

COMUNE DI TARSIA

Provincia di COSENZA

USI CIVICI – Legittimazione di occupazione del terreno in Loc. Ferramonti di Tarsia, facente parte del demanio collettivo comunale, con contestuale affrancazione del canone di natura enfiteutica a favore del Sig. ..omissis. (Legge n. 1766 del 16/6/1927 con relativo Regolamento di attuazione n. 332 del 26/02/1928 e Legge Regionale della Calabria n. 18 del 21/08/2007 e s.m.i. - Capo IV - art. 25 e seguenti - norme transitorie)

RELAZIONE DI ISTRUTTORIA

Premessa

Il riordinamento degli usi civici, nell'ottica della legge n. 1766/1927, prevedeva una serie di fasi poste tutte, in origine, sotto la direzione del Commissario per la liquidazione degli Usi Civici, titolare di poteri molto ampi in materia sia in campo amministrativo che in quello giurisdizionale, operante sotto la supervisione prima del Ministero dell'Economia Nazionale poi del Ministero dell'Agricoltura.

A seguito della modifica del titolo V della costituzione, dal 1977 con il DPR n. 616, le funzioni amministrative che prima erano del Ministero dell'Agricoltura e Foreste e del Commissario regionale agli Usi Civici, sono state conferite alle Regioni, senza incidere sulle competenze giurisdizionali del Commissariato regionale agli Usi Civici che rimane competente a dirimere tutte le questioni che attengono alla natura civica o meno dei terreni.

Il quadro delle disposizioni vigenti in Calabria è certamente offerto dalle disposizioni della seguente normativa regionale: Legge Regionale Calabria n. 18 del 21 agosto 2007, come modificata ed integrata dalle Leggi Regionali n. 7 del 27/03/2008, n. 15 del 13/06/2008, n. 33 del 16/10/2008, n. 10 del 31/03/2009, n. 49 del 07/12/2009 e successive proroghe fino al 31/12/2022, giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 41 del 23/12/2021, pubblicata sul BURC in data 29/12/2021 al n. 114, nonché dalla disciplina nazionale (legge n. 1766/1927 e Regolamento di cui al R.D. 26.2.1928, n. 332) in quanto applicabile;

Definizioni (ex Legge 1766/1927)

Liquidazione:

La liquidazione consiste nella trasformazione della comproprietà tra proprietario e collettività in proprietà per quote, delle quali una viene attribuita alla comunità e l'altra resta al proprietario in dominio libero ed esclusivo. Una volta individuata l'estensione delle quote di proprietà spettanti, rispettivamente, al proprietario e alla collettività, esse vengono loro assegnate in natura ovvero per equivalente tramite un canone di natura enfiteutica a favore della comunità.

Legittimazione:

La regola generale stabilita dalla Legge di riordinamento Usi Civici è che ogni occupazione abusiva del demanio accertato dà luogo alla reintegra, pertanto, la legittimazione si pone quale eccezione alla regola.

L'istituto della legittimazione è inserito nello spirito generale della Legge 1766/1927 che è tesa a perseguire l'obiettivo generale di pubblico interesse teso all'epoca alla produzione agricola per lo sviluppo dell'economia.

Per la Legge 1766/27 (art. 9), la legittimazione necessita della presenza di altre circostanze di fatto:

- a) che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie;*
- b) che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni demaniali;*
- c) che l'occupazione duri da almeno dieci anni;*

Circa la continuità del possesso dei dieci anni, non essendo necessario che l'occupazione sia stata posta in essere da un solo soggetto, è così ammissibile il cumulo di possesso tra diversi occupatori ed è indifferente la paternità delle migliorie.

Altra condizione, aggiunta successivamente dalla legge, è che la zona non sia stata oggetto di abuso edilizio.

La legittimazione è una concessione onerosa che l'occupatore dovrà corrispondere per il danno arrecato alla collettività con l'occupazione. Il prezzo è determinato dalla Legge 1766/27.

Il procedimento amministrativo di legittimazione si colloca nella fase terminale della verifica e cioè successivamente alla pubblicazione per 30 giorni degli atti istruttori del

perito demaniale nominato dalla Regione ai sensi dell'art. 30 del regolamento 332/1928, o dalla notifica agli interessati.

Affrancazione

E' quel procedimento inteso a concludere un contratto "enfiteutico" attraverso il pagamento di un canone appunto detto di "affrancazione". L'affrancazione del fondo enfiteutico è concessa dall'Ente concedente, su richiesta dell'enfiteuta, trascorsi almeno venti anni dall'instaurazione del rapporto di enfiteusi e dall'imposizione del canone. Per l'adozione dell'atto di affrancazione devono permanere i requisiti previsti per la legittimazione.

