

Oggetto: definizione dei parametri economici per la conciliazione stragiudiziale in materia usi civici, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29. Revoca della D.G.R. 5-2484 del 29 luglio 2011.

Premesso che la legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29, recante “Attribuzioni di funzioni amministrative e disciplina in materia di usi civici” (nel seguito, per brevità, “la Legge”) stabilisce all'art. 10, comma 2, che il procedimento di conciliazione stragiudiziale, in caso di occupazione senza titolo o senza valido titolo di terreni gravati da uso civico, “è concluso sulla base dei parametri economici fissati con apposita deliberazione della Giunta regionale, sentita la commissione consiliare competente”;

considerato che la Giunta regionale ha dato attuazione alla predetta norma di legge con deliberazione n. 5-2484 del 29 luglio 2011;

atteso che, con decreto del Presidente della Giunta regionale n. 8/R del 27 giugno 2016, è stato emanato il regolamento recante “Norme di attuazione della legge regionale 2 dicembre 2009, n. 29” (nel seguito, per brevità, “il Regolamento”), ai sensi dell'art. 8 della stessa;

atteso, inoltre, che l'art. 9, comma 1, della legge regionale 25 ottobre 2016, n. 19, ha riformulato l'art. 10, comma 2, della Legge, il quale ora prevede che i parametri economici per la conciliazione stragiudiziale “fanno riferimento al valore venale del bene, se avesse mantenuto l'originaria destinazione agro-silvo-pastorale, escluse le variazioni per interventi migliorativi eventualmente sopravvenute durante l'occupazione; tengono, inoltre, conto del prelievo o della compromissione delle risorse naturali durante l'occupazione, delle somme già versate, delle eventuali spese sostenute, dell'abbattimento dell'80 per cento sui canoni pregressi e dell'ulteriore abbattimento del 65 per cento per l'eventuale successiva alienazione in caso di possesso senza valido titolo; tengono, altresì, conto di quanto l'uso dei terreni gravati da uso civico abbia avuto una ricaduta economica positiva per la comunità locale”;

ritenuto di procedere ad una revisione della predetta D.G.R. 5-2484 del 29 luglio 2011, al fine di coordinarla con il regolamento nel frattempo entrato in vigore, adeguarla alla nuova formulazione dell'art. 10, comma 2 della Legge e chiarire i punti che si sono rivelati maggiormente problematici in sede applicativa, cogliendo anche l'occasione per codificare e razionalizzare le prassi sin qui consolidate;

ritenuto, inoltre, di meglio modulare la previsione, contenuta nella D.G.R. 5-2484 del 29 luglio 2011, secondo la quale l'indennizzo per il mancato uso del bene oggetto di occupazione va calcolato applicando un tasso non inferiore al 3%, consentendo di applicare un tasso più aderente all'affettiva redditività del terreno e, in particolare, di ridurlo fino al 2% per i terreni di minore redditività e ulteriormente fino all'1% per quei terreni che, essendo situati nelle zone altimetriche “montagna” e “collina depressa”, secondo la classificazione stabilita con deliberazione del Consiglio regionale n. 826-6658 del 12 maggio 1988, presentano esigue possibilità di sfruttamento economico;

ritenuto, infine, di chiarire e specificare i criteri per stabilire il momento d'inizio dell'occupazione, onde evitare che il relativo indennizzo raggiunga importi abnormi, su basi probatorie assai labili, tali da dissuadere dalla conciliazione e aprire la strada a contenziosi di esito alquanto incerto, giudicando, a tale scopo, ragionevole la presunzione che l'occupazione stessa non sia comunque anteriore al 1924, anno in cui è entrato in vigore il R.D. 22 maggio 1924, n.751, poi convertito in legge 16 giugno 1927, n. 1766, tuttora in vigore, che ha riordinato e ha sistemato definitivamente la materia;

visti gli art. 4 e 14 del D. Lgs. 165/2001;

visto l'art. 16 della L.R. 23/2008;

LA GIUNTA REGIONALE

acquisito il parere favorevole della I commissione del Consiglio regionale, espresso nella seduta del ...;

con voto unanime, espresso nelle forme di rito,

delibera

di revocare la D.G.R. 5-2484 del 29 luglio 2011;

di stabilire i seguenti parametri economici per le conciliazioni stragiudiziali, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della Legge:

- 1) la conciliazione deve prevedere il pagamento al comune di un indennizzo per l'occupazione pregressa e di un corrispettivo per la sdemanializzazione e l'acquisizione in proprietà del bene; ove la conciliazione si limiti a sanare l'occupazione pregressa, con il conseguente reintegro del bene nel possesso comunale, non è dovuto il corrispettivo per la sdemanializzazione;
- 2) tanto l'indennizzo per l'occupazione pregressa, quanto il corrispettivo per la sdemanializzazione sono calcolati a partire dal valore venale al netto delle migliorie, ottenuto sottraendo dal valore venale del bene, determinato ai sensi dell'art. 31 del Regolamento, gli eventuali incrementi, rivalutati, apportati dalle opere migliorative di cui all'art. 32 del Regolamento; al fine del calcolo, si ipotizza che il bene abbia mantenuto la sua originaria destinazione d'uso agro-silvo-pastorale e non si considera il valore di quanto edificato sul terreno durante il periodo di occupazione; si considerano, inoltre, le sole opere migliorative che incrementano il valore così determinato;
- 3) l'indennizzo per l'occupazione pregressa è determinato sommando all'indennizzo per il mancato godimento del bene da parte della comunità locale, di cui al numero 4), l'eventuale indennizzo per il prelievo o la compromissione delle risorse naturali, di cui al numero 6), e sottraendovi i canoni eventualmente pagati, di cui al numero 7), nonché il controvalore degli eventuali benefici arrecati alla collettività locale, di cui al numero 8); qualora tale somma algebrica conduca ad un risultato negativo, non è dovuta alcuna restituzione;
- 4) l'indennizzo per il mancato godimento del bene da parte della comunità locale è calcolato moltiplicando il valore venale al netto delle migliorie, determinato ai sensi del 2), per il numero di anni di occupazione e per un tasso d'interesse non inferiore al 3%; nel caso la perizia di stima motivi la ridotta redditività del terreno, può essere assunto un tasso d'interesse inferiore al 3%, ma comunque non inferiore al 2%, ridotto all'1% per i terreni situati nelle zone altimetriche "montagna" e "collina depressa", secondo la classificazione stabilita con D.C.R. n. 826-6658 del 12 maggio 1988;
- 5) nell'impossibilità della determinazione certa del periodo di occupazione pregressa, il suo inizio può essere desunto, anche in via presuntiva, da autorizzazioni, permessi edilizi o fonti documentali diverse; in difetto si può utilizzare qualsiasi altro mezzo legale di prova; in ogni caso, l'occupazione si presume non anteriore al 1924;

