



COMUNE DI CASTELLANETA

Provincia di Taranto

REGOLAMENTO

per la definitiva sistemazione dei

Demani Civici

ricadenti in Agro di

Castellaneta

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 09/05/2017

Pubblicato all'Albo Pretorio on line www.castellaneta.gov.it dal

indice

Art. 1 – Finalità	pag. 3
Art. 2 – Riferimenti	pag. 3
Art. 3 –Procedimenti Amministrativi	pag. 3
Art. 3.1 – Alienazioni	pag. 3
Art. 3.1.1 – Accertamento del Diritto	pag. 3
Art. 3.1.2 – Valore di alienazione	pag. 4
Art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione	pag. 4
Art. 3.1.4 – Procedura di alienazione	pag. 4
Art. 3.1.5 – Modalità di pagamento	pag. 5
Art. 3.2 – Affrancazioni	pag. 6
Art. 3.2.1 – Accertamento del Diritto	pag. 6
Art. 3.2.2 – Procedimento di affrancazione	pag. 6
Art. 3.2.3 – Procedura di affrancazione	pag. 7
Art. 3.2.4 – Modalità di pagamento	pag. 7
Art. 3.3 – Cancellazione del Livello	pag. 7
Art. 3.4 –Ripristino del Ruolo delle rendite.	pag. 7
Art. 3.5 – Reintegre Demaniali.....	pag. 7
Art. 3.6 –Utilizzo delle somme ricavate.....	pag. 7
Art. 4 – Aree di interesse pubblico e generale	pag. 8
Art. 5 – Trasparenza e partecipazione al procedimento amministrativo	pag. 8
Art. 6 – Norme Finali e Clausole di garanzia	pag. 8

Art. 1 - Finalità

- 1) Con il presente Regolamento, si intende dare concreta attuazione alle diverse norme succedutesi nel tempo al fine di riconoscere i diritti acquisiti dalla popolazione residente sulle terre di Uso Civico, nonché provvedere al riordino del Patrimonio collettivo e salvaguardare, mediante il reintegro nel Demanio Comunale, le terre meritevoli di conservazione per ragioni di tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 2 – Riferimenti

- 1) La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici avviene nel rispetto delle norme vigenti ed in particolare, l'Amministrazione intende avvalersi delle autorizzazioni già concesse alla comunità di Castellaneta, quali :
 - Declassificazione in sanatoria, già concessa dalla Regione Puglia, mediante la alienazione e mutamento di destinazione d'uso delle aree compromesse e comprese negli strumenti urbanistici vigenti;
 - Avvenuta legittimazione dei possessi di tutti gli arbitrari occupatori riportati nelle diverse perizie demaniali, ai sensi dell'art. 54 della L.R. 14/2004;
 - Alienazione di terre civiche per le quali vi sia stata specifica autorizzazione;
 - Affrancazioni avvenute su terre civiche già legittimate con provvedimenti precedenti o legittimate ai sensi dell'art. 54 della L.R. 14/2004 ;
 - Reintegro nel Demanio Civico, sulla scorta di quanto previsto nell'Inventario Regionale dei beni non più oggetto di occupazione e/o sfruttamento.

Art. 3 – Procedimenti Amministrativi

Art. 3.1 - Alienazioni

- 1) Si può procedere alla alienazione dei beni nei soli casi previsti dalla legge n. 1766/1927 nonché dalla L.R. n. 7 del 22.1.1998 e successive modifiche ed integrazioni, previa autorizzazione della Giunta Regionale su proposta della Giunta comunale.
- 2) Si procede altresì all'alienazione, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 17/99, come sostituito dall'art. 32 della L.R. 14/2001, nei casi in cui le aree appartenenti al Demanio Civico hanno già mutato la originaria destinazione agro - silvo - pastorale per effetto di strumenti urbanistici regolarmente approvati dalla Regione Puglia, e per i quali sia intervenuta l'autorizzazione in sanatoria al mutamento di destinazione con conseguente obbligo alla sdemanializzazione della superficie interessata.
- 3) Nei casi sopra riferiti, il Comune, acquisita l'autorizzazione anche in sanatoria, procede alla vendita delle superfici interessate al prezzo commerciale la cui congruità sarà determinata dalla Commissione regionale prevista dall'art. 8 della L.R. n° 7/98, con eventuale rivalutazione dell'importo al momento della stipula dell'atto di trasferimento, ove lo stesso avvenga dopo un periodo di oltre 6 mesi dalla comunicazione comunale dell'avvenuta determinazione di congruità.

Art. 3.1.1 – Accertamento del Diritto

- 1) L'accertamento del diritto si esplica con verifica dei requisiti di cui all'art. 9 della legge n. 1766/1927, che per le aree non incluse nel PUG "territorio edificato", per le quali è possibile, fatta salva la sanatoria edilizia, la autorizzazione in sanatoria, consistono nel verificare se:
 - il fondo è stato oggetto di sostanziali e permanenti migliorie;
 - la zona occupata non interrompe la continuità dei terreni;
 - l'occupazione duri almeno da 10 (dieci) anni.Dell'esistenza di tali requisiti dovrà darsi atto con apposita determinazione dirigenziale.
- 2) Per casi particolari e complessi è prevista la possibilità per l'Amministrazione comunale di avvalersi della consulenza del Perito Demaniale regolarmente iscritto all'Albo della Regione Pu-

glia, con oneri da porre a carico del richiedente.

- 3) Sono considerate migliorie le trasformazioni apportate al fondo nudo che richiede l'intervento del lavoro dell'uomo, quali trasformazione della coltura, alberatura, fabbricati rurali, ecc.ecc..

Art. 3.1.2 – Valore di alienazione

- 1) Il prezzo di alienazione delle terre civiche, autorizzate alla sdemanializzazione, è fissato con determina dirigenziale.
- 2) Per i suoli edificatori il valore dichiarato ai fini è quello riportato nella delibera della Giunta Comunale n. 28 del 04/04/2016; per i terreni con destinazione agricola in testa al Comune si farà riferimento al valore agricolo medio (VAM), rapportato all'attualità, prefissato dalla Commissione provinciale di Taranto (L. n. 865 del 22.10.1971, del 22.10.1971, art. 16, prima e secondo comma) attribuendo agli stessi la coltura praticata al momento i cui valori sono compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Taranto.

Art. 3.1.3 – Abbattimenti per alienazione

- 1) Ai sensi dell'art. 10 della legge n. 1766/1927, dell'art. 11, comma 3° della L.R. n. 17/99 e successive modifiche ed integrazioni, i prezzi unitari di alienazione di cui all'art. 3.1.2 del presente regolamento, vengono assoggettati agli abbattimenti nella misura di seguito riportati ed in ragione del possesso dei seguenti requisiti:
 - Occupatore di terre civiche, misura abbattimento :
 - a) Residente nel Comune di Castellaneta 25 %
 - b) allevatore/agricoltore tempo pieno 25 %
 - c) allevatore/agricoltore part-time 10 %
- 2) Gli abbattimenti, come sopra determinati, sono tra loro cumulabili ai sensi dell'art. 2 comma 3 LR 7/98. I requisiti di allevatore / agricoltore devono essere oggettivamente dimostrabili.
- 3) Nei restanti casi non previsti dal presente Regolamento non si applica alcun abbattimento.
- 4) Il diritto di abbattimento per le aree edificabili si applicherà solo per i residenti da almeno 10 anni nel Comune di Castellaneta in via continuativa decorrenti, a ritroso, dalla richiesta di legittimazione.
- 5) Gli abbattimenti spettano anche agli eredi dell'occupatore arbitrario.
- 6) Per le sdemanializzazioni il valore da corrispondere al Comune è pari al 50% del valore di mercato, come determinato all'art. 3.1.2. Per le stesse, sarà necessario procedere all'accertamento dell'epoca cui risale il possesso del terreno che dovrà essere in ogni caso in data antecedente all'adozione degli strumenti urbanistici.
- 7) Nel caso che il possesso del terreno, oggetto di alienazione in sanatoria, previo accertamento d'ufficio, risulti in data successiva all'adozione degli strumenti urbanistici, non si applica nessuna riduzione al prezzo venale di vendita del terreno.
- 8) 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. In tale occasione saranno stabilite le modalità e le garanzie di recupero del minor prezzo corrisposto nel caso in cui l'iniziativa programmata non abbia più a realizzarsi.

