



CITTA' DI GIOIA DEL COLLE

(Provincia di Bari)

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE TERRE DEMANIALI D'USO CIVICO

(Approvato con delibera C.C. n. 102 del 09/11/2021)

CITTA' DI GIOIA DEL COLLE

(Provincia di Bari)

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DELLE TERRE DEMANIALI D'USO CIVICO

INDICE

Art. 1 – Ambiti di applicazione

Art. 2 – Usi Civici e Demanio Libero – individuazione e situazione degli ambiti locali

Art. 3 – Destinazione delle residuali aree demaniali d'uso civico libere

Art. 4 – Terre legittimate – aggiornamento e rivalutazione canoni annuali

Art. 5 – Terre legittimate – affrancazioni

Art. 6 – Affrancazioni – incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia

Art. 7 – Alienazioni – Prezzo di alienazione

Art. 8 – Utilizzo delle somme ricavate

Art. 9 – Abbattimenti – alienazioni o affrancazioni

Art. 10 – Richiesta di alienazione e/o affrancazione

Art. 11 – Preliminare di compravendita

Art. 12 – Caparra confirmatoria

Art. 13 – Frazionamenti

Art. 14 – Termini per la stipula del contratto

Art. 15 – Individuazione del notaio

Art. 16 – Livelli/Enfiteusi su terre civiche quotizzate – affrancazioni

Art. 17 – Livelli/Enfiteusi su terre patrimoniali – affrancazioni

Art. 18 – Agevolazioni fiscali

Art. 19 – Abrogazioni

Art. 1
Ambiti di applicazione

Il presente Regolamento è redatto in applicazione e ottemperanza della vigente Legge n. 1766 del 16 giugno 1927 e R.D. n. 332 del 26 febbraio 1928, nonché della L.R. Puglia n. 7 del 28 gennaio 1998 e di tutte le sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2
***Usi Civici e Demanio Libero:
individuazione e situazione degli ambiti locali***

- 1 - Demanio d'Uso Civico residuale attuale risulta costituito dalle terre civiche collettive assegnate a categoria "A" (ex L. 1766/1927, art. 11, lett. A) con Decreto Commissariale del 05/01/1965, nonché quelle autorizzate all'Alienazione con D.M. 27 luglio 1964 che non risultino essere state a tutt'oggi vendute a terzi dal comune di Gioia del Colle.
- 2 - Circa le terre assegnate a categoria "A", su di esse non risultano da lunghissimo tempo esercitate le antiche consuetudo oramai definitivamente estinte, né risulta più esercitato alcun uso di quelli contemplati e previsti dalla vigente normativa (L.1766/1927, art. 4).

In merito alle aree boschive (foglio 138 particella 34 – superficie: ha 15 a 11 ca 61 – DEMANIO LIBERO – TERRE ASSEGNATE A CATEGORIA "A" CON DECRETO COMMISSARIALE del 05/01/1965 – HF5 PARCO URBANO da PRG) queste saranno gestite conformemente alle vigenti norme in materia.

- 3 - Le risorse derivanti dalle residuali terre civiche saranno destinate ad opere di utilità collettiva, così come previsto dalle vigenti norme in materia.

Art. 3
Destinazione delle residuali aree demaniali d'uso civico libere

- 1 - Per quanto all'articolo precedente, le residuali terre demaniali civiche libere ("demanio libero") saranno destinate a diversa pianificazione in funzione delle mutate esigenze socio-economiche della collettività, previo iter autorizzativo di declassificazione della competente superiore Autorità.
- 2 - Terre assegnate a categoria "A": per quelle che a tutt'oggi risultano ancora libere da occupazioni arbitrarie se ne prevede la richiesta alla competente Autorità regionale di trasferimento al patrimonio comunale; per quelle che invece dovessero risultare occupate se ne richiederà la ricognizione al competente settore della Regione Puglia.
- 3 - Eventuali terre residuali autorizzate all'Alienazione ex D.M. 27/07/1964: per quelle che a tutt'oggi dovessero risultare ancora nella piena disponibilità del

Comune, ossia non ancora vendute a terzi e libere da arbitrarie occupazioni, si prevede la richiesta alla competente Autorità regionale del trasferimento al patrimonio comunale.

