

TRIBUNALE DI VELLETRI

Esecuzione Immobiliare n. 88/11

Promossa da

CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.r.l.

contro

Eredità giacente

(Avv. SANTAMATO Daniela)

G.E. Dott. RICCARDO AUDINO

A completamento della precedente perizia, lo scrivente Arch. Giancarlo IACOACCI, con studio in Albano Laziale, località Cecchina, Via Nettunense n. 246, ha richiesto ed ottenuto il rinvio per poter quantificare i costi degli Usi Civici del terreno di proprietà della sig.ra _____, venuta a mancare nel corso dell'iter della presente pratica.

Nella precedente perizia, a pagina 3, si riportava:

“Orbene, lo scrivente si era attivato recandosi negli uffici comunali per chiarimenti sui probabili costi da sostenere per la definizione delle pratiche nello specifico per calcolare i costi per il riscatto degli usi civici.

Così facendo lo scrivente ha preso contatti con l'Arch. CERASTI del Comune di Velletri, il quale mi informava che il Comune aveva dato mandato al sig. Carlo Palone per poter calcolare la somma per riscattare gli usi civici.

Dal confronto avuto con il responsabile è emersa la complessità di tale calcolo e, pur ipotizzando una somma indicativa, lo stesso non ha voluto fornire indicazioni. Tale valore potrà essere calcolato solo dopo aver ricevuto un incarico professionale.



Ricevuta tale risposta, lo scrivente è tornato dall'Arch. Cerasti il quale confermava che, per la valorizzazione dell'immobile, si dovrà procedere alla nomina di un Perito Regionale, appunto il sig. Carlo Palone, richiedendo i valori da assegnare all'immobile, comparandolo ad immobili simili ma la risposta ricevuta è stata quella che, attualmente, non è stato eseguito alcun calcolo. Da qui l'impossibilità di eseguire una stima sui costi."

Successivamente, si richiedeva allo scrivente di quantificare nuovamente i costi per l'affrancazione dell'immobile e, quindi, si è recato diverse volte presso gli Uffici Comunali, sia dal Responsabile Arch. Cerasti, sia dal Dirigente Arch. Maurizio Sollami.

In uno degli ultimi incontri avvenuti con il Dirigente, mi informava di una contestazione tra gli enti: Regione Lazio -- Comune di Velletri in merito all'affrancazione di tali immobili e mi si consigliava di confrontarmi con i responsabili degli Uffici Regionali preposti per la risoluzione degli Usi Civici per poter espletare quanto richiesto, riuscendo, dopo alcuni tentativi per parlare con il responsabile.

Così, ho richiesto un appuntamento con il tecnico, geom. Guerrino RANDOLFI, per poter discutere su quanto richiestomi. Il giorno dell'appuntamento mi recavo presso gli Uffici Regionali ove trovano il tecnico incaricato con la documentazione relativa al caso.

Dopo una ricerca eseguita sui documenti in possesso dell'Ufficio Regionale, è emerso che, essendo il Demanio Civico in applicazione dell'art. 8 comma 1 lettera A della Legge Regionale del Lazio n. 1 del 03/01/1986 "Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie", vedere Allegato n. 1, la competenza era del Comune di Velletri e, pertanto, non



era possibile discutere di tale argomento con l'incaricato della Regione Lazio, il quale mi consigliava di tornare presso gli uffici comunali per definire tale valore.

Tornato nuovamente presso il Uffici Comunali, facevo notare la notevole perdita di tempo e, pertanto, lo scrivente sollecitata ed otteneva una fotocopia di una perizia già eseguita e depositata presso gli uffici comunali.

Si è riusciti a risalire all'affrancazione del solo terreno mentre, nel nostro caso, si tratta di affrancare un terreno con un sovrastante fabbricato oggetto di domanda di condono edilizio, prendendo in considerazione anche la volumetria del fabbricato.

Per il calcolo del valore dell'affrancazione è necessario, inoltre, prendere in considerazione la viabilità per raggiungere il fabbricato esistente e l'anno di costruzione dello stesso.

Mentre, per il calcolo del valore del solo terreno, era sufficiente la Produzione Lorda Vendibile (P.L.V.).