Art. 3.1.4 – Procedura di alienazione

- 1) I possessori di terreni appartenenti al demanio civico, per i quali sia stata richiesta l'autorizzazione alla sdemanializzazione con relativa alienazione ovvero vi sia stata autorizzazione in sanatoria, devono inoltrare la richiesta di alienazione all'Amministrazione comunale, assumendo impegno a corrispondere il prezzo di alienazione e sostenere tutte le spese inerenti per la trascrizione, registrazione, vulture catastali, nonché, se occorrente, il relativo frazionamento.
- 2) Alla richiesta dovrà essere allegata tutta la documentazione relativa ai titoli possesso nonché

quanto altro occorre per usufruire gli abbattimenti di cui all'articolo precedente.

- 3) Qualora i beni posseduti ed oggetto di alienazione risultassero "comune indiviso" a più soggetti, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, a condizione che lo stesso assuma a proprio carico tutti gli oneri relativi alla alienazione.
- 4) Concluse le procedure preliminari di verifica dopo aver acquisito la relativa autorizzazione regionale e congruità sul valore di alienazione proposto, previa individuazione in via definitiva dell'acquirente del bene da alienare, viene nei trenta giorni naturali consecutivi alla comunicazione di conclusione del procedimento autorizzativo, sottoscritto l'atto unilaterale d'obbligo all'acquisto.
- 5) L'atto unilaterale d'obbligo deve contenere:
 - l'identificazione del soggetto firmatario;
 - i dati identificativi dell'immobile e/o degli immobili ai quali si riferisce la compravendita;
 - la somma da pagarsi a titolo di caparra confirmatoria pari al 30% del valore del prezzo di vendita del bene;
 - il prezzo complessivo di alienazione, avendone determinato la congruità;
 - le modalità di pagamento del restante corrispettivo oltre che le spese di cui all'art. 3.1.5 del presente regolamento;
 - il termine entro cui si prevede il completamento della procedura.

Art. 3.1.5 – Modalità di pagamento

- 1) I richiedenti devono, ai sensi dell'art. 1385 del codice civile ed al momento della sottoscrizione dell'atto finale di vendita, dimostrare di aver versato, con bollettino di conto corrente postale o altro titolo equipollente intestato all'Ente, la caparra confirmatoria.
- 2) Il saldo del corrispettivo dovuto, unitamente alle spese come dall'Ente calcolate, verrà versato con le seguenti modalità, a scelta del richiedente:
 - a) in unica soluzione, con versamento su bollettino di conto corrente postale o ricevuta di versamento intestato all'Ente, da esibire al momento della sottoscrizione del contratto definitivo.
 - b) rateizzato in numero di quattro rate a scadenza semestrale, maggiorato degli interessi legali, in questo caso dovrà essere fornita idonea polizza fidejussoria da esibire all'atto della sottoscrizione del contratto definitivo.
- 3) Tutti gli oneri di cui sopra, unitamente alle eventuali ulteriori spese di istruttoria, saranno a carico del richiedente.

In particolare, unitamente al prezzo dovuto per l'acquisto del terreno, ai sensi degli art. 3.1.3 del presente regolamento, il possessore dovrà corrispondere, se dovute, le spese derivanti dalla procedura di alienazione, quali spese di trascrizione, registrazione, accatastamento, oltre al costo di frazionamenti, rogito, tributi regionali, diritti di segreteria comunale, fatto salvo eventuali esenzioni disposte per legge.

Quanto sopra sarà quantificato a cura del competente Ufficio comunale.
- 4) Ove la procedura di acquisto richiedesse la sottoscrizione di un rogito del notaio, questo deve avvenire entro 180 (centottanta) giorni dalla data di comunicazione avvenuta autorizzazione Regionale e/o congruità stima economica.
- 5) Il notaio è di norma scelto dalla parte acquirente, che dovrà comunicare all'Ente, entro il quindicesimo giorno antecedente la data concordata per la stipula, il nome (con l'indirizzo dello studio, il numero telefonico e fax) del prescelto.
- 6) Qualora l'acquirente decida di non avvalersi delle facoltà di cui sopra, sarà l'Amministrazione comunale ad indicare il notaio.
- 7) Le spese dell'atto sono comunque a carico dell'acquirente.
- 8) Nel caso in cui l'atto sia stipulato con il ministero del Segretario comunale, allo stesso è dovuto il pagamento di quanto previsto per legge.

