

AMMINISTRAZIONE SEPARATA DEI BENI DI USO CIVICO

Bagno Pianola Monticchio

Comune di L'Aquila

VIA SAN LORENZO, 32 – PIANOLA (AQ) 67100 – C.F. 93094130668

www.usicivibagnopianolamonticchio.it

mail: info@usicivibagnopianolamonticchio.it

pec: presidente@pec.usicivibagnopianolamonticchio.it

ESTRATTO DAL REGISTRO DELLE DELIBERAZIONI DEL COMITATO AMMINISTRATIVO

DELIBERA N. 11/2018

OGGETTO: approvazione della valutazione economica dei terreni di uso civico sclassificati di cui al Foglio 4 del Comune censuario di Bagno redatta dai professionisti Avv. Mario Lepidi, Geom. Marco Di Micco, Dott. Massimiliano Pieri.

L'anno 2018 addì 26 del mese di giugno, alle ore 19:00, presso il Circolo S. Raniero di Civita di Bagno, regolarmente convocato, si è riunito il Comitato Amministrativo nelle persone dei Signori:

LEPIDI Cesare	Presidente	Presente
ZONFA Luigi	Vice-Presidente	Presente
SCIMIA Marco	Segretario	Presente
LEPIDI Maria Grazia	Componente	Presente
SCIMIA Adriano	Componente	Presente

Accertata la presenza del numero legale, secondo le prescrizioni di legge, il Presidente dichiara valida la seduta ed apre il dibattito.



PREMESSO che la ASBUC è costantemente impegnata nella tutela dei beni costituenti il demanio civico frazionale e nella valorizzazione del territorio;

VISTA la Determinazione Dirigenziale n. DH41/871/USI CIVICI del 15 luglio 2015 redatta dal Dipartimento Politiche dello Sviluppo Rurale e della Pesca della Regione Abruzzo;

VISTA la stima, redatta dal Geom. Marco Di Micco, del valore dei terreni civici di cui al Foglio 4 del Comune censuario di Bagno, approvata dall'Amministrazione con Delibera n. 9/2017;

VISTA la Delibera dell'Amministrazione n. 11/2017 dove si indicano le linee guida per l'alienazione delle aree sclassificate;

VISTA la Delibera dell'Amministrazione n. 12/2017 dove si nomina la commissione per la valutazione economica dei terreni di uso civico sclassificati di cui al Foglio 4 del Comune censuario di Bagno nelle persone dei professionisti Avv. Mario Lepidi, Geom. Marco Di Micco, Dott. Massimiliano Pieri;

PRESO ATTO della valutazione economica dei terreni di uso civico sclassificati di cui al Foglio 4 del Comune censuario di Bagno, indicati nella predetta Determinazione Dirigenziale n. DH41/871/USI CIVICI del 15 luglio 2015, redatta dai professionisti Avv. Mario Lepidi, Geom. Marco Di Micco, Dott. Massimiliano Pieri;

VALUTATO ogni opportuno elemento;

VISTA la regolarità tecnica e contabile espressa dal Segretario;

VISTA la Legge n. 1766 del 16 giugno 1927 e s.m.i.;

VISTO il Regolamento emanato con R.D. n. 332 del 26 febbraio 1928 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 25 del 3 marzo 1988 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 68 del 14 settembre 1999 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 e s.m.i.;

VISTA la L.R. n. 3 del 4 gennaio 2014 e s.m.i.;

VISTA la Legge n. 168 del 20 novembre 2017 e s.m.i.;

con votazione palese, unanime e legalmente espressa:

DELIBERA

per quanto riportato in narrativa che qui si intende integralmente riportato ed approvato



1. di approvare la valutazione economica dei terreni di uso civico sclassificati di cui al Foglio 4 del Comune censuario di Bagno, indicati nella Determinazione Dirigenziale n. DH41/871/USI CIVICI del 15 luglio 2015, redatta dai professionisti Avv. Mario Lepidi, Geom. Marco Di Micco, Dott. Massimiliano Pieri (Allegato A, che fa parte integrante e sostanziale della presente deliberazione e che, per motivi di privacy, viene pubblicata solo nelle prime cinque (5) pagine);
2. di dare al presente atto immediata eseguibilità ai sensi di legge;
3. di assolvere all'adempimento della pubblicazione tramite Albo Pretorio On-line dell'Amministrazione, sul sito www.usicivicibagnopianolamonticchio.it, ai soli fini notiziali.

