del Consiglio Comunale,*

esprime parere favorevole di congruità

in ordine alla determinazione dei valori applicabili sulle aree gravate da usi civici.

Per i terreni che non si prevede l'alienazione, il Valore Agricolo Medio dovrà essere aggiornato a mezzo coefficiente ISTAT.

Le riduzioni del prezzo e il computo dei canoni pregressi non rientrano nella competenza di questa Commissione.”

- con nota prot. n. 8911 del 07.12.2017, il competente Servizio regionale ha rappresentato al predetto Collegio le criticità rilevate nel parere sopra riportato al fine di rettificare alcuni refusi.
- con verbale n. 1/2018 del 17.01.2018 inviato con nota prot. n. 8542 del 12.04.2018, acquisito in pari data al prot. n. 3507 della Sezione Urbanistica regionale, il collegio ex art 8 della L.R. n. 7/1998 ha rettificato il precedente verbale n. 4/2017 per un refuso dati, le cui risultanze sono state riportate nel citato verbale n. 1/2018 come di seguito riportato:

“ omissis ...

- *per le aree per le quali viene chiesta l'affrancazione del canone, il calcolo della stessa affrancazione è pari a venti volte il canone di legittimazione, rivalutato all'attualità e maggiorato degli interessi legali relativi agli ultimi cinque anni. Per l'aggiornamento dei canoni di legittimazione dovrà essere applicato il coefficiente ISTAT. Il valore del canone di affrancazione, deve altresì tener conto dell'incremento del valore di mercato derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato;*
 - *per le aree per le quali viene chiesta specifica autorizzazione anche in sanatoria perché hanno mutato la destinazione d'uso, il valore di alienazione è stato fissato pari a quello di mercato così come specificato all'Art. 7 del regolamento comunale comma 3;*
 - *per i terreni ad uso civico che i cittadini non intendono avvalersi della facoltà di chiedere l'affrancazione dei canoni o che non intendono avvalersi del diritto all'acquisto delle terre sdemanializzate, si dovrà corrispondere un canone annuo il cui importo verrà determinato dall'Ufficio Tributi nei modi di legge rivalutato all'attualità. Il canone annuo non potrà essere inferiore a quello individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia, rivalutato all'attualità;*
 - *i terreni risultanti liberi devono essere alienati mediante bando pubblico con il sistema dell'offerta in aumento rispetto al prezzo derivante dal valore di mercato;*
- RITENUTO che i valori stimati, risultano in linea con la volontà del Consiglio Comunale,*

esprime parere favorevole di congruità

in ordine alla determinazione dei valori applicabili sulle aree gravate da usi civici.

Le riduzioni del prezzo e il computo dei canoni pregressi non rientrano nella competenza di questa Commissione.”

Ritenuto che:

- dall'esame del Regolamento contenuto nella D.C.C. n. 35/2015, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, necessita di prescrizioni nei seguenti punti:
 - in ordine all'art. 7 *“Alienazioni”*:
 - al fine di tener conto delle costruzioni o trasformazioni edilizie effettuate in aree agricole, ma con destinazioni d'uso differenti da quello agrario, risulta necessario prescrivere che per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, a prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie”;
 - per il quarto periodo, che così recita: *“Il Consiglio comunale, ai sensi dell'art. 9 comma 4 della L. R. 7/98 e s. m. i., stabilisce di ridurre il prezzo, determinato per l'alienazione dei suoli sdemanializzati per coloro che devono realizzare la prima casa, un edificio per attività produttiva, industriale, artigianale, commerciale turistica e sportiva, nella misura del 60% del prezzo stabilito con le modalità di cui ai commi precedenti.”*, il limite massimo degli abbattimenti (60%) risulta eccedere quello previsto dalla vigente normativa di riferimento. Pertanto, per la determinazione delle riduzioni del prezzo di stima, occorre prescrivere che la misura massima degli abbattimenti, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi disporre che la riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area. Ciò in quanto, interpretando il sopra richiamato comma 3 alla lettera, nel senso di poter applicare riduzioni non inferiori ad un terzo del valore venale dell'area, si porrebbe ad applicazioni incoerenti con la normativa di settore con riduzioni che potrebbero anche azzerare il prezzo di alienazione. Conclusione, questa, in aperto contrasto con l'esigenza, a più riprese richiamata dalla normativa vigente, che venga corrisposto un giusto ristoro in valore economico alla collettività per la sottrazione di terre civiche.

