

COMUNE DI GALATONE

PROVINCIA DI LECCE

**PROGETTO DI SISTEMAZIONE DEI BENI DI USO CIVICO
AGGIORNAMENTO DELLE TERRE EX CIVICHE DIVENUTE LEGITTIMI POSSESSI AI SENSI
DELL'ORDINANZA COMMISSARIALE DI LEGITTIMAZIONE DEL 19/06/1939**

Terre site nell'agro amministrativo del Comune di Nardò

II^a FASE, STRALCIO II° - RELAZIONE

- SISTEMAZIONE DEI BENI DI USO CIVICO -
AGGIORNAMENTO DELLE TERRE EX CIVICHE DIVENUTE LEGITTIMI POSSESSI AI SENSI DELL'ORDINANZA
COMMISSARIALE DI LEGITTIMAZIONE DEL 19/06/1939.

RELAZIONE - II^a FASE, II° Stralcio:

DEMANIO "S.MARIA al BAGNO – Masseria FIUME" (agro comunale di Nadò)

-Introduzione

A seguito di incarico comunale (determinazione n. 42 del 27/09/2011 del responsabile del servizio urbanistica del Comune di Galatone Ing. L. Migliaccio) si è proceduto per l'attinente le terre del demanio "S.Maria al Bagno – Fiume" sito in agro di Nardò legittimate con Ordinanza Commissariale (Commissario per la liquidazione degli usi civici – Magistrato di Corte di Appello) del 19/06/1939 (già dichiarate demanio civico del Comune di Galatone con Senetenza del Commissario per la liquidazione degli usi civici del 23/04/1934) allo studio degli atti esistenti presso l'Archivio dell'Ufficio Usi Civici della Regione Puglia -*Assessorato competente*-, tenendo presente anche il riportato nell'Inventario Regionale dei Beni di Uso Civico del Comune di Galatone, nonché gli atti esistenti presso l'Archivio del Commissariato per Usi Civici di Bari (Sez. Corte di Appello di Bari). Indi, con riferimento al disciplinare d'incarico, si è proceduto all' "aggiornamento" di esse, ossia: sono stati aggiornati -per quanto possibile- all'attualità i dati catastali riportati nell'Ordinanza Commissariale del 1939, sono stati aggiornati monetariamente i canoni di legittimazione ivi riportati, sono state calcolate le somme di affranco.

Anche per le terre site nel territorio amministrativo del Comune di Nardò sono state riscontrate delle problematiche relative alle informazioni catastali (sia visurali, sia cartografiche) rivelatesi spesso incomplete e/o tra loro contraddittorie, o persino del tutto assenti. Ciò come già riscontrato ed esposto dettagliatamente nella elaborazione delle Fasi I^a e II^a dell'incarico.

Nelle note dell'elaborato "excel", ossia l'elenco degli aggiornamenti di cui trattasi, vengono descritte dettagliatamente per ciascuna delle particelle interessate tutte le citate questioni.

Modalità di elaborazione della cartografia

E' stata effettuata la sovrapposizione tra l'attuale cartografia catastale disponibile in formato dwg e la cartografia rasterizzata della verifica demaniale "De Pascale" del 1929 (verifica demaniale di riferimento; cartografia allegata alla Sentenza Commissariale del 1939, della quale risulta parte integrante), onde ricostruire gli attuali frazionamenti delle originarie particelle catastali (anno 1939).

Indi si è proceduto ad effettuare le visure catastali storiche (“catasto terreni” e “catasto fabbricati”) e ad acquisire i necessari estratti di mappa catastali laddove occorreva aggiornare la cartografia dwg avendo riscontrato che le attuali cartografie catastali in formato dxf/dwg (forniteci dal Comune) diversi identificativi particellari risultano erroneamente riportati a causa di errori “wegis”.

