



Comune di Racale

COPIA DELL'ORIGINALE IN PRIMA BATTUTA DELLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 35 DEL 13/11/2024

OGGETTO: Modalità per l'aggiornamento dei canoni enfiteutici e l'affrancazione degli stessi. Approvazione Regolamento.

L'anno 2024 il giorno 13 del mese di NOVEMBRE alle ore 16:00, nella sala delle adunanze consiliari, a seguito di invito diramato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta Straordinaria di 1^a convocazione. La seduta è pubblica.

Fatto l'appello risultano:

| | CONSIGLIERI COMUNALI | PRES. | ASS. | | CONSIGLIERI COMUNALI | PRES. | ASS. |
|---|----------------------------|-------|------|----|------------------------------|-------|------|
| 1 | Dott. Salsetti Antonio | Si | | 10 | Sig.ra Toma Chiara | | Si |
| 2 | Dott. Metallo Donato | | Si | 11 | Dott. Amantonico Marco | Si | |
| 3 | Sig.ra Tasselli Maria Anna | Si | | 12 | Arch. Manni Daniele | Si | |
| 4 | Dott. Palumbo Giulio | Si | | 13 | Sig. Gaetani Davide | | Si |
| 5 | Avv. Francioso Elisabetta | Si | | 14 | Ing. Del Piano Renato | Si | |
| 6 | Dott. Minutello Carlo | Si | | 15 | Sig. Marzano Filippo | Si | |
| 7 | Sig. Gravili Adriano Aldo | Si | | 16 | Ing. Palese Luigi Genuino | | Si |
| 8 | Sig. Manni Frediano | Si | | 17 | Sig.ra Carlino Federica Anna | Si | |
| 9 | Avv. Toma Anna | Si | | | | | |

Totale presenti 13

Totale assenti 4

Risultato legale il numero degli intervenuti, assume la Presidenza Avv. Toma Anna nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO.

Partecipa Il Segretario Generale Dott.ssa Cazzato Matilde.

Il presidente dichiara aperta la seduta e pone in discussione l'argomento in oggetto.

Premesso che:

- con deliberazione di C.C. n. 19 del 09/06/2022 è stato approvato il Piano di Riequilibrio Finanziario Pluriennale ex art. 243 – bis del D.Lgs. 267/00;
- con deliberazione di C.C. n. 2 del 11/3/2024 è stato approvato il Documento Unico di Programmazione (Dup) 2024 – 2026;
- con deliberazione di C.c. n. 3 del 11/3/2024 è stato approvato il Bilancio di Previsione 2024/2026;
- con deliberazione di G.C. n. 52 del 08/04/2024 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2024-2026;
- con deliberazione di G.C. n. 51 del 08/04/2024 è stato approvato il Piano Integrato di Attività e Organizzazione (PIAO) 2024-2026;
- l'enfiteusi, disciplinata nel Codice Civile dall'art. 957 e ss., viene definita come un diritto reale su proprietà altrui, in base al quale il titolare (enfiteuta) gode dell'utile dominio sul fondo stesso, obbligandosi a migliorarlo e pagando al proprietario (concedente) un canone annuo in denaro ovvero in prodotti alimentari;
- equiparato all'enfiteusi è il "livello", un tipo di contratto agrario ora pressoché in disuso, che consiste nella concessione pluriennale di un terreno a fronte del pagamento di un canone annuo;
- l'uso civico è un diritto di godimento collettivo che si concreta, su beni immobili, in varie forme (caccia, pascolo, legnatico, semina), spettanti ai membri di una comunità, su terreni di proprietà pubblica o di privati. La gestione amministrativa dei procedimenti e degli atti riguardanti gli usi civici riguardanti la proprietà pubblica avviene nel rispetto della legge fondamentale 16 giugno 1927, n. 1766 e suo regolamento di applicazione (R.D. 26 febbraio 1928, n. 332) e dalla L.R. 28 gennaio 1998, n. 7 e s.m. ed i.;
- gli usi civici sono diritti collettivi, di natura pubblicistica, spettanti alla comunità stanziata su un determinato ambito territoriale, inalienabili ed imprescrittibili. Tali diritti di godimento su fondi non sono soggetti né a prescrizione né ad usucapione da parte del privato e, poiché finalizzati a soddisfare esigenze e bisogni collettivi, permettono di assimilare il fondo sul quale gravano ad un bene demaniale, giacché rendono lo stesso di uso pubblico. Questo implica che un fondo gravato da uso civico non possa essere liberamente commercializzato, fino a quando questo diritto collettivo esistente sul bene non venga estinto;
- trattandosi tuttavia di diritti di origine antichissima, che non trovano cittadinanza nel nostro ordinamento, improntato al principio di tipicità dei diritti reali, risulta estremamente difficile rintracciarli, poiché non è prevista per essi nessuna forma di pubblicità;
- la normativa di riferimento in materia di usi civici è contenuta all'interno della Legge n. 1766 del 1927 che, nel tentativo di porre ordine in una materia caratterizzata da incertezza ed instabilità, puntava ad identificare gli usi civici ancora esistenti a livello nazionale e ad estinguerli attraverso delle procedure a carattere liquidatorio, assegnando i terreni gravati dai diritti di uso civico a comuni o ad associazioni. La legge citata, nell'intento segnalato, ha affidato la loro liquidazione a commissari regionali, investiti di funzioni giurisdizionali ed amministrative;
- con il successivo D.P.R. 15 gennaio 1972 n. 11 si è nuovamente intervenuti sulla materia degli usi civici: alcuni poteri in materia di liquidazione degli stessi, come ad esempio il controllo sulle occupazioni abusive, sono stati

trasferiti alle Regioni a statuto ordinario ma questa segmentazione di competenze non ha fatto altro che aumentare la confusione fra gli organismi addetti alla liquidazione in una materia già lastricata di incertezze e dubbi;

- l'istituto della legittimazione, in particolare, disciplinato negli artt. 9 e 10 della legge 1766/1927, è quello in base al quale viene riconosciuto e quindi trasferito il diritto di proprietà nei confronti degli occupanti cd. abusivi, vale a dire coloro che, in completa e totale buona fede, hanno preso possesso di terre civiche. Attraverso la legittimazione però il privato non estingue i diritti di uso civico gravanti sul fondo, in quanto per fare ciò è necessario ricorrere alla distinta procedura dell'affrancazione, ma estingue la proprietà collettiva gravante su esso ed acquista una proprietà individuale. Il procedimento è di competenza della Giunta Regionale e si formalizza attraverso un provvedimento del Presidente della Giunta. Per la stipula dell'atto notarile di legittimazione viene delegato il rappresentante del Comune;
- l'affrancazione è invece la procedura, a titolo oneroso, per mezzo della quale il proprietario del fondo estingue il diritto di uso civico gravante sul fondo stesso e, appunto, si affranca dall'obbligo di permettere l'esercizio del diritto stesso alla comunità. La procedura è modellata sul meccanismo liquidatorio dell'enfiteusi, con la necessaria presenza di una delibera consiliare del Comune ove è collocato il fondo e di un decreto del Presidente della Giunta Regionale, analogamente a quanto accade per la legittimazione. Attraverso l'affrancazione il diritto di proprietà, originariamente compreso dalla presenza di un diritto di uso civico, si riepande, permettendo al proprietario di esercitare in maniera piena e completa il proprio diritto. La procedura prevede il pagamento di una somma corrispondente al numero delle pregresse annualità più una somma pari al valore attualizzato del canone di uso civico, secondo tariffe regolate di volta in volta dai vari Comuni;
- l'art. 54 della Legge Regionale n. 14/2004, come modificata dalla L. R. n. 19/2007, ha, altresì, disposto la semplificazione delle procedure di legittimazione in materia di usi civici;
- sebbene siano stati rivalutati con la legge n. 168 del 20 novembre 2017 (Norme in materia di domini collettivi), gli «usi civici», tuttora, sono una categoria giuridica molto controversa, che ha suscitato negli anni passati lunghi e accesi dibattiti nel tentare di definirli e nell'identificare le singole peculiarità;
- nel territorio comunale di Racale sono presenti terreni che sono catastalmente gravati da "enfiteusi", in favore di soggetti privati, nei quali il Comune di Racale o l'ECA (Ente Comunale di Assistenza) risulta "concedente" ;
- il Comune di Racale ha deliberato in tal senso autorizzando la cancellazione dei diritti enfiteutici con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 07/03/2017 che necessita di aggiornamento per giurisprudenza sopraggiunta;
- con Determinazione del Responsabile del Settore Assetto del Territorio n. 1010 del 25/09/2024 si conferiva al geom. Aldo Garofalo l'incarico di supporto all'Ufficio per le ricerche catastali propedeutiche alla ricognizione dello stato degli usi civici nel territorio comunale nonché per la redazione di un regolamento da adottare in Consiglio Comunale, per quanto di competenza;

Considerato:

- il diritto del concedente a riscuotere il canone non si estingue per usucapione, come disposto dall'art. 1164 del Codice Civile;
- la riscossione di canoni relativi ai terreni gravati da livelli anche riferiti alle annualità pregresse non prescritte ex art. 2948 c.c. costituisce per il Comune un atto doveroso, anche al fine di evitare danni erariali;

- l'art. 960, comma 1, del codice civile, prevede che “L'enfiteuta ha l'obbligo di migliorare il fondo e di pagare al concedente un canone periodico. Questo può consistere in una somma di danaro ovvero in una quantità fissa di prodotti naturali”;

Considerato, altresì:

- che l'enfiteuta può ottenere l'affrancazione del canone enfiteutico, divenendo così pieno proprietario del fondo;
- che i canoni dovuti dall'enfiteuta devono essere periodicamente aggiornati mediante l'applicazione di coefficienti di maggiorazione idonei a mantenerne adeguata, con una ragionevole approssimazione, la corrispondenza con la effettiva realtà economica;