Art. 3.2 - Affrancazioni

- 1) Gli arbitrari occupatori per i quali sia intervenuto il decreto di legittimazione ovvero ricompresi negli stati degli arbitrari occupatori delle perizie demaniali regolarmente pubblicate, quali soggetti proposti per la legittimazione, per i quali la stessa (legittimazione) è intervenuta per effetto dell'art. 54 della L.R. n° 54/2004, possono, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 7/98, chiedere l'affrancazione dei terreni legittimati presentando apposita richiesta al Comune, secondo il modello **allegato alla lett. A** del presente regolamento.
- 2) Il responsabile del procedimento avvia l'istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente. A tal fine è necessario che la istanza venga corredata dei dati da cui si evinca la esatta individuazione catastale relativa al terreno occupato ed, inoltre, dei documenti che dimostrino l'eventuale provenienza dell'immobile.

Art. 3.2.1 – Accertamento del Diritto

- 1) Fa fede il riscontro delle particelle nonché dei nominativi riportati negli stati delle arbitrarie occupazioni (tenuto conto di eventuali successioni e/o trasferimenti del diritto) quali soggetti proposti per la legittimazione, per i quali la stessa (legittimazione) è intervenuta per effetto dell'art. 54 della L.R. n° 54/2004, ovvero nel progetto di legittimazione di cui alle ordinanze munite di sovrana approvazione e pubblicate in Gazzetta Ufficiale, a condizione che sussistessero i requisiti di cui all'art. 9 L. 1766/1927 al momento dell'entrata in vigore dell'art. 54 L.R. Puglia 14/2004, requisiti che debbono rimanere attuali all'atto della presentazione dell'istanza di affrancazione ed il cui possesso deve ritenersi prevalente rispetto ad ogni altra condizione.

Art. 3.2.2 – Procedimento di affrancazione

1. A seguito di istanza del cittadino al Comune intesa ad ottenere l'affrancazione del canone, il responsabile del procedimento amministrativo avvia la istruttoria accertando preliminarmente il diritto del richiedente, valutando, a tale fine, sia i dati e i documenti forniti dall'istante da cui si evince la esatta individuazione catastale relativa al terreno occupato sia tutte le perizie e i documenti in possesso del Comune che permettano di adottare il provvedimento di affrancazione nel rispetto della normativa nazionale e regionale, nell'interesse della Università dei Cittadini.
2. Il calcolo del capitale di affrancazione deve avvenire nel pieno rispetto delle norme vigenti ed in particolare dell'art. 10 della L.R. 7/98 che prevede il versamento al comune dell'importo relativo a venti volte il canone, aggiornato mediante l'applicazione del coefficiente dell'indice ISTAT, e con l'aggiunta delle annualità non versate al comune con gli interessi legali degli ultimi cinque anni.
3. Il canone da affrancare, con delibera di consiglio comunale, può essere ridotto fino ad un terzo del valore di partenza per immobili destinati a prime case, ad attività produttive, artigianali o commerciali a conduzione familiare e ad edifici ricadenti in aree che da tempo hanno perduto irreversibilmente la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale n. 19/2007.
4. Il valore del canone da affrancare deve altresì tener conto dell'incremento del valore derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato ai sensi dell' art. 1 della Legge Regionale n. 19/2007.
5. L'Amministrazione Comunale con proprio atto amministrativo dispone la registrazione e la trasmissione dell'atto di affrancazione agli uffici finanziari dello Stato, in esenzione da tasse di bollo, di registro e da altre imposte a norma dell'art. 2 della Legge l° Dicembre 1981, n. 692.
6. Le operazioni tecniche relative alle operazioni di cui sopra sono a carico del richiedente l'affrancazione del canone.
7. L'efficacia dell'atto amministrativo è subordinata all'avvenuta registrazione e trascrizione dell'atto di affrancazione presso gli uffici finanziari dello Stato.
8. Compete al cittadino la dimostrazione dell'avvenuta legittimazione del possesso.

9. L'Amministrazione Comunale assume l'impegno a fornire il massimo supporto per l'accertamento dei diritti.

Art. 3.2.3 – Procedura di affrancazione

- 1) Alla richiesta dovrà essere allegata tutta la documentazione relativa ai titoli di possesso nonché quanto altro occorre per usufruire degli abbattimenti di cui all'articolo precedente.
- 2) Qualora i beni posseduti ed oggetto di affrancazione risultassero “comune indiviso” a più soggetti, la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i possessori, oppure da uno solo dichiarando espressamente di assumersi tutti gli oneri relativi alla affrancazione.
- 3) Concluse le procedure preliminari di verifica, previa individuazione in via definitiva del titolare del bene da affrancare e del valore del capitale di affranco, nei trenta giorni naturali consecutivi alla comunicazione di conclusione del procedimento istruttorio, viene formalizzato l'atto di affrancazione con determina dirigenziale.