Il regolamento regionale dovrà disciplinare le modalità di determinazione del canone di affrancazione in analogia a quanto previsto per la legittimazione, nonché i criteri di accertamento della storia immobiliare del bene.

Definizione - Norme transitorie della Legge Regionale n. 18/2007 (Capo IV - art. 25 e seguenti) in vigore fino al 31/12/2022

La Legge Regionale n. 18/2007 fa riferimento ad un regolamento di esecuzione non ancora adottato, da approvarsi a cura della Giunta Regionale, dando atto che, fino all'approvazione del Regolamento regionale, continuano ad applicarsi le norme del regolamento di cui al R.D. 26/02/1928 n. 332 disponendo altresì che nel frattempo, i procedimenti di liquidazione, legittimazione e affrancazione di cui, rispettivamente, agli artt. 17, 19 e 20 possono essere definiti in via semplificata, con la medesima Legge regionale 18/2007. Inizialmente (all'entrata in vigore della stessa) solo per le aree urbane e, successivamente, anche per le aree agricole, con le modifiche ed integrazioni di cui alle Leggi Regionali n. 7 del 27/03/2008, n. 15 del 13/06/2008, n. 33 del 16/10/2008, n. 10 del 31/03/2009, n. 49 del 07/12/2009 e successive proroghe fino al 31/12/2022, giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 41 del 23/12/2021.

In questa fase transitoria la legittimazione e/o affrancazione può avvenire in favore dell'occupatore che detiene l'immobile da almeno 10 anni, compresi eventuali danti causa, dimostrabile da atto scritto di data certa anteriore al 30 giugno 1997. (comma 3 Art. 26);

La liquidazione si verifica in favore del soggetto munito di titolo di acquisto in forma pubblica di data anteriore al 30 giugno 2007. (comma 4 art. 26);

Il procedimento semplificato è avviato con la richiesta dell'interessato da presentare al Comune entro i termini stabiliti dalla legge (prorogati al 31/12/2022 con delibera della Giunta Regionale n. 41 del 23/12/2021).

Per la decisione dell'istanza si applicano le seguenti norme:

All'istanza di legittimazione, affrancazione o liquidazione deve essere allegato:

- 1) l'atto scritto di cui ai citati commi 3 e 4 dell'articolo 26;*
- 2) il certificato di destinazione urbanistica;*
- 3) il permesso di costruire in caso di suoli edificati;*
- 4) la ricevuta di pagamento della somma corrisposta al Comune interessato;*
- 5) eventuale documentazione attestante il diritto alla riduzione del corrispettivo;*
- 6) perizia tecnica giurata attestante lo stato dei luoghi, il diritto di uso civico gravante e il criterio di calcolo seguito per la determinazione del canone.*

Per la decisione dell'istanza, non è necessario parere della Comunità montana, né approvazione o visto regionale.

L'istanza è favorevolmente accolta ove il Comune non comunichi all'interessato il rigetto della stessa entro 120 giorni dalla data di presentazione; la legittimazione può essere contestuale all'affrancazione.

Determinazione dei canoni e corrispettivi (art. 28)

Il prezzo di legittimazione è determinato al metro quadrato con riferimento ai VAM (Valori Agricoli Medi - ai sensi della Legge 22/10/1971 n. 865) della coltura più redditizia della corrispondente regione agraria aggiornati all'anno precedente all'istanza. La somma da versare è fissata nel seguente modo:

30% del VAM per le aree edificabili, edificate o con destinazione commerciale o industriale nel PRG;

20% del VAM per gli edifici destinati a prima casa del richiedente o del coniuge o di discendenti in linea retta fino al secondo grado.

Il prezzo di affrancazione e di liquidazione è determinato nella misura del 50% del prezzo di legittimazione. (In caso di aree edificate, il prezzo di affrancazione può essere rateizzato in sei mensilità)

Per le aree agricole soggette ad usi civici il canone della legittimazione o dell'affrancazione, in ogni caso, non può essere superiore a quello delle aree edificabili.

(L.R. 31 marzo 2009, n. 10, art.1)

I soggetti richiedenti, residenti nel Comune da oltre 20 anni, o che dimostrino la proprietà o il possesso indisturbato del bene per un periodo superiore a 20 anni, avranno diritto ad una riduzione del 10% del corrispettivo come sopra determinato.

LEGITTIMAZIONE E AFFRANCAZIONE (Richiesta Sig. ..OMISSIS)

Il Sig. ..omissis nato a ...omissis il ..omissis ed ivi residente alla ..omissis, in qualità di occupatore-possessore, da oltre un ventennio di un terreno, del demanio Ferramonti, identificato dalle particelle n. 450,526 e 527 del Foglio di mappa n. 48 del Comune di Tarsia, già terre civiche, ha presentato a questo Comune apposita istanza, acquisita al protocollo generale in data 19/06/2020 al n. 3785, ed integrata successivamente con note n.0004857 del 05/08/2020 e nota n.0014391 del 22/12/2022 per la legittimazione e contestuale affrancazione del canone ai sensi degli artt. 26 e 27 della Legge Regionale della Calabria n. 18/2007 e s.m.i, (norme transitorie);

Lo scrivente ha effettuato l'indagine storico giuridica ed accertamento dei diritti di uso civico, la ricognizione dei pagamenti dei canoni livellari, la compiutezza ed il contenuto della documentazione amministrativa allegata alla richiesta ed ha conseguentemente predisposto gli atti amministrativi relativi alla legittimazione ed affrancazione, riscontrando che:

Il terreno interessato dalla richiesta di che trattasi è compreso nel Demanio Comunale denominato Ferramonti di maggiore consistenza, sul quale gravano diritti di uso civico, inizialmente in regime di promiscuità con il Comune di Spezzano Albanese, ma che, con verbale di conciliazione per lo scioglimento della promiscuità delle terre di uso civico, redatto in data 23/01/2020 tra il Comune di Tarsia ed il Comune di Spezzano Albanese, registrato all'Agenzia delle Entrate di Cosenza il 13/02/2020 al n. 12 Serie 1 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Cosenza al Reg. Gen. N. 4043, Reg. Part. N. 3173 del 14/02/2020, i terreni interessati dalla predetta richiesta, sono stati trasferiti in proprietà esclusiva (1/1) al Comune di TARSIA;

Più precisamente, i terreni oggetto di legittimazione ed affrancazione in favore del Sig. ..omissis, attualmente sono descritti in catasto del Comune di Tarsia al Foglio n. 48 particelle n. 450, 526 e 527, della superficie complessiva pari a mq. 2.166 e scaturiscono dal tipo di frazionamento approvato con Prot. 187879 del 14/11/2022.

Negli atti di questo Comune, relativi ai terreni demaniali di uso civico, le suddette particelle sono comprese all'interno delle quote n. 70/b e n. 89/b di cui al registro dei quotisti/possessori del Demanio Ferramonti e, pertanto, se ne attesta la corrispondenza.

-I terreni oggetto di legittimazione ed affrancazione sono pervenuti al Sig. ..omissis attraverso atto di cessione da parte del sig. ...omissis (genitore), il quale li deteneva da oltre un ventennio, i cui atti scritti dei passaggi sono già in possesso del Comune;

- La zona occupata non interrompe la continuità dei terreni del demanio;

- I terreni ricadono nel PRG del Comune di Tarsia in Zona Agricola.

- L'area non è stata oggetto di abuso edilizio;

- Sono state apportate migliorie permanenti e sostanziali: livellamenti del terreno, fossi di scolo, alberi da frutto e altre opere di migliorie;

Si da atto che:

- gli artt. 26 e 27 del Capo IV della Legge Regionale 18/2007 prevedono, la definizione semplificata dei procedimenti di cui agli articoli 17 (Liquidazione), 19 (Legittimazione) e 20 (Affrancazione) della stessa legge, in via transitoria per tutte le istanze presentate al Comune fino al 31/12/2022 (termine così prorogato con la Legge Regionale n. 41 del 23/12/2021);

- l'istanza di legittimazione con contestuale affrancazione, è stata presentata entro i termini per i quali i procedimenti possono essere definiti in via semplificata ai sensi del comma 1 Art. 26 ed è stata allegata la documentazione prevista dal comma 2 dell'Art. 27 della Legge Regionale n. 18/2007:

- copie atti scritti in favore dell'occupatore di detenzione dell'immobile da almeno dieci anni, compresi i danti causa;
- certificato di destinazione urbanistica;
- copia tipo frazionamento;
- ricevute di pagamento in favore del Comune;
- perizia tecnica giurata attestante lo stato dei luoghi, il diritto di uso civico gravante e il criterio di calcolo seguito per la determinazione del canone;

Preso atto della documentazione presentata dal Sig. ..omissis, dopo aver visionato gli atti in possesso del Comune, si può affermare che sussistono le condizioni previste dal comma 2 dell'art. 27 della Legge Regionale n. 18/2007 e soddisfatte, in analogia, le condizioni dell'art. 9 della Legge 1766/27 e dell'art. 19 dalla L.R. n. 18/2007.

Vengono qui di seguito riportati i dati utili ed essenziali per il calcolo del canone e del capitale d'affrancazione dallo stesso dovuti al Comune di Tarsia, al fine dell'immediata e definitiva legittimazione e contestuale affrancazione dell'area interessata.

Dati tecnico-economici di base:

N.	DITTA	Poss. %	Demanio	Dati catastali		Superficie Ha	RD €.	RA €.	Prezzo di	Capitale	Canone
				Legittimazione	Affrancazione				Annuo		
				b (Art. 28 c.1)	c (Art. 28 c.2)				d		
	Dati Anagrafici										
	Procedimento di calcolo L.R. 18/2007 Art. 28 e segg.			N.	N.	Ha	€.	€.	vam*P*a*R	b*0,50	c/15
1		1/1	TARSIA	48	450	0.02.19	1,24	0,45	1.181,65	590,83	39,39
2		1/1	Loc.	48	526	0.15.44	8,77	3,19			
3		1/1	FERRAMONT I	48	527	0.04.03	2,29	0,83			
TOTALE						00.21.66			1.772,48		

vam = valore agricolo medio Regione 13 anno 2014 = Euro 18.184,86/Ha

R= Riduzione (Art. 29 c.1 L.R. 18/07) = 0,9 se per residenti o con possesso da oltre 20 anni ; = 1 negli altri casi

P= 20% per edifici destinati prima casa; = 30% negli altri casi

c= canone annuo corrispondente ad 1/15 del capitale di affrancazione (Art.9 delle Legge 1138/70)

Gli importi dovuti per i procedimenti amministrativi di cui sopra sono i seguenti:

- 1) Capitale di Legittimazione Euro 1.181,65
 - 2) Capitale di Affrancazione Euro 590,83
- Totale Euro 1.772,48

a questi sono aggiunti:

- le spese istruttorie e peritali inerenti e consequenziali, che per il presente atto ammontano ad Euro 500,00, dando atto che le spese eventualmente necessarie per la registrazione, la trascrizione e la voltura dell'atto di legittimazione e affrancazione presso gli uffici competenti sono a carico del livellario legittimante ed affrancante;
- Il soggetto richiedente non ha chiesto la rateizzazione del canone previsto dall'art. 28 comma 4 della Legge Regionale 18/2007;
- Il soggetto richiedente ha versato al Comune la somma dovuta di Euro 2.913,21, con bonifico del 03/08/2020, presso la Banca Dallikkon – Germania, per “legittimazione e affrancazione diritti usi civici del Comune di Tarsia”;
- la somma per la legittimazione e contestuale affrancazione, è incamerata su apposito Capitolo di fondi vincolati in favore del Comune di Tarsia per opere permanenti di interesse generale della popolazione residente ai sensi dell'art. 24 della Legge 16/06/1927 n. 1766;

- Il richiedente ha altresì corrisposto a questo Comune l'importo di Euro 500,00, con bonifico bancario del 03/08/2020, presso la Banca Dallikkon – Germania, per spese istruttorie, inerenti e consequenziali alla legittimazione e affrancazione di che trattasi, dando atto che lo stesso dovrà successivamente corrispondere le spese per la registrazione, la trascrizione e la voltura dell'atto di legittimazione ed affrancazione, presso gli uffici competenti, che sono a carico del livellario legittimante ed affrancante;
- I terreni oggetto della presente legittimazione e affrancazione restano comunque soggetti a possibili ulteriori vincoli previsti dalla normativa di riferimento attualmente in vigore;
- il provvedimento di legittimazione ed affrancazione sarà debitamente registrato, con le agevolazioni fiscali di cui all'art. 2 della legge 1/12/1981, n. 692, autorizzando il competente conservatore dei Registri immobiliari a provvedere alla trascrizione del provvedimento in esenzione dalle imposte a norma dell'art. 2 della legge ora citata (circ. Direzione Agenzia del Territorio n. 2/2004, risoluz. n. 1 dell'8/3/2006 e n. 2/2008) e che sia, altresì, disposta la voltura catastale conseguente, in esenzione da bolli e tributi speciali, ai sensi della L. 692/1981, come riconfermato con la Legge n. 89/2014, che ha convertito, con modificazioni, il d.l. n. 66/2014, ed in sede di conversione veniva modificato l'art. 10, comma 4, d.lgs. n. 23/2011;

La Giunta Comunale prenderà formalmente atto della presente Relazione relativa alla Legittimazione e contestuale affrancazione dell'area sopra individuata e riportata nel N.C.T. così come dall'allegata planimetria catastale, che fa parte integrante della presente relazione, dichiarando legittimata l'area de qua e, quindi, la privatizzazione della stessa mandando ai propri uffici per le operazioni conseguenti.

Tarsia li 30/01/2023

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Raffaele Cosenza

ALLEGATI:

STRALCIO FOGLIO DI MAPPA N. 48 DEL COMUNE DI TARSIA



