

AMMINISTRZIONE DEL DOMINIO COLLETTIVO DEI BENI DI USO CIVICO
ROCCA SANTO STEFANO

Rocca S.Stefano-Madonna della Strada-Forcelle-Colle Marino-Colle Farni-Colle Fiasconi-Piedi La Costa

C.F 93062470666

Delibera N.6

OGGETTO: Approvazione del Regolamento per Mutamento di Destinazione D’Uso delle terre collettive gravate da uso civico sulle quali insistono fabbricati edificati.

L’anno 2026 il giorno 29 del mese di Settembre, si è riunito il Consiglio di Gestione nelle persone dei Signori/e che partecipano alla redazione e votazione di approvazione della deliberazione in oggetto.

PASQUALONE IVANO	Presidente	Presente
SANTELLA BRUNA	V. Presidente	Presente
DI CARLO GIANDOMENICO	Consigliere	Presente
CIRELLA FELICE	Consigliere	Assente
NARDOCCI DANILO	Consigliere	Presente
EUSANI FRANCESCO	Consigliere	Presente

Svolge le funzioni di Segretario f.f. con incarico pro tempore la Consigliera Sig.ra Bruna Santella.

Accertato che il numero dei presenti è legale, secondo le prescrizioni di legge, per la validità della presente adunanza, Il Presidente ha dichiarato aperta la seduta.

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

L.R.A. 25/88 ART.6 e s.m.i.

IL CONSIGLIO DI GESTIONE DELL' A.D. U. C. ROCCA SANTO STEFANO, al fine di definire e regolamentare il rilascio delle autorizzazioni di cui alla Legge Regionale, delibera quanto di seguito:

Premesso che:

in esecuzione alle normative vigenti, alle sentenze del Commissario degli Usi Civici, in attesa del completamento della verifica demaniale e delle conseguenti procedure amministrative;

Considerato che:

Nei tenimenti dell'A.D.U.C. sono presenti alcune "occupazioni" di fondi che hanno perso le originarie caratteristiche agro-silvo-pastorali, (fondi sui quali insistono edificazioni) e che i cittadini occupatori "possessori" sine titolo, per regolarizzare la loro posizione sono tenuti alla presentazione all'A.D.U.C. di richiesta amministrativa di Mutamento di Destinazione D'USO(MdU) finalizzata all'alienazione;

Dato atto che:

Nella procedura amministrativa di alienazione, previo MdU, di suoli edificati sulle terre civiche, inseriti nelle verifiche demaniali, o riconosciuti tali dalle sentenze del Commissario degli Usi Civici, sono indispensabili a carico dei richiedenti, la presentazione dei documenti di seguito elencati:

- Domanda all'A.D.U.C. di Modifica di Destinazione D'Uso corredata di tutte le necessarie informazioni dell'area;
- Copia della visura catastale storica dei terreni e fabbricati, eventuale elaborato planimetrico ed elenco, sub elenco, completo di indirizzi di eventuali altri possessori risultanti dal Catasto o dalla Conservatoria con copia documento di identità valido;
- Copia dell'estratto di mappa del Nuovo Catasto terreni (con l'indicazione eventuale della sagoma del fabbricato costruito, se ancora non riportato sulle mappe);
- Copia dell'estratto del Piano Regolatore del Comune di Tornimparte;
- Copia del tipo di frazionamento(se esiste) o di uno schema di frazionamento, redatto con le vigenti regole del N.C.T.(eventualmente anche non approvato), se si chiede l'alienazione;
- Copia della concessione edilizia (se ricorre il caso previsto dalle disposizioni comunali in riferimento all'anno di costruzione, precedenti ed attuali);
- Copia della concessione edilizia a sanatoria (se presente);
- Copia del rilascio di condono edilizio (se presente),
- Copia della dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli artt. 21 e 47 del D.P.R. 445/2000;
- Copia della documentazione comprovante il possesso;

-Originale e copia di esauriente documentazione fotografica con l'indicazione georeferenziata del sito ove insiste il fabbricato;

