

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 novembre 2022, n. 1536

**Comune di Vieste (FG) - Regolamento per l'alienazione delle terre del demanio libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 14.04.2022.**

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. 36464 del 01.12.2021 il Comune di Vieste ha trasmesso la deliberazione di Consiglio Comunale n. 56 del 30.11.2021, ad oggetto "*Regolamento per la definitiva sistemazione delle terre di demanio civico e di ex-demanio civico gravate da prestazioni di natura enfiteutica, ricadenti nel territorio di Vieste.*", comprensiva dell'allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Vieste;
- a seguito di approfondimento istruttorio da parte del Comune di Vieste sono emerse alcune incongruenze che hanno reso necessarie modifiche al predetto regolamento, pertanto, il Consiglio Comunale ha stabilito di revocare l'anzidetta Delibera di C.C. n. 56 del 30.11.2021 e di approvare un nuovo Regolamento con deliberazione di C.C. n. 70 del 28.12.2021, ad oggetto "*Revoca Delibera di C.C. n. 56 del 30.11.2021 ed approvazione nuovo Regolamento per la definitiva sistemazione delle terre di demanio civico e di ex-demanio civico gravate da prestazioni di natura enfiteutica, ricadenti nel territorio del Comune di Vieste.*", trasmessa con nota prot. n. 671 del 12.01.2022, unitamente all'allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Vieste;

- il Comune di Vieste, preso atto che il predetto Regolamento disciplinava diversi procedimenti amministrativi per la definitiva sistemazione delle terre di demanio civico e di ex-demanio civico gravate da prestazioni di natura enfiteutica, oltre quelli soggetti a giudizio di congruità, ha provveduto alla revoca della suddetta Delibera di C.C. n. 56 del 30.11.2021 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 14.04.2022, ad oggetto *“Revoca Delibera di C.C. n. 70 del 28.12.2021 ed approvazione nuovo Regolamento per l’alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste”*, trasmessa con nota prot. n. 671 del 12.01.2022, unitamente all’allegato Regolamento per la definitiva sistemazione dei demani civici in agro di Vieste;
- il Consiglio Comunale di Vieste con detta ultima deliberazione di C.C. n. 12/2022 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, dell’allegato 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 Vieste, 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 alla suddetta deliberazione di C.C. n. 12/2022 disciplina le concessioni a terzi di aree silvo-pastorali di cui all’art. 2 comma 4 della L.R. 7/1998 ed 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 dei valori per le concessioni a terzi e per alienazione delle terre civiche, rispetto ai quali 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. 5412 del 10.05.2022, 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. 2 del 16.09.2022, inviato con nota prot. n. 12417 del 19.09.2022 ed acquisito al prot. n. 10187 del 20.09.2022, come di seguito riportato:

*“VISTO il Regolamento per l’alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste, allegato alla nota N. 8589 del 01/08/2022, e segnatamente gli articoli 3.2 e 3.6, recanti i criteri adottati per la determinazione, rispettivamente, del prezzo di alienazione e del canone annuo di occupazione;*

**CONSIDERATO** che il valore di alienazione viene calcolato come somma del contributo derivante dalla presenza di edifici e del contributo derivante dalla potenzialità edificatoria residua, con le seguenti specificazioni:

- il contributo derivante dalla presenza di edifici è determinato applicando alla rendita catastale una serie di coefficienti che tengono conto della rivalutazione (5%), della categoria catastale (da 55 per C/1 a 160 per A), della correzione per il calcolo del valore di mercato (2,5) e dell’incidenza del suolo (10% - 15%);
- il contributo derivante dalla potenzialità edificatoria è determinato applicando al valore delle aree edificabili ai fini IMU (DCC n.77 del 20.12.2019 ss.mm.ii.), un coefficiente correttivo che tiene conto della potenzialità edificatoria residua (rapporto tra volumetria esistente e volumetria assentibile in funzione della destinazione urbanistica). In zona agricola, in luogo del valore IMU si assumerà il valore desunto dal VAM prefissato dalla Commissione Provinciale competente;

**CONSIDERATO** che il canone annuo di occupazione è stabilito in misura del 2% del valore di alienazione per terreni agricoli, e del 4% negli altri casi;

**CONSIDERATO** altresì che il suddetto 2% del valore di cui al secondo periodo dell’art. 3.6 è inteso riferito a

*“per i residenti e per coloro che sono dediti, anche part-time, all’agricoltura” come indicato nel medesimo articolo 3.6;*

**RITENUTO** *che i suddetti criteri siano coerenti con la normativa nazionale e regionale, a condizione che l’entità del canone annuo di occupazione non configga, in alcun caso, con le disposizioni dell’art.2 comma 4 della LR 7/98<sup>1</sup>;*