Trattandosi di terreno con un fabbricato, verrà calcolato il valore del terreno aumentato del valore della sua cubatura derivata dalla sanatoria.

I parametri edilizi/urbanistici ricavati dal progetto di massima sono:

Fabbricato	mq	155,55
Volume	mq 155,55 x h ml 3,22 = mc	500,87
Superficie utile residenziale	mq	126,22
Corte urbana	mq	1.145,00

A tali parametri edilizi/urbanistici si determina il prezzo medio del terreno stimato in €/mq 35,00.

Il maggior valore scaturisce dalla cubatura del lotto che, con



l'accoglimento della domanda di sanatoria, diventerebbe simile ad un terreno edificabile con un indice di cubatura basso, vicino a 0,40-0,45 mc/mq.

Essendo quindi un terreno con un fabbricato di circa mc 500,00 sarà necessario applicare ulteriori coefficienti che andranno ad inficiare sul costo totale.

Non avendo, gli uffici comunali di Velletri, una perizia simile, lo scrivente ha preso come riferimento perizie per gli usi civici depositate al Comune di Ariccia.

Su tali perizie il perito demaniale ha provveduto ad usare ulteriori coefficienti correttivi a secondo dalla:

- 1) Categoria catastale
- 2) Cubatura edificata (nel lotto fondiario)
- 3) Viabilità (di accesso al lotto fondiario)
- 4) Anno di costruzione (degli immobili loro stato di mantenimento).

Tale stima, come prevede il 6° comma dell'articolo 8 della Legge Regionale n. 1 del 03/01/1986 da' mandato al Comune di effettuare riduzioni.

Infatti, tale articolo cita:

"Qualora, successivamente all'acquisto di un terreno, effettuato con contratto di compravendita registrato e trascritto, sopravvenga l'accertamento dell'appartenenza del terreno medesimo alle categorie di cui all'articolo 39, comma 2, del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente il regolamento di esecuzione della legge sul riordino degli usi civici, e si tratti di costruzione destinata a prima casa già eseguita o da eseguire, l'acquirente ha facoltà di consolidare l'acquisto a titolo oneroso. La richiesta dell'acquirente deve essere corredata della copia dell'atto di compravendita e dell'eventuale



provvedimento di concessione edilizia. Ricevuta la richiesta, l'ente interessato, con deliberazione motivata soggetta ad approvazione della Regione, stabilisce, a titolo conciliativo, una somma che deve essere ridotta fino all'ottanta per cento del valore del terreno."

Quindi, una volta calcolato il valore del terreno comprensivo della cubatura sovrastante ed aver calcolato sia il prezzo a mq del lotto fondiario, il Comune deve deliberare la riduzione del valore del terreno e tale riduzione può arrivare fino all'ottanta per cento.

Per quanto riguarda il valore del terreno, con il fabbricato sovrastante avendo un indice fondiario di 0,43 mc/mq e considerando gli ipotetici coefficienti correttivi, si ottiene un costo di:

$$\text{€/mq } 35,00 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 = \text{€/mq } 33,60$$

Di conseguenza, il valore di mq 1.145,00, costituenti l'interno lotto è pari a:

$$\text{€/mq } 33,60 \times 0,96 \text{ coefficiente medio}$$

Valore lotto fondiario

$$\text{mq } 1.145,00 \times \text{€ } 33,60 \times 0,96 = \text{€ } 36.933,12 \text{ arrotondato a € } 37.000,00$$

A tale valore il Comune può applicare una riduzione fino all'80% e, prendendo il valore medio, si può presumere una riduzione del 40%.

Applicando una riduzione del 40% sul costo del terreno fa sì che €/mq 33,60 diventino €/mq 20,16.

Pertanto, il valore dell'affrancazione è pari a:

$$\text{mq } 1.145,00 \times \text{€/mq } 20,16 = \text{€ } 23.083,00.$$

È evidente che, tale valore, dipende dalla percentuale di riduzione che è a discrezione del Comune di Velletri.



Tanto dovevo per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo IACOACCI

Cecchina, 28 giugno 2017



Legge Regionale

3 gennaio 1986, n. 1 ⁽¹⁾.

(1) Pubblicata nel B.U. Lazio 20 gennaio 1986, n. 2.

Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie.

