



Consiglio Regionale della Campania  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
Servizio Assemblea

Prot. n.00006178 /A

Al Signor Presidente della Giunta  
Regionale della Campania  
Via S. Lucia, n. 81  
N A P O L I

Al Presidente della IV e II Commissione  
Consiliare Permanente

Ai Consiglieri Regionali

Alla Direzione Generale Presidenza, Studi  
Legali e Legislativi

S E D E

**Oggetto: Proposta di legge "Regime urbanistico dei terreni di Uso Civico" "Reg.Gen.n. 513**

Ad iniziativa dei Consiglieri Consoli, Cobellis, Iacolare, Mocerino.  
Depositata in data 24 marzo 2014

**IL PRESIDENTE**

VISTO l'articolo 98 del Regolamento interno

**A S S E G N A**

il provvedimento in oggetto a:

**IV Commissione Consiliare Permanente per l'esame;**

**II Commissione Consiliare Permanente per il parere.**

Le stesse si esprimeranno nei modi e termini previsti dal Regolamento.

Napoli, 20 MAR 2014

**IL PRESIDENTE**



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

Cons. T.  
24/3/14  
*[Signature]*

**Al Presidente del Consiglio  
Regionale della Campania  
On. Paolo Romano  
S E D E**

prot. n. 55/SP  
del 20/03/2014

**Oggetto:** trasmissione P.d.L. "Regime urbanistico dei terreni di Uso Civico".

Si trasmette in allegato, per gli ulteriori adempimenti di competenza, la Proposta di Legge "Regime urbanistico dei terreni di Uso Civico" a firma dello scrivente, quale primo firmatario e dei consiglieri Cobellis Luigi, Iacolare Biagio e Mocerino Carmine.

Il Consigliere  
**Angelo Giancarmine CONSOLI**

*[Handwritten signature of Angelo Giancarmine CONSOLI]*

Consiglio Regionale della Campania

**Prot. Gen. 2014.0006178/A**  
Del. 24/03/2014 09 01 15  
Da CR A SERASS

• **COBELLIS Luigi**

*[Handwritten signature of Luigi Cobellis]*

• **IACOLARE Biagio**

*[Handwritten signature of Biagio Iacolare]*

• **MOCERINO Carmine**

*[Handwritten signature of Carmine Mocerino]*

ATTIVITA' LEG.VA  
REG. GEN. N. 513

240314  
Mod. 105  
17/3/14  
Mocerino



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

***Proposta di legge "Regime urbanistico dei terreni di uso civico"***

**Art. 1**

*Prescrizioni ai comuni in sede di pianificazione.*

1. La presente legge disciplina la redazione dei Piani urbanistici comunali (Puc) in presenza di terreni di proprietà collettiva e di uso civico gestiti da comuni, frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, al fine di perseguire la conservazione degli ambiti naturali ed il miglioramento della qualità della vita.
2. La pianificazione paesaggistica determina le prescrizioni, dirette alla salvaguardia delle zone di proprietà collettiva e 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.

