

Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie (1)

Numero della legge: 1

Data: 3 gennaio 1986

Numero BUR: 2

Data BUR: 20/01/1986

L.R. 03 Gennaio 1986, n. 1

Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie (1)

Art. 1 (1a)

(Prescrizioni ai comuni in sede di pianificazione paesistica)

1. La pianificazione paesistica prevista dalla normativa vigente in materia determina le prescrizioni, dirette alla salvaguardia delle zone 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.

Art. 2 (1b)

(Criteri da osservare nella formazione dello strumento urbanistico generale)

1. I comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:

- a) il piano urbanistico comunale generale deve essere elaborato tenendo conto della finalità di salvaguardare la destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico in conformità alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civici;
- b) la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessità di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempre che sussista la possibilità della conservazione dell'uso civico in altri ambiti territoriali del comune;
- c) ogni modificazione della destinazione delle zone di proprietà collettiva di uso civico deve essere specificamente motivata e documentata;
- d) le norme di attuazione dei piani urbanistici comunali generali devono contenere specifiche disposizioni che disciplinino le zone di proprietà collettiva di uso civico, con la finalità di preservare i diritti civici in conformità alla loro natura.

2. I comuni, prima dell'adozione degli strumenti urbanistici generali o loro varianti, richiedono alla struttura regionale competente in materia di usi civici il rilascio del parere obbligatorio e vincolante in merito al rispetto dei criteri di cui al comma 1, trasmettendo la documentazione di cui all'articolo 3. Si prescinde dal parere qualora i comuni stessi, per effetto di sentenze passate in giudicato ovvero sulla base dell'analisi del territorio di cui all'articolo 3, attestino l'inesistenza di usi civici sulle terre oggetto di pianificazione urbanistica. (1c)

3. Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprietà collettiva di uso civico gestiti da comuni, frazioni di comuni, università od altre associazioni agrarie comunque denominate, deve essere, contestualmente all'adozione degli strumenti stessi, 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.

4. La Regione si determina sulle richieste di autorizzazione di cui al comma 3. Gli enti interessati non possono, comunque, procedere al mutamento di destinazione o all'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico prima della definizione del procedimento di verifica degli strumenti urbanistici generali ai sensi della vigente normativa in materia urbanistica.

Art. 3 (2)
(Documentazione del piano)

1. I comuni redigono gli strumenti urbanistici sulla base di una accurata analisi del territorio dalla quale risultino le aree e gli immobili di proprietà comunale e demanile, degli enti pubblici e quelli di proprietà collettiva appartenenti ai comuni, frazioni di comuni, università ed altre associazioni agrarie comunque denominate.

2. Per l'elaborazione dell'analisi territoriale i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale costituito ai sensi della legge regionale 8 gennaio 1986, n. 8. **(2a)**

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 apposita attestazione comunale sulla eventuale esistenza di gravami di usi civici.

3 bis. I comuni, in sede di rilascio del certificato di destinazione urbanistica, attestano la presenza o meno di gravami di usi civici. **(2a1)**

Art. 4 (2b)
(Attribuzione ai comuni di funzioni e compiti amministrativi
in materia di liquidazione di usi civici)

1. Sono attribuiti ai comuni le cui collettività sono titolari dei diritti di uso civico le funzioni ed i compiti amministrativi concernenti la liquidazione dei diritti stessi gravanti su terreni privati, i quali, per la destinazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, oppure, in mancanza di strumento urbanistico generale, in quanto ricadenti in aree urbanizzate come indicate dalla pianificazione paesistica regionale, abbiano acquisito carattere edificatorio. Nel caso in cui la collettività titolare del diritto di uso civico sia rappresentata da un ente diverso dal comune, la richiesta di liquidazione deve pervenire al comune per il tramite dell'ente interessato.

2. Per la liquidazione dei diritti di uso civico sui terreni di cui al comma 1, l'accertamento dei valori è effettuato nel rispetto dei criteri stabiliti dagli articoli 5, 6 e 7 della l. 1766/1927.

