



ORIGINALE

# CITTA DI TERRACINA

*(Medaglia d'Argento al Valor Civile)*

## VERBALE DI DELIBERAZIONE COMMISSARIALE ASSUNTA CON I POTERI DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 93 DEL 17 DIC. 2015

**OGGETTO:** RISCOSSIONE CANONI DI NATURA ENFITEUTICA IMPOSTI CON PROVVEDIMENTI DI LEGITTIMAZIONE DALLE AUTORITÀ COMPETENTI IN MATERIA DI USI CIVICI E INDENNITA' OCCUPAZIONI ABUSIVE

L'anno duemilaquindici, il giorno 17 del mese DICEMBRE di alle ore 16,00 nella sede municipale

### IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**dr.ssa Erminia OCELLO**, nominata con Decreto del Presidente della Repubblica in data 9 giugno 2015 che ha contestualmente disposto lo scioglimento del Consiglio Comunale – assistita dal *Segretario Generale dr. Marco RAPONI* -, procede, con i poteri della Giunta Comunale, alla trattazione dell'oggetto sopra indicato, in ordine al quale è stato espresso il parere tecnico e/o contabile di seguito indicato:

**PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità tecnica  
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

IL DIRIGENTE  
DIPARTIMENTO FINANZIARIO  
(dr.ssa Ada NASTI)  
Dot.ssa Ada Nasti

**PARERE FAVOREVOLE**, in ordine alla regolarità  
contabile  
(art. 49 T.U.EE.LL. n. 267/2000)

IL DIRIGENTE  
(dr.ssa Ada NASTI)  
DIPARTIMENTO FINANZIARIO  
LA DIRIGENTE  
Dot.ssa Ada Nasti

-----  
-----  
COMUNE D'EUROPA, gemellato con Bad Homburg, Cabourg, Coira, Mayrhofen,  
Mondorf les Bains, Jūrmala, Exeter, Pécs, Serghiev Posad

## IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

### PREMESSO:

- che la Legge 16 giugno 1927 n. 1766 ed il connesso Regolamento d'esecuzione approvato con R.D. 26 febbraio 1928 n. 332, hanno previsto in materia di usi civici particolari e specifiche responsabilità in capo agli Enti Comunali;
- che, in ossequio alle sopra riferite disposizioni di legge, occorre procedere alla verifica delle situazioni che interessano le terre appartenute al demanio collettivo ricadenti nel territorio di questo Comune, al fine di provvedere all'adozione dei dovuti provvedimenti in materia di versamento dei canoni di natura enfiteutica imposti e loro affrancazione, in relazione ai rapporti che devono intercorrere tra i soggetti ai quali è stata concessa la legittimazione delle terre già di natura collettiva e l'Amministrazione Comunale, in virtù provvedimenti commissariali e regionali;
- che la materia che concerne la presente trattazione riguarda la riscossione e l'affrancazione dei canoni di natura enfiteutica gravanti sui fondi di natura allodiale ricadenti nelle ex tenute Ponte e Cannete già appartenuti al demanio collettivo del Comune di Terracina, prima occupati abusivamente e poi soggetti all'imposizione ed al pagamento di un canone annuo di natura enfiteutica per via dell'avvenuta legittimazione. L'occupazione dei fondi già appartenuti a comuni o ad altre collettività, da parte di soggetti abusivi, è stata a suo tempo legittimata con l'imposizione di un canone enfiteutico ai sensi degli artt. 9 e 10 della legge n. 1766/27. Per effetto della legittimazione e della conseguente imposizione del canone si è instaurato tra il Comune di Terracina (ente legittimante) ed il soggetto privato (legittimario) un rapporto enfiteutico avente natura esclusivamente privatistica, che in pratica così va connotato: il terreno passa nella libera ed assoluta proprietà del legittimario cui fa obbligo di corrispondere il canone enfiteutico, affrancabile in qualsiasi momento a richiesta del medesimo. Al riguardo, la Corte di Cassazione ha più volte ribadito che il provvedimento di legittimazione delle occupazioni abusive di terre del demanio collettivo, conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto, di natura reale, sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso (Cass. Sez. III, n. 6940/93, Cass. Civ. Sez. II, n. 6589/83 SS.UU. 8/8/1995 n. 8673). << ... Infatti una volta ottenuta la legittimazione, sorge a favore del possessore abusivo un diritto soggettivo di natura privatistica, mentre i beni perdono la natura di beni assoggettati a proprietà collettiva ed il diritto di uso civico degrada, secondo l'interpretazione della giurisprudenza, al rango di diritto affievolito – (Cons. Stato, 21 ottobre 1953, n. 852). ... >> (da Circolare R.L. 18/01/2012). << ... Tali principi sono stati anche di recente confermati dalla Suprema corte di Cassazione (si vedano, tra le altre, le sentenze n. 19792 del 28 settembre 2011 e n. 8506 dell'8 aprile 2013). L'atto di affrancazione in argomento non produce, dunque, il trasferimento della proprietà delle terre civiche che viene, invece, acquistata per effetto della legittimazione. ... >> (da Risoluzione n. 64/E 20/06/2014 dell'Agenzia delle entrate).
- che sia l'Agenzia del Territorio (circolare n. 2/2004) e sia la Regione Lazio – Direzione Regionale Agricoltura – Area Diritti Collettivi, quest'ultima con specifica nota del 18/01/2012, n. 22630 di protocollo, inviata a questo Comune, hanno evidenziato che l'affrancazione di terreni gravati da usi civici legittimati ha natura diversa da quella relativa ad enfiteusi ordinaria, così come sono diverse le situazioni giuridiche delle parti coinvolte ed i criteri di computo del canone da corrispondere; nel caso di usi civici interessati da legittimazione, infatti, non si parla di "canone enfiteutico", ma di "canone di natura enfiteutica";
- che, con il supporto di ditta specializzata, sono state già avviate in via prioritaria le verifiche sui terreni ricadenti nei territori denominati "Tenuta ponte" e "Cannete" interessati dai seguenti provvedimenti emanati regolarmente dall'Autorità superiore del tempo: decreto commissariale del 3 aprile 1937, decreto MAF 10 luglio 1939, decreti commissariali 20 dicembre 1958, decreto commissariale 6 ottobre 1959, decreto commissariale 22 dicembre 1959, decreto commissariale 7 agosto 1961, decreto commissariale 5 marzo 1962, ordinanza commissariale 29 dicembre 1962, decreto commissariale 5 febbraio 1963, sentenza commissariale 22 luglio 1966 e determinazione dipartimento sviluppo agricolo e mondo rurale Regione Lazio;

- che è necessario, di conseguenza, dare piena attuazione alle procedure tese al recupero dei canoni di natura enfiteutica per i terreni già legittimati ed ancora non regolarmente affrancati e dare corso ad eventuali istanze d'affrancazione presentate dai soggetti titolari;

#### **CONSIDERATE:**

- la direttiva della Regione Lazio Direzione Regionale Agricoltura, Diritti collettivi, resa con nota prot. 22630/10/19 del 18/01/2012, con la quale viene precisato che:
  - l'art. 10 della legge 1766/27 prevede che “nel concedere la legittimazione il Commissario (oggi Regione), imporrà sul fondo occupato ed a favore del Comune e dell'associazione un canone di natura enfiteutica il cui capitale corrisponda al valore venale del fondo stesso diminuito di quello delle migliorie ...”. Pertanto, una volta legittimata l'occupazione, il soggetto beneficiario della legittimazione può disporre liberamente del terreno, già abusivamente occupato, avendo questo perduto la propria natura di bene demaniale non essendo più gravato da uso civico;
  - il provvedimento commissariale o regionale di legittimazione delle occupazioni abusive conferisce al destinatario la titolarità di un diritto soggettivo perfetto di natura reale sul terreno che ne è oggetto, costituendone titolo legittimo di proprietà e di possesso, a favore di un soggetto privato sul quale grava il vincolo di corrispondere un canone di natura enfiteutica;
- la Deliberazione della Giunta Comunale n. 271 del 29/10/14 con la quale sono stati stabiliti i criteri di calcolo del capitale di affrancazione dei canoni di natura enfiteutica ed enfiteutici esistenti sul territorio di questo Ente;