Art. 1

Prescrizioni ai comuni in sede di pianificazione paesistica.

1. La pianificazione paesistica prevista dalla normativa vigente in materia determina le prescrizioni, dirette alla salvaguardia delle zone di uso civico in vista del preminente interesse alla conservazione della loro destinazione naturale, alle quali i comuni sono tenuti a conformare i loro strumenti urbanistici ⁽²⁾.

(2) Articolo così sostituito dall'art. 1, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge). Il testo originario era così formulato: «Art. 1. Prescrizioni ai comuni in sede di piano territoriale di coordinamento. I piani territoriali di coordinamento, formati in esecuzione della L.R. 18 dicembre 1978, n. 72, ai sensi dell'articolo 5 della L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e qualunque altro piano avente la stessa efficacia debbono contenere, tra le analisi territoriali poste a base della pianificazione, un rilevamento delle zone di uso civico distinguendo quelle di proprietà collettiva, quelle di proprietà privata soggette ad uso civico e quelle sulle quali siano pendenti controversie od esistano pretese di uso civico.

I piani territoriali di coordinamento suddetti contengono prescrizioni, alle quali i comuni sono tenuti a conformare i loro strumenti urbanistici generali, dirette alla salvaguardia delle zone di uso civico, in vista del preminente interesse alla conservazione della loro destinazione naturale.

Fino a quando non siano stati approvati i piani territoriali di coordinamento di cui al comma precedente e quando ricorrano particolari motivi di urgenza o di interesse pubblico, la specificazione delle prescrizioni di cui al comma precedente, a cui i comuni sono tenuti a conformarsi riguardo a particolari porzioni del loro territorio gravate da usi civici, può essere fatta dal Consiglio regionale con propria deliberazione».



Art. 2

Criteri da osservare nella formazione dello strumento urbanistico generale.

1. I comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:

a) Il piano urbanistico comunale generale deve essere elaborato tenendo conto della finalità di salvaguardare la destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civili;

b) la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune;

c) ogni modificazione della destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere specificamente motivata e documentata;

d) le norme di attuazione dei piani urbanistici comunali generali devono contenere specifiche disposizioni che disciplinino le zone di proprietà collettiva di uso civico, con la finalità di preservare i diritti civili in conformità alla loro natura.

2. La Regione deve essere obbligatoriamente sentita prima dell'adozione del piano urbanistico comunale generale o di varianti che interessino zone di proprietà collettiva di uso civico o sulle quali siano pendenti controversie o esistano pretese di uso civico.

3. Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva di uso civico gestiti da comuni, frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, deve essere, contestualmente all'adozione degli strumenti stessi, richiesta da parte degli enti interessati l'autorizzazione di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766 concernente il riordino degli usi civili.

4. La Regione si determina sulle richieste di autorizzazione di cui al comma 3. Gli enti interessati non possono, comunque, procedere al mutamento di destinazione o all'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico prima della definizione del procedimento di verifica degli strumenti urbanistici generali ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica ⁽³⁾.

(3) Articolo così sostituito dall'art. 2, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge). Il testo originario era così formulato: «Art. 2. Criteri da osservarsi nella formazione dello strumento urbanistico generale. Ferma restando la disposizione



I procedimenti di cui ai commi precedenti si applicano anche in sede di formazione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che interessino zone gravate di uso civico.».

Art. 3

Documentazione del piano.

1. I comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di una accurata analisi del territorio dalla quale risultino le aree e gli immobili di proprietà comunale e demaniale, degli enti pubblici e quelli di proprietà collettiva appartenenti ai comuni, frazioni di comuni, università ed altre associazioni agrarie comunque denominate.

2. Per l'elaborazione dell'analisi territoriale i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale costituito ai sensi della L.R. 8 gennaio 1986, n. 8 ⁽⁴⁾.

3. I comuni approvano l'analisi del territorio di cui al comma 1 in sede di adozione dello strumento urbanistico, la cui documentazione è integrata da apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civili ⁽⁵⁾.