Art. 4
Terre legittimate:
aggiornamento e rivalutazione canoni annuali

In ordine alle terre che risultino già legittimate con Ordinanze Commissariali anni 1936/1960 (Commissario Usi Civici, ex L. 1766/1927, art. 9), i relativi originari canoni saranno monetariamente aggiornati a mezzo degli indici ufficiali ISTAT, incrementati in ragione di quanto al successivo Art. 6 del presente regolamento in ordine alle terre che dovessero risultare essere divenute -nel tempo- edificate/edificatorie. Approvato dal Consiglio Comunale il "progetto di aggiornamento monetario" dei canoni annuali, questi saranno in seguito periodicamente rivalutati ogni 5 anni con un incremento del 5% del valore riportato nel detto "progetto".

Ai canoni così aggiornati saranno sommate "una tantum" anche le ultime 5 annualità non corrisposte e non prescritte, maggiorate degli interessi legali.

Gli attuali legittimi proprietari delle terre ex-civiche legittimate con le citate Ordinanze Commissariali sono comunque sono tenuti all'obbligo della corresponsione del canone annuale di legittimazione, sino a che non avvenga l'affrancazione dello stesso.

Art. 5
Terre legittimate:
affrancazione

L'Affrancazione dei canoni di Legittimazione potrà compiersi in ogni tempo e avverrà secondo le vigenti norme Statali e della Regione Puglia in materia (art. 10 della L.R. n. 7 del 1998).

L'ammontare della somma di affrancazione sarà pari a venti volte (ex L.R. Puglia 7/1998, art. 10, comma 3) l'importo del canone annuale (previa rivalutazione monetaria di quello già fissato nella Ordinanza Commissariale di Legittimazione, ricorrendo agli indici ISTAT); qualora non sia stato corrisposto annualmente il canone di legittimazione, al capitale di affrancazione si sommeranno le ultime cinque annualità non prescritte, maggiorate degli interessi legali.

Art. 6
Terre legittimate:
affrancazione ed incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia

Secondo quanto prescritto dal comma 6bis, ex art. 10 L.R. Puglia 7/1998 (rif.: ex art. 2, L.R. Puglia 19/2007), verranno applicati gli incrementi di valore "derivanti dall'utilizzabilità/utilizzazione edilizia" delle stesse (*) come di seguito, in funzione della zonizzazione da PRG:

Zonizzazione PRG	Tipologie Terre/suoli
A: zone residenziali esistenti e di completamento;	suoli edificabili/edificatori/edificati - INCREMENTO 20%, per estensioni sino a mq. 500 del corpo di fabbrica INCREMENTO 25%, per estensioni oltre mq. 500 del corpo di fabbrica
B: zone residenziali esistenti e di completamento;	suoli edificabili/edificatori/edificati - INCREMENTO 20%, per estensioni sino a mq. 500 del corpo di fabbrica INCREMENTO 25%, per estensioni oltre mq. 500 del corpo di fabbrica
C: zone residenziali di espansione; PEEP esistente e futuro;	suoli edificabili/edificatori/edificati - INCREMENTO 20%, per estensioni sino a mq. 500 del corpo di fabbrica INCREMENTO 25%, per estensioni oltre mq. 500 del corpo di fabbrica
D: zone industriali, artigianali, commerciali, terziario; zone turistiche;	suoli edificabili/edificatori/edificati - INCREMENTO 10%, per estensioni sino a mq. 500 del corpo di fabbrica INCREMENTO 15%, per estensioni oltre mq. 500 del corpo di fabbrica
E: zone agricole	suoli edificabili/edificatori/edificati - INCREMENTO 2,5%, per estensioni sino a mq. 500 del corpo di fabbrica INCREMENTO 5%, per estensioni oltre 500 mq del corpo di fabbrica

Le somme rinvenenti dall'affrancazione delle ex terre civiche, poste in apposito Capitolo di Bilancio con vincolo di destinazione, verranno utilizzate, previa autorizzazione della Regione Puglia, ai sensi delle vigenti norme in materia statali e regionali, per essere destinate, in caso di bisogno, ad opere permanenti di utilità e fruizione collettiva della popolazione decise dal Consiglio Comunale.

(*: Circolare del Ministero per l'Agricoltura e per le Foreste, Direzione Generale Miglioramenti Fondiari e Servizi Speciali - 25 gennaio 1966, n°1420/170)

Art. 7

Alienazioni*: Prezzo di alienazione

(*: Decreto Comm.le cat "A" 05/01/1965; D.M. 27/07/1964)

Il Comune potrà *motu proprio* o in base ad istanza avanzata da privati, con apposita delibera di Consiglio proporre e predisporre l'alienazione di terre civiche richiedendone la contestuale sdemanializzazione alla competente Autorità

Regionale secondo le vigenti normative in materia.