-Relazione tecnica redatta da tecnico abilitato incaricato dal titolare/possessore/occupatore sine titulo delle terre civiche, inerente la documentazione come precedentemente riportata, comprensiva anche del calcolo delle somme dovute all'A.D.U.C., come disposto dalla Legge Regione Abruzzo 14 Settembre 1999 n.68 e s.m.i.;

-Il Tecnico incaricato indicherà nella relazione tecnica riportandola sugli elaborati, la corte del fabbricato con i mq assegnati e il calcolo dell'importo: (mq x costo mq della tabella x 10 anni arretrati = sub-totale x 5% interessi = sub-totale+ i. = Totale €.....) da aggiungere al costo totale di alienazione; La corte potrà estendersi per una distanza massima di 3 metri dal perimetro esterno del fabbricato;

-Ricevuta la domanda e la documentazione sopra elencata, l'A.D.U.C. esegue l'istruttoria tecnica (anche avvalendosi di un tecnico, se necessario), che verifica e definisce anche il rispetto delle condizioni di stima degli importi comprensivi degli arretrati decennali (previsti dalle vigenti normative), calcolati al saggio fisso del 5%. Il Consiglio di gestione A.D.U.C. con delibera approva gli atti ricevuti, pubblica la delibera sui siti A.D.U.C., Comune di Tornimparte e invia la delibera alla Regione Abruzzo, che la renderà esecutiva con deliberazione di Giunta Regionale(L.168/2017 art.3 comma 7).

Rilevato che:

-L'A.D.U.C. Rocca Santo Stefano in assenza di regolamento relativo alla L.168/2017, assume come utilizzabili, per continuità, le norme Regionali, le Determine Dirigenziali R.A. , Statali, che attualmente regolano la materia;

--Le somme derivanti dai provvedimenti di mutamento di destinazione d'uso saranno impiegate secondo le normative vigenti e statutarie;

-La giurisprudenza relativa alla riscossione del canone impone....."...Obbigatorietà per gli amministratori.....a riscuotere i canoni di natura enfiteutica di cui alla legge 1766/27";

Ritenuto:

-Di poter esprimere parere favorevole al procedimento atto all'alienazione, previo mutamento di destinazione d'uso dei terreni gravati da uso civico sulle quali insistono fabbricati, alle condizioni di seguito riportate;

Visto:

-La legge 20 Novembre n.168/17;

-La legge 16 Giugno 1927 n.1776 e s. m.i.;

-Il regolamento di attuazione R.D. del 26 Febbraio 1928 n.332;

-La L.R.A. del 3 Marzo 1988, n.25 e s.m.i., in particolare gli artt. 6 e 10;

-La L.R.A. 14 Settembre 1999, n.68 e s.m.i.;

-Le Determine Dirigenziali della Giunta Regionale Direzione Politiche Agricole e di Sviluppo Rurale, Forestale, Demanio Civico e Armentizio n.ri : DH31/19 Usi Civici del 24.1.2013-Prot.n. RA 341641 del 23. 12.2014- Prot.. n.RA 87601 del 2 Aprile 2015-Prot.n.RA87601- DPD021/24 del 07.02.2017;"
Oggetto. L.R. n.25/88 Mutamento di destinazione d'uso ai fini della concessione di terre civiche art. 6.";

- Le Determine per Mutamento di destinazione d'uso sopra citate ai terreni limitrofi/confinanti a quelli oggetto di causa, con fissazione di €.50,00(cinquanta) mq (metro quadro);

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa, che si intendono integralmente riportate, e ai sensi e per gli effetti della normativa richiamata;

-Di poter esprimere parere favorevole al procedimento atto all'alienazione, previo mutamento di destinazione d'uso dei terreni gravati da uso civico edificati sine titolo, ricadenti nel territorio dell'A.D.U.C, alle seguenti condizioni:

CONDIZIONI:

-Preliminarmente all'inoltro della domanda di MdU, il cittadino, munito della documentazione minima, contatterà l'A.D.U.C. per la definizione della stima provvisoria degli importi dovuti per l'alienazione del fondo edificato, calcolati come disposto dalla Legge R.A. 14 Settembre 1999,n.68 art.2 comma5 lett.a)b)c)d)e) se e come applicabili;

-Applicazione per la stima degli importi da calcolare a mq, solo quelli previsti esclusivamente elaborati e approvati dal Consiglio di Gestione e riportati nella tabella allegata, quale parte integrante del regolamento;

Gli importi stimati a mq risultanti dalla tabella allegata, moltiplicati per il totale dei mq concessi, comprensivi ai mq assegnati alla corte del fabbricato/i, moltiplicati dei canoni pregressi (10 anni) saranno sommati al saggio fisso del 5%; es: €.Mq x Mq Concessi x 10 anni arretrati=sub totale x saggio interesse 5%=Sub totale + interessi =Totale da corrispondere;

- Successivamente alla domanda di MdU e all'inoltro della pratica completa, il cittadino presenterà la documentazione (redatta da un tecnico abilitato), comprensiva del calcolo totale dell'importo dovuto, accompagnata dalla ricevuta di versamento con bonifico del 10% dell'importo totale sul c/c dell'A.D.U.C. quale anticipazione; L'anticipazione del 10% sarà sottratta al totale dell'importo dovuto nel piano di ripartizione richiesto dal cittadino e assentito dall'A.D.U.C.;

-Al cittadino altresì su richiesta scritta dello stesso, è consentito: a) il pagamento in 2 rate a) 50% al deposito della documentazione tecnica/amministrativa richiesta; b) 50% all'atto di stipula del rogito notarile, alla presenza del notaio; c) la rateizzazione mensile dell'importo dovuto, la quale non può superare 30 mesi del piano disposto dall'A.D.U.C. richiesto nella forma scritta e accettato dal richiedente;

L' A.D.U.C. rilascerà il numero di protocollo definitivo che sarà assegnato alla pratica;

Le pratiche prive di versamento non potendo avere seguito, saranno custodite dall'A.D.U.C., per eventuali "provvedimenti successivi";

-Effettuata l'istruttoria, il tecnico incaricato dall' A.D.U.C.(se necessario o il Consiglio di Gestione), darà la sua approvazione scritta, che sarà formalizzata dal Consiglio di Gestione con delibera di approvazione. La Delibera sarà inviata, previa pubblicazione sul sito A.D.U.C., all'Albo pretorio del Comune di Tornimparte e alla Regione Abruzzo che la renderà esecutiva con deliberazione di Giunta (L.168/2017 art.3 comma 7);

-Avuta l'esecutività dalla Regione Abruzzo, il cittadino sarà informato dall'A.D.U.C. e il medesimo provvederà a proprie spese, alla scelta del notaio per la redazione dell'atto di acquisto dell'area ed alla presenza del notaio, a consegnare prima della redazione dell'atto di acquisto per il perfezionamento dello stesso, ricevuta dei bonifici effettuati a favore dell'A.D.U.C. a dimostrazione dell'estinzione del debito;

-Questa operazione a carico del cittadino richiedente, è da effettuarsi entro 4(quattro) mesi dal ricevimento della comunicazione dell'esecutività dell'atto Amministrativo Regionale e della trasmissione dell'A.D.U.C. all'interessato a mezzo pec o raccomandata A.R.;

-Trascorso il suddetto termine e non oltre i due mesi successivi, l'iter amministrativo MdU decadrà dalla sua efficacia e comporterà la perdita dell'importo versato in fase di pre-istruttoria (10%) e i fondi/terre civiche, torneranno al precedente regime di uso civico;

-Alla chiusura dell'iter amministrativo e redazione dell'atto di acquisto con relativa trascrizione nei registri immobiliari e voltura catastale (spese a carico del richiedente), l'A.D.U.C. trasmetterà copia dei provvedimenti al Comune di Tornimparte e alla Regione Abruzzo al fine degli "adempimenti dovuti";

-Per coloro che hanno richiesto la rateizzazione a 30 mesi i termini e gli obblighi di cui sopra, decorreranno dal mese successivo alla scadenza dell'ultimo pagamento effettuato e contabilizzato dall'A.D.U.C.;

-L' A.D.U.C. Rocca Santo Stefano, in qualità di proprietaria del suolo, non è responsabile dell'aspetto urbanistico degli immobili edificati, in quanto di competenza di altri Enti Territoriali.

Di Disporre:

-Che ogni onere dovuto per la stipula di contratto, registrazione, trascrizione, volturazione ecc.. nonché la richiesta del nulla osta del vincolo paesaggistico ai sensi del D.L: n°42/2004 art.142 comma 1 lettera h, resta a carico della ditta richiedente;

-Che nell'atto di alienazione anche ai fini della trascrizione, venga prevista a favore dell'A.D.U.C. alienante, la clausola di retrocessione, nonché il diritto di prelazione, di cui al 4° comma dell'art.6 della L.R. n.25/88, pena la nullità dell'atto; Tali clausole sono inserite nell'atto di compravendita anche ai fini della trascrizione;

-Che in caso di riacquisto dei beni da parte dell'A.D.U.C. per effetto della prelazione ovvero della retrocessione, i beni stessi torneranno all'anteriore regime giuridico;

-Che le somme derivanti dai provvedimenti di mutamento di destinazione dei terreni di uso civico, dovranno essere impiegate secondo quanto disposto dalla vigente normativa e dallo Statuto.



L.R. 14 settembre 1999 n. 68 art. 2 comma 5 lett. a) b) c) d) e)

Casistica valori con abbattimenti acquisto aree gravate da uso civico edificate

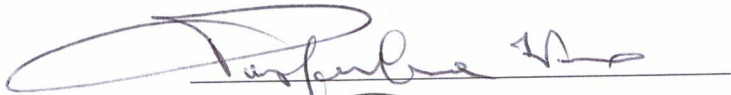
Determina Dirigenziale R.A. n. DH 31/19- Usi Civici del m24.01.2013 - MdU € 50,00 Mq

valore venale €/mq	lettera a) edificazione ante stumento urbanistico	lettera b) 1° casa	lettera c) attività produttive	lettera d) a+b+c Max 90% -40% lett. e)	lettera e) naturali residenti	VALORE DI ACQUISTO €/MQ	NOTE legge R.A. 14 settembre 1999 n. 68
	40%	40%	40%		40%		
50						€ 50,00	nessun abbattimento
50						€ 30,00	lett. a)
50						€ 18,00	lett. b) - 40% lett. e)
50						€ 30,00	lett. c)
50						€ 30,00	lett. e)
50						€ 5,00	lett. a)+b)+c)
50						€ 18,00	lett. a) - 40% lett. e)
50						€ 10,00	lett. a) + lett. b)
50						€ 10,00	lett. a) + lett. c)
50						€ 6,00	lett. a) + lett. c) - 40% lett. e)
50						€ 18,00	lett. c) - 40% lett. e)
50						€ 6,00	lett. a) + lett. b) - 40% lett. e)
50						€ 3,00	lett. a)+b)+c) - 40% lett. e)
50						€ 10,00	lett. b) + lett. c)
50						€ 6,00	lett. b) + lett. c) - 40 %lett. e)
50						€ 18,00	lett. b) - 40 % lett. e)

Es.: calcolo importi € mqx mq concessi x 10 anni arretrati x 5% interessi = totale da corrispondere all'ADUC

Del che si è redatto il presente verbale che viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE




IL SEGRETARIO F.F.



Per copia conforme all'originale

Rocca santo Stefano, li 30 SETTEMBRE 2026



IL SEGRETARIO F.F.



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune della Frazione

Rocca Santo Stefano, li 30 SETTEMBRE 2026



IL SEGRETARIO F.F.



APPROVAZIONE DELL'ORGANO DI CONTROLLO