

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 14 luglio 2021, n. 1178

**Comune di Carpino (FG) - Regolamento per la sistemazione dei demani civici e riordino del patrimonio collettivo adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.03.2019.**

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 miglione per l'affrancazione dei canoni enfiteutici.

**Premesso:**

- con nota prot. n. 2565 del 17.04.2019 il Comune di Carpino (FG) ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 29.03.2019, ad oggetto *"Approvazione in sostituzione ed integrazione del precedente Regolamento approvato con Deliberazione n. 31 del 31.07.2018 per la sdemanializzazione dei demani civici e riordino del patrimonio collettivo"*, comprensiva dell'allegato Regolamento per la sistemazione dei demani civici in agro di Carpino;
- il Consiglio Comunale di Carpino 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 Carpino, 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. 7830 del 06.09.2019, 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. 6/2020 del 09.12.2020, inviato con nota prot. n. 18460 del 10.12.2020 ed acquisito al prot. n. 12052 del 14.12.2020, come di seguito riportato:
  - “ a) sono stati presi in considerazione ai fini della valutazione di congruità, gli articoli espressamente riferiti alla determinazione del valore del bene (es. artt. 5.2.3-5.3.3). In base alla disamina effettuata, ai sensi dell'art. 10 c. 6-bis della L. n. 7/1998, “il valore del canone di affrancazione deve altresì tenere conto dell'incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato”, tale principio deve essere utilizzato anche nel caso di terreni agricoli sui quali insistano costruzioni o trasformazioni edilizie effettuate in aree agricole, ma con destinazione d'uso differenti da quello agrario (si fa riferimento ad es. ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili);
  - b) in base a quanto asserito al punto precedente, l'art. 5.2.3 la maggiorazione suggerita per manufatti di natura produttiva trova difficile applicazione per costruzioni relative ad impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - c) la valutazione del valore di stima dovrebbe altresì prevedere, se del caso, la possibilità di effettuare eventuali maggiorazioni dovute alla perdita di valore paesaggistico-ambientale, da valutarsi anche in funzione di eventuali interventi di mitigazione che si rendessero necessari.

**Ritenuto che:**

- con riferimento al sopra riportato giudizio di congruità, espresso dal collegio e riportato nel verbale n. 6/2020:
  - in ordine all'“art. 5.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia”, nonché in ordine all'“art. 5.3 - Alienazione terreni concessi in fitto” del Regolamento, 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”;
  - poiché la vigente normativa in materia di usi civici non contempla specifici incrementi di valore derivanti dalla perdita di valore paesaggistico-ambientale, eventuali interventi di mitigazione che si rendano necessari potranno essere previsti in fase di rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione (autorizzazione unica, autorizzazione di attività di cava, ecc.);
- con riferimento all'esame del Regolamento contenuto nella Deliberazione di C.C. n. 18/2019, risulta che:
  - all'“art. 5.3.1 – Abbattimenti sul prezzo di alienazione”, si fa riferimento, alle misure di abbattimento dei prezzi unitari di alienazione in funzione di specifici requisiti elencati nel medesimo articolo ed in particolare si prevede che tali abbattimenti sono tra loro cumulabili, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L.R. n. 7/1998, fino ad un massimo del 50%. Detto limite massimo degli abbattimenti (50%) 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.

**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 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 Carpino, 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 sopra enunciate, del *"Regolamento per la sistemazione dei demani civici e riordino del patrimonio collettivo"*, adottato con la deliberazione di C.C. n. 18/2019, 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 per la sistemazione dei demani civici e riordino del patrimonio collettivo"* adottato dal Comune di Carpino con deliberazione di C.C. n. 18 del 29.03.2019, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
  - in ordine all' *"art. 5.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia"*, nonché in ordine all' *"art. 5.3 - Alienazione terreni concessi in fitto"*, 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, compreso 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 all' *"art. 5.3.1 - Abbattimenti sul prezzo di 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 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;
4. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Carpino (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 per la sistemazione dei demani civici e riordino del patrimonio collettivo"* adottato dal Comune di Carpino con deliberazione di C.C. n. 18 del 29.03.2019, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
  - in ordine all' *"art. 5.3.3 - Alienazione di terreni per l'utilizzabilità edilizia"*, nonché in ordine all' *"art. 5.3 - Alienazione terreni concessi in fitto"*, 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, compreso 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 all' *"art. 5.3.1 - Abbattimenti sul prezzo di 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 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;
4. **DI PUBBLICARE** il presente provvedimento sul BURP in versione integrale;
5. **DI DEMANDARE** alla Sezione Urbanistica la notifica del presente provvedimento al Sindaco del Comune di Carpino (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA  
GIOVANNI CAMPOBASSO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
RAFFAELE PIEMONTESE