

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 luglio 2021, n. 1177

**Comune di Torre Santa Susanna (BR) - Regolamento dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.10.2018.**

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 migliorie per l'affrancazione dei canoni enfiteutici.

**Premesso:**

- con nota prot. n. 13587 del 07.11.2018 il Comune di Torre Santa Susanna ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.10.2018, ad oggetto *"Approvazione del Regolamento dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione"*, comprensiva dell'allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Torre Santa Susanna;
- il Consiglio Comunale di Torre Santa Susanna 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 Torre Santa Susanna, nonché provvedere al riordino del patrimonio collettivo
- il Regolamento di cui sopra disciplina 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. 1011 del 04.02.2019, 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, il quale si è espresso con verbale n. 4 del 27.03.2019, inviato con nota prot. n. 11172 del 23.05.2019 ed acquisito al prot. n. 5186 del 29.05.2019, come di seguito riportato:

“ omissis ...;

1. per i suoli edificatori, il valore di alienazione è stato identificato con quello determinato ai fini IMU;
2. per i terreni con destinazione agricola, il valore dell'alienazione per i terreni concessi in fitto è identificato nel V.A.M. (Valore Agricolo Medio), così come fissato dalla Commissione Provinciale di Brindisi, e aggiornato all'attualità;
3. per tutti gli altri casi non previsti sopra, la determinazione del prezzo dovrà tener conto del 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 uso civico. 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 Deliberazione di C.C. n. 18/2018 risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, necessita della seguente prescrizione:
  - in ordine all' "art. 6 – *Abbattimenti per alienazione*”, al secondo periodo si fa riferimento all'abbattimento del 25% per l'occupatore di terre civiche residente nel Comune di Torre Santa Susanna, mentre al sesto periodo si dispone che per le sdemanializzazioni il valore da corrispondere al Comune è pari all'80% del valore come determinato all'art. 5. Al riguardo, 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 verrebbe 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. 18/2018, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, va emendato nei seguenti punti:
  - all'art. "4 – *Alienazioni e sdemanializzazioni*”, il secondo periodo, nell'ambito del procedimento finalizzato all'acquisizione del provvedimento regionale di assegnazione a categoria, declassificazione e autorizzazione anche in sanatoria all'alienazione, prevede in più punti anche l'acquisizione del giudizio di congruità sul valore di alienazione proposto dalla Commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/1998; 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 va cassato nelle seguenti parti:
    - secondo e terzo rigo in cui recita "ad un prezzo la cui congruità sarà determinata dalla Commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/98";
    - quinto e sesto rigo in cui recita "di congruità";
    - settimo e ottavo rigo in cui recita "di congruità";
    - ottavo rigo in cui recita: "unitamente alla proposta di mutamento di destinazione d'uso".
  - all'art. "5 – *Valore di alienazione e valore di sdemanializzazione*”, il quinto periodo ribadisce che per

i valori di stima occorre acquisire il giudizio di congruità; come sopra specificato, con l'approvazione regionale del regolamento in oggetto, non occorrerà acquisire ulteriore giudizio di congruità; anche l'intero suddetto quinto periodo, che recita *"Come sopra rappresentato tutti i valori di stima saranno preventivamente proposti alla Regione Puglia per la congruità, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998"*, va pertanto cassato;

- all'art. *"7 – Procedure di alienazione"*, il quarto periodo prevede per i valori di stima l'acquisizione del giudizio di congruità; analogamente, per le motivazioni sopra specificate, il predetto quarto periodo va cassato nella seguente parte: *"e congruità sul valore di alienazione proposto"*.

**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 Torre Santa Susanna, 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 dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione"*, adottato con la deliberazione di C.C. n. 18/2018, 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 dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione”* approvato dal Comune di Torre Santa Susanna con deliberazione di C.C. n. 18 del 29.10.2018, ai sensi dell’art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
- in ordine all’ *“art. 6 – Abbattimenti per alienazione”*, 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 nel senso 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 dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione”*, che dovranno intendersi non approvate e pertanto soppresse, come di seguito riportato:
- in ordine all’art. *“4 – Alienazioni e sdemanializzazioni”*, il secondo periodo va cassato nelle seguenti parti:
    - secondo e terzo rigo, in cui recita *“ad un prezzo la cui congruità sarà determinata dalla Commissione regionale prevista dall’art. 8 della L.R. n. 7/98”*;
    - quinto e sesto rigo, in cui recita *“di congruità”*;
    - settimo e ottavo rigo, in cui recita *“di congruità”*;
    - ottavo rigo, in cui recita: *“unitamente alla proposta di mutamento di destinazione d’uso”*;
  - in ordine all’art. *“5 – Valore di alienazione e valore di sdemanializzazione”*, il quinto periodo che recita: *“Come sopra rappresentato tutti i valori di stima saranno preventivamente proposti alla Regione Puglia per la congruità, ai sensi dell’art. 8 della L.R. n. 7/1998”*, va egualmente cassato;
  - in ordine all’art. *“7 – Procedure di alienazione”*, il quarto periodo nella parte in cui recita: *“e congruità sul valore di alienazione proposto”*;
- 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 Torre Santa Susanna (BR), 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 dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione"* approvato dal Comune di Torre Santa Susanna con deliberazione di C.C. n. 18 del 29.10.2018, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
  - in ordine all' *"art. 6 – Abbattimenti per alienazione"*, 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 nel senso 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 dei criteri di stima del valore degli immobili gravati dal diritto di uso civico mutati di destinazione e/o sdemanializzati e oggetto di alienazione"*, che dovranno intendersi non approvate e pertanto soppresse, come di seguito riportato:
  - in ordine all'art. *"4 – Alienazioni e sdemanializzazioni"*, il secondo periodo va cassato nelle seguenti parti:
    - secondo e terzo rigo, in cui recita *"ad un prezzo la cui congruità sarà determinata dalla Commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n. 7/98"*;
    - quinto e sesto rigo, in cui recita *"di congruità"*;
    - settimo e ottavo rigo, in cui recita *"di congruità"*;
    - ottavo rigo, in cui recita: *"unitamente alla proposta di mutamento di destinazione d'uso"*;
  - in ordine all'art. *"5 – Valore di alienazione e valore di sdemanializzazione"*, il quinto periodo che recita: *"Come sopra rappresentato tutti i valori di stima saranno preventivamente proposti alla Regione Puglia per la congruità, ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 7/1998"*, va egualmente cassato;
  - in ordine all'art. *"7 – Procedure di alienazione"*, il quarto periodo nella parte in cui recita: *"e congruità sul valore di alienazione proposto"*;

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 Torre Santa Susanna (BR), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA  
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
RAFFAELE PIEMONTESE