3. Ai fini della determinazione del valore, i comuni si avvalgono del proprio ufficio tecnico o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici. L'entità del canone annuo di natura enfiteutica di cui all'articolo 7 della l. 1766/1927 non può essere inferiore al due per cento del corrispondente capitale di affrancazione, stabilito con perizia nei procedimenti di liquidazione dei diritti civici di cui al citato articolo 7 e di cui al presente articolo. **(2c)**

4. Qualora la liquidazione di cui al comma 1 avvenga ai sensi dell'articolo 7 della l. 1766/1927 e limitatamente ai casi di sopravvenuto accertamento del vincolo, l'importo della liquidazione stessa è ridotto fino al sessanta per cento dal comune, con deliberazione motivata, quando si tratti di costruzione già eseguita o da eseguire, destinata a prima casa.

5. L'agevolazione di cui al comma 4 si applica, altresì, quando si tratti:

a) di costruzione od impianti destinati ad attività artigianale di superficie complessiva inferiore a 1.500 metri quadrati;

b) di costruzione o impianti destinati ad attività di commercio di superficie di vendita inferiore a 1.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti, e di superficie di vendita inferiore a 2.500 metri quadrati, per i comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti;

c) di costruzioni o 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.

6. Qualora la liquidazione dei diritti di uso civico non avvenga ai sensi dei commi precedenti, la Giunta regionale, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, esercita i poteri sostitutivi, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 49 dello Statuto regionale, mediante le proprie strutture ovvero mediante la nomina di un commissario ad acta, le cui spese sono a carico del comune stesso. Il comune può comunque adempiere autonomamente fino all'effettiva adozione dell'atto sostitutivo.

7. A richiesta dell'interessato l'importo della liquidazione può essere rateizzato in cinque annualità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente.

Art. 5

(Alienazione di proprietà civiche divenute edificatorie)

(2d)

Art. 6

(Modalità e prezzo dell'alienazione)

(3)

Art. 7

(Concessione del diritto ad edificare)

(4)

[Art. 8 (5)*(Norme per l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico edificati o edificabili) (6a)*

1. I comuni, le frazioni di comuni, le università e le associazioni agrarie comunque denominate possono alienare i terreni di proprietà collettiva di uso civico posseduti dagli stessi:

a) agli occupatori, se già edificati;

b) con le procedure di asta pubblica, se divenuti edificabili.

2. L'alienazione di cui al comma 1, lettera a), può essere effettuata a condizione che le costruzioni siano state legittimamente realizzate o che siano condonate ai sensi della normativa vigente in materia di sanatoria di abusi edilizi. Eventuali successioni nel possesso della costruzione non pregiudicano la possibilità di richiedere o di ottenere l'alienazione ai sensi del presente articolo, che è in ogni caso rilasciata a favore del titolare della costruzione. L'alienazione deve interessare il suolo su cui insistono le costruzioni e le relative superfici di pertinenza fino ad una estensione massima corrispondente alla superficie del lotto minimo imposto dallo strumento urbanistico vigente per la zona in cui ricade il terreno da alienare. La superficie agricola occupata dal richiedente ed eccedente il lotto da alienare deve comunque essere sistemata nei termini e nei modi previsti dalla normativa vigente in materia di usi civici.

3. Per i terreni di cui al comma 1, lettera b), gli enti possono, prima di procedere alla pubblica asta, attribuire la proprietà di singoli lotti a coloro che detengono gli stessi a qualsiasi titolo e che ne fanno domanda sulla base del prezzo di stima, a condizione che l'assegnatario si obblighi a destinare il lotto all'edificazione della prima casa, ovvero all'edificazione di manufatti artigianali necessari per lo svolgimento della propria attività.

4. Non possono comunque essere alienati i terreni di proprietà collettiva di uso civico ricadenti in aree sottoposte a vincoli imposti sulla base di 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 a protezione speciale. **(5a)**

5. Ai fini della determinazione del valore, gli enti di cui al comma 1 si avvalgono dei propri uffici tecnici o possono nominare tecnici iscritti all'albo regionale dei periti, degli istruttori e dei delegati tecnici.