Il prezzo di alienazione è fissato con delibera del Consiglio Comunale (art. 2, comma 5, L.R. Puglia n. 17/1999) previa operazione di stima effettuate dai propri uffici tecnici o da professionisti abilitati nominati dal Comune (art. 7 e 8, L.R. Puglia n. 7/1998).

La determinazione del prezzo di alienazione dei terreni con destinazione agricola, così come risulta dalla certificazione urbanistica terrà conto dei valori agricoli medi per tipo di coltura, pubblicati dall'Ufficio Metropolitano sett.re Agricoltura di Bari per la zona agricola di Gioia del Colle. Dai valori così ottenuti saranno detratte le eventuali migliorie permanenti (es.: uliveti, frutteti, vigneti, corpi di fabbrica integri e funzionali preporandamente alle attività agrarie/zootecniche, pozzi, opere irrigue, ecc.) eseguite dall'occupatore, se ancora riscontrabili e valutabili al momento della richiesta di alienazione.

La determinazione del prezzo di alienazione dovrà tener conto del valore di mercato del bene, desunto da beni simili.

La determinazione del prezzo di alienazione dei terreni edificati o edificatori, così come risulta dalla certificazione urbanistica, farà riferimento ai valori di stima della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>).

Il prezzo stabilito è sottoposto al giudizio di congruità della Commissione Regionale di cui all'art. 8 della L.R. Puglia n. 7/1998.

Nel caso di terre civiche (demanio libero) di entità esigua non più oggetto da lungo tempo e definitivamente di usi (es. cisterna "Votano") ovvero che risultino sede di servizi pubblici idrici (rete acquedotto) o elettrici (reti o centraline elettriche) o similari, queste saranno alienate a titolo non oneroso.

Art. 8

Utilizzo delle somme ricavate

Le somme rinvenenti dall'alienazione dei beni di uso civico, poste in apposito Capitolo di Bilancio con vincolo di destinazione, vengono utilizzate, previa autorizzazione della Regione Puglia, ai sensi della legge fondamentale (n. 1776/27; R.D. 332/28), nonché ai sensi delle vigenti norme in materia della Regione Puglia, per essere destinate, in caso di bisogno, ad opere permanenti di interesse generale della popolazione decise dal Consiglio Comunale.

Art. 9

Abbattimenti: alienazioni e affrancazioni

Ai sensi dell'art. 2, comma 3°, della legge regionale n° 7/98, il valore del bene come determinato ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento, viene assoggettato agli abbattimenti, così come di seguito riportati:

- *Alienazioni* (Decreto Comm.le cat "A" 05/01/1965; D.M. 27/07/1964)

1) per i residenti: abbattimento del 25%;

2) se dedito part-time ad attività agricola o pastorizia: abbattimento del 10%;

3) se dedito ad attività agricola o allevamento a titolo principale: abbattimento del 25%.

Gli abbattimenti, come sopra definiti, **sono tra loro cumulabili**, ai sensi dall'art. 2, comma 3 della L.R. n° 7/98.

L'attività agricola o la pastorizia deve essere esercitata dal titolare o dagli eredi da almeno 10 anni sul terreno di cui si chiede l'alienazione (art. 9 della Legge 1766/27). Gli abbattimenti come sopra determinati, spettano anche agli eredi diretti dell'occupatore arbitario.

Qualora i terreni gravati da uso civico risultino indivisi tra gli eredi dell'occupatore l'alienazione potrà essere autorizzata agli eredi pro-indiviso.

- *Affrancazioni* (ex Ord. Comm.li Legitt.ne 1936/1960)

Nel caso di terre legittimate con Ordinanza Commissariale (ex L. 1766/1927, art. 9) il Comune, in analogia con il disposto dell'art. 3bis della L.R. Puglia 14/2004 n. 54, applicherà una riduzione della somma di affranco non superiore ai due terzi (2/3) per edifici per civile abitazione destinati a prima casa di cittadini residenti e/o a locali commerciali condotti da cittadini residenti o attività artigianali svolte sempre da cittadini; ugualmente nel caso di terre agricole di cittadini residenti.

Invece nel caso di edifici per civile abitazione destinati a seconda casa di cittadini residenti e/o a locali commerciali condotti da non residenti o attività artigianali svolte da non residenti, sarà applicata una riduzione della somma di affranco non superiore un terzo (1/3); ugualmente nel caso di terre agricole di cittadini non residenti.

Nei casi non previsti dal presente regolamento non si effettua alcun abbattimento.