- 6) laddove, durante l'occupazione del bene, siano state prelevate risorse naturali o siano state comunque compromesse le risorse naturali esistenti, a seguito di attività svolte dagli occupanti o con il loro consenso, deve essere previsto un indennizzo atto a compensare il conseguente depauperamento; la perizia di stima esplicita i criteri in base ai quali è determinato tale indennizzo;
- 7) se l'occupante ha pagato canoni di affitto o locazione al comune per il bene occupato, detti canoni, rivalutati, sono portati in detrazione dall'indennizzo per l'occupazione pregressa;
- 8) qualora, durante l'occupazione, il bene o i redditi derivanti dallo stesso siano stati impiegati in modo da arrecare un beneficio alla collettività locale, il controvalore di tali benefici è portato in detrazione dall'indennizzo per l'occupazione pregressa; la perizia di stima esplicita i criteri in base ai quali è determinato l'importo da detrarre;
- 9) se l'occupazione senza titolo o senza valido titolo del bene è iniziata entro il 31 dicembre 2006, all'importo dell'indennizzo per il mancato uso del bene, di cui al numero 4), all'importo dei canoni pagati da portare in detrazione, di cui al numero 7), e all'importo dell'eventuale detrazione per i benefici arrecati alla collettività locale, di cui al numero 8), si applica un abbattimento dell'80%;
- 10) il corrispettivo per la sdemanializzazione è ottenuto sottraendo dal valore venale al netto delle migliorie, determinato ai sensi del numero 2), l'eventuale importo, rivalutato, a suo tempo pagato al comune per l'acquisto del bene, ancorché l'atto sia nullo per la presenza dell'uso civico; qualora tale sottrazione conduca ad un risultato negativo, non è dovuta alcuna restituzione;
- 11) se l'occupazione senza valido titolo del bene è iniziata entro il 31 dicembre 2006, al corrispettivo per la sdemanializzazione, calcolato secondo quanto stabilito nel punto precedente, si applica un abbattimento del 65%; non si applica alcun abbattimento in caso di occupazione senza titolo;
- 12) qualora alla conciliazione non segua la sdemanializzazione del bene e le opere migliorative di cui all'art. 32 del Regolamento siano acquisite dal comune, l'importo degli incrementi del valore venale del bene derivante dalle stesse è portato in detrazione all'indennizzo per l'occupazione pregressa; nel caso in cui la detrazione conduca ad un importo negativo, non è dovuta alcuna restituzione;
- 13) dall'indennizzo per l'occupazione pregressa del bene, sommato all'eventuale corrispettivo per la sua sdemanializzazione, determinati ai sensi dei numeri precedenti, il comune può detrarre, in tutto o in parte, l'importo riscosso a titolo di imposta comunale sugli immobili (ICI) o d'imposta municipale unica (IMU) per il bene stesso durante il periodo di occupazione, qualora lo ritenga opportuno al fine di addivenire alla conciliazione; in tal caso, la perizia di stima prende atto della decisione ed indica l'importo da detrarre; se il terreno è stato edificato durante l'occupazione, può essere portata in detrazione la sola quota d'imposta riferibile al suolo, non quella riferibile all'edificio;

di precisare che:

- gli importi derivanti dall'applicazione dei parametri economici contenuti nella presente deliberazione sono da intendersi come minimi al di sotto dei quali non si può ritenere congrua la valutazione, sicché la perizia di stima può comunque determinare importi

superiori, in considerazione della natura di atto transattivo riconosciuta dalla giurisprudenza alla conciliazione stragiudiziale; d'altra parte, i comuni possono sottoscrivere le conciliazioni ad importi inferiori a quelli risultanti dalla perizia di stima, allorché ricorrano le condizioni di cui all'art. 18, comma 4, del Regolamento;

- i termini “occupazione senza titolo” e “occupazione senza valido titolo”, utilizzati nella presente deliberazione, sono definiti ai sensi dell'art. 2, comma 1, lettere c) e d) del Regolamento, mentre il termine “occupazione”, senza ulteriori specificazioni, fa riferimento ad entrambe le fattispecie;
- tutte le rivalutazioni previste nella presente deliberazione sono fatte al momento dell'avvio del procedimento di reintegrazione del bene nel possesso comunale, prendendo come riferimento gli indici dei prezzi pubblicati dall'ISTAT.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto.