

L.R. 03 Gennaio 1986, n. 1

Regime urbanistico dei terreni di uso civico e relative norme transitorie.

(Pubblicata nel B.U. 20 gennaio 1986, n. 2)

Art. 1

(Prescrizioni ai comuni in sede di piano territoriale di coordinamento)

I piani territoriali di coordinamento, formati in esecuzione della legge regionale 18 dicembre 1978, n. 72, ai sensi dell' articolo 5 della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e qualunque altro piano avente la stessa efficacia debbono contenere, tra le analisi territoriali poste a base della pianificazione, un rilevamento delle zone di uso civico distinguendo quelle di proprieta' collettiva, quelle di proprieta' privata soggette ad uso civico e quelle sulle quali siano pendenti controversie od esistano pretese di uso civico.

I piani territoriali di coordinamento suddetti contengono prescrizioni, alle quali i comuni sono tenuti a conformare i loro strumenti urbanistici generali, dirette alla salvaguardia delle zone di uso civico, in vista del preminente interesse alla conservazione della loro destinazione naturale.

Fino a quando non siano stati approvati i piani territoriali di coordinamento di cui al comma precedente e quando ricorrano particolari motivi di urgenza o di interesse pubblico, la specificazione delle prescrizioni di cui al comma precedente, a cui i comuni sono tenuti a conformarsi riguardo a particolari porzioni del loro territorio gravate da usi civici, puo' essere fatta dal Consiglio regionale con propria deliberazione.

Art. 2

(Criteri da osservarsi nella formazione dello strumento urbanistico generale)

Ferma restando la disposizione di cui all' articolo 3, lettera e - bis), della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72 e salve le piu' dettagliate prescrizioni che siano contenute nei piani territoriali di coordinamento di cui all' articolo 1 della presente legge, i comuni in sede di formazione degli strumenti urbanistici generali e loro varianti sono tenuti ad osservare i seguenti criteri:

1) il piano regolatore deve essere elaborato tenendo conto della finalita' di salvaguardare la destinazione delle zone gravate da uso civico in conformita' alla loro classificazione con lo scopo di garantire la conservazione dei diritti civici;

2) la destinazione a scopo edificatorio di natura residenziale, turistica, commerciale, artigianale od industriale delle zone di proprieta' collettiva o gravate da uso civico deve essere normalmente esclusa, salvo che la necessita' di un ordinato sviluppo urbanistico del comune non richieda la devoluzione ad uso edificatorio di talune delle zone medesime e sempreche' sussista la possibilita' della conservazione dell' uso civico in altri ambiti territoriali del comune;

3) ogni modificazione della destinazione delle zone gravate da uso civico deve essere specificamente motivata e documentata;

4) le norme di attuazione dei piani regolatori generali debbono contenere specifiche disposizioni che disciplinino le zone gravate di uso civico, con la finalita' di preservare i diritti civici in conformita' alla loro natura.

L' Assessore agli usi civici della Regione Lazio presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici deve essere obbligatoriamente sentito prima dell' adozione del piano regolatore generale o di varianti che interessino zone gravate di uso civico o di varianti che interessino zone gravate di uso civico o sulle quali siano pendenti controversie od esistano pretese di uso civico.

Nel caso in cui venga prevista in sede di formazione del piano regolatore generale la destinazione ad uso edificatorio o per servizi di terreni di proprieta' collettiva appartenenti al comune, in sede di adozione del piano regolatore il consiglio comunale deve anche richiedere alla Giunta regionale l' autorizzazione di cui all' articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766.

Nel caso in cui la previsione di destinazione di cui innanzi riguardi terreni di proprieta' collettiva appartenenti a frazioni di comuni, universita' od altre associazioni agrarie comunque denominate, il comune deve inoltrare il piano regolatore generale alla Regione, unendovi la richiesta, da parte dell' ente interessato, alla Giunta regionale, dell' autorizzazione di cui all' articolo 12 della legge 16 giugno 1927, n. 1766, ovvero, in caso di inerzia o rifiuto dell' ente interessato, la proposta di cui agli articoli 39 e 41 del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

La Giunta regionale delibera sulle richieste di autorizzazione contestualmente all' approvazione del piano regolatore generale.