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'articolo 39, comma 2, del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332, concernente il regolamento di esecuzione della legge sul riordino degli usi civici, l'acquirente ha 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 di una somma che deve essere ridotta fino all'ottanta per cento del valore del terreno, ulteriormente ridotto ad 1/5. Nel caso in cui la richiesta pervenga da un acquirente di una sola unità immobiliare, rispetto al complesso edilizio a cui appartiene, la somma da corrispondere a titolo di affrancazione è determinata in base ai millesimi di proprietà condominiale. La predetta norma si applica, altresì, a coloro che rientrano nell'ipotesi di cui al comma 7 bis. (5b)

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 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 da 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 ai trasferimenti degli autoveicoli, di regime fiscale delle cambiali accettate da aziende ed istituti di credito nonché di adeguamento della misura dei canoni demaniali). (5b1)

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 a 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.*

7 bis. Il prezzo di alienazione deve essere ridotto fino all'80 per cento dal comune o dalla frazione di comune o dall'università agraria o dall'associazione agraria interessati, quando si tratti di prima casa, purché l'area dell'edificio destinata ad abitazione non sviluppi più di 450 metri cubi. La predetta riduzione si applica, altresì, a coloro che rientrano nell'ipotesi di cui al comma 6. (5c)

8. A richiesta dell'interessato il prezzo di alienazione può essere rateizzato in dieci annualità con l'applicazione dell'interesse annuo al tasso legale vigente. (5d)

8 bis. Qualora l'alienazione delle terre di proprietà collettiva di uso civico non avvenga ai sensi del presente articolo, la Giunta regionale, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, esercita il potere sostitutivo, nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 49 dello Statuto, mediante le proprie strutture ovvero mediante la nomina di un commissario ad acta che non benefici di trattamenti di quiescenza, fermo restando che le spese relative restano a carico dell'ente interessato. L'ente può comunque adempiere autonomamente fino all'effettiva adozione dell'atto sostitutivo. (5e)]

Art. 8 bis (6)

(Autorizzazione per l'impiego dei corrispettivi e per lo svincolo delle somme investite)

1. I corrispettivi derivanti dalle affrancazioni dei canoni di natura enfiteutica stabiliti dalle concessioni ad utenza a miglior coltura, dalle trasformazioni in enfiteusi perpetua, dall'affrancazione dei canoni enfiteutici per effetto della liquidazione dei diritti civici e quelli derivanti dalle alienazioni di terreni di proprietà collettiva sono impiegati, secondo il seguente ordine di priorità, per:

- a) l'acquisizione di terreni di proprietà collettiva;
- b) lo sviluppo socio-economico dei terreni di proprietà collettiva;
- c) gli accertamenti e le verifiche demaniali;

d) la realizzazione ed il finanziamento di opere e servizi pubblici di interesse della collettività, la manutenzione e la gestione delle opere pubbliche, la redazione di strumenti di pianificazione territoriale;

e) il rimboschimento di aree degradate e oggetto di incendi boschivi.

2. I corrispettivi di cui al comma 1 sono versati, dagli enti interessati, presso uno specifico fondo fruttifero a specifica destinazione, della propria tesoreria.

3. L'utilizzo dei corrispettivi di cui al comma 1, per gli scopi di cui al medesimo comma 1, è disposto dall'organo consiliare competente degli enti titolari dei diritti civici.

4. Qualora l'impiego dei corrispettivi di cui al comma 1 non avvenga ai sensi del presente articolo, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 8, comma 8 bis.

Art. 8 ter (7)

(Mutamento di destinazione e alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non edificabili)

1. Il mutamento di destinazione e l'alienazione di terreni di proprietà collettiva di uso civico non edificabili, di cui alla l. 1766/1927, sono subordinati alla autorizzazione della Regione.