ATTIVITA' LEG.VA  
REG. GEN. N. 513

*Donati*



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

**Art. 2**

*Criteria da osservare nella formazione del piano urbanistico comunale.*

1. I comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici strutturali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:
  - a) Il Puc è elaborato tenendo conto della destinazione delle zone di proprietà collettiva e di uso civico in conformità alla loro classificazione per garantire la conservazione dei diritti civici e della forma originaria del territorio, in quanto elementi strutturali del territorio così come definiti dal comma 3 lettera a) della Legge Regionale del 22 dicembre 2004 n. 16 "Norme sul governo del territorio"
  - b) la destinazione a scopo edificatorio di qualsivoglia natura delle zone di proprietà collettiva e di uso civico è esclusa salvo che il pubblico interesse e la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune, in assenza di altre possibili alternative, non richiedano la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione ed espansione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune, in modo da assicurare al patrimonio antico l'originaria consistenza, in conformità al principio di cui alla legge 31 gennaio 1994, n. 97 "Nuove disposizioni per le zone montane".
  - c) le richieste di modificazione negli strumenti di pianificazione territoriale della destinazione delle zone di proprietà collettiva e di uso civico sono motivate e documentate in relazione ai principi ed ai limiti di cui precedente punto b), ed sono approvate dalla Giunta regionale competente in materia di assetto paesaggistico e territoriale;
  - d) le norme di attuazione dei Puc devono contenere specifiche disposizioni che disciplinano le zone di proprietà collettiva di uso civico, con la finalità di preservare i diritti civici in conformità alla loro natura.
2. La Giunta Regionale è obbligatoriamente sentita ed esprime parere e prescrizioni vincolanti sugli indirizzi di piano, prima dell'adozione del Puc o di sue varianti che interessino zone di proprietà collettiva e di uso civico o sulle quali siano pendenti controversie o esistano pretese di uso civico.
3. Gli Enti interessati se prevedono la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva e di uso civico gestiti da comuni, frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, devono, preliminarmente all'adozione del Puc o sue varianti, richiedere l'autorizzazione di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766 "Legge di riordinamento degli usi civici nel Regno", ferma restando l'applicazione della normativa in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza.
4. La Regione si pronuncia entro il termine di giorni novanta, sulle richieste di autorizzazione di cui al comma 3 con le modalità disciplinate dalla Giunta regionale al momento della definizione degli indirizzi di assetto paesaggistico e territoriale e delle destinazioni d'uso ammissibili per le terre gravate da usi civici. Gli enti interessati non possono, comunque, procedere al mutamento di destinazione o all'alienazione di terreni di proprietà collettiva e di uso civico prima della definizione del procedimento di verifica del Puc, ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica.



*Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC*

**Art. 3**

*Documentazione del piano.*

1. I comuni redigono gli strumenti urbanistici previa analisi del territorio, sulla base della documentazione e degli accertamenti necessari, dai quali risultano le aree e gli immobili di proprietà comunale disponibile, indisponibile e demaniale, degli enti pubblici e quelli di proprietà collettiva e di demanio di uso civico appartenenti ai comuni, frazioni di comuni, università ed altre associazioni agrarie comunque denominate.
2. Per la verifica delle aree suddette e l'elaborazione dell'analisi territoriale i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico. Se ricorrono le condizioni di cui all'art. 7 del d.lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" i comuni possono nominare tecnici iscritti all'Elenco dei Periti Istruttori Demaniali – di cui all'art. 11 Legge Regionale 17.03.1981, n. 11.
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 attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici. La conservazione dei dati relativi alla verifica delle aree suddette ed all'elaborazione dell'analisi territoriale avviene anche mediante sistemi informatici ai sensi del d.lgs. n. 82/2005 "Codice dell'amministrazione digitale"
4. I certificati di destinazione urbanistica riportano l'indicazione in ordine alla eventuale sussistenza di usi civici.



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

**Art. 4**

*Norme per l'autorizzazione al mutamento di destinazione .*

1. Il Consiglio Comunale richiede l'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione o alla definitiva alienazione, di cui all'art. 12 della legge n. 1766/1927, assicurando il minore impatto sulle esigenze di tutela dell'ambiente e di conservazione della forma originaria del territorio presidiate dal vincolo di uso civico, con motivata deliberazione in conformità degli indirizzi di assetto paesaggistico e territoriale e delle destinazioni d'uso ammissibili per le terre gravate da usi civici definiti dalla Giunta regionale.
2. Prima di produrre la richiesta il Consiglio Comune deve espletare procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione dei soggetti interessati , nel rispetto dei principi della pubblicità, imparzialità, trasparenza e non discriminazione.
3. Il mutamento della destinazione d'uso temporaneo o definitivo per terreni di proprietà collettiva e di uso civico di cui alla categoria sub a) dell'art.11 della legge n.1766 del 1927 (terreni convenientemente utilizzabili come bosco o come pascolo permanente) è autorizzabile, se gli stessi ricadano anche in aree sottoposte a vincoli imposti da 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 protette speciali, previo l'assenso o le autorizzazioni delle autorità preposte. In ogni caso l'autorizzazione al mutamento di destinazione oppure alla alienazione non comporta il venir meno del vincolo paesaggistico di cui al d.lgs. n. 42/2004, che continua a permanere sulle aree oggetto dei relativi provvedimenti.
4. Se il trasferimento di un terreno appartenente alla categoria b) dell'art. 11 della legge n. 1766/1927, è stato effettuato con atto pubblico o equivalente di compravendita registrato e trascritto, in assenza delle condizioni previste dall'art. 21 comma 3 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 sul riordino degli usi civici, il possessore ha facoltà di legittimare a titolo oneroso la propria posizione in analogia a quanto previsto dall'art. 9, comma 2, della medesima legge, sempre che ricorrano i requisiti contemplati dallo stesso art. 9. Anche in questo caso - come in generale in tutti i casi di concessa legittimazione - sui terreni oggetto di trasferimento continua a permanere il vincolo paesaggistico di cui al d.lgs. n. 42/2004.
5. La richiesta di legittimazione del possessore è corredata dalla copia autentica dell'atto di compravendita e dalla documentazione concernente il profilo tecnico, urbanistico, edilizio, ambientale e fiscale secondo la normativa vigente.

*Com.*



*Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC*

**Art. 5**

*Corrispettivi e canoni d'uso.*

1. La Giunta regionale della Campania definisce i criteri generali per la determinazione dei canoni di uso e analoghi oneri e dei corrispettivi del godimento dei terreni di proprietà collettiva e di uso civico, in base al prezzo dell'unità fondiaria realizzabile in libera contrattazione. Le somme derivanti dai canoni di uso e analoghi oneri devono essere destinate ad una delle seguenti finalità:
  - a) all'acquisizione di nuovi terreni di proprietà collettiva e di uso civico;
  - b) alle spese per la manutenzione e gestione o allo sviluppo socio-economico dei terreni di proprietà collettiva e di uso civico;
  - c) alle spese per gli accertamenti e le verifiche demaniali.
2. Per la determinazione del capitale di affrancazione si rinvia alle norme del codice civile in materia di enfiteusi in quanto compatibili.

*Can-*



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC  
Art. 6

*Opere pubbliche e di pubblica utilità.*

1. Le opere pubbliche e di pubblica utilità realizzate senza titolo, ossia senza l'autorizzazione di cui all'art. 12 della legge n. 1766/1927, su terreni gravati da usi civici appartengono per il generale principio dell'accessione di cui all'art. 934 codice civile, al demanio civico e di proprietà collettiva e di uso civico del Comune. Il Consiglio Comunale con propria deliberazione dichiara l'attribuzione al demanio civico e di proprietà collettiva e di uso civico del Comune delle opere pubbliche e di pubblica utilità realizzate senza titolo su terreni gravati da usi civici, previa adeguata istruttoria ed accertamenti eseguiti dal locale Ufficio Tecnico.
2. La Giunta regionale con propria deliberazione, previo parere delle Commissioni del Consiglio Regionale competenti, può disporre la sclassificazione dal demanio civico di proprietà collettiva e di uso civico e conseguente sdemanializzazione e riclassificazione non retroattiva al patrimonio indisponibile dell'Autorità/Ente che utilizza il bene immobile.
3. Nei casi di cui al comma 2 si applica il vincolo di destinazione al soddisfacimento di altri fini pubblici e bisogni pubblici dei terreni gravati da usi civici che abbiano perduto l'attitudine all'esercizio degli usi civici ed alla conservazione della forma originaria del territorio in conseguenza del venir meno in modo definitivo ed irreversibile dei caratteri fisici che assicuravano la destinazione ad usi civici a causa della realizzazione di opere pubbliche e di pubblica di cui al comma 1, sempre che le nuove destinazioni, volte al soddisfacimento di altri fini pubblici e bisogni pubblici dei terreni gravati da usi civici, rappresentino un reale beneficio per la generalità degli abitanti, fatta salva l'applicazione della normativa statale e regionale in materia di governo del territorio e di assetto paesaggistico e territoriale.
4. La perdita dell'attitudine all'esercizio degli usi civici ed alla conservazione della forma originaria del territorio anche in rapporto alla tutela ambientale ed alla salvaguardia dell'ambiente, è accertata dal Consiglio Comunale con propria deliberazione sorretta da adeguata istruttoria eseguita dall'Ufficio comunale competente.
5. Nella stessa motivata deliberazione di cui al comma 4 il Consiglio Comunale può stabilire la conservazione con efficacia non retroattiva in luogo della demolizione delle opere pubbliche e di pubblica utilità di cui al comma 1, per utilizzazione ai fini pubblici a motivo della esistenza di prevalenti interessi pubblici di rilievo costituzionale che devono essere puntualmente specificati e sempre che le opere pubbliche e di pubblica utilità non contrastino con rilevanti interessi urbanistici o ambientali o di governo del territorio.
6. Nella deliberazione di cui al comma 4, il Consiglio Comunale formula la richiesta di sclassificazione e conseguente sdemanializzazione con contestuale riclassificazione al patrimonio indisponibile dell'Autorità/Ente che utilizza il bene immobile, indicando gli altri fini pubblici e bisogni pubblici a cui deve essere vincolata la destinazione dei suddetti terreni, previa acquisizione della autorizzazione paesaggistica, resa ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, dal Soprintendente territorialmente competente e previa acquisizione di autorizzazione da parte della Autorità preposta alla tutela del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 3267/1923 ed alla L.R. n. 11/1996, fatta salva la normativa in materia di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza. Nella medesima motivata deliberazione contenente la richiesta di sclassificazione ed ai fini della stessa ammissibilità della domanda il Consiglio Comunale deve accertare e dichiarare che le nuove destinazioni, volte al soddisfacimento di altri fini pubblici e bisogni pubblici dei terreni gravati da usi civici, rappresentano un reale beneficio per la generalità degli abitanti, stabilendo l'indennizzo che l'Autorità/Ente che utilizza il bene immobile deve corrispondere nel caso in cui il procedimento si perfezioni con la sdemanializzazione, riclassificazione e conservazione in luogo della demolizione delle opere di cui al comma 1, al fine di assicurare al patrimonio antico la primitiva consistenza agro-silvo-pastorale compreso l'eventuale maggior valore che ne derivasse dalla diversa destinazione dei beni.
7. Il Comune è onerato degli adempimenti di trascrizione e voltura nei registri immobiliari delle suddette deliberazioni che incidono sulla qualitas soli e sulla destinazione ex lege dei terreni gravati di usi civici.





Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

**Art. 7**

*Affrancazione*

1. E' confermata la sospensione dei procedimenti di ripartizione-quotizzazione delle terre di categoria B, di cui all'articolo 11 dalla legge n. 1766/1927 ed al R.D. n. 332/1928, prevista all'art. 3 della legge regionale 17 marzo 1981, n. 11 "Norme in materia di usi civici", a tempo indeterminato fino all'entrata in vigore di nuove disposizioni in materia.
2. La competenza a disporre l'affrancazione delle terre che siano già state oggetto di provvedimenti di ripartizione-quotizzazione intervenuti sia precedentemente sia susseguentemente alla legge n. 1766/1927 è attribuita ai Comuni, che vi provvedono dopo aver accertato la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge regolatrice del rapporto all'epoca in cui esso è sorto, e nel caso di provvedimenti di ripartizione-quotizzazione successivi all'entrata in vigore dalla legge n. 1766/1927, previo accertamento delle migliorie di cui all'art. 21 della medesima legge ad opera degli Uffici della Giunta regionale della Campania territorialmente competenti per materia.

*Parrini*



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

**Art. 8**

*Norma finanziaria.*

1. La presente legge non comporta oneri finanziari a carico del bilancio regionale.

**Art.9**

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino regionale della Campania.

*Amato*



Consiglio Regionale della Campania  
Gruppo Consiliare UDC

## **Proposta di legge “ Regime urbanistico dei terreni di uso civico”**

**Proposta primo firmatario On. Consoli Angelo**

### **RELAZIONE ALLA PROPOSTA DI LEGGE**

#### **Il vincolo di uso civico nell'ordinamento urbanistico della Regione Campania**

Gli usi civici sono diritti di origine medioevale, nati per garantire alle popolazione insediate i mezzi minimi di sussistenza (utilizzo dei prodotti derivanti dai boschi, dal pascolo e dalla coltivazione della terra). Con il consolidarsi in epoca napoleonica dei principi della proprietà privata, come oggi la intendiamo, si sono venuti a sovrapporre ai diritti di proprietà (sia pubblica che privata).

La Legge dello Stato 16/6/1927, n. 1766 e dal relativo Regolamento di attuazione 26/2/1928, n. 332, ha riordinato e regolamentato la sovrapposizione dei due diritti: proprietà ed usi civici.

Usi civici" sono diritti spettanti a una collettività (e ai suoi componenti), organizzata e insediata su un territorio, il cui contenuto consiste nel trarre utilità collettiva dalla terra, dai boschi e dalle acque.

Alla base della legge 1766/1927 vi è la classificazione degli usi civici in due categorie: **A boschi e pascoli**; **B zone agricole**. La legge esprime chiaramente il concetto che le **zone A** devono essere destinate a consolidarsi come Demanio Pubblico inalienabile, mentre le **zone B** siano destinate, tramite riscatto, alla proprietà privata.

Con gli anni è venuto meno l'originale funzione dell'uso civico come strumento di sussistenza delle popolazioni insediate, rafforzandosi sempre più il valore paesaggistico di questo vincolo.

Gli usi civici sono definiti beni paesaggistici nella Parte III – *Beni Paesaggistici* del Codice dei beni culturali e del paesaggio (DL 42/2004 - in particolare cfr. gli artt. 134, 136, 138, 141 e 142). La norma, infatti, identifica tra i beni soggetti a tutela del paesaggistico anche **le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici**.

*normativa nazionale di riferimento*

Il corpus normativo di riferimento è costituito, principalmente, dalla Legge dello Stato 16/6/1927, n. 1766 e dal relativo Regolamento di attuazione 26/2/1928, n. 332 e dalle successive norme (nazionali e regionali) in materia di usi civici.

La Legge n. 1766 indica due diverse tipologie di diritti che possono fare capo ad una popolazione:

- i diritti di uso e godimento su terre di proprietà privata;
- il dominio collettivo su terre proprie.

I primi sono soggetti a liquidazione. I secondi sono regolamentati e soggetti a controllo Commissariale (attualmente funzione delegata alle Regioni). In particolare quelli riferiti a fondi classificati a **destinazione agraria** sono destinati alla privatizzazione, mentre quelli che abbiano **destinazione silvo-pastorale** sono destinati ad essere fortemente valorizzati a destinazione demaniale e sono sottoposti alla normativa di tutela dell'ambiente e del paesaggio.

Con il trasferimento delle funzioni amministrative statali alle regioni si è operata la scissione soggettiva tra le competenze tutte originariamente spettanti ai commissari regionali: le attribuzioni amministrative sono transitate alle regioni; ai primi sono residue dunque unicamente i poteri giurisdizionali in ordine alle controversie sulla esistenza, natura ed estensione dei diritti civici.

La normativa in materia di usi civici prevede che rientrino nelle aree vincolate:

*Conte*

- a) le terre assegnate, in liquidazione dei diritti di uso civico e di altri diritti promiscui, in proprietà esclusiva alla generalità dei cittadini residenti nel territorio di un comune o di una frazione, anche se imputate alla titolarità dei suddetti enti;
- b) le terre possedute a qualunque titolo da università e associazioni agrarie, comunque denominate;
- c) le terre pervenute agli enti di cui alle lettere a) e b) a seguito di scioglimento di promiscuità, permuta con altre terre civiche, conciliazione nelle materie regolate dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, scioglimento di associazioni agrarie, acquisto ai sensi dell'articolo 22 della stessa legge;
- d) le terre private gravate da usi civici a favore della popolazione locale fino a quando non sia intervenuta la liquidazione di cui agli articoli 5 e seguenti della l. 1766/1927.

#### *Motivazione della proposta di legge*

La trasformazione della struttura economica produttiva della popolazione, preminentemente occupata in agricoltura fino agli anni '50-60 del 900, che si è andata modificando a vantaggio dell'occupazione nell'industria, prima e nel terziario dopo, ha determinato, se pur a volte impropriamente, anche attraverso la pianificazione urbanistica e le concessioni edificatorie, l'espansione degli ambiti urbani anche su aree di uso civico.

Le irregolarità dovute alla mancante autorizzazione hanno, nel tempo, spesso coinvolto anche opere pubbliche fondamentali per la salvaguardia e la sicurezza dei territori (caserme del Corpo Forestale dello Stato, dei Carabinieri, ecc.) costituendo seri problemi inerenti la legittimità degli immobili stessi.

Queste irregolarità oggi creano criticità e disordine interistituzionale.

#### *Contenuti normativi della proposta di legge*

Il principi fondamentali della proposta di legge sono:

1. **Obbligo di riportare** la perimetrazione delle aree soggette ad uso civico nei Piani Urbanistici Comunali (Puc) e loro varianti e necessità del parere regionale preventivo, prima dell'adozione del Puc o di sue varianti, in presenza di zone di proprietà collettiva di uso civico o sulle quali siano pendenti controversie o esistano pretese di uso civico;

*Comuni*

2. **Tutela rigorosa** delle destinazioni d'uso delle aree ad uso civico, sia **zone A** (bosco e pascolo) che **zone B** (agricole) a vantaggio della salvaguardia del paesaggio;
3. **Norme per l'autorizzazione al mutamento di destinazione** delle aree residuali intercluse nelle aree urbane (civili ed industriali), con la possibilità di dismissione dal demanio pubblico **limitatamente alle aree urbane definite dai Puc, a condizione** che, contestualmente all'adozione degli strumenti stessi, venga 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 civici, vi sia la preventiva approvazione regionale e le risorse ricavate vengano destinate ad iniziative ed interventi di pubblica utilità.
4. **Corrispettivi e canoni d'uso** . Competenza della Giunta regionale della Campania a definire i criteri generali per la determinazione dei canoni di uso e analoghi oneri e dei corrispettivi del godimento dei terreni di proprietà collettiva e di uso civico, in base al prezzo dell'unità fondiaria realizzabile in libera contrattazione. Le somme derivanti dai canoni di uso e analoghi oneri devono essere destinate all'ampliamento delle aree demaniali di uso civico, soprattutto nelle aree naturali e di rilevanza paesaggistica; alla manutenzione e gestione o allo sviluppo socio-economico dei terreni di proprietà collettiva e di uso civico; alle spese per gli accertamenti e le verifiche demaniali.
5. **Regolarizzazione onerosa** degli atti di vendita (rogiti notarili) risultati imperfetti alla luce della legge 1766 del 1927, in estensione del principio stabilito dalla stessa legge all'art. 21 comma 3 che cita *"Le stesse norme valgono per la legittimazione dell'acquisto delle quote dei demani comunali delle Province napoletane e siciliane, alienate durante il periodo di divieto"* .
6. **Adempimenti per la regolarizzazione delle opere pubbliche e/o di pubblica utilità** realizzate senza titolo ossia senza l'autorizzazione di cui all'art. 12 della legge n. 1766/1927 su terreni gravati da usi .

Domenico

I comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici comunali e loro varianti sono tenuti a tenere conto della finalità di salvaguardare per destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civici, in quanto elementi strutturali del territorio

La proposta di legge prevede che nei terreni di proprietà collettiva gravati da usi civici **l'edificabilità è di norma esclusa.**

In analogia a quanto avviene per le norme relative alle **Aree di tutela ambientale** (Parchi regionali e nazionali) e per le Aree di tutela paesistica (PUT della penisola Sorrentina e PTP della regione Campania), è opportuno regolamentare la destinazione degli usi civici residuali, inclusi in aree urbane o industriali. Tale attività può essere possibile solo se la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune, accertato l'interesse pubblico, non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime, previo autorizzazione Regionale degli uffici competenti per le funzioni delegate degli usi civici, e con l'obbligo di destinare alla conservazione ed espansione dell'uso civico altri ambiti territoriali del comune,.