Del che si è redatto il presente deliberato che viene letto, approvato e sottoscritto come segue:

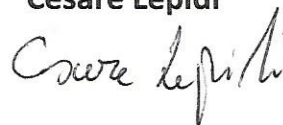
Il Segretario

Marco Scimia



Il Presidente

Cesare Lepidi



ASBUC

BAGNO - PIANOLA - MONTICCHIO

Prot. n. 48/2018

Del 20/06/2018

Al Presidente

Amministrazione Separata Beni di Uso Civico

Bagno - Pianola - Monticchio

Sig. Cesare Lepidi

Via San Lorenzo, n. 32 - Pianola

67100 L'Aquila

**VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI DI USO
CIVICO SCLASSIFICATI A PIANOLA
FOGLIO 4 - COMUNE CENSUARIO BAGNO
RELAZIONE**

Avv. Mario LEPIDI

Geom. Marco DI MICCO

Dott. Massimiliano PIERI

[Handwritten signatures of Mario Lepidi, Marco Di Micco, and Massimiliano Pieri]



RELAZIONE FINALE DELLA COMMISSIONE INCARICATA DI PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEI TERRENI DI USO CIVICO RICADENTI NEL FOGLIO N. 4 (COMUNE CENSUARIO DI BAGNO) OGGETTO DI SCLASSIFICAZIONE CON DETERMINA DELLA REGIONE ABRUZZO N. DH41/871 DEL 15/07/2015 B.U.R.A. ORDINARIO N. 11 DEL 23/03/2016.

La Commissione, giusta deliberazione ASBUC n. 12/2017, è composta da:

- Avv. Mario Lepidi, nato a L'Aquila il 26.03.1979, CF LPDMRA79C26A345O, avv.mariolepidi@pec.it;
- Geom. Marco Di Micco, nato a L'Aquila il 11.09.1990, CF DMCMRC90P11A345R, marco.dimicco@geopec.it;
- Dott. Massimiliano Pieri, nato a L'Aquila il 25.06.1977, CF PRIMSM77H25A345Z, massimiliano.pieri@pec.it;

LA COMMISSIONE,

preso atto che oggetto della valutazione riguarda i terreni come di seguito individuati:

FOGLIO 4 Comune censuario di Bagno – Frazione di Pianola,

Particelle nn.: 302, 309, 311, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 333, 350, 354, 355, 356, 358, 359, 360, 394, 395, 396, 397, 399, 400, 400 sub 2-5-6-7, 401, 402, 404, 407, 413, 428 sub 2-3-4-5-6, 519, 526, 527, 528, 530, 661, 661 sub 2-3, 662, 663, 676, 677, 686, 691, 699, 730, 731, 732, 737, 738, 741, 756, 758, 768, 769, 775, 778, 783, 784, 785 sub 1-2-3-4, 790, 791, 792, 793, 798, 808, 809 sub 3-4, 812 sub 1-6-7-8-9, 814, 815, 816, 817, 819, 827, 828, 849, 850, 859, 865, 875, 879, 1001, 1303, 1318, 1344, 1363, 1365, 1366, 1367 sub 3-4-5-6, 1384, 1385, 1394, 1398, 1400 sub 8-14-16-17, 1404 sub 2-4...8, 1406, 1407, 1408, 1409, 1410, 1411 sub 4-5-6;

preso atto della vigente normativa in materia;

vista la Determinazione Dirigenziale n. DH/871/Usi civili del 15.07.2015 della Regione Abruzzo (BURA Ordinario n.11 del 23.03.2016);

vista la delibera n. 12-2017 della ASBUC Bagno-Pianola-Monticchio con la quale è stata nominata la Commissione;

vista la delibera n. 11-2017 della ASBUC Bagno-Pianola-Monticchio con la quale sono stati dati fissati i parametri cui la Commissione deve attenersi;

vista la stima, redatta dal geom. Marco Di Micco, del valore dei terreni civici di pianola, foglio 4, del 07.11.2017 approvata dalla ASBUC;

vista la modulistica adottata per gli utilizzatori;

preso atto che l'incarico attribuito prevede di esplicitare, con la presente relazione l'onere economico da riconoscere alla ASBUC per la alienazione dei terreni sclassificati, per ogni singola particella; l'onere economico per singola particella di cui non si conosce l'occupatore se non con il mero dato catastale; l'individuazione delle particelle su cui operare eventuali frazionamenti per la presenza di strade;



