

Guida alla lettura della circolare 29 gennaio 2021 diramata dal Dipartimento Agricoltura, Servizio Foreste e Parchi, Ufficio usi civici e tratturi, prot. 31764.

Ad uso delle amministrazioni locali abruzzesi

La circolare in oggetto riguarda l'art. 6 della legge regionale n.25/88 su mutamento della destinazione d'uso ai fini della gestione diretta delle terre civiche o dell'alienazione/concessione delle stesse a terzi; art. 9 contenente norme per la pianificazione a livello comunale.

La suddetta circolare rappresenta un segnale importante di attenzione dell'Amministrazione regionale verso tutte quelle comunità locali che necessitano di amministrare i propri compendî immobiliari gravati da usi civici, anche con iniziative di superamento di una concezione dell'uso civico in senso statico, ma sempre finalizzate ad un recupero degli immobili al circuito produttivo nell'interesse generale delle comunità amministrate.

Laddove manchino i gruppi associativi titolari del diritto di uso civico e le Amministrazioni locali assumono la rappresentanza dei titolari dell'uso civico su terre già di proprietà comunale, i Comuni che intendono rimuovere il vincolo devono preliminarmente manifestare la loro volontà in una deliberazione consiliare. La manifestazione di volontà potrebbe anche essere inserita nel documento unico di programmazione, ma è preferibile farne una specifica per esigenze di chiarezza nella documentazione amministrativa.

Se il terreno è occupato da terzi il Comune deve documentare quali siano i rapporti intercorrenti con i terzi e deve indicare se sia stata eseguita una stima funzionale all'applicazione di un canone per il godimento del suolo appartenente alla collettività.

La pratica deve anche essere corredata di scheda catastale, planimetria, documentazione fotografica e certificato di destinazione urbanistica.

Di fondamentale importanza è la relazione illustrativa che deve spiegare le ragioni che inducono l'Amministrazione locale a chiedere la rimozione del vincolo. La relazione deve avere un carattere persuasivo sul piano dell'interesse pubblico all'estinzione di un uso civico di fatto non più praticato.

In caso di autorizzazione all'alienazione del terreno è obbligatorio inserire nel contratto di vendita una clausola di retrocessione, che comunemente i civilisti definiscono, patto di riscatto, in base alla

quale se le finalità per le quali l'alienazione era stata autorizzata non vengono adempiute l'immobile deve essere restituito alla collettività.

Di norma l'esercizio del riscatto determina la restituzione del prezzo pagato, ma se l'Amministrazione comunale non ha i soldi da restituire e l'acquirente versa in colpa da inadempimento, il soggetto riscattante potrebbe opporre tale situazione illecita all'acquirente. La presenza del patto di riscatto potrebbe, quindi, rivelarsi un ostacolo per quegli agricoltori che intendono iscrivere l'ipoteca a garanzia di mutuo agrario finalizzato all'acquisto.

La circolare parla anche di unità immobiliare urbane per dire che l'istanza di mutamento di destinazione d'uso deve essere proposta da tutti i possessori. Per i casi di comproprietà è quindi necessario che i dichiaranti si assumano la responsabilità di essere gli unici possessori del bene.

Per gli aspetti più tecnici del procedimento si rimanda alla lettura della circolare a firma del dottor Sabatino Belmaggio.

La Task Force SIBaTer