Art. 3.2.4 – Modalità di pagamento

- 1) Preliminarmente alla adozione dell'atto dirigenziale definitivo, il soggetto richiedente dovrà dimostrare di aver versato, con bollettino di conto corrente postale o altro titolo equipollente intestato all'Ente, l'intero valore del capitale di affranco, comprensivo delle spese derivanti dalla procedura di trascrizione, registrazione, accatastamento, oltre al costo di frazionamenti, tributi regionali, diritti di segreteria comunale, fatto salvo eventuali esenzioni disposte per legge.

Art. 3.3 – Cancellazione del Livello

1. I titolari di terre soggette a livello (canone di natura enfiteutica) possono chiedere in ogni tempo l'affrancazione secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
2. Detta affrancazione dei canoni di natura enfiteutica avverrà secondo le norme statali e regionali vigenti in materia.

Art. 3.4 – Ripristino del Ruolo delle rendite.

- 1) I cittadini che non intendano avvalersi delle facoltà di richiedere l'affrancazione dei canoni o che non intendano avvalersi del diritto di acquisto delle aree sdemanializzate dovranno corrispondere al Comune un canone annuo il cui **valore all'attualità verrà determinato dall'ufficio tributi** nei modi di legge, come previsto negli statuti degli arbitri occupatori proposti per la legittimazione rivalutata all'attualità

Art. 3.5 – Reintegre Demaniali.

- 1) Le superfici agro – silvo – pastorali che dovessero risultare abbandonate o, comunque, libere da occupatori, sono reintegrate al demanio libero e restituite all'uso della popolazione.
- 2) Il provvedimento di reintegra è adottato dal Sindaco con ordinanza e trasmesso alla Regione Puglia per l'adozione del provvedimento definitivo.

Art. 3.6 – Utilizzo delle somme ricavate.

- 1) Le somme provenienti dall'alienazione dei beni di uso civico e/o dall'affrancazione dei canoni di legittimazione e livelli, individuate in apposito capitolo di bilancio con vincolo di destinazione, sono destinate all'incremento per la valorizzazione del residuo demanio civico o per opere di interesse generale a favore della popolazione (art. 24 della legge 1766/1927).
- 2) Tali somme potranno essere utilizzate anche per l'acquisto di nuove terre da assoggettare agli usi civici, al fine di mantenere integro il patrimonio collettivo, nonché per il cofinanziamento di programmi comunitari per le finalità sopra precisate.
- 3) Le somme provenienti dall'aggiornamento dei canoni saranno disponibili per il Comune previa autorizzazione regionale, per fare fronte agli oneri di gestione del patrimonio civico.

Art. 4 – Aree di interesse pubblico e generale

- 1) Le aree demaniali ricadenti nei programmi di edilizia pubblica E.R.P., P.E.E.P. redatti ai sensi della legge n. 167/1962 e nei P.I.P. redatti ai sensi della legge n. 865/1971 art. 27 nonché quelle oggetto di trasformazione per opere pubbliche e di pubblico interesse, sono sdemanializzate e hanno finalità specifiche, previa autorizzazione regionale.
- 2) La cessazione dell'uso civico su tali aree avviene al momento dell'adozione della strumentazione urbanistica esecutiva.

Art. 5 – Trasparenza e partecipazione al procedimento amministrativo

- 1) Considerato che i beni di uso civico appartengono per definizione alla comunità dei residenti, le procedure relative alla liquidazione degli usi civici debbono garantire il massimo della trasparenza e della partecipazione al procedimento amministrativo e ciò indipendentemente dall'interesse diretto alla definizione della istruttoria.
- 2) Il residente, quale contitolare del bene collettivo, ha il diritto di prendere visione degli atti ed estrarne copia, corrispondendo le relative spese di riproduzione, onde verificare la legittimità dei procedimenti.

Art. 6 – Norme finali

- 1) Il presente regolamento diviene efficace nei modi e nei tempi previsti dalla legge per i regolamenti comunali.