a seguito delle riunioni del 05.12.17, 19.12.17 con prima Assemblea a Pianola, 30.01.18 con seconda Assemblea a Pianola, 06.02.18, 15.02.18, 20.02.18, 02.03.18, 09.03.18, 16.03.18, 22.03.18, 05.04.18, 03.05.18, 24.05.18, 08.06.18 e 14.06.18,

preso atto della volontà della ASBUC di voler valutare il reale valore dei terreni sclassificati, tenendo conto della presenza di una faglia sismica attiva e capace, così come riportato nella Perizia di stima redatta dal geom. Di Micco;

ritenuto opportuno di riportare il valore effettivo del terreno, nelle Tabelle 1 e 2, che tiene conto di quanto riportato nella citata Perizia di stima e di applicare tutte le fattispecie ivi previste e utilizzabili per il singolo caso al fine di agevolare i naturali residenti al fine di evitare contenziosi, opposizioni alle stime e dilazioni eccessive di pagamento (rif. punto 6 deliberazione ASBUC n.11-2017);

valutate quindi le aree secondo quanto indicato negli artt. 1 e 2 della L.R. 68/99 e s.m.i.;

ritenuto di dover arrotondare all'euro superiore l'importo da pagare dopo aver applicato le riduzioni di valore previste dalla normativa regionale vigente nella misura massima, ove ne ricorrono i presupposti;

esaminata tutta la documentazione consegnata dagli utilizzatori, che resta depositata presso lo studio dell'avv. Mario Lepidi;

RELAZIONA QUANTO SEGUE

1. gli utilizzatori che hanno consegnato tutta la documentazione necessaria per la stipula dell'atto di alienazione sono riportati in Tabella 1;
2. nelle Note della Tabella 1 sono specificati i singoli aspetti soggettivi e oggettivi;
3. dalla alienazione dei terreni riportati in Tabella 1 risulta una potenziale somma in entrata per la ASBUC di 15.083,00 €;
4. gli utilizzatori che hanno consegnato la documentazione necessaria per la valutazione sia soggettiva che oggettiva cui mancano solo documenti non sostanziali, ma necessari per la stipula dell'atto di alienazione sono riportati in Tabella 2;
5. nelle Note della Tabella 2 sono specificati i singoli aspetti e la documentazione che la ASBUC dovrà acquisire prima della stipula dell'atto di alienazione;
6. dalle alienazioni dei terreni riportati in Tabella 2 risulta una potenziale somma in entrata per la ASBUC di 42.902,00 €;
7. in Tabella 3 sono riportate le particelle sclassificate e i relativi utilizzatori (così come da Determinazione regionale) di cui va acquisita tutta la documentazione;
8. nelle Note della Tabella 3 sono riportate le risultanze della documentazione parziale presentata e dei riscontri effettuati dalla Commissione;
9. non sono emersi frazionamenti da dover effettuare;

La Commissione, infine, suggerisce alla ASBUC quanto segue:

- a) deliberare di iscrivere nel proprio patrimonio i terreni sclassificati ed inseriti nelle Tabelle 1-2-3;
- b) approvare la presente relazione con apposita deliberazione;
- c) dare mandato al Presidente, in apposita deliberazione, per effettuare la stipula degli atti di alienazione dei terreni riportati in Tabella 1;



- d) dare mandato al Presidente, in apposita deliberazione, di acquisire i documenti indicati nella Nota alla Tabella 2 (ALLEGATO 4 della presente relazione) e di procedere quindi alla stipula degli atti di alienazione dei terreni riportati in Tabella 2;
- e) dare mandato al Presidente, in apposita deliberazione, di acquisire i documenti necessari per i terreni indicati nella Tabella 3, utilizzando l'apposito modulo (ALLEGATO 6 della presente relazione);
- f) di richiedere alla regione Abruzzo, previa apposita deliberazione, di rettificare la Determinazione di sclassificazione inserendo la PN 1350 (ex 411) erroneamente dimenticata nell'elenco "Allegato B" alla Determinazione stessa e riportato in Nota n.8 alla Tabella 3 allegata;
- g) di richiedere alla regione Abruzzo, previa apposita deliberazione, di chiarire la Determinazione di sclassificazione relativamente alle PPNN 302 e 350 presenti in nell'elenco "Allegato B" alla Determinazione stessa e assenti nella planimetria "Allegato A" della stessa determinazione. Tali particelle sono state inserite nella Tabella 3. L'incongruenza è stata rappresentata a pag. 14 dell'Allegato 4 della presente Relazione;
- h) di dare comunicazione alla Regione Abruzzo dell'avvio dell'iter di reintegra dei terreni non sclassificati così come disposto nel punto 5) della Determinazione in parola, unitamente alle richieste di rettifica sopra indicate.