(4) Comma così modificato dall'art. 3, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

(5) Articolo così sostituito dall'art. 6, L.R. 19 dicembre 1995, n. 59, poi così modificato come indicato nella nota che precede; l'art. 3, nella versione originaria, sostituiva la lettera e-bis) dell'art. 3, L.R. 12 giugno 1975, n. 72 (abrogata poi dall'art. 9 della citata L.R. 19 dicembre 1995, n. 59).

Art. 4

Attribuzione ai comuni di funzioni e compiti amministrativi in materia di liquidazione di usi civili.

1. Sono attribuiti ai comuni le cui collettività sono titolari dei diritti di uso civico le funzioni ed i compiti amministrativi concernenti la liquidazione dei diritti stessi gravanti su terreni privati, i quali, per la destinazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, oppure, in mancanza di strumento urbanistico generale, in quanto ricadenti in aree urbanizzate come indicate dalla pianificazione paesistica regionale, abbiano acquisito carattere edificatorio. Nel caso in cui la collettività titolare del diritto di uso civico sia rappresentata da un ente diverso dal comune, la richiesta di liquidazione deve pervenire al comune per il tramite dell'ente interessato.

2. Per la liquidazione dei diritti di uso civico sui terreni di cui al comma 1, l'accertamento dei valori è effettuato nel rispetto dei criteri stabiliti dagli articoli 5, 6 e 7 della L. n. 1766/1927.



di cui all'articolo 3, lettera e-bis), della L.R. 12 giugno 1975, n. 72 e salve le più dettagliate prescrizioni che siano contenute nei piani territoriali di coordinamento di cui all'articolo 1 della presente legge, i comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:

- 1) il piano regolatore deve essere elaborato tenendo conto della finalità di salvaguardare la destinazione delle zone gravate da uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civili;
- 2) la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale delle zone di proprietà collettiva o gravate da uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempreché sussista la possibilità della conservazione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune;
- 3) ogni modificazione della destinazione delle zone gravate da uso civico deve essere specificamente motivata e documentata;
- 4) le norme di attuazione dei piani regolatori generali devono contenere specifiche disposizioni che disciplinino le zone gravate di uso civico, con la finalità di preservare i diritti civili in conformità alla loro natura.

L'Assessore agli usi civili della Regione Lazio presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civili deve essere obbligatoriamente sentito prima dell'adozione del piano regolatore generale o di varianti che interessino zone gravate di uso civico o sulle quali siano pendenti controversie od esistano pretese di uso civico.

Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione del piano regolatore generale la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva appartenenti al comune, in sede di adozione del piano regolatore il consiglio comunale deve anche richiedere alla Giunta regionale l'autorizzazione di cui all'articolo 12 della L. 16 giugno 1927, n. 1766.

Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni di proprietà collettiva appartenenti a frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, il comune deve inoltrare il piano regolatore generale alla Regione, unendovi la richiesta, da parte dell'ente interessato, alla Giunta regionale, dell'autorizzazione di cui all'articolo 12 della L. 16 giugno 1927, n. 1766, ovvero, in caso di inerzia o rifiuto dell'ente interessato, la proposta di cui agli articoli 39 e 41 del R.D. 26 febbraio 1928, n. 332.

La Giunta regionale delibera sulle richieste di autorizzazione contestualmente all'approvazione del piano regolatore generale.



Art. 5

Alienazione di proprietà civiche divenute edificatorie.

[La Giunta regionale, sentito l'assessore regionale agli usi civili, autorizza la alienazione dei terreni di proprietà collettiva appartenenti a comuni, frazioni di comuni, università od associazioni agrarie comunque denominate, quando i terreni abbiano acquistato carattere e destinazione edificatoria in conformità al piano regolatore generale vigente e, per i comuni obbligati alla redazione del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della L. 27 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, siano compresi nel programma pluriennale di attuazione ovvero, per gli altri comuni, siano compresi nel programma di attuazione urbanistica di cui all'articolo 9 della L.R. 12 giugno 1975, n. 72.

I proventi dell'alienazione debbono essere destinati all'acquisizione di terreni sui quali si trasferiscono i vincoli esistenti sui terreni alienati ovvero all'esecuzione di opere di miglioramento fondiario sul demanio collettivo ai sensi delle leggi vigenti e secondo le procedure in esse stabilite] ⁽⁷⁾.

(7) Articolo abrogato dall'art. 5, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

Art. 6

Modalità e prezzo dell'alienazione.