Per tutte le citate situazioni si è proceduto *–per quanto possibile–* a verificare l'esattezza della rispondenza fra gli identificativi numerici e le relative particelle a questi associate e apportando successivamente le correzioni del caso. Per ogni “situazione” sono state campite con differente retinatura le particelle interessate dall'aggiornamento di cui all'incarico; sono state annotate in parentesi accanto ad ogni identificativo particellare le numerazioni della particelle originarie; ciascuna elaborazione è stata realizzata su un proprio specifico layer.

Terre legittimate e di legittimo possesso – modalità di aggiornamento delle terre legittimate

Con Sentenze Commissariali (Commissario per gli usi civici di Bari, Magistrato competente in materia) del 23 e 30 aprile 1934 (confermate dalle Sentenze dalle Corte di Appello di Roma, sezione speciale usi civici, del 26 giugno e 2 agosto 1935) furono riconosciuti ai cittadini di Galatone i diritti degli usi sulle terre del demanio “S.Maria al Bagno – Masseria Fiume”; terre così come individuate al “punto 4” del dispositivo della citata Sentenza Commissariale del 30 aprile 1934 (ossia p.lle 73-74parte-76-17-20-21-83-91-92-93-94-95-96 del foglio di mappa catastale n. 129 del Comune di Nardò), nonché nella allegata cartografia “De Pascale” (all'epoca consulente d'ufficio del Commissario nel contenzioso Galatone/Nardò/Amm.ne Finanziaria dello Stato). In particolare risulta dettagliatamente e univocamente individuata e descritta la porzione della particella 74 spettante ai cittadini di Galatone.

Successivamente le terre in oggetto furono Legittimate con Ordinanza Commissariale (Commissario per gli usi civici di Bari, Magistrato competente in materia) del 19/06/1939, approvata con Regio Decreto (sanzione sovrana) del 28/07/1939.

Inoltre le terre di cui trattasi risultano riportate anche nell'Inventario Regionale dei beni di uso civico; con avvenuto deposito degli elaborati dell'Inventario regionale presso la Segreteria del Comune di cui trattasi e con obbligo della pubblicazione all'Albo Pretorio comunale.

Va qui sottolineato e fatto rilevare che, a norma del Regio Decreto n. 332 del 26/02/1928 (regolamento di attuazione della L. 1766/1927), secondo l'art. 15 del citato R.D.: “...IL PROGETTO RESO ESECUTIVO SARÀ TITOLO PER LA RISCOSSIONE DEI CANONI CHE SIANO STATI IN ESSO STABILITI E PER LE OPERAZIONI DI DIVISIONE, DISTACCO E RILASCIO DI TERRE IN ESSO PREVEDUTE.”.

Dunque, partendo dai canoni “originari” riportati nell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione del 19/06/1939 (Commissario per la liquidazione degli usi civici – Magistrato di Corte d'Appello), questi sono stati aggiornati monetariamente alla attualità onde poter successivamente effettuare il calcolo della somma di affranco.

Onde procedere a ciò è da ritenersi tecnicamente e giuridicamente oggettivamente corretto procedere avvalendosi degli indici ufficiali ISTAT di rivalutazione monetaria a partire dall'epoca base di riferimento (*Ordinanza Commissariale di Legittimazione, anno 1939*) sino all'attualità (*indici ufficiali Istat riferiti a gennaio 2014*); pertanto con tale procedura si è ottenuto il canone aggiornato monetariamente all'attualità.

Contestualmente alla messa a ruolo della annualità del 1° canone aggiornato, si porrà a ruolo anche l'importo della capitalizzazione del canone di natura enfiteutica degli ultimi 5 anni non riscossi (*canone di natura enfiteutica di legittimazione, aggiornato e capitalizzato al tasso legale demaniale, già aumentato di otto/sedici volte- all'epoca del suo calcolo da parte dell'Istruttore e Perito Demaniale- ai sensi dell'art. 1, 2° capoverso della legge n.70 del 01/07/1952 e successive modificazioni ed integrazioni*); ciò in quanto risultano essere prescritti (*in base alle vigenti norme*) i canoni non riscossi degli anni precedenti agli ultimi cinque. Gli aventi diritto possono chiederne in ogni tempo l'affrancazione secondo quanto previsto dalle vigenti norme in materia.

Le somme saranno poste dal Comune di Galatone in apposito capitolo ed investite nella valorizzazione del residuo demanio civico o, comunque, in “opere permanenti di interesse generale per la popolazione”, ciò sempre previa autorizzazione dell’Autorità attualmente competente, ossia la Regione Puglia.

I files utilizzati per l’aggiornamento (secondo LR Puglia 14/2004, art. 54, *ss.mm.ii.*) dell’Ordinanza commissariale di Legittimazione del 19/06/1939 sono quelli dell’ “Inventario Regionale Informatizzato dei Beni di Uso Civico dei Comuni della Regione Puglia” - anni 1999/2004”, atti ufficiali cui occorre fare riferimento. Tali files (“excel”) sono stati organizzati come di seguito:

- colonna riportante la num. prog. dell’Inventario informatizzato regionale;
- colonna riportante il “numero d’ordine” dell’Ordinanza di legittimazione;
- colonna riportante le ditte risultanti dalle visure catastali;
- colonna riportante il demanio e/o la contrada;
- colonna riportante il foglio di mappa catastale;
- colonna riportante l’identificativo particellare (num. di particella);
- colonne riportanti la superficie (Ha, Are, Ca);
- colonne riportanti il canone annuo di legittimazione originario dell’Ordinanza di legittimazione in Lire;
- colonna riportante il canone annuo di legittimazione aggiornato monetariamente mediante indici Istat, in Lire;
- colonna riportante il canone annuo di legittimazione, aggiornato monetariamente, in Euro;
- colonna riportante il canone annuo di legittimazione (anno 20149 + “proposta per” l’incremento per terre edificate/edificatorie e/o utilizzo/vocazione turistica);
- colonna riportante i canoni degli ultimi 5 anni e i relativi interessi legali calcolati sul canone di legittimazione del 1939, non aggiornato monetariamente;
- colonna riportante la somma di affranco;
- colonna riportante somma di affranco+ ultimi 5 anni di canone + interessi legali, calcolati sul canone di legittimazione del 1939, non aggiornato monetariamente;

Nell’effettuare il calcolo dei canoni non riscossi degli ultimi 5 anni (non prescritti) e dei relativi interessi legali sono stati adottati gli indirizzi adottati nella Delibera di C.C. n. 23 del 20/03/2012 (reg. il 29/03/2012 al num. 599), ossia a base del calcolo “degli ultimi 5 anni di canoni non riscossi e relativi interessi legali” sono stati utilizzati i canoni di legittimazione del 1939 non aggiornati monetariamente.

(NB: Si raccomanda di leggere sempre per ogni particella catastale tutte le note, riportate nell’ultima colonna)

- Terre Edificate: valutazione dell’incremento dei canoni originari

Il Consiglio di Stato nell’adunanza generale del 27 luglio 1967, emise il seguente parere: “i canoni di legittimazione vanno determinati con riferimento al valore effettivo del bene, ai sensi dell’art. 10 della legge 16 giugno 1927 n.1766, quindi se del caso, va tenuto conto anche dell’incremento di valore derivante dall’utilizzabilità edilizia o turistica del terreno,”; **L’art.10 della L.R. Puglia n.7 del 1998, così come integrato dall’art.2 della L.R. 28 giugno 2007 n.19, stabilisce: “..... dispone l’affrancazione del canone, livello o censo enfiteutico o di natura enfiteutica, e il versamento dell’importo relativo al Comune interessato pari a venti volte l’ammontare dello stesso (canone), rivalutato e con gli interessi legali degli ultimi cinque anni.....il valore del canone di affrancazione deve altresì tenere conto dell’incremento di valore derivante dall’utilizzabilità edilizia del terreno interessato...”**; e non nuoce altresì aver presente la Sentenza 1645/2010 emessa dalla Corte dei Conti, sezione giurisdizionale Lazio.

Ciò premesso, per le terre edificatorie/edificabili o comunque edificate, nonché con utilizzazione e/o vocazione turistica, si è proceduto all'acquisizione delle quotazioni immobiliari della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativamente alla zona "Marina di Santa Maria" del Comune di Nardò, 1° semestre 2013 (ultimi riscontri attualmente pubblicati dall'Agenzia delle Entrate), e inerenti le tipologie "residenziale", "commerciale", "produttiva", "terziario". Poiché attualmente le terre in questione possiedono caratteristiche pressoché omogenee di utilizzo/tipologia, ossia ville e villini a destinazione abitativa/turistica, e gli attuali valori immobiliari di queste risultano in media (secondo i dati forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate –1° semestre 2013-):

- Ville – Villini: 1.500min. (media) – 1.775max. (media) => €. 1.640/mq (in media),

si propone di applicare un incremento pari al 3 x 1000 di €. 1.640,00 al canone originario (aggiornato monetariamente come in precedenza descritto) delle terre riportate nell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione del 1939. Tale incremento ovviamente non sarà applicato alle terre attualmente divenute strade o aree pubbliche.

Per quanto attualmente adibito a strade pubbliche e/o aree pubbliche e/o opere pubbliche, si propone per tali terre, considerando che trattasi di infrastrutture di pubblica utilità, e onde evitare contenziosi deleteri, che il Comune di Galatone possa decidere con delibera di Consiglio comunale di affrancarle a titolo non oneroso; ciò come già avvenuto nei tempi passati in casi analoghi o simili per decisione o espressa indicazione dai Commissari agli usi civici (Magistrati di Corte di Appello). Altrettanto dicasi per quanto riconducibile al Demanio dello Stato.



- Affrancazione

Il calcolo delle somme di affranco relative ai canoni di natura enfiteutica è stato effettuato secondo le vigenti norme Statali e della Regione Puglia in materia e nel rispetto di esse.

In ossequio alle procedure seguite nei tempi dai Magistrati-Commissari agli Usi Civici è da rilevare che il prezzo o somma di affranco *-ai sensi della Legge Fondamentale del 1927 e suo regolamento di attuazione-* è composta dalla somma di venti volte il canone di natura enfiteutica (*aggiornato monetariamente all'attualità*) e dall'importo della capitalizzazione del canone di natura enfiteutica degli ultimi cinque anni (*canone di natura enfiteutica di legittimazione, rivalutato monetariamente e capitalizzato al tasso legale, già aumentato di otto/sedici volte -all'epoca del suo calcolo da parte dell'Istruttore e Perito Demaniale- ai sensi dell'art. 1, 2° capoverso della legge n.70 del 01/07/1952 e successive modificazioni ed integrazioni*), canone quest'ultimo che deve interessare gli ultimi cinque anni non riscossi in quanto risultano essere andati in prescrizione (*in base alle vigenti norme*) i canoni (*se non riscossi*) degli anni precedenti.

Si riporta di seguito il citato dell'art n.10 della L.R. n.7/1998 :

"Affrancazione dei (canoni- ndr) livelli costituiti sui beni civici. "

"1°-I livelli (canoni, censi -ndr) già costituiti sui beni civici sono affrancati su domanda dei livellari ."

"2°-La domanda di affrancazione sarà rivolta dal livellario, contestualmente alla Regione (ora solo ai Comuni per delega regionale: art. 54 della legge regionale 4 agosto 2004 n.14- su citato- ndr) e al Comune concedente cui sono ancora catastalmente intestati i beni."

"3°-La Regione (ora i Comuni per delega regionale: art. 54 della legge regionale 4 agosto 2004 n.14 -su citato- ndr) acquisito il parere favorevole deliberato dal Comune, dispone l'affrancazione del canone, livello o censo enfiteutico o di natura enfiteutica, e il versamento dell'importo relativo al Comune interessato pari a venti volte l'ammontare dello stesso (canone-livello, censo ndr), rivalutato (monetariamente- ndr) e con (gli importi dei canoni, livelli, censi degli ultimi cinque anni- ndr) i relativi interessi legali degli ultimi cinque anni."

