



**“Direttive e procedure amministrative concernenti la verifica di congruità dei prezzi di alienazione e dei canoni di concessione dei terreni di uso civico, nell’ambito del rilascio delle autorizzazioni di cui all’art. 8 della L.R. 22.07.1994 n. 31”.**

### **Premessa**

Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 22.07.1994 n. 31, i terreni di uso civico, assegnati con provvedimento definitivo alla categoria a) prevista dall'art. 11 della L. 1766/27, possono essere oggetto di autorizzazione alla alienazione o al mutamento di destinazione per le finalità agro-silvo-pastorali richiamate dall'art. 41 del Regio decreto 26.02.1928 n. 332 o per altre finalità di interesse pubblico.

Tali autorizzazioni vengono rilasciate dalla Amministrazione Regionale con Decreto del Dirigente della Direzione Foreste ed Economia Montana, su istanza delle Amministrazioni Comunali o delle Amministrazioni separate dei beni civici frazionali interessate.

Al fine di garantire il giusto indennizzo alle collettività titolari dei diritti di godimento delle terre di uso civico, deve essere opportunamente verificata la congruità dei prezzi di alienazione nonché dei canoni di concessione dei terreni di uso civico.

### **1) Direttive per la redazione delle stime relative ai prezzi di alienazione e ai canoni concessori riguardanti i terreni di uso civico.**

Le istanze di autorizzazione all’alienazione o al mutamento di destinazione dei terreni di uso civico devono contenere la stima del prezzo di alienazione o del canone concessorio dei beni di uso civico redatta da tecnico abilitato alle attività estimative o dall’Ufficio tecnico comunale.

- a) La stima dei prezzi di alienazione dei terreni di uso civico deve far riferimento al valore venale del bene nella sua reale entità, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno oggetto di alienazione, con particolare riferimento alla ubicazione, destinazione urbanistica e utilizzo al quale è destinato il terreno medesimo. La stima deve tener conto inoltre dei valori attribuiti a terreni contigui o della zona.
- b) La stima relativa ad alienazioni di terreni di uso civico tramite permuta con altri terreni deve fare riferimento ai valori venali dei beni oggetto di permuta, determinati con i medesimi criteri adottati per le alienazioni di cui al precedente punto a), prevedendo gli eventuali necessari conguagli in denaro nel caso la permuta non risulti alla pari.
- c) I valori dei canoni concessori dei terreni di uso civico devono risultare comunque superiori all’ammontare dell’indennizzo per il mancato godimento dei diritti di uso civico, affinché la collettività titolare dei medesimi diritti non abbia a subire un danno dalla concessione a terzi di detti terreni. Pertanto, ai fini della determinazione del canone concessorio, deve essere preliminarmente stimato il valore dell’indennizzo per il mancato godimento dei diritti di uso civico, con riferimento ai mancati redditi di natura agro-silvo-pastorale conseguenti al mutamento di destinazione dei terreni.

La stima di tale indennizzo deve essere effettuata attraverso il metodo razionale analitico, aggiornando, al momento della stima, con opportuno saggio di capitalizzazione, i redditi prodotti dal bene oggetto di stima, nel periodo di tempo intercorrente dall’inizio del mutamento

di destinazione fino al ripristino delle originarie condizioni di produttività agro-silvo-pastorale del sito.

Indicativamente il saggio di capitalizzazione deve essere scelto con valori corrispondenti all'incremento percentuale della provvigione legnosa insistente sul bene oppure al saggio ufficiale di sconto.

Per l'acquisizione dei dati di produttività delle colture silvo-pastorali in atto si deve far riferimento alle indicazioni riportate nei Piani di gestione forestale o, in loro assenza, alle altre fonti ufficiali disponibili.

Anche nei casi in cui la diversa destinazione non impedisca in modo assoluto ai terreni di uso civico di esplicare la propria redditività agro-silvo-pastorale, deve comunque essere verificato, ai fini della stima, se la collettività può continuare a esercitare direttamente o indirettamente i propri diritti di godimento.

Ad esempio, per quanto attiene ai pascoli utilizzati nella stagione invernale come pista da sci, deve essere fatto rilevare se tali terreni, a seconda delle situazioni, vengono dati in concessione a terzi per tutto l'anno o solo per la stagione invernale.

Nel caso di concessione per tutto l'anno ai soggetti titolari delle piste da sci, se questi ultimi non consentono l'utilizzo dei terreni a pascolo, deve essere calcolato per intero il valore del mancato godimento del diritto di pascolo.

Invece, qualora un pascolo venga monticato nella stagione estiva e poi sia concesso a terzi solo nella stagione invernale per utilizzo a pista da sci, dovrà essere calcolato unicamente il mancato godimento derivante dal minor rendimento della produttività del pascolo dovuto ai fenomeni di costipamento, erosione e impoverimento del cotico erboso conseguenti all'esercizio dell'attività sciistica.

La perizia in ogni caso deve esplicitare il canone concessorio, che viene stabilito per competenza dall'ente gestore delle terre di uso civico, nell'ambito della contrattazione con i soggetti terzi, anche in riferimento ai canoni di locazione riscontrabili nel mercato immobiliare per terreni destinati ad attività similari.

Va rilevato che il canone concessorio deve risultare superiore all'indennizzo per il mancato godimento dei diritti di uso civico. Rimane in facoltà dell'ente gestore delle terre di uso civico stabilire se ricomprendere o meno tale indennizzo nell'ammontare del canone concessorio.

## **2) Procedure di verifica della congruità dei prezzi di alienazione e dei canoni di concessione dei terreni di uso civico.**

- a) Per quanto attiene alla verifica dei valori dei terreni di uso civico oggetto di alienazione o permuta, nonché dei valori di eventuali canoni relativi alla costituzione di diritti di superficie, stante la necessità di valutare prevalentemente prezzi di mercato di beni immobili e considerati i rilevanti importi coinvolti, deve essere acquisito il parere di congruità presso il competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, a cura del Comune o dell'Amministrazione separata dei beni civici frazionali, quale ente gestore delle terre di uso civico.

Tale parere viene successivamente trasmesso dal Comune o dall'Amministrazione separata dei beni civici frazionali alla Giunta Regionale – Direzione Foreste ed Economia Montana, unitamente all'istanza di rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 8 della L.R. 31/1994.

Le spese sostenute dai Comuni o dalle Amministrazioni separate dei beni civici frazionali per la redazione delle perizie di stima e per l'acquisizione dei relativi pareri di congruità presso l'Agenzia del Territorio possono essere addebitate agli acquirenti o concessionari dei terreni di uso civico.

- b) La verifica di congruità dei canoni di concessione di terreni di uso civico oggetto di mutamento di destinazione, tenuto conto che si tratta di valutare in primis che i suddetti canoni concessori indennizzino equamente la collettività per il mancato godimento dei diritti di uso civico e cioè di stimare il valore dei mancati redditi di natura agro-silvo-pastorale, viene esperita direttamente dalla competente Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana, nell'ambito dell'istruttoria relativa al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 8 della L.R. 22.07.1994 n. 31. Per la suddetta verifica di congruità pertanto non è dovuta l'acquisizione del parere di congruità presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio.