



CITTA' DI SCIGLIANO
Provincia di Cosenza

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DEGLI USI CIVICI

Approvato con Deliberazione del C.C. n. 4 del 16.02.2022

Sommario

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI	3
PARTE II PROCEDIMENTO	4
PARTE III LEGITTIMAZIONI AFFRANCAZIONI E REINTEGRAZIONE (L.R. N.18/2007)	7
PARTE IV TERRENI ALLODIALI	10
PARTE V DISPOSIZIONI FINALI.....	11
Allegato A DOMANDA DI AFFRANCAZIONE.....	12

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Premessa

1. Premesso che l'enfiteusi, disciplinata dal Codice civile dall'art. 957 e ss., viene definita come diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari.

All'enfiteusi è equiparato il livello, un tipo di contratto agrario che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte di un pagamento di un canone annuo.

L'uso civico è un diritto di godimento collettivo su beni immobili che si concreta in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina) spettanti ai membri di una comunità.

La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale n. 1776 del 16 giugno 1927 e suo regolamento di applicazione (R.D. n. 332 del 26 febbraio 1928) e dalla L.R. 18 del 2007.

Sono presenti diversi terreni nei quali il Comune di Scigliano risulta "concedente", ai sensi dell'art. 14 della L.R. 18/2007 "*Le funzioni amministrative concernenti la liquidazione degli usi civici, la verifica demaniale di terre oggetto di usi civici, la legittimazione di occupazioni abusive e l'affrancazione, la gestione e la classificazione dei terreni di uso civico, sono conferite ai Comuni.*"

Il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione come disposto dall'art. 1164 del Codice civile, né l'enfiteuta o livellario può usucapire il diritto del concedente.

L'affrancazione rappresenta la possibilità per l'enfiteuta di diventare pieno proprietario del bene, pagando una determinata somma data dalla rivalutazione del canone enfiteutico, pari a 15 volte il canone annuo, così come disposto dall'art. 1 della L. 607/96 e come affermato dalla sentenza della Corte costituzionale n. 143 del 23 maggio 1997.

La legittimazione è il procedimento volto all'adozione del provvedimento amministrativo di sanatoria dell'occupazione abusiva da parte di privati su terre di uso civico appartenenti al comune, frazione o associazione e all'imposizione di un canone enfiteutico.

La reintegrazione, il procedimento volto all'adozione del provvedimento amministrativo di recupero del bene oggetto di usi civici all'uso collettivo, liberandolo dell'occupazione abusiva da parte di privati.

2. Il presente Regolamento disciplina l'aggiornamento del canone anno, l'affrancazione, la legittimazione e la reintegrazione per i terreni gravati da usi civici e la procedura di affrancazione dai

livelli sui terreni di natura allodiale presenti sul territorio del comune di SCIGLIANO.

PARTE II PROCEDIMENTO

Art. 2

Terreni gravati da usi civici- Gestione e controllo del procedimento

1. La gestione e il controllo del procedimento è di competenza del Settore tecnico, che può avvalersi dell'assistenza del settore finanziario e/o di consulenti esterni.

2. Spettano al settore tecnico in particolare:

- la preparazione degli atti istruttori
- il controllo della documentazione prodotta
- la redazione degli atti a rilevanza esterna
- la predisposizione delle determinazioni di affrancazione.

3. Il predetto ufficio può inoltre disporre, verifiche e/o sopralluoghi per accertare quanto dichiarato dal richiedente e/o per constatare la sussistenza di cause ostative all'affrancazione.

4. Gli adempimenti conseguenti all'avvenuta accettazione di affrancazione sono in capo alle seguenti Strutture Comunali:

- Responsabile Settore Tecnico per la firma degli atti di affrancazione nella forma di determinazioni dirigenziali, in nome e per conto del Comune di Scigliano;
- Responsabile Settore Finanziario, per l'incasso della somma risultante e le relative registrazioni contabili.

Art. 3

Atto introduttivo del procedimento: Richiesta

1. La parte interessata può chiedere l'affrancazione dei terreni presentando apposita richiesta secondo il modello allegato alla lett. "A" del presente regolamento.

2. Qualora i beni oggetto di affrancazione risultassero "pro indiviso", la richiesta dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari, oppure dal singolo con dichiarazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, dichiarando espressamente di assumersi personalmente tutti gli oneri relativi all'affrancazione.

