



COMUNE DI BORBONA

PROVINCIA DI RIETI

Via Vallecine n. 2 – 02010 BORBONA
Tel. 0746/940037 – Fax 0746/940285 P.I. C.F. 00113410575
e-mail: borbona@comune.borbona.rieti.it – PEC: tributi.borbona@anutel.it
sito internet: www.comune.borbona.rieti.it

COPIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 21 delib.	OGGETTO: Applicazione istituto del consolidamento oneroso di terreni demaniali ai sensi dell'art. 8, comma 6, della legge regionale 3 gennaio 1986 e s.m. Aree divenute edificabili o edificate a seguito di convenzioni urbanistiche o rilascio di titoli edilizi . Direttive alla Giunta ed ai servizi.
Data 25-11-2017	

L'anno duemiladiciassette il giorno venticinque del mese di novembre alle ore 15:20, nella sala delle adunanze, si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straord.urgenza e in seduta Pubblica di Seconda convocazione.

Risultano presenti e assenti i seguenti Consiglieri:

Di Gaspare Maria Antonietta	P	Gregori Antonella	P
Focaroli Ezio	P	Pasquali Marco	P
Tocchio Massimo	P	Pietrangeli Fabrizio	A
Corgentile Domenico	P	Di Muzio Laura	P
Berardi Dario	A	Foffo Costantino	A
Pasqualucci Maurizio	P		

Partecipa alla seduta il Segretario Comunale Raffaella Silvestrini.

Maria Antonietta Di Gaspare in qualità di Sindaco, dopo aver constatato che il numero degli intervenuti è legale per deliberare in sessione Straord.urgenza e in seduta Pubblica di Seconda convocazione, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO CHE:

- Con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Lazio n. 00T113 del 16 aprile 2014 il Per. Agr. Alessandro Alebardi è stato nominato perito demaniale per la sistemazione delle terre soggette agli usi civici gestite, anche in promiscuo, dal Comune di Borbona;
- Che con nota del 3 aprile 2017, pervenuta ed assunta al protocollo della Direzione regionale Agricoltura in data 12 aprile 2017, n. 191429 di protocollo, il perito demaniale Per. Agr. Alessandro Alebardi ha trasmesso gli elaborati riguardanti le operazioni di verifica demaniale per il territorio comunale di Borbona, da cui si rileva una consistenza complessiva di demanio collettivo in libera disponibilità del Comune pari ad Ettari 1787.83.76, di cui Ettari 169.49.30 siti nel territorio del Comune di Cagnano Amiterno (AQ), oltre ad una notevole estensione di terre demaniali occupate da soggetti privati e di terre demaniali in promiscuità con il Comune di Posta;
- Che copia della suddetta verifica demaniale è stata depositata dal suddetto perito demaniale presso il Comune di Borbona il 7 aprile 2017, n. 1992 di protocollo;
- Che gli elaborati peritali predisposti dal suddetto perito demaniale costituiscono atto preliminare e propedeutico per le successive operazioni di sistemazione delle terre collettive, da parte del perito stesso, da attuarsi in stretta collaborazione con l'Amministrazione comunale;
- Che il competente Ufficio regionale usi civici con propria determinazione del 27 giugno 2017, n. G09064 di protocollo, ha stabilito la pubblicazione della verifica demaniale redatta dal Per. Agr. Alessandro Alebardi, ai sensi degli artt. 15, 16 e 30 del R.D. n. 332 del 1928;
- che dai medesimi elaborati, depositati in data 07.04.2017, è stata confermata la natura demaniale già accertata nel 1996 nella precedente verifica, delle aree in loc. Colle Marcone e Crociata, lottizzate negli anni '70 a seguito di atti di cessione delle aree dal Comune a cooperative edilizie, con rilascio di titoli edilizi;
- che, sempre dagli stessi, risultano ora di natura demaniale anche talune porzioni della lottizzazione detta Colle San Venceslao, e della lottizzazione detta Villaggio Padre Pio, aree nelle quali il Comune, prima ancora di conoscere la demanialità dei suoli ha sottoscritto convenzioni urbanistiche e rilasciato titoli edilizi per numerosi edifici;

CONSIDERATO CHE:

- per tali aree, ritenute dal perito demaniale appartenenti al demanio collettivo del Comune di Borbona, in considerazione della buona fede con la quale, prima di conoscere la demanialità dei suoli, sono state effettuate attività di programmazione urbanistica attuativa o di rilascio di titoli edilizi, per cui vi è la necessità di determinare il modus operandi più opportuno per regolarizzare le posizioni giuridiche, alla luce del fatto che i beni demaniali sono di norma inalienabili e imprescrittibili;
- dato atto in particolare che tali aree corrispondono ai Comprensori Lottizzati di Borbona (parte del c.d. Villaggio San Venceslao e parte del c.d. Villaggio Padre Pio) e Vallemare (Colle Marcone e Crociata), per un numero totale di lotti resi edificabili o edificati pari a circa 130 unità immobiliari;
- ritenuta, nelle more di ulteriori accertamenti su tutta la vicenda, la priorità della sistemazione e della regolarizzazione dei diritti proprietari sull'area del c.d. Villaggio Padre Pio, in quanto il medesimo è ad oggi tra le poche aree in cui vi sia la possibilità di edificare nuovi fabbricati, mentre le altre aree sopra citate sono interamente edificate;