[Nel casi previsti dal precedente articolo 5, l'alienazione deve avvenire per pubblico incanto al prezzo base di stima corrispondente al valore attuale che tenga conto dell'incremento di valore derivante dalla destinazione edificatoria.

L'ente titolare può, prima di procedere alla pubblica asta, attribuire la proprietà di singoli lotti agli utenti che detengano gli stessi a qualsiasi titolo e che ne facciano domanda sulla base del prezzo di stima, sempreché l'assegnatario si obblighi a destinare il lotto all'edificazione della prima casa per sé e per la propria famiglia ovvero alla edificazione di manufatti artigianali necessari per lo svolgimento della propria attività.

Il pagamento del prezzo potrà essere effettuato, se richiesto, in dieci anni con rate annuali posticipate maggiorate dell'interesse del legale vigente, con garanzia di ipoteca di primo grado sul bene in favore dell'ente titolare ⁽⁸⁾.

Il trasferimento del bene avverrà al realizzarsi dell'abitazione o del manufatto artigianale di cui al secondo comma del presente articolo e, comunque, dopo il totale pagamento del prezzo] ⁽⁹⁾.

(8) Comma così modificato dall'art. 27, comma 1, L.R. 7 giugno 1999, n. 6.



3. Ai fini della determinazione del valore, i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli Istruttori e dei delegati tecnici.

4. Qualora la liquidazione di cui al comma 1 avvenga ai sensi dell'articolo 7 della L. n. 1766/1927 e limitatamente ai casi di sopravvenuto accertamento del vincolo, l'importo della liquidazione stessa è ridotto fino al sessanta per cento dal comune, con deliberazione motivata, quando si tratti di costruzione già eseguita o da eseguire, destinata a prima casa.

5. L'agevolazione di cui al comma 4 si applica, altresì, quando si tratti:

a) di costruzione od impianti destinati ad attività artigianale di superficie complessiva inferiore a 1.500 metri quadrati;

b) di costruzione o impianti destinati ad attività di commercio di superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e di superficie di vendita inferiore a 2.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

c) di costruzioni o impianti destinati ad attività turistico-ricettive ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a 2.000 metri quadrati e di superficie complessiva inferiore a 2 ettari per le strutture ricettive all'aria aperta e per gli impianti sportivi.

6. Qualora la liquidazione dei diritti di uso civico non avvenga ai sensi dei commi precedenti, la Giunta regionale, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, esercita i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 49 dello Statuto regionale, mediante le proprie strutture ovvero mediante la nomina di un commissario ad acta, le cui spese sono a carico del comune stesso. Il comune può comunque adempiere autonomamente fino all'effettiva adozione dell'atto sostitutivo.

7. A richiesta dell'interessato l'importo della liquidazione può essere rateizzato in cinque annualità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente ⁽⁶⁾.

(6) Articolo così sostituito dall'art. 4, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge). Il testo originario era così formulato: «Art. 4. Criteri da osservarsi in sede di liquidazione di usi civici. Allorché si procede alla liquidazione degli usi civici, le zone gravate di uso civico, per destinazione del piano regolatore generale o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato e per l'edificazione di fatto che si sia su di esse verificata in mancanza di strumento urbanistico generale, abbiano acquistato un carattere edificatorio sono stimate secondo il loro valore attuale, tenendo conto anche dell'incremento di valore che esse hanno conseguito per effetto della destinazione o delle aspettative edificatorie.».



(9) Articolo abrogato dall'art. 6, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

Art. 7

Concessione del diritto ad edificare.

[In luogo dell'alienazione di cui al precedente articolo 5, la Giunta regionale può autorizzare l'ente titolare ad effettuare la concessione del diritto ad edificare in favore degli utenti aventi diritto, singoli o riuniti in cooperativa, con i limiti di cui al precedente articolo 6, secondo comma, sempre che le quote in tal modo attribuite costituiscano un unico comparto senza soluzione di continuità.

Il canone di concessione deve essere commisurato ad un ventesimo del prezzo di stima. La concessione è data per un termine massimo di trentanove anni ed è riscattabile alle condizioni stabilite dall'ente concedente.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'articolo 41 del R.D. 26 febbraio 1928, n. 332] (10).