I procedimenti di cui ai commi precedenti si applicano anche in sede di formazione ed approvazione di varianti allo strumento urbanistico generale che interessino zone gravate di uso civico.

Art. 3

(Modificazione dell' articolo 3 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72)

La disposizione di cui all' articolo 3, lettera e - bis), della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72, e' cosi' sostituita: << e - bis) le aree e gli immobili di proprieta' comunale e demaniale, degli enti di sviluppo e di altri enti pubblici e quelli di proprieta' collettiva appartenenti a comuni, frazioni di comuni, universita' ed altre associazioni agrarie comunque denominate. La relativa documentazione deve essere integrata da una attestazione dell' assessore agli usi civici della Regione Lazio presso il Commissariato per la liquidazione degli usi civici. >>.

Art. 4

(Criteri da osservarsi in sede di liquidazione di usi civici)

Allorche' si procede alla liquidazione degli usi civici, le zone gravate di uso civico che, per destinazione del piano regolatore generale o di altre norme urbanistiche oppure per la naturale espansione dell'abitato e per l'edificazione di fatto che si sia su di esse verificata in mancanza di strumento urbanistico generale, abbiano acquistato un carattere edificatorio, sono stimate secondo il loro valore attuale, tenendo conto anche dell'incremento di valore che esse hanno conseguito per effetto della destinazione o delle aspettative edificatorie.

Art. 5

(Alienazione di proprieta' civiche divenute edificatorie)

La Giunta regionale, sentito l'Assessore regionale agli usi civici, autorizza la alienazione dei terreni di proprieta' collettiva appartenenti a comuni, frazioni di comuni, universita' od associazioni agrarie comunque denominate, quando i terreni abbiano acquistato carattere e destinazione edificatoria in conformita' al piano regolatore generale vigente e, per i comuni obbligati alla redazione del programma pluriennale di attuazione di cui all'articolo 13 della legge 27 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, siano compresi nel programma pluriennale di attuazione; ovvero, per gli altri comuni, siano compresi nel programma di attuazione urbanistica di cui all'articolo 9 della legge regionale 12 giugno 1975, n. 72.

I proventi dell'alienazione debbono essere destinati all'acquisizione di terreni sui quali si trasferiscono i vincoli esistenti sui terreni alienati ovvero all'esecuzione di opere di miglioramento fondiario sul demanio collettivo ai sensi delle leggi vigenti e secondo le procedure in esse stabilite.

Art. 6

(Modalita' e prezzo dell'alienazione)

Nei casi previsti dal precedente articolo 5, l'alienazione deve avvenire per pubblico incanto al prezzo base di stima corrispondente al valore attuale che tenga conto dell'incremento di valore derivante dalla destinazione edificatoria. L'ente titolare puo' prima di procedere alla pubblica asta, attribuire la proprieta' di singoli lotti agli utenti che detengano gli stessi a qualsiasi titolo e che ne facciano domanda sulla base del prezzo di stima, sempreche' l'assegnatario si obblighi a destinare il lotto all'edificazione della prima casa per se' e per la propria famiglia ovvero alla edificazione di manufatti artigianali necessari per lo svolgimento della propria attivita'.

Il pagamento del prezzo potra' essere effettuato, se richiesto, in dieci anni con rate annuali posticipate maggiorate dell'interesse del 10 per cento, con garanzia di ipoteca di primo grado sul bene in favore dell'ente titolare.

Il trasferimento del bene avverra' al realizzarsi dell'abitazione o del manufatto artigianale di cui al secondo comma del presente articolo e, comunque, dopo il totale pagamento del prezzo.

Art. 7

(Concessione del diritto ad edificare)

In luogo dell'alienazione di cui al precedente articolo 5, la Giunta regionale puo' autorizzare l'ente titolare ad effettuare la concessione del diritto ad edificare in favore degli utenti aventi diritto, singoli o riuniti in cooperativa, con i limiti di cui al precedente articolo 6, secondo comma, sempre che le quote in tal modo attribuite costituiscano un unico comparto senza soluzione di continuita'.