*esprime parere di congruità favorevole*

*in ordine alla determinazione dei valori dei terreni gravati da usi civici.*

<sup>1</sup> *«L’entità dei canoni non potrà essere inferiore al tre per cento del valore del bene, ridotto al due per cento per i residenti e per coloro che sono dediti, anche part-time, all’agricoltura.»*

**Ritenuto che:**

- dall’esame del Regolamento di cui alla Deliberazione di C.C. n. 12/2022, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, necessita di prescrizione nel seguente punto:
  - in ordine all’ *“art. 3.2 - Calcolo del prezzo di alienazione”* del Regolamento, 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;

**Ritenuto, altresì, che:**

- dall’esame del Regolamento di cui alla Deliberazione di C.C. n. 12/2022, risulta che lo stesso, per le motivazioni di seguito riportate, va emendato nei seguenti punti:
  - all’art. 3.2.3 *“Riduzioni”*, sono indicate le riduzioni del prezzo di stima: al primo punto si prevede la riduzione di 1/3 oltre che per i residenti nel comune di Vieste da almeno 10 anni, anche per i soggetti giuridici con sede legale nel Comune di Vieste da almeno 10 anni, mentre al secondo punto si prevede la riduzione di 1/3 per terreni aventi tipizzazione residenziale o rurale nel vigente PRG ed 1/5 per tutte le altre tipizzazioni. La previsione di cui al suddetto primo punto, per la parte in cui fa riferimento ai soggetti giuridici con sede legale nel Comune di Vieste da almeno 10 anni, nonché la previsione di cui all’intero suddetto secondo punto, in ordine alle riduzioni del prezzo di stima, non risultano conformi con le previsioni contenute nel comma 3 dell’art. 2 della L.R. n.7/1998.

Altresì, con riferimento alla misura massima degli abbattimenti, si rammenta che la stessa, 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.

Pertanto, il primo punto nella parte in cui recita *“e per i soggetti giuridici con sede legale nel Comune di Vieste da almeno 10 anni”* va cassato, mentre il secondo punto che recita *“1/3 per terreni aventi*

*tipizzazione residenziale o rurale nel vigente PRG, 1/5 per tutte le altre tipizzazioni” va interamente soppresso.*

**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 della L.R. n. 7/1998, per la stima delle concessioni a terzi di aree silvo-pastorali e per la stima dei suoli da alienare, in base alla richiesta dell’Amministrazione Comunale di Vieste, 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 l’alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste”*, adottato con la deliberazione di C.C. n. 12/2022, 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 l’alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste”* approvato dal Comune di Vieste con deliberazione di C.C. n. 12 del 14.04.2022, ai sensi dell’art. 43 del R.D. n. 332/1928, con le seguente prescrizione:
  - in ordine all’ *“art. 3.2 - Calcolo del prezzo di alienazione”* del Regolamento, 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;

- 3. DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del *“Regolamento per l’alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste”*, che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
- *“Art. 3.2.3 - Riduzioni”*, primo punto, precisamente nella parte in cui recita *“e per i soggetti giuridici con sede legale nel Comune di Vieste da almeno 10 anni”*;
  - *“Art. 3.2.3 - Riduzioni”*, l’intero secondo punto che così recita *“1/3 per terreni aventi tipizzazione residenziale o rurale nel vigente PRG, 1/5 per tutte le altre tipizzazioni”*;
- 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 Vieste (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**  
(Ing. Francesca PACE)

*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 l'alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste"* approvato dal Comune di Vieste con deliberazione di C.C. n. 12 del 14.04.2022, ai sensi dell'art. 43 del R.D. n. 332/1928, con la seguente prescrizione:
  - in ordine all' *"art. 3.2 - Calcolo del prezzo di alienazione"* del Regolamento, 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;
3. **DI NON APPROVARE**, per le motivazioni espresse in narrativa, che qui si intendono integralmente trascritte, le parti del *"Regolamento per l'alienazione delle terre del demanio civico libero arbitrariamente occupate ricadenti nel territorio di Vieste"*, che dovranno intendersi pertanto soppresse, come di seguito riportato:
  - *"Art. 3.2.3 - Riduzioni"*, primo punto, precisamente nella parte in cui recita *"e per i soggetti giuridici con sede legale nel Comune di Vieste da almeno 10 anni"*;
  - *"Art. 3.2.3 - Riduzioni"*, l'intero secondo punto che così recita *"1/3 per terreni aventi tipizzazione residenziale o rurale nel vigente PRG, 1/5 per tutte le altre tipizzazioni"*;
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 Vieste (FG), per gli ulteriori adempimenti di competenza.

IL SEGRETARIO GENERALE DELLA GIUNTA  
ANNA LOBOSCO

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA  
RAFFAELE PIEMONTESE