(10) Articolo abrogato dall'art. 7, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

Art. 8

Norme per l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificativo edificabili.

1) I comuni, le frazioni di comuni, le università e le associazioni agrarie comunque denominate possono alienare i terreni di proprietà collettiva di uso civico posseduti dagli stessi:

- a) agli occupatori, se già edificati;
- b) con le procedure di asta pubblica, se divenuti edificabili.

2) L'alienazione di cui al comma 1, lettera a), può essere effettuata a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate, ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi. Eventuali successioni nel possesso della costruzione non pregiudicano la possibilità di richiedere o di ottenere l'alienazione ai sensi del presente articolo, che è in ogni caso rilasciata a favore del titolare della costruzione. L'alienazione deve interessare il suolo su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza fino ad una estensione massima corrispondente alla superficie del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico vigente per la zona in cui ricade il terreno da alienare. La superficie agricola occupata dal richiedente ed eccedente il lotto da alienare deve comunque



essere sistemata nei termini e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia di usi civili.

3. Per i terreni di cui al comma 1, lettera b), gli enti possono, prima di procedere alla pubblica asta, attribuire la proprietà di singoli lotti a coloro che detengono gli stessi a qualsiasi titolo e che ne fanno domanda sulla base del prezzo di stima, a condizione che l'assegnatario si obblighi a destinare il lotto all'edificazione della prima casa, ovvero all'edificazione di manufatti artigianali necessari per lo svolgimento della propria attività.

4. Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di leggi statali e regionali a tutela dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali, dei monumenti naturali, dei siti di importanza comunitaria e delle zone a protezione speciale ⁽¹¹⁾.

5. Al fine della determinazione del valore, gli enti di cui al comma 1 si avvalgono dei propri uffici tecnici o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici.

6. Qualora, successivamente all'acquisto di un terreno, effettuato con contratto di compravendita registrato e trascritto, sopravvenga l'accertamento dell'appartenenza del terreno medesimo alle categorie di cui all'articolo 39, comma 2, del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente il regolamento di esecuzione della legge sul riordino degli usi civili, e si tratti di costruzione destinata a prima casa già eseguita o da eseguire, l'acquirente ha facoltà di consolidare l'acquisto a titolo oneroso. La richiesta dell'acquirente deve essere corredata della copia dell'atto di compravendita e dell'eventuale provvedimento di concessione edilizia. Ricevuta la richiesta, l'ente interessato, con deliberazione motivata soggetta ad approvazione della Regione, stabilisce, a titolo conciliativo, una somma che deve essere ridotta fino all'ottanta per cento del valore del terreno.

7. L'agevolazione di cui al comma 6 si applica altresì quando si tratti:

a) di costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali di superficie complessiva inferiore a 1.500 metri quadrati;

b) di costruzioni od impianti destinati ad attività di commercio di superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti;

c) di costruzioni o di impianti destinati ad attività turistico-ricettive ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a 2.000 metri quadrati, e di superficie complessiva inferiore a 2 ettari per le strutture ricettive all'aria aperta e per gli impianti sportivi.



8. A richiesta dell'interessato il prezzo di alienazione può essere rateizzato in cinque annualità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente ⁽¹²⁾.

(1.1) Comma così sostituito dall'art. 1, L.R. 18 febbraio 2005, n. 11. Il testo originario era così formulato: «4. Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli paesistici diversi da quello di uso civico.».

(12) Il presente articolo, già sostituito dall'art. 1, L.R. 17 dicembre 1996, n. 57, poi modificato dall'art. 27, comma 2, L.R. 7 giugno 1999, n. 6, è stato poi nuovamente così sostituito dall'art. 8, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge) e successivamente così modificato come indicato nella nota che precede. Il testo precedente era così formulato: «Art. 8. Norme transitorie per l'alienazione di terreni civici oggetto di costruzioni abusivamente effettuate. 1. I comuni, le frazioni di comuni, le università e le associazioni agrarie comunque denominate sono autorizzati ad alienare agli occupatori le superfici di terreni di proprietà collettiva su cui risultino effettuate costruzioni non debitamente assentite dall'ente titolare. L'alienazione può intervenire ove le opere siano state effettuate in conformità agli strumenti ed alle norme urbanistiche ovvero siano considerate abusive ai sensi della L. 28 febbraio 1985, n. 47, se suscettibili di sanatoria ai sensi della predetta legge e della L.R. 2 maggio 1980, n. 28 e successive modificazioni. In luogo dell'alienazione si può procedere alla concessione del diritto di superficie.

2. Entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge gli enti di cui al comma 1 redigono e trasmettono alla Giunta regionale un piano nel quale sono individuate le aree edificate suscettibili di alienazione ai sensi del comma 1 fatto salvo il caso in cui si tratti di interessi marginali o limitati a casi isolati, dove è fatto obbligo agli enti di comunicare con atto deliberativo. Per la redazione di tali piani gli enti suddetti sono autorizzati a presentare richiesta di finanziamento ai sensi della L.R. 3 novembre 1976, n. 55 e successive modificazioni di cui alla L.R. 6 aprile 1978, n. 13. Qualora entro il suddetto termine gli enti non abbiano adempiuto, la Giunta regionale assegna un termine perentorio di trenta giorni, decorso inutilmente il quale provvede, in via sostitutiva.

3. La Giunta regionale approva il piano di cui al comma 2 entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di ricezione.

4. La richiesta di alienazione o di concessione del diritto di superficie di cui al comma 1 è presentata entro dodici mesi:

a) dall'entrata in vigore della presente legge per i terreni ricompresi negli ambiti di cui alla tabella contenuta nell'allegato A, relativa ai comuni per i quali è stata disposta la



chiusura delle operazioni demaniali o per i quali è stata effettuata una verifica pubblicata e non opposta;

b) dalla pubblicazione delle verifiche demaniali per le quali non sia stata proposta opposizione;

c) dall'accertamento definitivo della natura civica del suolo con ogni altro atto amministrativo o giudiziale idoneo.

5. Entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, possono richiedere l'alienazione o la concessione del diritto di superficie anche coloro che hanno richiesto o hanno titolo per richiedere la concessione in sanatoria per costruzioni che insistono su terreni dei quali non è stata ancora accertata la natura civica; in tal caso la richiesta deve contenere la dichiarazione espressa di riconoscimento della natura civica del terreno per cui è richiesta l'alienazione o la concessione del diritto di superficie.

6. Eventuali successioni nel possesso del fabbricato non pregiudicano la possibilità di richiedere o di ottenere l'alienazione ai sensi del presente articolo che è in ogni caso rilasciata a favore del titolare del fabbricato o dell'avente diritto alla richiesta di sanatoria.

7. L'alienazione deve interessare il suolo su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza.

8. La superficie complessiva da alienare può variare, a seconda delle circostanze, tra un'estensione minima pari a dieci volte la complessiva superficie lorda abusivamente costruita, ed un massimo corrispondente alla superficie del lotto imposto dallo strumento urbanistico vigente per la zona in cui ricade il terreno da alienare.

9. Qualora la superficie da alienare fosse inferiore al lotto minimo previsto dallo strumento urbanistico vigente, deve comunque prevedersi l'asservimento a fini edificatori dell'eventuale restante parte di superficie posseduta dal titolare della domanda di alienazione, in misura congruente al volume effettivamente realizzato.

10. La superficie agricola posseduta dal richiedente ed eccedente il lotto da alienare determinato come previsto dal comma 7, deve comunque essere sistemata nei termini e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia di usi civici, fatta salva la disposizione prevista dal comma 8.

11. Non possono essere comunque alienati i terreni di proprietà collettiva siti in parchi o riserve nazionali o regionali, nelle zone soggette ai vincoli di cui alla L.R. 2 luglio 1974, n. 30 e successive modificazioni nelle zone boscate ovvero in zone che rivestano particolare interesse pubblico, dichiarato dalla Giunta regionale con propria deliberazione.



12. Ai fini della determinazione del valore, gli enti titolari si avvalgono di tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici designati dalla Giunta regionale su proposta dell'Assessore regionale competente in materia di usi civici.