Ritenuto, altresì, che:

- dall'esame del Regolamento contenuto nella Deliberazione di C.C. n. 17/2018, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, va emendato nei seguenti punti:
 - all'art. *“7 – Alienazioni”*, il secondo periodo prevede, nell'ambito del procedimento finalizzato all'alienazione previa acquisizione del provvedimento regionale di declassificazione, anche l'acquisizione del giudizio di congruità mentre, con l'approvazione regionale del regolamento in oggetto, per la determinazione del valore di alienazione dei beni di uso civico occorrerà applicare quanto disposto dal predetto regolamento senza necessità, quindi, di acquisire dal collegio, ex art. 8 della L.R. n. 7/1998, ulteriore giudizio di congruità, pertanto, il predetto secondo periodo, nella parte in cui recita *“e previo il parere di congruità espresso dalla commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/1998”*, va cassato;
 - in ordine all'art. 15 *“Abbattimenti nella prassi di alienazione”*, il comma 2. *“Sono cumulabili gli abbattimenti previsti per i residenti dediti, anche part-time, ad attività agricole, comunque entro i limiti massimi previsti dall'art.54 - comma 3bis - della L.R. n.54/2004.”*, precisato che trattasi della L.R. n. 14/2004 *“Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2004”*, il cui art. 54 *“ Usi civici - Semplificazione delle procedure di legittimazione”*, al comma 3 bis contiene disposizioni che afferiscono alle affrancazioni dei canoni e non alle alienazioni, va interamente soppresso.

Dato atto che:

- le operazioni di aggiornamento dei dati e dei canoni, enfiteutici o di natura enfiteutica, sono delegate ai comuni ai sensi dell'art. 2, comma 2-quater, della L.R. n. 7/1998, nonché ai sensi dell'art. 54, comma 3, della L.R. n. 14/2004;
- l'approvazione regionale del Regolamento in oggetto si riferisce esclusivamente alla parte relativa alle alienazioni, essendo le operazioni di affrancazione dei canoni delegate ai comuni ai sensi dei sopra citati art. 2 della L.R. n. 7/1998 ed art. 54 della L.R. n. 14/2004;

Vista la Legge 16 giugno 1927, n. 1766;

Visto il R.D. 26 febbraio 1928, n. 332;

Vista la Legge Regionale n. 7/1998;

RITENUTO CHE, alla luce delle risultanze istruttorie di cui sopra, tenuto conto del *“parere favorevole di congruità”* espresso dal collegio ex art. 8, L.R. n. 7/1998 per la stima dei suoli da alienare, in base alla richiesta dell'Amministrazione Comunale di Candela, sussistano i presupposti di fatto e di diritto per il rilascio del provvedimento di approvazione, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le prescrizioni e soppressioni sopra enunciate, del *“Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico”*, adottato con la deliberazione di C.C. n. 35/2015, fermo restando che i proventi derivanti dalla gestione restano vincolati e potranno essere utilizzati dal Comune per la valorizzazione del demanio civico o per la realizzazione di opere permanenti nell'interesse della popolazione, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale.

Garanzie di riservatezza

“La pubblicazione sul BURP, nonché la pubblicazione all'Albo o sul sito istituzionale, salve le garanzie previste dalla legge 241/1990 in tema di accesso ai documenti amministrativi, avviene nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini secondo quanto disposto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, nonché dal D.Lgs. 196/2003 ss.mm.ii., ed ai sensi del vigente Regolamento regionale 5/2006 per il trattamento dei dati sensibili e giudiziari, in quanto applicabile. Ai fini della pubblicità legale, il presente provvedimento è stato redatto in modo da evitare la diffusione di dati personali identificativi non necessari ovvero il riferimento alle particolari categorie di dati previste dagli articoli 9 e 10 del succitato Regolamento UE”.

COPERTURA FINANZIARIA AI SENSI DEL D.LGS. 118/2011 E SS.MM.II.

La presente deliberazione non comporta implicazioni, dirette e/o indirette, di natura economico-finanziaria e/o patrimoniale e dalla stessa non deriva alcun onere a carico del bilancio regionale.

L'Assessora all'Urbanistica relatrice, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, ai sensi dell'articolo 4, comma 4, lettera d) della L.R. 7/1997 propone alla Giunta:

- 1. DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
- 2. DI APPROVARE** il *“Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico”* approvato dal Comune di Candela con deliberazione di C.C. n. 35 del 23.11.2015, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, richiamando all'osservanza di quanto riportato nel parere del Collegio ex art. 8 della L.R. n. 7/1998, ed in particolare della parte in cui si legge che *“il canone annuo non potrà essere inferiore a quello individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia, rivalutato all'attualità”*, nonché, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all'art. 7 - *Alienazioni*”, per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie;
 - in ordine al predetto *“art. 7 – Alienazioni”*, per la determinazione delle riduzioni del prezzo di stima, la misura massima degli abbattimenti, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi disporre che la

riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area;