Il canone di concessione deve essere commisurato ad un ventesimo del prezzo di stima. La concessione e' data per un termine massimo di trentanove anni ed e' riscattabile alle condizioni stabilite dall'ente concedente.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'articolo 41 del regio decreto 26 febbraio 1928, n. 332.

Art. 8

(Norme transitorie per l'alienazione di terreni civici oggetto di costruzioni abusivamente effettuate)

I comuni, le frazioni di comuni, le universita' e le associazioni agrarie comunque denominate sono autorizzate ad alienare agli occupatori le superfici di terreni di proprieta' collettiva su cui risultino effettuate costruzioni non debitamente assentite dall'ente titolare. L'alienazione puo' intervenire ove le opere siano state effettuate in conformita' agli strumenti ed alle norme urbanistiche ovvero siano considerate abusive ai sensi della legge 28 febbraio 1985, n. 47, se suscettibili di sanatoria ai sensi della predetta legge e della legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'alienazione, ai sensi del precedente comma, deve essere richiesta entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e sara' sottoposta alla condizione che l'interessato ottenga in forza dell'articolo 35 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, la concessione o l'autorizzazione in sanatoria.

L'alienazione deve comprendere il suolo su cui insistono le costruzioni e le superfici di pertinenza determinate ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Non possono essere comunque alienati i terreni di proprieta' collettiva siti in parchi o riserve nazionali o regionali, nelle zone soggette ai vincoli di cui alla legge regionale 2 luglio 1974, n. 30 e successive modificazioni ed integrazioni, nelle zone boscate ovvero in zone che rivestano particolare interesse pubblico, dichiarato dalla Giunta regionale con propria deliberazione.

Ai fini della determinazione del valore, gli enti titolari si avvarranno di tecnici professionisti designati dalla Giunta regionale.

Il prezzo di alienazione puo' essere ridotto dal comune o dall'universita' agraria interessati con deliberazione

motivata, soggetta ad approvazione della Giunta regionale, in relazione a particolare situazione di esigenze abitative, per coloro che abbiano eseguito la costruzione abusiva o l'abbiano acquistata al solo scopo di destinarla a prima abitazione e la superficie complessiva dell'edificio non superi i 400 metri quadrati.

La stessa agevolazione si applica quando si tratti di costruzioni od impianti destinati ad attivita' artigianali di superficie complessiva inferiore a 1.000 metri quadrati o ad attivita' di commercio di superficie complessiva inferiore a 200 metri quadrati o ad attivita' turistico - ricettive di superficie complessiva inferiore a 500 metri quadrati. Le superfici di cui al precedente settimo comma si calcolano ai sensi dell'articolo 51 della legge 28 febbraio 1985, n. 47.

A richiesta dell'interessato il prezzo dell'alienazione puo' essere rateizzato in cinque annualita' con l'applicazione dell'interesse annuo del 10 per cento.

In luogo dell'alienazione prevista dal presente articolo si puo' far luogo alla concessione di cui al precedente articolo 7 sempre che ricorrano le condizioni ivi considerate.

Le superfici di terreni civici, compresi nelle perimetrazioni di cui alla legge regionale 2 maggio 1980, n. 28 e successive modificazioni ed integrazioni, delle quali non venga richiesta la alienazione o la concessione ai sensi dei comuni precedenti, possono essere alienate dagli enti titolari entro cinque anni dalla data di entrata in vigore della presente legge con le modalita' di cui ai precedenti articoli 6 e 7.

Art. 9

(Terreni appartenenti al patrimonio indisponibile del comune)

Le norme degli articoli 1, 2, 3, 5, 6 e 7 della presente legge, in quanto applicabili, si estendono anche ai terreni aventi utilizzazione agricola o forestale appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni a titolo originario e/o per devoluzione legale da enti morali, opere pie ed enti ospedalieri disciolti.

Alle aree appartenenti al patrimonio indisponibile dei comuni o ad essi pervenute da enti morali, opere pie od enti ospedalieri disciolti si applicano le disposizioni del precedente articolo 8 quando ricorrano i presupposti di cui al medesimo articolo.

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