Art. 4

Atto introduttivo del procedimento: Documentazione

1. La richiesta redatta in conformità al modello di cui all'allegato A, utili per l'accertamento del diritto all'affrancazione del terreno gravato da uso civico, dovrà essere corredata da:

- a) visura catastale "in forma storica" aggiornata a non più di 45 giorni prima della richiesta;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari; aggiornata a non più di 45 giorni dalla presentazione della domanda;
- c) estratto di mappa catastale;
- d) copia dell'atto di provenienza (successione o compravendita);
- e) copia ricevuta di versamento del canone riferito agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione (o richiesta di quantificazione di tale canone trasmessa all'Ufficio Patrimonio);
- f) atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- g) indicazione dell'attuale destinazione urbanistica dei terreni oggetto di affrancazione;
- h) autocertificazione di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l'affrancazione;
- i) per i richiedenti coniugati, estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- l) documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e del tecnico;
- m) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria.

Art. 5

Istruttoria: Accertamento del diritto

1. Il Responsabile del procedimento verifica la documentazione presentata e istruisce la pratica avvalendosi, qualora lo ritenga opportuno, dell'ausilio di consulente esterno a tale scopo eventualmente incaricato.

2. Nel caso in cui la procedura del punto 1 dia esito non positivo, l'Ufficio chiederà la integrazione documentale ove possibile o chiuderà l'istruttoria con esito negativo, ferma la possibilità di riaprirla

in qualsivoglia momento presentando ulteriori dati per una nuova ricerca.

Art. 6

Istruttoria: Calcolo del canone annuo e del capitale di affrancazione.

1. I livelli attivi a favore del Comune di Scigliano sono aggiornati come di seguito dettagliato:

CA = RD x 1,80 x CR dove CA è il canone annuo di un livello su fondo rustico preesistente;

RD è il reddito dominicale rilevabile dalla visura catastale aggiornata;

CR è il coefficiente di rivalutazione relativo al periodo dal 1/1/1997 al mese precedente quello in cui rivalutare il canone livellario, calcolato mediante l'Indice dei Prezzi al Consumo per famiglie operai e impiegati (FOI), indice generale (senza tabacchi), rilevato dall'Istat con riferimento al periodo dal 1/1/1997 e fino al mese precedente quello cui aggiornare il reddito dominicale.

Ad esempio, il coefficiente di rivalutazione relativo al periodo tra il 1/1/1997 ed il 31 dicembre 2021 è pari a 1,49.

2. Il Comune provvede annualmente alla riscossione dei livelli spettanti mediante invio ai livellari / enfiteuti, anche a mezzo posta ordinaria, di apposito avviso di pagamento. I livellari sono tenuti ad eseguire il versamento richiesto entro 30 giorni dal ricevimento dell'avviso.

3. In sede di prima applicazione del presente Regolamento, il Comune provvede al recupero, in capo ai livellari, dei canoni, così aggiornati, relativi alla cinque annualità precedenti l'approvazione del Regolamento;

Il capitale di affrancazione è pari al canone annuo moltiplicato per 15; ad esso si sommano i canoni delle ultime cinque annualità, se non corrisposti.

Art.7

Abbattimento del valore del capitale di affrancazione

1. Al capitale di affrancazione si applicheranno le seguenti riduzioni:

a) 10% se il richiedente è coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale o se comunque è dedito, in modo prevalente, alla coltivazione del fondo; se il richiedente l'affrancazione è erede in linea retta con il possessore o se comunque l'occupazione dura da almeno 20 anni sommando il possesso senza soluzione di continuità con i precedenti detentori o del dante causa e del richiedente.

2. Oltre ai predetti importi da versare prima dell'affrancazione, saranno poste a carico dei richiedenti tutte le operazioni catastali di voltura e/o di frazionamento se necessarie per l'affrancazione, così come ogni eventuale ulteriore spesa inerente alla procedura di affrancazione;

Art. 8

Fase decisoria – Determina di affrancazione e cancellazione del livello

1. Il Responsabile del servizio tecnico predispose la Determinazione dirigenziale per la formalizzazione dell'affrancazione del terreno (circolare n. 2 del 26.02.2004 dell'Agenzia del Territorio).

Art. 9

Spese

1. Tutte le spese inerenti all'affrancazione sono a carico della parte richiedente. Le spese si intendono riferite a:

- a) prezzo di affrancazione come determinato ai sensi degli artt. 6 e 7 e recupero canoni pregressi.
- b) € 100,00 come corrispettivo richiesto dal Comune per istruttoria della pratica, sopralluoghi, spese vive sostenute e documentate dal perito incaricato dall'Ente.