Pianola, lì 14 giugno 2018

Avv. Mario LEPIDI

Geom. Marco DI MICCO

Dott. Massimiliano PIERI

ELENCO ALLEGATI:

1. TABELLA 1 - UTILIZZATORI IDENTIFICATI CON DOCUMENTAZIONE VALIDA;
2. NOTE TABELLA 1;
3. TABELLA 2 - UTILIZZATORI IDENTIFICATI CUI MANCANO SOLO DOCUMENTI NON SOSTANZIALI;
4. NOTE TABELLA 2;
5. TABELLA 3 - UTILIZZATORI DA CUI VA ACQUISITA LA DOCUMENTAZIONE;
6. NOTE TABELLA 3;
7. ALLEGATO 1 - DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. H41/871/USI CIVICI DEL 15.07.2015;
8. ALLEGATO 2 - BOLLETTINO UFFICIALE REGIONEE ABRUZZO ORDINARIO N.11 DEL 23.03.2016;
9. ALLEGATO 3 - DELIBERA N. 12-2017 DELLA ASBUC BAGNO-PIANOLA-MONTICCHIO;
10. ALLEGATO 4 - STIMA DEL VALORE DEI TERRENI CIVICI DI PIANOLA, FOGLIO 4, DEL 07.11.2017;
11. ALLEGATO 5 - DELIBERA N. 11-2017 DELLA ASBUC BAGNO-PIANOLA-MONTICCHIO;
12. ALLEGATO 6 - MOULO DA UTILIZZARE PER GLI UTILIZZATORI PRESENTI IN TABELLA 3.




APPENDICE NORMATIVA:

LEGGE REGIONALE n. 25/1988
 Art. 10 "Sanatoria abusi edilizi"
 comma 2.

"Nei casi in cui, per effetto di utilizzazioni improprie ormai consolidate, porzioni di terre civiche abbiano da tempo irreversibilmente perduto la conformazione fisica e la destinazione funzionale di terreni agrari, ovvero boschivi e pascolivi, il Consiglio regionale, su richiesta motivata del Comune territorialmente interessato, ovvero dell'amministrazione separata frazionale, sentito il Comune se trattasi di beni di pertinenza frazionale, può disporre la sclassificazione di dette terre dal regime demaniale civico."

LEGGE REGIONALE 14 settembre 1989, n. 68
 Integrazioni alla L.R. 3.3.1988, n. 25: Procedure per la determinazione dei valori dei suoli gravati da diritti di uso civico e per le utilizzazioni particolari delle terre civiche. Così come modificata dall'Art. 1, comma 34, della L.R. n°16 dell'8 giugno 2006

Art. 2 "Valori base di riferimento"
 comma 1

"Relativamente ai beni oggetto di edificazione, o che abbiano irreversibilmente perduto la conformazione fisica e la destinazione agraria, boschiva o pascoliva, il valore dei suoli ai fini della regolarizzazione è determinato prendendo a base i valori indicati nell'Osservatorio immobiliare del Ministero delle finanze, riferite a ciascun Comune e per la zona edificatoria cui il suolo può essere inserito o analogicamente assimilato, con i seguenti criteri di riduzione:

- a) nel caso in cui la edificazione o l'utilizzazione sia precedente alla approvazione dello strumento urbanistico vigente, e dunque l'incremento di valore è in parte attribuibile alla avvenuta utilizzazione, i valori di riferimento possono essere ridotti fino al 60%;
- b) nel caso in cui la edificazione già avvenuta, ovvero quella prevista, abbia destinazione quale prima abitazione del soggetto interessato i valori di riferimento possono essere ridotti fino al 60%;
- c) nel caso in cui l'edificazione o utilizzazione già avvenuta, ovvero quella prevista, sia finalizzata all'insediamento di attività produttive i valori di riferimento possono essere ridotti fino al 60%;
- d) nel caso di concorrenza di fattispecie ricomprese nelle ipotesi a), b), c) la riduzione del valore è cumulabile ma non può, in ogni caso, superare il limite del 90%;
- e) i naturali residenti avranno diritto ad un'ulteriore riduzione del 40% del valore così come determinata dal precedente punto d)."



CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio On-line dell'Amministrazione, sul sito www.usicivicibagnopianolamonticchio.it dal 11/07/2018 al 26/07/2018.

Il Presidente

Giovanna Lepiti



Per copia conforme all'originale

Bagno, li 11/07/2018

Il Presidente

Giovanna Lepiti