2 bis. Le infrastrutture strategiche di preminente interesse nazionale e regionale ad esclusione degli impianti di lavorazione, stoccaggio e trasformazione di rifiuti, impianti industriali di produzione energetica e cave da autorizzare, non rientrano nelle fattispecie di cui all'articolo 8, comma 4, ferme restando le ulteriori autorizzazioni richieste ai sensi della normativa vigente. (8)

2. Le autorizzazioni di cui al comma 1 sono rilasciate, oltre che per le finalità agro-forestali previste dall'articolo 41 del r.d. 332/1928, anche per finalità pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 9 (9)

(Terreni appartenenti al patrimonio indisponibile del comune)

Allegato A (10)

Omissis

Note:

(1) Pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio 20 gennaio 1986, n. 2

(1a) Articolo sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6

(1b) Articolo sostituito dall'articolo 2 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6

(1c) Comma sostituito dall'articolo 2, comma 95 della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7

(2) Articolo sostituito dall'articolo 6 della legge regionale 19 dicembre 1995, n. 59; originariamente sostituiva la lettera ebis) dell'articolo 3 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, poi abrogata dall'articolo 9 della l.r. 59/1995

(2a) Comma modificato dall'articolo 3 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6

(2a1) Comma aggiunto dall'articolo 71, comma 1, della legge regionale 11 agosto 2021, n. 14

- (2b)** Articolo sostituito dall'articolo 4 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (2c)** Comma modificato dall'articolo 10, comma 1, lettera a) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9
- (2d)** Articolo abrogato dall'articolo 5 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (3)** Articolo abrogato dall'articolo 6 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (4)** Articolo abrogato dall'articolo 7 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (5)** L'articolo, già sostituito dall'art. 1 della l.r. 57/1996 e poi modificato dall'art. 27, comma 2, della l.r. 6/1999, è stato poi sostituito dall'articolo 8 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (5a)** Comma sostituito dall'articolo 1 della legge regionale 18 febbraio 2005, n. 11
- (5b)** Comma modificato dall'articolo 17, comma 17, lettera a), numeri 1), 2) e 3), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12, dall'articolo 3, comma 74, lettera a), della legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17 e da ultimo dall'articolo 10, comma 1, lettera b), numeri 1), 2) e 3) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9
- (5b1)** Comma inserito dall'articolo 10, comma 1, lettera b), numero 4) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9
- (5c)** Comma inserito dall'articolo 1, comma 140, della legge regionale 13 agosto 2011, n. 12, modificato dall'articolo 2, comma 96, della legge regionale 14 luglio 2014, n. 7, successivamente dall'articolo 17, comma 17, lettera b), della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12 e da ultimo dall'articolo 10, comma 1, lettera b), numero 5), della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9
- (5d)** Comma sostituito dall'articolo 17, comma 19, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12
- (5e)** Comma aggiunto dall'articolo 3, comma 74, lettera b) della legge regionale 31 dicembre 2016, n. 17
- (6)** Articolo inserito dall'articolo 9 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6 e poi sostituito dall'articolo 10, comma 1, lettera c) della legge regionale 14 agosto 2017, n. 9
- (6a)** Articolo dichiarato costituzionalmente illegittimo con sentenza della Corte Costituzionale del 31 maggio 2018, n. 113 pubblicata nella Gazzetta ufficiale - Serie speciale - del 6 giugno 2018, n. 23 e sul Bollettino ufficiale della Regione Lazio del 7 giugno 2018, n. 47
- (7)** Articolo inserito dall'articolo 10 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (8)** Comma aggiunto dall'articolo 17, comma 18, della legge regionale 10 agosto 2016, n. 12
- (9)** Articolo abrogato dall'articolo 11 della legge regionale 27 gennaio 2005, n. 6
- (10)** Aggiunto dall'articolo 1 della legge regionale 17 dicembre 1996, n. 57

Il testo non ha valore legale; rimane, dunque, inalterata l'efficacia degli atti legislativi originari.