Dato atto che:

- si è proceduto alla verifica dei terreni comunali gravati da livello per i quali risulta necessario fissare il criterio per la determinazione dei relativi canoni e, conseguentemente, del corrispondente capitale di affranco al fine di evadere le richieste di soggetti aventi titolo all'acquisto del diretto dominio sugli stessi;
- con Determinazione del Responsabile del Settore Assetto del Territorio n. 1010 del 25/09/2024 si conferiva al geom. Aldo Garofalo l'incarico di supporto all'Ufficio per le ricerche catastali propedeutiche alla ricognizione dello stato degli usi civici nel territorio comunale nonché per la redazione di un regolamento da adottare in Consiglio Comunale, per quanto di competenza;

Vista la nota acquisita al protocollo generale dell'Ente n. 20460 del 23/10/2024 con la quale il geom. Aldo Garofalo trasmetteva la documentazione ad espletamento dell'incarico ricevuto con la suddetta Determinazione costituita dai seguenti elaborati:

- 1) Bozza di Regolamento;
- 2) Elenco ditte Catasto Fabbricati;
- 3) Elenco ditte Catasto Terreni;

Dato atto altresì che:

- la ricerca storica espletata sulle particelle catastali sia afferenti il Catasto Fabbricati che il Catasto Terreni non sono esaustive di tutte le particelle interessate nel tempo dal diritto del concedente a causa di volture eseguite dai proprietari volte all'eliminazione dello stesso;

Ritenuto di fare proprio il suddetto Regolamento allegato alla presente deliberazione per le motivazioni innanzi richiamate;

Acquisito, sulla proposta della presente deliberazione, il parere favorevole di regolarità tecnica ex art. 49 D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267, espresso dal Responsabile del Settore III “Assetto del Territorio” dott.ssa Serena Chetta;

Acquisito, sulla proposta della presente deliberazione, il parere favorevole di regolarità contabile ex art. 49 D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267, espresso dal Responsabile del Settore II “Servizi Finanziari” dott. Diego Mazzotta;

Visto il parere espresso dalla III Commissione Consiliare Permanente, reso con verbale n. 14 del 14.11.2024;

Dato atto che nel corso della seduta si è allontanato il Sindaco: presenti n. 12.

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese da n. 12 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Richiamare le premesse a costituire parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Prendere atto dell'allegato Regolamento relativo ai livelli/enfiteusi di tipo privatistico esistenti su fondi agricoli, con canone dovuto al Comune di Racale, contenente le modalità per l'aggiornamento dei canoni enfiteutici e l'affrancazione degli stessi;

Stabilire che, al fine di rintracciare in maniera esaustiva il diritto del concedente cancellato nel tempo con volture dei proprietari, al momento del rilascio dei Certificati di Destinazione Urbanistica siano richiesti, oltre alla visura storica, anche i microfilm catastali;

Revocare, per le motivazioni espresse in premessa, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 07 del 07/03/2017;

Dare mandato al Responsabile del Settore Assetto del Territorio per gli adempimenti connessi all'attuazione del Regolamento di cui sopra;

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti favorevoli unanimi, resi in forma palese da n. 12 consiglieri presenti e votanti

DELIBERA

Dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i..

Terminato l'esame del presente punto rientra il Sindaco ed esce il Consigliere Minutello : presenti n. 12.

Di quanto innanzi si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto:

Il Segretario Generale
F.to Dott.ssa Cazzato Matilde

Consigliere Anziano
F.to Maria Anna Tasselli

PRESIDENTE DEL
CONSIGLIO
F.to Avv. Toma Anna

Pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. D.Lgs. n. 267/00

REGOLARITA' TECNICA

Il responsabile del servizio in ordine alla regolarità tecnica esprime parere Favorevole.

Racale
23/10/2024

Il Responsabile del Servizio
(F.to Dott.ssa Serena Chetta)

REGOLARITA' CONTABILE

Il responsabile del servizio ragioneria in ordine alla regolarità contabile esprime parere Favorevole.

Racale
23/10/2024

Il Responsabile del Servizio Finanziario
(F.to Dott. Diego MAZZOTTA)

ATTESTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 134 COMMI 3-4 T.U.E.L. N.267/00

[] La presente Deliberazione diverrà esecutiva decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

[X] La presente Deliberazione è stata dichiarata immediatamente eseguibile

Racale, li 13/11/2024

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Cazzato Matilde

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Reg. n. 2070

Si certifica che copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio il giorno 02/12/2024 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Dalla Sede Municipale, addì 02/12/2024

IL SEGRETARIO GENERALE
F.to Dott.ssa Cazzato Matilde

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs n. 82/2005 modificato ed integrato dal D.Lgs. n. 235/2010, del D.P.R. n.445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico e' rinvenibile per il periodo di pubblicazione sul sito web del comune di Racale: <https://www.comune.racale.gov.it/>

Copia conforme all'originale per uso amministrativo.

Racale, 17/12/2024

IL SEGRETARIO GENERALE

COPIA