

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 4 agosto 2021, n. 1301

Comune di Fragagnano (TA) - Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 05.02.2018.

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. 2646 del 07.03.2018 il Comune di Fragagnano ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 1 del 05.02.2018, ad oggetto "*Alienazione e affrancazione degli immobili gravati da Usi Civici ed altri diritti reali - Approvazione del regolamento*", comprensiva dell'allegato Regolamento per la sistemazione dei demani civici in agro di Fragagnano;
- il Consiglio Comunale di Fragagnano 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 Fragagnano, 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. 5675 del 20.06.2018, 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 29.11.2018, inviato con nota prot. n. 27971 del 18.12.2018 ed acquisito al prot. n. 11533 del 19.12.2018, come di seguito riportato:

“ omissis ...;

- per le aree appartenenti al Demanio Civico che hanno già mutato la originaria destinazione silvo - pastorale per effetto degli strumenti urbanistici regolarmente approvati dalla Regione Puglia, il valore è stato fissato pari a quello di mercato;
- per le aree occupate da fabbricati e per le aree tipizzate dagli strumenti urbanistici (diverse dalle zone agricole), il valore di alienazione è stato identificato con quello base determinato ai fini IMU per i suoli edificabili;
- per i terreni con destinazione agricola il valore è stato identificato nel V.A.M. (Valore Agricolo Medio), così come fissato dalla Commissione Provinciale di Taranto;
- 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 i terreni agricoli edificati e Aree edificabili il valore di affrancazione è pari a quello di mercato;
- per tutte le terre civiche che non sono incluse negli elenchi delle perizie demaniali, per la cancellazione del livello si procederà facendo riferimento al reddito dominicale del fondo moltiplicato per venti aumentato dell'importo della capitalizzazione del tasso legale dei canoni non riscossi negli ultimi cinque anni;
- 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 mai essere inferiore a quello individuato a mezzo Valore Agricolo Medio, così come fissato dalla Commissione Provinciale di Taranto, rivalutato all'attualità;
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 di cui alla Deliberazione di C.C. n. 20/2016, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, necessita di prescrizioni nei seguenti punti:
 - in ordine all' "Art. 3.1.2 – Valore di alienazione", 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”;
 - in ordine all' "Art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione", con riferimento al secondo periodo che recita "Gli abbattimenti, come sopra determinati, sono tra loro cumulabili ai sensi dell'art. 2 comma 3 LR 7/98.", nonché alla prima parte dell'ultimo periodo "Compete in ogni caso, al Consiglio Comunale, la facoltà di applicare eventuali riduzioni del prezzo di vendita in relazione alla valutazione dell'interesse pubblico delle iniziative che si vogliono localizzare all'interno delle aree edificabili da sdemanializzare.", occorre prescrivere che la misura massima degli abbattimenti e riduzioni, in ogni caso, complessivamente 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. 3.1.3 – *Abbattimenti per alienazione*", il sesto capoverso prevede che il valore da corrispondere al Comune nei casi di sdemanializzazione è pari al 50% del valore di mercato come determinato all'art. 3.1.2.
Applicando tale disposizione l'abbattimento non rispetta il limite di quanto previsto dall'art. 11, comma 3, della L.R. n. 17/1999, il quale, come sopra specificato, 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; pertanto, il predetto sesto periodo, nella parte in cui recita "*Per le sdemanializzazione il valore da corrispondere al Comune è pari al 50% del valore di mercato, come determinato all'art. 3.1.2*", va cassato;
 - all' "art. 3.1.4 – *Procedura di alienazione*", il quarto 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 congruità sul valore di alienazione proposto*", va cassato;

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 Fragagnano, 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 per la definitiva sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano*", approvato con la deliberazione di C.C. n. 1/2018, 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 per la definitiva sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano”* approvato dal Comune di Fragagnano con deliberazione di C.C. n. 1 del 05.02.2018, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all' *“Art. 3.1.2 – Valore di alienazione”* 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 all'applicazione dell' *“Art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione”* in merito alla determinazione degli abbattimenti e/o riduzioni del prezzo di stima, la misura massima degli stessi complessivamente, 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 per la sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano”*, che dovranno intendersi non approvate e pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - in ordine all' *“art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione”*, il sesto capoverso nella parte in cui recita *“Per le sdemanializzazione il valore da corrispondere al Comune è pari al 50% del valore di mercato, come determinato all'art. 3.1.2”*;
 - in ordine all' *“art. 3.1.4 – Procedura di alienazione”*, il secondo 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 Fragagnano (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 definitiva sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano"* approvato dal Comune di Fragagnano con deliberazione di C.C. n. 1 del 05.02.2018, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguenti prescrizioni:
 - in ordine all' *"Art. 3.1.2 – Valore di alienazione"* 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 all'applicazione dell' *"Art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione"* in merito alla determinazione degli abbattimenti e/o riduzioni del prezzo di stima, la misura massima degli stessi complessivamente, 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 per la sistemazione dei demani civici ricadenti in agro di Fragagnano"*, che dovranno intendersi non approvate e pertanto soppresse, come di seguito riportato:
 - in ordine all' *"art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione"*, il sesto capoverso nella parte in cui recita *"Per le sdemanializzazione il valore da corrispondere al Comune è pari al 50% del valore di mercato, come determinato all'art. 3.1.2"*;
 - in ordine all' *"art. 3.1.4 – Procedura di alienazione"*, il secondo 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 Fragagnano (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA
ROBERTO VENNERI

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
MICHELE EMILIANO