Art. 10 ***Richieste di alienazione***

- *Alienazioni* (Decreto Comm.le cat "A" 05/01/1965; D.M. 27/07/1964)

Gli occupatori, o i loro aventi causa, di terre vincolate, possono fare richiesta di alienazione della parte di terreni in loro possesso.

Alla richiesta devono essere allegati tutti i documenti comprovanti i titoli posseduti, secondo un modello predisposto dal competente Ufficio del Comune.

Art. 11 ***Preliminare di Alienazione***

Concluse le procedure di alienazione ed individuati in via definitiva gli acquirenti dei beni in oggetto, viene, nei dieci giorni naturali consecutivi all'adozione

dell'atto conclusivo del procedimento, sottoscritto il preliminare di alienazione (*compravendita*), formulato secondo le norme e le consuetudini vigenti, che dovrà comunque contenere:

- a) l'identità del soggetto firmatario;
- b) i dati identificativi del terreno al quale si riferisce la compravendita;
- c) la somma pagata a titolo di caparra confirmatoria;
- d) i termini nei quali avverrà il pagamento dei corrispettivi;
- e) il termine ultimo entro il quale le parti hanno concordato per la stipula dell'atto notarile di compravendita.

Art. 12 ***Caparra confirmatoria***

I soggetti aggiudicatari in via definitiva del terreno alienato devono, ai sensi dell'art. 1385 Codice Civile e nei termini di cui al precedente art. 9, versare alla Tesoreria Comunale caparra confirmatoria il cui importo è stabilito nella misura del 30% del valore di alienazione del bene.

L'importo già versato a titolo di cauzione preliminare o di deposito cauzionale concorre alla formazione della caparra stessa.

Art. 13 ***Frazionamenti***

Gli oneri dei frazionamenti sono a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

Art. 14 ***Termini per la stipula del contratto***

In via ordinaria il rogito deve avvenire entro quattro mesi (120 giorni naturali) dalla sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Qualora l'acquirente dichiari nel preliminare di compravendita di voler procedere alla conclusione del contratto in tempi più lunghi, il termine massimo è stabilito in nove mesi (270 giorni naturali) dalla sottoscrizione del preliminare stesso. In tal caso, il prezzo di vendita è maggiorato degli interessi legali a decorrere dal centovesimo giorno. L'immissione in possesso avviene successivamente al rogito, solo e soltanto se la competente Autorità Regionale avrà emesso provvedimento apposito.

Art. 15 ***Individuazione del notaio***

Il notaio rogante è di norma scelto dalla parte acquirente che dovrà

comunicare all'ente competente, non oltre il trentesimo giorno antecedente la data concordata per la stipula, il nominativo, l'indirizzo dello studio, il numero telefonico e di fax del professionista prescelto.

Qualora l'acquirente decida di non avvalersi della facoltà di cui sopra, l'Amministrazione Comunale si avvarrà del proprio Segretario Generale, autorizzato a ricevere i contratti del Comune in forma pubblica-amministrativa.

In ogni caso, tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di registrazione, restano a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

Art. 16 ***Livelli ed Enfiteusi relativi alle terre quotizzate: affrancazioni***

I livelli* o le enfiteusi* già costituiti/e sui beni civici (originati dalle quotizzazioni effettuate nell'800) possono, ai sensi dell'art. 10 della legge regionale n° 7/98, essere affrancati/e dai legittimi aventi causa presentando apposita richiesta al Comune. Tali terre** ai sensi dell'art. 9 della Legge 01/09/1806 (confermato dall'art. 4 del Regio Decreto 08/06/1807 e dall'art. 32 del Regio Decreto 03/12/1808, riconfermato dall'art. 182 della Legge 12/12/1816), sono da considerarsi allodio ossia legittima proprietà privata a tutti gli effetti di legge, con il peso del canone affrancabile in ogni tempo.

L'importo della somma di affrancazione sarà determinato aggiornando monetariamente il canone (di natura enfiteutica) riportato nei registri dei ruoli comunali di riscossione relativi alle quotizzazioni dell'800 (rivalutati nel 1972/1973), ricorrendo agli indici ISTAT.

Il canone aggiornato sarà moltiplicato per 20 volte (ex L.R. Puglia 7/1998, art. 10, comma 3) e, nel caso in cui, non siano stati corrisposti annualmente i canoni, il capitale di affrancazione verrà maggiorato delle ultime cinque annualità non prescritte, comprensive dei relativi interessi legali. A ciò si aggiungerà inoltre l'eventuale incremento (vedasi art. 6 del presente regolamento) previsto dal comma 6bis ex art. 10, L.R. Puglia 7/1998.