Va comunque ribadito che gli interventi sono ammessi sempre che sussista il rispetto della procedura autorizzativa di cui all'articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n.1766, in cui è previsto tra l'altro che le opere non debbano impedire la fruizione degli usi civici, non debbano arrecare danno all'aspetto esteriore del paesaggio, né ledere la destinazione naturale delle parti residue.

E' inoltre necessaria l'autorizzazione dell'autorità preposta alla tutela del bene, cioè del competente settore della Regione Campania nel caso il cui l'opera non rientri nelle materie sub-delegate ai comuni in virtù della normativa vigente e del Ministero dei beni Culturali ed Ambientali, tramite la Soprintendenza competente per territorio.

La proposta di legge prevede che siano consentite, sulle terre di proprietà collettiva e sui beni gravati da usi civici, le opere strettamente connesse all'utilizzazione dei beni civici secondo la destinazione conseguente alla loro classificazione a categoria e, in mancanza, emergente dagli usi in esercizio o rivendicati, a condizione che vengano comunque rispettate le norme stabilite per le zone agricole e per quelle silvo-pastorali.

Il comma 4 dell'art.4 pone rimedio alla condizione di irregolarità di molti acquirenti nel caso di transazioni di vendita, se pur in buona fede, in cui, successivamente all'acquisto di un terreno effettuato con contratto di compravendita registrato e trascritto, sopravvenga l'accertamento dell'illegittimità dell'atto medesimo in quanto avvenuto in assenza della condizione prevista dall'art. 21 comma 3 della Legge 16 giugno 1927, n. 1766 sul riordino degli usi civici, ossia: *"prima dell'affrancazione le unità suddette non potranno essere*

*divise, alienate o cedute per qualsiasi titolo*” dagli originali assegnatari. Il possessore ha facoltà di legittimare a titolo oneroso la propria posizione in analogia a quanto previsto dall'art. 9, comma 2, della medesima legge, sempre che ricorrano i requisiti contemplati dallo stesso art. 9. Anche in questo caso - come in generale in tutti i casi di concessa legittimazione, sui terreni oggetto di trasferimento, continua a permanere il vincolo paesaggistico di cui al d.lgs. n. 42/2004

L'articolo 6 definisce le procedure di regolarizzazione relative alle opere pubbliche e di pubblica utilità realizzate senza titolo, ossia senza l'autorizzazione di cui all'art. 12 della legge n. 1766/1927 su terreni gravati da usi civici. La Giunta regionale può disporre la sclassificazione dal demanio civico e di proprietà collettiva e di uso civico e conseguente sdemanializzazione e riclassificazione non retroattiva al patrimonio indisponibile dell'Autorità/Ente che utilizza il bene immobile. La procedura di regolarizzazione avviene fatto salvo l'applicazione del vincolo di destinazione finalizzato al soddisfacimento di fini pubblici e bisogni pubblici dei terreni gravati da usi civici che abbiano perduto l'attitudine all'esercizio degli usi civici ed alla conservazione della forma originaria del territorio. La procedura è ammissibile, anche in rapporto alla tutela ed alla salvaguardia dell'ambiente, qualora siano venuti meno in modo definitivo ed irreversibile i caratteri fisici dei terreni gravati da usi civici che ne giustificavano la destinazione ad uso collettivo, a causa di opere pubbliche e di pubblica utilità realizzate senza titolo, sempre che eventuali e successive destinazioni siano destinate al soddisfacimento di altri fini pubblici e bisogni pubblici che rappresentino un reale beneficio per la generalità degli abitanti, fatta salva l'applicazione della normativa statale e regionale in materia di governo del territorio e di assetto paesaggistico e territoriale.

Napoli, li. 20/03/2014

- CONSOLI ANGELO
- COBELLIS LUIGI
- IACOLARE BIAGIO
- MOCERINO CARMINE



## RELAZIONE FINANZIARIA

- LA PRESENTE LEGGE NON COMPORTA ONERI A CARICO DEL BILANCIO REGIONALE

*Comite*