

# PROMEMORIA PER PROCEDURE USI CIVICI

---

## Comune di Cavaglio d'Agogna

L'accertamento degli Usi civici sul territorio comunale di Cavaglio d'Agogna è stato redatto dall'arch. Renato Scarano nel 1995 a seguito di incarico specifico affidato dalla regione Piemonte con la D.G.R. n.134-45226 del 26/04/1995 ed approvato con DPGR 3444 del 08.08.1995.

La procedura di reintegro è stata avviata con la Deliberazione n. 07 del 07.03.1997 con la redazione di alcuni accordi con gli occupanti dell'epoca e con la redazione di diverse perizie di stima, senza che nessuna delle proposte inviate alla Regione Piemonte abbia mai ottenuto la necessaria autorizzazione.

Il c.d. **Piano di sistemazione demaniale** redatto nel gennaio 2019 dal geom. Renato Locarni di GEOTER ha aggiornato la rappresentazione cartografica e tabellare dell'Accertamento del 1995 inserendo i nominativi attuali degli intestatari catastali dei terreni attraverso strumenti GIS e cartografie tematiche che illustrino aspetti statistici e geografici di tali immobili. Il Piano non ha variato le conclusioni dell'accertamento Scarano, ma ne ha semplicemente attualizzato, cartograficamente, l'individuazione catastale e ha "indicativamente" valorizzato le somme di conciliazione dovute dai privati per la sdemanializzazione dei beni di uso civico in possesso a privati.

Il **Piano di sistemazione demaniale** PSD va pubblicato, nel senso di "reso pubblico", come Aggiornamento della rappresentazione dell'Accertamento Usi Civici del 1995 per comunicare alla cittadinanza in modo più "accessibile" i contenuti dell'Accertamento per procedere di conseguenza all'espletamento delle procedure di reintegro o di conciliazione.

Non si prevede una pubblicazione con osservazioni come previsto dal Regolamento 8/R del 2016 in quanto la procedura di accertamento è già stata ampiamente conclusa, ed è eventualmente possibile segnalare eventuali errori materiali e richiederne la correzione. In particolare la pubblicazione del PSD non è prevista in quanto il PSD non è espressamente previsto dalla norma regionale ma è una attività che taluni comuni intraprendono allo scopo di divulgare e anticipare le attività che verranno intraprese con le reintegre e le conciliazioni.

La procedura di Reintegro obbligatoria dopo l'accertamento degli Usi Civici, che evidentemente avrebbe dovuto essere intrapresa subito dopo il 1995 ma che potrà essere avviata oggi, prevede in caso di occupanti senza titolo o senza valido titolo, **due possibilità** che la legislazione vigente chiama entrambe **Conciliazione stragiudiziale**:

1. **Conciliazione con reintegra:** l'occupante conclude l'occupazione rilasciando il bene immobile alla Comunità e paga un eventuale indennizzo che è calcolato come previsto dal Regolamento 8/R 2016 sulla base del periodo e valore dell'occupazione, delle migliorie e del valore iniziale e finale del bene (che in maniera sommaria si può ipotizzare vicino allo 0 €). in sostanza il bene torna alla collettività e il privato non paga nulla; la reintegra del bene avviene con DCC trascritta (unico onere la competenza della scrittura e presentazione della trascrizione )
2. **Conciliazione con alienazione:** l'occupante riscatta la piena proprietà del bene immobile pagando un indennizzo che è calcolato come previsto dal Regolamento 8/R 2016 sulla base del periodo e valore dell'occupazione, delle migliorie e del valore iniziale e finale del bene (che in maniera sommaria si può ipotizzare vicino al 50% del prezzo di mercato, circa 0,40 €/mq). Anche in questo caso l'atto finale, dopo la procedura amministrativa (perizia e approvazione regionale), è

rogato dal segretario comunale in esenzione bolli/tributi. Da considerare solo le spese tecniche di perizia e l'onere eventuale per il diritto di segreteria e di stesura della trascrizione.

E' ragionevole ipotizzare un **riavvio della procedura di reintegro** con la revoca della delibera di CC del 1997 non perfezionata e priva di effetti perché non autorizzata dalla Regione Piemonte e perché oggi non autorizzabile in quanto non conforme alla normativa vigente: si predisporrà quindi una nuova delibera di avvio del procedimento.

Farei precedere il tutto da una attività propedeutica con una **Delibera di indirizzo del CC** in cui:

1. Si prende atto dell'iter complessivo e dello **stato degli atti**
2. Si dispone la eventuale **pubblicazione** del c.d. **Piano di Sistemazione demaniale**
3. Si individuano gli **indirizzi** ad operare per massimizzare la conservazione e capacità produttiva delle terre civiche e la loro valenza sociale, culturale ed economica per la comunità
4. Si dispone **un'indagine preliminare** volta a conoscere il numero e nominativo dei soggetti occupanti che sono intenzionati a procedere con lo stralcio pagando il dovuto in modo da poter correttamente programmare le attività della procedura

**Nell'indagine preliminare** viene data una comunicazione ad ogni occupante contenente un'informativa generale sintetica ed una ipotetica cifra di "riscatto" segnalando che è solo una prima ipotesi che la cifra effettiva potrà essere molto diversa: si informa che, in caso di "riscatto" (reintegro con alienazione), il terreno potrà essere diverso perché è probabile che si procederà ad una ricomposizione fondiaria della proprietà delle terre civiche a salvaguardia del suo potenziale produttivo. Quindi in caso di conciliazione con alienazione (ossia il privato vuole tenersi il terreno) il privato potrà, se lo crede, operare contestualmente una "permuta" con altro terreno civico in disponibilità del comune, secondo le disposizione dell'art.6 comma 3 lettera e) della L.R. n.29/2009. Oppure, il Comune proporrà, a parità di superficie e di valore, secondo l'inderogabile logica che il patrimonio collettivo non può essere depauperato in alcun modo, una permuta con in cambio del terreno conciliato altro terreno in modo da conservare l'accorpamento omogeneo delle terre civiche.

Viene quindi richiesta agli attuali occupanti di segnalare **l'intenzione preliminare** di rilascio o riscatto dell'immobile ovvero di **Conciliazione con reintegra** o **Conciliazione con alienazione**. Sulla base dei risultati dell'indagine, con una nuova delibera di indirizzo.

Una volta valutati gli esiti dell'indagine preliminare, l'AC deciderà come procedere sulle richieste di riscatto e con una nuova Delibera di CC:

1. Revoca delibera del 1997
2. Nuovo avvio del procedimento di reintegro
3. Indirizzi in merito alle richieste di riscatto

La nuova Delibera di CC di avvio del procedimento di reintegro va notificata a tutti i proprietari indicando i termini per poter richiedere il "riscatto" (60 o 90 giorni)

Sulla base delle manifestazioni di interesse pervenute, l'AC farà redigere la stima per individuare l'indennizzo di riscatto e lo comunicherà al soggetto interessato.

A conclusione della trattativa si redigeranno i verbali di conciliazione che verranno inviati alla Regione per le conseguenti autorizzazioni alla vendita.

Al termine delle operazioni di conciliazioni si procederà al provvedimento di reintegrazione per le restanti porzioni delle terre civiche.

Cavaglio d'Agogna, 02 luglio 2019

Arch. Mauro Montagna