**PRESO ATTO** della particolare congiuntura economica negativa e delle difficoltà finanziarie dei cittadini che saranno tenuti a versare, contemporaneamente, i canoni non prescritti ed il capitale di affrancazione, dovendo prevedere quindi la possibilità di rateizzare le somme dovute al Comune;

**ACCERTATO** che all'interno delle ex Tenute Ponte e Cannete, oggetto dei summenzionati provvedimenti di legittimazione, vi sono porzioni di terreni (relitti) non rientrate nei provvedimenti medesimi, pertanto sono da ritenere terre di natura collettiva abusivamente occupate. Per quelle insistenti sul territorio di Terracina, considerata anche la recente giurisprudenza (Sent. n. 1645 del 17/08/2010 Corte dei Conti Sez. Giurisp. Lazio; Tribunale Ordinario di Latina Sentenza n. 15 del 05/01/09; Corte di Appello di Roma – Sezione Prima – n. 2805/10 del 5 dicembre 2009/28 giugno 2010, cronologico n. 4401 e repertorio n. 4004), nelle more della relativa sistemazione ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti, si rende necessario richiedere l'indennità di occupazione abusiva ai vari soggetti interessati, successivamente alla loro individuazione, condividendo l'indirizzo fornito dalla sentenza Cass. civ. Sez. V, 08-08-2003, n. 11993 che prevede l'applicabilità della tassa per l'occupazione dei spazi e delle aree pubbliche anche sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei Comuni. Invece, per le aree situate nella suddetta ex Tenuta Ponte insistenti sul territorio comunale di San Felice Circeo, occorre richiedere l'indennità di occupazione abusiva da determinare mediante apposite relazioni peritali di stima;

#### **VISTI**

- la legge 16/6/1027 n. 1766;
- il R.D. 26/2/1928 n. 332;
- la direttiva della Regione Lazio prot. 22630/10/19 del 18/1/2012;
- la circolare n. 2 del 2004 dell'Agenzia del Territorio;
- Deliberazione della Giunta Comunale n. 271 del 29/10/14;
- Il Regolamento Cosap approvato con Delib. c.C. n. 63/09;

**VISTA** la propria competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 48 del D. L.vo 267/2000;

VISTI i pareri favorevoli, espressi dai Responsabili di Area interessati, resi ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147 bis, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000

