

Deliberazione della Giunta Regionale 5 ottobre 2018, n. 17-7645

**Parametri economici per la conciliazione stragiudiziale in materia di 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.**

A relazione del Vicepresidente Reschigna:

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. 33, comma 6, della legge regionale 5 aprile 2018, n. 4 ha riformulato l'art. 10 della Legge (già precedentemente modificato dall'art. 9, comma 1, della legge regionale 25 ottobre 2016, n. 19) e che, secondo quanto prevede ora tale articolo:

- i parametri economici per la conciliazione stragiudiziale “*assumono, quale valore di riferimento del terreno, la media tra il suo valore venale e il valore che avrebbe avuto nel caso avesse mantenuto la destinazione agro-silvo-pastorale, escluse le variazioni per addizioni e altri interventi migliorativi sopravvenuti durante l'occupazione. L'importo da pagare per sanare la pregressa occupazione del bene tiene conto di detto valore di riferimento incrementato dell'eventuale prelievo o compromissione delle risorse naturali durante l'occupazione e diminuito delle somme già pagate al comune, delle spese sostenute e delle eventuali ricadute positive per la comunità locale derivanti dall'uso del terreno; all'importo così determinato è applicato un abbattimento dell'80 per cento*” (comma 2);
- “*La conciliazione può prevedere la cessione all'occupante del bene sdeamianalizzato, per un corrispettivo pari al valore di riferimento di cui al comma 2, detratto quanto a suo tempo pagato al comune per l'acquisto del bene; all'importo così determinato è applicato un abbattimento del 65 cento, se il soggetto con il quale è conclusa la conciliazione era entrato in possesso del bene in virtù di un titolo, ancorché non valido per la presenza dell'uso civico*” (comma 3);
- “*Gli abbattimenti previsti nei commi 2 e 3 possono essere aumentati, rispettivamente fino al 90 per cento e fino all'80 per cento se il soggetto che conclude la conciliazione si impegna ad impiegare il bene per attività che garantiscono occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale*” (comma 4);

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'effettiva redditività del terreno e, in particolare, di ridurlo fino al 2% per i terreni che hanno mantenuto la loro originaria destinazione d'uso agro-silvo-pastorale e 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 minori 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 entrò in vigore il R.D. 22 maggio 1924, n. 751, poi convertito in legge 16 giugno 1927, n. 1766, tuttora vigente, che ha riordinato e ha sistemato definitivamente la materia;

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

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

rilevato che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento, ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17-10-2016;

la Giunta Regionale;

acquisito il parere favorevole della Conferenza permanente Regione-Autonomie locali, espresso nella seduta del 23 luglio 2018;

acquisito il parere favorevole della I Commissione del Consiglio regionale, espresso nella seduta del 24 settembre 2018;

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 regionale 2 dicembre 2009, n. 29 e s.m.i.

- 1) la conciliazione deve prevedere il pagamento al comune dell'indennizzo per l'occupazione pregressa del bene, nonché del corrispettivo per la sua cessione all'occupante, previa sdemanializzazione, ove prevista;
- 2) tanto l'indennizzo per l'occupazione pregressa, quanto il corrispettivo per la cessione sono calcolati a partire dal valore di riferimento del terreno, pari alla media aritmetica tra il suo valore venale e il valore che avrebbe avuto nel caso avesse mantenuto la destinazione agro-silvo-pastorale (nel seguito, per brevità, "il valore agricolo"), al netto delle migliorie;
- 3) il valore venale, al netto delle migliorie, è determinato ai sensi dell'art. 31 del Regolamento, n. 8/R del 27 giugno 2016 (nel seguito, per brevità "il Regolamento") detraendo gli eventuali incrementi, rivalutati, apportati dalle opere migliorative di cui all'art. 32 del Regolamento; non si considera, a tal fine, il valore di quanto edificato sul terreno durante il periodo di occupazione, tuttavia il valore del terreno, al lordo delle migliorie, non può essere inferiore al 15% del valore delle costruzioni;
- 4) il valore agricolo, al netto delle migliorie, è calcolato a partire dal valore venale, determinato ai sensi dell'art. 31 del Regolamento, di un ipotetico terreno avente la medesima estensione, localizzazione e morfologia di quello oggetto di conciliazione, che abbia mantenuto la sua originaria destinazione d'uso agro-silvo-pastorale; da tale valore sono sottratti gli eventuali incrementi, rivalutati, apportati dalle opere migliorative di cui all'art. 32 del Regolamento;
- 5) nel caso di opere sopraelevate o sotterranee, che sono di pubblica utilità, non mutano la destinazione d'uso del terreno e non ostacolano in modo rilevante l'esercizio dell'uso civico sullo stesso, il valore calcolato ai sensi del numero 2), limitatamente alle porzioni di terreno

interessate, è moltiplicato per un opportuno coefficiente di riduzione; in particolare, si applicano i seguenti coefficienti:

- 0,25 per l'intera area oggetto di servitù, nel caso di elettrodotti con linee a conduttura interrata e di gasdotti, e per la fascia di proiezione, nel caso di elettrodotti con linee a conduttura aerea e impianti di risalita e funiviari; per "fascia di proiezione" s'intende l'area delimitata dalla proiezione al suolo degli estremi, sul piano orizzontale, dell'opera;
  - 0,1 per la fascia di rispetto di elettrodotti con linee a conduttura aerea, gasdotti, impianti di risalita e funiviari, limitatamente alla parte che si estende oltre l'area oggetto di servitù o la fascia di proiezione;
- 6) 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 7), l'eventuale indennizzo per il prelievo o la compromissione delle risorse naturali, di cui al numero 9), e sottraendovi i canoni eventualmente pagati, di cui al numero 10), nonché il controvalore degli eventuali benefici arrecati alla collettività locale, di cui al numero 11); al risultato di tale somma algebrica si applica un abbattimento dell'80%, che il comune può motivatamente aumentare fino al 90% qualora il soggetto che conclude la conciliazione s'impegni ad impiegare il bene per attività che garantiscano occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale; nel caso il risultato della somma algebrica fosse negativo, non è dovuta alcuna restituzione;
  - 7) l'indennizzo per il mancato godimento del bene da parte della comunità locale è calcolato moltiplicando il valore di riferimento, di cui al numero 2), per il numero di anni di occupazione e per un tasso d'interesse non inferiore al 3%; tale tasso può essere ridotto fino al 2% per il tempo in cui il terreno ha mantenuto la sua originaria destinazione d'uso e non è stato adibito ad usi diversi da quelli agro-silvo-pastorali, se è situato nelle zone altimetriche "montagna" e "collina depressa", secondo la classificazione stabilita con D.C.R. n. 826-6658 del 12 maggio 1988;
  - 8) 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;
  - 9) 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;
  - 10) se l'occupante ha pagato al comune canoni di locazione, affitto o enfiteusi per il bene occupato, detti canoni, rivalutati, sono portati in detrazione dall'indennizzo per l'occupazione pregressa;
  - 11) 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;
  - 12) il corrispettivo per la cessione è ottenuto sottraendo dal valore di riferimento, di cui al numero 2), l'eventuale importo, rivalutato, a suo tempo pagato al comune per l'acquisto del bene, ancorché l'atto fosse nullo per la presenza dell'uso civico; al risultato di tale sottrazione si applica un abbattimento del 65%, se il soggetto con il quale è conclusa la conciliazione era entrato in possesso del bene in virtù di un titolo, seppur non valido per la presenza dell'uso civico; il comune può motivatamente aumentare l'abbattimento fino all'80% qualora il soggetto che conclude la conciliazione s'impegni ad impiegare il bene per

attività che garantiscano occupazione e ricadute economiche, dirette o indirette, per la comunità locale; nel caso il risultato della sottrazione fosse negativo, non è dovuta alcuna restituzione;

13) qualora alla conciliazione non segua la cessione 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;

- 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;

- di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri a carico del bilancio regionale.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della l.r. 23 luglio 2010, n. 22, nonché nel sito internet della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 12, comma 1, del d.lgs. 14 marzo 2013, n. 33.

(omissis)