- tale circostanza assume particolare rilievo politico nel momento di particolare emergenza legato alla ricostruzione post sismica

VISTA:

- la normativa vigente in materia di usi civici, con particolare riferimento all'art. 8, commi 6, 6 bis e 7, della legge regionale n. 1 del 1986 e s.m.i., così come modificati da ultimo dall'art. 10 della l.r. n. 9 del 2017:

“6. Qualora, successivamente all’acquisto di un terreno o di un immobile, effettuato con contratto di compravendita registrato e trascritto, sopravvenga l’accertamento dell’appartenenza del terreno medesimo alle categorie di cui all’art. 39, comma 2, del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente il regolamento d’esecuzione della legge sul riordino degli usi civici, l’acquirente ha la facoltà di consolidare l’acquisto a titolo oneroso mediante l’affrancazione dei diritti di uso civico. La richiesta dell’acquirente deve essere corredata della copia dell’atto di compravendita e dell’eventuale provvedimento di concessione edilizia. Ricevuta la richiesta, l’ente interessato, con deliberazione dispone la cessazione definitiva dei diritti di uso civico, a fronte del pagamento a titolo di affrancazione di una somma che deve essere ridotta fino all’ottanta per cento del valore del terreno ulteriormente ridotto a 1/5.

6 bis. Ai fini della determinazione del valore dell’importo dell’affrancazione di cui al comma 6, gli enti titolari dei diritti, avvalendosi dei propri uffici tecnici o dei periti demaniali, approvano con proprio atto deliberativo un criterio estimativo sintetico di base, da adottare per ogni singola istanza. L’ente titolare dei diritti civici provvede alla registrazione e alla trascrizione dell’atto deliberativo presso gli uffici finanziari dello Stato, in esenzione da tasse di bollo, di registro e di altre imposte a norma dell’articolo 2 della legge 1 dicembre 1981, n. 692 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 2 ottobre 1981, n. 546, recante disposizioni in materia di imposte di bollo e sugli atti e formalità relativi a trasferimenti degli autoveicoli, di regime fiscale delle cambiali accettate da aziende ed istituti di credito nonché di adeguamento della misura dei canoni demaniali)”

7. L’agevolazione di cui al comma 6 si applica altresì quando si tratti: a) di costruzioni od impianti destinati ad attività artigianali di superficie complessiva inferiore ai 1.500 metri quadrati; b) di costruzioni od impianti destinati ad attività di commercio di superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente inferiore ai 10.000 abitanti; c) di costruzioni o di impianti destinati ad attività turistico-ricettive ed agrituristiche di superficie complessiva inferiore a 2.000 metri quadrati, e di superficie complessiva inferiore a 2 ettari per le strutture ricettive all’aria aperta e per gli impianti sportivi. ...”;

TENUTO CONTO:

del verbale redatto presso l’U.T.C. il 18 agosto 2017 alla presenza del Sindaco, di alcuni Amministratori del Responsabile dell’U.T.C. e del perito demaniale, nel quale, tra l’altro, si prendeva atto del fatto che il Sindaco segnala la necessità urgente di affrontare , con apposita Deliberazione dell’organo collegiale competente , la sistemazione attraverso l’utilizzo dell’istituto del “consolidamento” di cui alla normativa LR 1/86 e successive modifiche ed integrazioni , dei terreni ricadenti in loc. Campo nell’area della Lottizzazione Convenzionata denominata “Villaggio Padre Pio “;

DATIO ATTO CHE :

- le problematiche attinenti l’incertezza dei diritti, a fronte degli atti compiuti in perfetta buona fede sia dal Comune che dagli attuali proprietari di immobili , nonché dai soggetti cui il Comune si è

legato per le convenzioni di lottizzazione , configurano l'opportunità se non la necessità , di applicare la norma regionale autorizzando gli uffici ed i servizi a massimizzare le riduzioni previste dalla norma medesima , con ciò rispondendo comunque ad un criterio di equità , di parità di trattamento e di tutela dell'erario ;

- per quanto attiene alla regolarizzazione mediante consolidamento delle zone lottizzate , la stima dei valori immobiliari può senz'altro essere parametrata ai valori approvati nel Piano per le Valorizzazioni Immobiliari di cui all'art.58 del Decreto Legge 133/2008 , approvato con Delibera n° 31 di C.CX. del 09.07.2016 opportunamente rivalutato secondo i vigenti indici ISTAT;

RITENUTO OPPORTUNO

- DARE DIRETTIVA GENERALE alla Giunta , al Responsabile dell'Area Urbanistica e ai servizi, di applicare, ai fini del consolidamento le riduzioni di cui alla Legge Regionale 1/86 e successive modifiche ed integrazioni , ossia riducendo il valore di stima dell' 80% e ulteriormente a 1/5, e pertanto con valore di affrancazione pari al 4% del valore di mercato attuale dell'area;
- DARE ALTRESI' DIRETTIVA ai medesimi soggetti affinché sia prioritariamente eseguita la regolarizzazione dell'area detta Villaggio Padre Pio , sulla base del valore di mercato stabilito nel Piano di Valorizzazioni Immobiliari approvato con Delibera ... del CC, previa rivalutazione ISTAT del medesimo ;

Dopo ampio dibattito viene dichiarata chiusa la discussione e posta in votazione la proposta.

Pertanto, con la conseguente votazione palese, resa per appello nominale, accertata dagli scrutatori e proclamata dal Presidente, sulla proposta di deliberazione...:

Consiglieri presenti e votanti n. 8 compreso il Sindaco;

Consiglieri assenti n. 3 ;

Voti favorevoli: n. 8;

Astenuti: n. 0;

Voti contrari n. 0;

DELIBERA

Per le motivazioni espresse nella premessa narrativa da intendersi integralmente riportate anche se materialmente non ritrascritte;

1. Di favorire la definizione di tutti i procedimenti di consolidamento dell'acquisto a titolo oneroso ai sensi della normativa vigente in materia di usi civici, con particolare riferimento all'art. 8, commi 6, 6 bis e 7, della legge regionale n. 1 del 1986 e s.m.i., così come modificati da ultimo dall'art. 10 della l.r. n. 9 del 2017, stabilendo per ragioni di equità e di parità di trattamento, per tutte le pratiche ricadenti nelle aree sopra dette , la riduzione di cui alla LR 1/86 e successive modifiche ed integrazioni , nelle aliquote massime del'80% e di ulteriore riduzione a 1/5 , con ciò complessivamente stabilendo il valore di affrancazione al 4% del valore di mercato, per le aree denominate Colle Marcone, Crociata, Colle San Venceslao e Padre Pio;
2. Di stabilire che venga istruita prioritariamente la regolarizzazione e sistemazione dell'area Padre Pio, per i motivi in premessa;
3. Di stabilire per tale area che il criterio di stima sia corrispondente al valore unitario dei terreni di proprietà Comunale inseriti nel Piano di Valorizzazioni Immobiliari approvato con Delibera di C.C. n°31 del 21.07.2016, previa rivalutazione ISTAT ;
4. Di stabilire che il perito demaniale, in stretta collaborazione con l'U.T.C., ai fini della determinazione del valore dell'importo dell'affrancazione per le altre aree , determini un criterio estimativo sintetico di base, da adottare per ogni singola istanza , e che lo stesso predisponga un modello fac-simile di istanza di consolidamento da presentare da parte dei cittadini interessati

presso la sede comunale contenente l'elenco della documentazione d'allegare, da trasmettere al perito demaniale per la predisposizione di un elaborato estimativo in linea con i criteri estimativi di cui al punto precedente.

Attesa l'urgenza di dare attuazione alla presente deliberazione, essa viene dichiarata, con successiva votazione palese, con voti unanimi favorevoli, immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, c. 4, del D.Lgs. n. 267 del 2000.

Pareri di cui all'art. 49 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti Locali, D.Lgs. 267 del 18.8.2000 , espressi sulla proposta di provvedimento:

PARERE: in ordine alla **Regolarita' tecnica**

Data:

Il Responsabile del servizio
F.to GREGORI GIUSEPPE

PARERE: in ordine alla **Regolarita' contabile**

Data:

Il Responsabile del Servizio
F.to FOFFO MARIANO

Il presente verbale, viene così sottoscritto:

IL SINDACO

F.to Maria Antonietta Di Gaspare

IL SILVESTRINI RAFFAELA

F.to Raffaela Silvestrini

ATTESTAZIONE DEL MESSO COMUNALE

Il sottoscritto messo del Comune di Borbona

ATTESTA

- Che la presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio comunale il 27-11-2017 R.A. n° 681 e vi rimarrà fino al 12-12-2017;

CERTIFICAZIONE DEL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

Che la presente deliberazione:

- è stata affissa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi dal 27-11-2017 al 12-12-2017, come prescritto dall'art. 124 comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 senza reclami;

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

ESECUTIVITA'

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

CERTIFICA

che il presente atto diviene esecutivo in data 25-11-2017,

Il Segretario Comunale

F.to Raffaela Silvestrini

E' copia conforme all'originale.

Il Segretario Comunale

Li, _____