2. Il saldo di quanto dovuto, comprovato da ricevuta di versamento, sarà effettuato prima dell'adozione delle determinazioni dirigenziali di legittimazione e affrancazione.

E' ammesso il pagamento in rate mensili da concordare di volta in volta con il comune, tenuto conto della somma da versare e dalle condizioni economiche del soggetto richiedente.

3. I procedimenti relativi a trascrizione, volture catastali e tutto quanto consegue all'affrancazione sono a carico del soggetto privato (che opera in regime di esenzione tributaria ai sensi della legge 692/81).

PARTE III

LEGITTIMAZIONE, AFFRANCAZIONI E REINTEGRAZIONE L.R. N.18/2007

Art. 10

Legittimazione

1. L'occupatore abusivo di terre del demanio civico comunale può chiedere la legittimazione della detenzione di fatto senza titolo, ove ricorrano congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) abbia apportato sostanziali e permanenti miglioramenti di tipo agricolo e/o forestale,

ambientale o volti alla sistemazione idrogeologica;

b) la zona usurpata non interrompa la continuità del demanio civico;

c) l'occupazione duri da oltre dieci anni;

d) la zona non sia stata oggetto di abuso edilizio.

2. Il regolamento regionale disciplina le modalità di determinazione del canone enfiteutico, tenendo presente le migliorie apportate, il sacrificio imposto alla comunità locale, la qualità del terreno e la copertura finanziaria delle funzioni amministrative comunali, nonché i criteri di accertamento della storia immobiliare del bene, al fine di garantire, mediante prova certa, l'insussistenza di diritti di terzi.

3. Alla domanda di legittimazione deve essere allegata la documentazione ipotecaria e catastale ultraventennale del bene ovvero idonea certificazione notarile.

4. La qualità edificatoria del suolo o l'esistenza di fabbricati non costituiscono titolo preferenziale per la legittimazione.

5. Al rapporto enfiteutico scaturente dalla legittimazione si applicano le norme del Codice civile e delle leggi speciali in materia, in quanto compatibili.

6. E' ammessa, ove ne sussistano i presupposti, la devoluzione del fondo enfiteutico in favore del Comune.

Art. 11

Affrancazione

1. 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.

2. Per l'adozione dell'atto di affrancazione devono permanere i requisiti previsti dall'articolo precedente per la legittimazione.

3. Il regolamento regionale disciplina 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, al fine di garantire, mediante prova certa, l'insussistenza di diritti di terzi.

4. Alla domanda di affrancazione deve essere comunque allegata la documentazione ipotecaria e catastale ultraventennale del bene ovvero idonea certificazione notarile.

5. La qualità edificatoria del suolo o l'esistenza di fabbricati non costituiscono titolo preferenziale per l'affrancazione.

6. Per quanto non previsto o derogato, si applica la legge 22 luglio 1966, n. 607, che disciplina altresì la fase processuale.

Art. 12

Reintegrazione

1. Qualora il Comune accerti l'esistenza di occupazioni abusive di beni del demanio civico non sanate e/o non sanabili, adotta il provvedimento di recupero del bene oggetto di usi civici all'uso collettivo.
2. In caso di occupazione, l'Amministrazione invita l'occupante al rilascio assegnando un termine, decorso il quale procede all'esecuzione d'ufficio ai sensi dell'art. 21 ter della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. Nelle more del perfezionamento del controllo regionale, il Comune ha facoltà di adottare in via d'urgenza le opportune misure di tipo cautelare e/o conservativo.
4. Il Comune adotta inoltre nei confronti del responsabile dell'eventuale danno, l'ordine di esecuzione a sue spese delle opere necessarie alla reintegrazione, secondo quanto previsto dall'art. 160 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio, approvato con Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e dalle corrispondenti norme regionali.

Art. 13

Disciplina transitoria

1. La legge regionale n.18 del 21 agosto 2007 avente per oggetto "Norme in materia di usi civici" e s.m.ed i. disciplina l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di usi civici e di gestione delle terre civiche.
2. Gli artt. da 25 a 29 dettano, in via transitoria, norme in materia di procedimento semplificato per le aree con destinazione urbanistica edificatoria, commerciale, agricola o industriale, ovvero aree parzialmente o completamente edificate o pertinenze di fondi urbani.
3. Il comma 5 dell'art.28 prevede che il valore del canone, dell'affrancazione o della legittimazione delle aree agricole soggette ad usi civici non può essere superiore a quello delle aree edificabili.