"4°-La Regione (ora i Comuni per delega regionale: art. 54 della legge regionale 4 agosto 2004 n.14 -su citato- ndr) dispone, altresì, la registrazione e la trascrizione dell'atto di affrancazione presso gli uffici finanziari dello Stato, in esenzione da tasse di bollo, di registro e da altre imposte a norma dell'art.2 della legge 1 dicembre 1981 n.692."

“5°-Le operazioni tecniche relative al calcolo del capitale di affrancazione, alla registrazione, alla trascrizione degli atti e alla volturazione catastale sono effettuate dai tecnici a ciò abilitati con onere a carico del livellario affrancante.”

“6°-L'efficacia dell'atto regionale (ora comunale, per delega regionale: art. 54 della legge regionale 4 agosto 2004 n.14 -su citato- ndr) è subordinata all'avvenuta registrazione e trascrizione dell'atto di affrancazione presso gli uffici finanziari dello Stato.”

“6/bis°- Il valore del canone per l'affrancazione deve altresì tenere conto dell'incremento di valore derivante dall'utilizzabilità edilizia del terreno interessato.”

Si sottolinea in fine che per le terre site nel territorio di Nardò non è applicabile il disposto dell'art. 1 della L.R. Puglia 28/2007, ossia non è possibile applicare riduzioni di sorta sulle somme dovute poiché le terre di cui trattasi furono legittimate con Ordinanza Commissariale e non con la L.R. Puglia 14/2004, art. 54, cui l'art. 1 della L.R. Puglia 28/2007 fa esplicito e univoco riferimento.

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Allegati su supporto informatico (CD/R):

-Files “pdf”: Relazione di accompagnamento; visure storiche catastali (catasto “terreni” e “fabbricati”) ed estratti di mappa catastali del foglio di mappa catastale n. 129 del Comune di Nardò; Aggiornamento dell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione del 19/06/1939, ossia: *aggiornamenti catastali degli identificativi particellari e loro estensioni, delle ditte catastali intestatarie; aggiornamenti monetari dei canoni di legittimazione, calcolo delle ultime 5 annualità e degli interessi legali, calcolo delle somme di affranco*; Foglio di mappa catastale n. 129 del Comune di Nardò; Copia della Sentenza commissariale del 30/04/1939 e dell'Ordinanza Commissariale di legittimazione del 19/06/1939; Copia della quotazioni immobiliari (1° semestre 2013) della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

-Files “excel”: Aggiornamento dell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione del 19/06/1939, ossia: *aggiornamenti catastali degli identificativi particellari e loro estensioni, delle ditte intestatarie; aggiornamenti monetari dei canoni di legittimazione, calcolo delle ultime 5 annualità e degli interessi legali, calcolo delle somme di affranco*;

-Files dwg: foglio di mappa n. 129 del Comune di Nardò (con allegati A-B-C-D-E).

Allegati su supporto cartaceo:

-Relazione di accompagnamento; Aggiornamento dell'Ordinanza Commissariale di Legittimazione del 19/06/1939, ossia: *aggiornamenti catastali degli identificativi particellari e loro estensioni, delle ditte intestatarie; aggiornamenti monetari dei canoni di legittimazione, calcolo delle ultime 5 annualità e degli interessi legali, calcolo delle somme di affranco*; Copia della quotazioni immobiliari (1° semestre 2013) della banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

-cartografie catastali: foglio di mappa n. 129 del Comune di Nardò (con allegati A-B-C-D-E).

◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇ ◇

Bari, lì Gennaio 2014

I Consulenti incaricati

Studi Mastromarco, Bari - Studio Capochiani, Bari

(Istruttori -Periti Demaniali usi civici)