I canoni in seguito saranno rivalutati con periodicità quinquennale del 5% rispetto al valore riportato nel detto "progetto".

Le operazioni tecniche relative al calcolo del capitale di affrancazione, alla registrazione, alla trascrizione degli atti e alla volturazione catastale sono effettuate da tecnici abilitati con onore a carico del livellario affrancante, ex art. 10, comma 5 della legge regionale n. 7/1998.

Le somme rivenienti dall'affrancazione, poste in apposito Capitolo di Bilancio con vincolo di destinazione, saranno utilizzate, previa autorizzazione della Regione Puglia, ai sensi della legge fondamentale (n. 1776/27; R.D. 332/28), nonché ai sensi delle vigenti norme in materia della Regione Puglia, per essere destinate, in caso di bisogno, ad opere permanenti di interesse generale della popolazione.

(: il catasto riporta indifferentemente/impropriamente come livello o enfiteusi il*
Pagina 9

canone derivante dalle quotizzazioni di terre civiche)

*(**): ossia quelle per le quali furono rispettate tutte le condizioni dell'assegnazione - ossia tutte quelle che non risultano riportate nelle ordinanze commissariali di legittimazione del 1936 e del 1960)*

Art. 17

(Livelli ed Enfiteusi relativi/e alle terre patrimoniali - Affrancazioni)

Per tutte quelle terre che invece non scaturiscano da demanio civico accertato, ossia risultino beni patrimoniali, e che risultino catastalmente in ditta al Comune quale concedente di un livello o enfiteusi, si procederà come previsto dalla delibera di C.C. n. 5 del 28/02/2005.

Art. 18

(Agevolazioni fiscali)

I provvedimenti regionali riguardanti gli usi civici, per il loro interesse pubblico, sono esenti da tasse di bollo, di registro e da altre imposte a norma dell'art. 2 della Legge n° 692 del 1° dicembre 1981.

Sono altresì esenti da tributi speciali ex legge 15 maggio 1954 n° 228 le pratiche catastali connesse alle operazioni di sistemazione degli usi civici, come frazionamenti e volture catastali, come previsto dall'art. 19 della L.R. 7/98.

Art. 19

(Abrogazioni)

Ogni provvedimento in materia precedentemente disposto da codesta Amministrazione è abrogato.

APPENDICE

PROSPETTO CALCOLO CANONE DI NATURA ENFITEUTICA - AFFRANCO

A) Ordinanze Commissariali di legittimazione anni 1936/1960

- Calcolo del canone di legittimazione Aggiornato

**[FOI(nt) - Indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati
Generale al netto dei tabacchi (a partire dal Febbraio 1992)
Coefficienti per tradurre valori monetari dei periodi sottoindicati in valori del 2019]
https://www.istat.it/it/files//2011/06/coefficienti_annuali_1861_2019.pdf*

$$\text{C.A.} = (\text{C.O.} \times I \times \text{fc}) / 1.936,27$$

dove:

C.A.: Canone enfiteutico Aggiornato (Euro)

C.O.: Canone Originario riportato nell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione (Lire)

I: Coefficiente ISTAT* (dall'anno della legittimazione -1936/1960- all'anno di presentazione dell'istanza di affrancazione)

fc: fattore correttivo per eventuale incremento su aree edificate/edificatorie e/o utilizzo/vocazione turistica: valore percentuale in funzione delle zone di PRG/PUG (Art. 6 del presente Regolamento)

N.B.: in occasione del primo versamento, saranno contestualmente sommate le ultime 5 annualità non prescritte e non corrisposte, ossia: (C.A. x 5 x I.L.)

- Somma di Affranco

$$\text{S.A.} = (\text{C.A.} \times 20) + (\text{C.A.} \times 5 \times \text{I.L.})$$

dove:

S.A.: somma di Affranco (Euro)

20: annualità

5: annualità non prescritte (N.B.: non dovute se già precedentemente corrisposte con il canone annuale)

I.L.: interesse legale medio degli ultimi 5 anni
(in alternativa si può calcolare la sommatoria di ciascuna annualità per l'interesse legale specifico degli ultimi 5 anni presi in esame)

B) Canoni di Quotizzazione

Canone Originario: quello riportato nell'Ordinanza di Quotizzazione (Lire), ovvero nei Ruoli Comunali di Riscossione anni 1972/'73. (Coefficienti ISTAT*: dall'anno dei ruoli comunali -1972/1973- all'anno di presentazione dell'istanza di affrancazione)

Il seguito come già descritto per i canoni di legittimazione.