Art. 14

Riduzioni

Al prezzo di affrancazione e legittimazione delle aree agricole soggette ad usi civici, determinato per come stabilito dall'art.28 della L.R. n.18/2007 si applicano le riduzioni di cui al precedente art.7 comma 1.

PARTE IV

TERRENI ALLODIALI

Art. 15

Definizione di terreno allodiale

1. Per allodio si intende la piena proprietà privata per i beni provenienti dalla sdemanializzazione (sistemazione) di terre civiche (proprietà collettive).
2. Qualora la natura allodiale del bene non sia riconosciuta nella relazione tecnico-storica redatta dal tecnico incaricato dal Comune, ovvero non sia essa riconosciuta con provvedimento giurisdizionale, dovrà essere provata producendo relazione tecnico-storica redatta nella forma della perizia giurata, per verificare la tipologia del vincolo e la natura giuridica del terreno.

Art. 16

Legittimazione

1. La qualifica di terreno allodiale, di cui all'art. 15 comma 2, rende il terreno legittimato in capo al possessore; è esercitabile la facoltà di affrancare lo stesso senza alcun canone e/o onere, escluse le spese di amministrazione e gestione della pratica che il comune potrà stabilire con separato atto.

Art. 17

Affrancazione

1. Il responsabile del settore tecnico prende atto della richiesta di affrancazione dei terreni la cui allodialità è dimostrata con le modalità di cui al comma 2 del precedente art.15, dichiarando la non debenza dei canoni e senza aggravio di costi per il richiedente. Restano comunque a suo carico gli eventuali costi di registrazione, trascrizione, voltura e quant'altro necessario per l'aggiornamento dei relativi atti.

PARTE V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 18

Livelli non in atti d'Archivio storico

1. Per i livelli eventualmente non inclusi negli elenchi dei Registri o non rintracciabili in archivio, ma risultanti dal certificato catastale storico, si potrà procedere ugualmente alla cancellazione dietro espressa richiesta del livellario cui sono intestati ancora catastalmente i beni.

Art. 19

Rinvio dinamico

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate alla luce di qualsiasi nuova norma sopravvenuta contenuta in provvedimenti legislativi nazionali e regionali. In tali evenienze, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la nuova norma di carattere nazionale o regionale.

2. E' abrogata ogni norma comunale in contrasto con il presente regolamento.

Art. 20

Entrata in vigore

1. Il Regolamento entrerà in vigore lo stesso giorno di approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Allegato A

DOMANDA DI AFFRANCAZIONE

Il/La sottoscritt _____,
nat a _____ () il _____, c.f. _____
e residente in _____ ()
Via/Piazza _____ nr. _____, tel./cell. _____,
in qualità di tecnico incaricato _ livellario

DOMANDA

a codesta Amministrazione di poter affrancare il livello enfiteutico sui seguenti terreni agricoli identificati al Catasto Terreni del Comune di Scigliano

foglio _____	particella _____	qualità _____	classe_mq _____
foglio _____	particella _____	qualità _____	classe_mq _____
foglio _____	particella _____	qualità _____	classe_mq _____
foglio _____	particella _____	qualità _____	classe_mq _____

A tal fine allega alla presente domanda la seguente documentazione:

- a) visura catastale “in forma storica” aggiornata a non più di 45 giorni prima della richiesta;
- b) visura ipotecaria presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari; aggiornata a non più di 45 giorni dalla presentazione della domanda;
- c) estratto di mappa catastale;
- d) copia dell’atto di provenienza (successione o compravendita);
- e) copia ricevuta di versamento del canone riferito agli ultimi 5 anni precedenti alla data di presentazione della domanda di affrancazione (o richiesta di quantificazione di tale canone trasmessa all’Ufficio Patrimonio);
- f) atto preliminare di vendita/compromesso (se esistente);
- g) indicazione dell’attuale destinazione urbanistica dei terreni oggetto di affrancazione;
- h) autocertificazione di stato civile del proprietario e/o di tutti gli altri proprietari richiedenti l’affrancazione;
- i) per i richiedenti coniugati, estratto del certificato di matrimonio, da cui si evinca la dichiarazione di comunione o separazione dei beni tra coniugi;
- l) documento di identità in corso di validità del sottoscrittore e del tecnico;
- m) ricevuta di pagamento delle spese di istruttoria.

_____, li _____

In fede _____

Firma del livellario _____

Timbro e Firma del Tecnico _____