3. **DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del "*Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico*", che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - "*Art. 7 - Alienazioni*", secondo periodo, precisamente nella parte in cui recita: "*e previo il parere di congruità espresso dalla commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/1998*";
 - "*Art. 15 - Abbattimenti nella prassi di alienazione*", l'intero comma 2. "*Sono cumulabili gli abbattimenti previsti per i residenti dediti, anche part-time, ad attività agricole, comunque entro i limiti massimi previsti dall'art.54 - comma 3bis - della L.R. n.54/2004.*".
4. **DI DISPORRE** che le somme che saranno introitate dalla gestione delle terre civiche restino vincolate in apposito capitolo di bilancio, ai fini di successiva utilizzazione per investimenti che determinino la valorizzazione del residuo demanio civico, ai sensi dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 7/1998, o comunque per opere di generale interesse della popolazione, ai sensi dall'art. 24 della legge n. 1766/1927, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Candela (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

I sottoscritti attestano che il procedimento istruttorio loro affidato è stato espletato nel rispetto della vigente normativa regionale, nazionale ed europea e che il presente schema di provvedimento, dagli stessi predisposto ai fini dell'adozione dell'atto finale da parte della Giunta Regionale, è conforme alle risultanze istruttorie.

Il Responsabile P.O. Usi Civici

(Arch. Giuseppe D'ARIENZO)

Il Dirigente del Servizio

(Dott.ssa Giovanna LABATE)

Il Dirigente della Sezione

(Dott. Giuseppe MAESTRI)

Il Direttore, ai sensi dell'art. 18, comma 1, del Decreto del Presidente della Giunta regionale 22 gennaio 2021, n. 22, NON RAVVISA la necessità di esprimere osservazioni alla presente proposta di D.G.R.

Il Direttore del Dipartimento "Ambiente, Paesaggio e Qualità urbana"
(Ing. Paolo Francesco GAROFOLI)

L'Assessora proponente
(Avv. Anna Grazia MARASCHIO)

LA GIUNTA

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessora all'Urbanistica;

VISTE le sottoscrizioni poste in calce alla proposta di deliberazione;

A voti unanimi espressi nei modi di legge:

DELIBERA

1. **DI FARE PROPRIA** la relazione dell'Assessora all'Urbanistica, nelle premesse riportata;
2. **DI APPROVARE** il "*Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico*" approvato dal Comune di Candela con deliberazione di C.C. n. 35 del 23.11.2015, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, richiamando all'osservanza di quanto riportato nel parere del Collegio ex art. 8 della L.R. n. 7/1998, ed in particolare della parte in cui si legge che "*il canone annuo non potrà essere inferiore a quello individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Foggia, rivalutato all'attualità*", nonché, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all'"*art. 7 - Alienazioni*", per la determinazione del valore delle aree oggetto di alienazione, si dovrà, a prescindere dalla tipizzazione urbanistica delle aree, tener conto degli aumenti di valore derivanti dall'utilizzo o trasformazione del terreno a fini diversi da quello agricolo, compresi anche impianti di energie rinnovabili o attività estrattive; in tali casi l'aumento di valore sarà determinato in base ai correnti valori di mercato delle rispettive tipologie;
 - in ordine al predetto "*art. 7 - Alienazioni*", per la determinazione delle riduzioni del prezzo di stima, la misura massima degli abbattimenti, in ogni caso, deve essere contenuta entro il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, applicando il prevalente criterio interpretativo logico-sistematico su quello letterale, deve ragionevolmente intendersi disporre che la riduzione applicabile al prezzo di stima non può eccedere il terzo del valore venale attuale dell'area;
3. **DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del "*Regolamento comunale sulle terre demaniali di uso civico*", che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - "*Art. 7 - Alienazioni*", secondo periodo, precisamente nella parte in cui recita: "*e previo il parere di congruità espresso dalla commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/1998*";
 - "*Art. 15 - Abbattimenti nella prassi di alienazione*", l'intero comma 2. "*Sono cumulabili gli abbattimenti previsti per i residenti dediti, anche part-time, ad attività agricole, comunque entro i limiti massimi previsti dall'art.54 - comma 3bis - della L.R. n.54/2004.*".
4. **DI DISPORRE** che le somme che saranno introitate dalla gestione delle terre civiche restino vincolate in apposito capitolo di bilancio, ai fini di successiva utilizzazione per investimenti che determinino la valorizzazione del residuo demanio civico, ai sensi dall'art. 9, comma 1, della L.R. n. 7/1998, o comunque per opere di generale interesse della popolazione, ai sensi dall'art. 24 della legge n. 1766/1927, dietro espressa autorizzazione da parte della competente Sezione regionale;
5. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
6. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Candela (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
RAFFAELE PIEMONTESE