13. Il prezzo di alienazione può essere ridotto dal comune o dall'università agraria interessati con deliberazione motivata, soggetta ad approvazione della Giunta regionale, in relazione a particolare situazione di esigenze abitative, per coloro che abbiano eseguito la costruzione abusiva o l'abbiano acquistata al solo scopo di destinarla a prima abitazione e la superficie complessiva dell'edificio non superi i quattrocento metri quadrati.

14. L'agevolazione di cui al comma 13 si applica quando si tratti di costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali di superficie complessiva inferiore a mille metri quadrati o ad attività di commercio di superficie complessiva inferiore a duecento metri quadrati o ad attività turistico-ricettive di superficie complessiva inferiore a cinquecento metri quadrati.

15. Le superfici di cui al comma 14 si calcolano ai sensi dell'articolo 51 della L. 28 febbraio 1985, n. 47.

16. A richiesta dell'interessato il prezzo dell'alienazione può essere rateizzato in cinque annualità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente.

17. In luogo dell'alienazione prevista dal presente articolo si può far luogo alla concessione di cui all'articolo 7, sempre che ricorrano le condizioni ivi considerate.

18. Le superfici di terreni civici, compresi nelle perimetrazioni di cui alla legge regionale n. 28 del 1980 e successive modificazioni, delle quali non venga richiesta l'alienazione o la concessione ai sensi dei commi precedenti, possono essere alienati dagli enti titolari entro cinque anni dalla data in entrata in vigore della presente legge con le modalità di cui agli articoli 6 e 7.».

Art. 8-bis

Destinazione dei corrispettivi e svincolo delle somme investite.

1. I corrispettivi derivanti dall'esercizio delle funzioni di cui agli articoli 4, 8 e 8-ter devono essere impiegati secondo il seguente ordine di priorità per:

- a) l'acquisizione di terreni di proprietà collettiva di uso civico;
- b) lo sviluppo socio-economico dei terreni di proprietà collettiva di uso civico;
- c) gli accertamenti e le verifiche demaniali;

d) la realizzazione ed il finanziamento di opere o servizi pubblici di interesse della collettività, la manutenzione e gestione delle opere pubbliche, la redazione di strumenti di pianificazione territoriale.



2. Qualora non sia possibile impiegare i corrispettivi ai sensi del comma 1, gli stessi devono essere depositati ai sensi della normativa vigente, con vincolo a favore della Regione.

3. La Regione autorizza l'impiego e lo svincolo di cui ai commi 1 e 2 su richiesta, con deliberazione motivata, dell'ente interessato ⁽¹³⁾.

(13) Articolo aggiunto dall'art. 9, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

Art. 8-ter

Mutamento di destinazione e alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non edificabili.

1. Il mutamento di destinazione e l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non edificabili, di cui alla L. n. 1766/1927, sono subordinati alla autorizzazione della Regione.

2. Le autorizzazioni di cui al comma 1 sono rilasciate, oltre che per le finalità agroforestali previste dall'articolo 41 del R.D. n. 332/1928, anche per finalità pubbliche o di interesse pubblico ⁽¹⁴⁾.

(14) Articolo aggiunto dall'art. 10, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).

Art. 9

Terreni appartenenti al patrimonio indisponibile del comune.

[Le norme degli articoli 1, 2, 3, 5, 6 e 7 della presente legge, in quanto applicabili, si estendono anche ai terreni aventi utilizzazione agricola o forestale appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni a titolo originario e/o per devoluzione legale da enti morali, opere pie ed enti ospedalieri disciolti.

Alle aree appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni o ad essi pervenute da enti morali, opere pie o enti ospedalieri disciolti si applicano le disposizioni del precedente articolo 8 quando ricorrano i presupposti di cui al medesimo articolo] ⁽¹⁵⁾.

(15) Articolo abrogato dall'art. 11, L.R. 27 gennaio 2005, n. 6 (vedi anche l'art. 13 della stessa legge).



88--11

IL GE,

sulla richiesta del delegato di istruzioni sullo svolgimento della asta telematica delegatagli,

autorizza lo stesso, in deroga a quanto previsto in ordinanza di vendita, a servirsi della piattaforma del notariato,

utilizzando quale banca per il versamento della cauzione la BCC di Roma, con apertura di conto corrente specifico per tali adempimenti,

—Il 15.11.2019

IL GE