## **D E L I B E R A**

1. **DI APPROVARE** la premessa narrativa da intendersi per integralmente riportata anche se materialmente non ritrascritta.
2. **DI DARE** indirizzo agli uffici comunali perché venga avviato un processo di accertamento e riscossione dei canoni di natura enfiteutica imposti con regolari provvedimenti emessi dall'Autorità nel tempo competenti in materia di usi civici, a partire dai decreti che hanno interessato le ex tenute Ponte e Cannete.
3. **DI PROCEDERE**, attraverso i competenti uffici comunali:
  - Alla richiesta dei canoni di natura enfiteutica attuali e pregressi previa determinazione ai sensi della delib. G.C. 271/14;
  - Alla affrancazione dei canoni di natura enfiteutica, di cui al punto che precede, per i quali sia stata o sarà prodotta debita istanza dai soggetti aventi titolo, previo versamento del relativo capitale d'affrancazione determinato ai sensi della delib. G.C. n. 271/14;
  - Alla richiesta dell'indennità di occupazione abusiva determinata nei modi indicati in premessa.
4. **DI DARE MANDATO AGLI UFFICI COMUNALI** perché vengano adottate le più idonee iniziative di comunicazione istituzionale tese a rendere edotta la cittadinanza e, in particolare, coloro i quali sono direttamente interessati dal presente programma, dei diritti e degli obblighi che derivano dalle leggi vigenti, sollecitandone la partecipazione attiva al processo di sistemazione delle aree ancora gravate da canoni di natura enfiteutica imposti a seguito di provvedimenti di legittimazione di terre già soggette al regime giuridico degli usi civici.
5. **DI STABILIRE** che:
  - l'affrancazione del canone è un diritto in capo al soggetto legittimato con provvedimento di legittimazione emesso ai sensi dell'art. 10 legge n. 1766/27;
  - L'oggetto di affrancazione è il canone di natura enfiteutica che origina dalla legittimazione del terreno e non degli eventuali fabbricati sullo stesso successivamente edificati;
  - in caso di comproprietà del medesimo terreno – o condominio, nel caso di compendi immobiliari insistenti sul terreno - l'affrancazione può essere proposta da un solo proprietario, ma dovrà riguardare il canone che grava su tutto il terreno in comproprietà;
  - per la riscossione dei canoni di natura enfiteutica relativi alle annualità diverse da quelle in corso dovranno essere richiesti gli interessi al saggio legale.
6. **DI CONCEDERE**, ove richiesto, la rateizzazione delle somme dovute al Comune, a titolo di canoni di natura enfiteutica pregressi e di capitale di affrancazione, nel seguente modo:
  - a) per importi fino ad € 1.000,00 massimo 4 rate mensili;
  - b) per importi superiori ad € 1.001,00 e fino a € 5.000,00 massimo 10 rate mensili;
  - c) per importi superiori a € 5.001,00 la durata della rateizzazione, l'importo delle rate e le eventuali garanzie accessorie a tutela della dilazione di pagamento, sono rimessi alla valutazione del dirigente responsabile di servizio.

**7. DI STABILIRE** che in caso di rateizzazione:

- a) la dilazione di pagamento viene accettata al tasso di interesse legale vigente all'epoca della concessione della rateizzazione.
- b) Tutte le istanze di rateizzazione devono essere motivate dal richiedente e la rateizzazione deve risultare da provvedimento espresso del Dirigente. Il provvedimento di rateizzazione dovrà distintamente specificare le somme rateizzate dovute a titolo di canoni pregressi, le somme dovute a titolo di capitale di affrancazione e l'imputazione progressiva dei pagamenti delle rate ai canoni ed al capitale.
- c) In caso di mancato pagamento di due rate, anche non consecutive, l'istante decade dal beneficio della rateazione e le somme versate fino all'avvenuta decadenza restano acquisite alle casse dell'Ente a titolo di canoni di natura enfiteutica maturati fino alla decadenza e di canoni futuri fino alla concorrenza delle somme versate. In caso di inadempimento da parte del soggetto istante, derivante dal mancato o insufficiente versamento delle rate concesse rispetto ai canoni pregressi non versati, a seguito di provvedimento di decadenza, l'Ente darà avvio alla riscossione coattiva dei canoni di natura enfiteutica. La decadenza dal beneficio della rateazione dovrà risultare da provvedimento espresso del Dirigente competente.
- d) La stipula dell'atto di affrancazione è subordinata all'avvenuto pagamento dell'intero debito derivante da canoni maturati e maturandi e da capitale di affrancazione.
- e) E' demandata al Dirigente responsabile del servizio l'adozione degli atti conseguenti utili a rendere operativa la presente disposizione.

**8. DI DEMANDARE** ai preposti Uffici comunali, supportati da soggetto esterno di comprovata esperienza in materia di usi civici, l'adozione degli atti inerenti la riscossione dei canoni di natura enfiteutica afferenti ai territori delle ex Tenute Ponte e Cannete.

**9. DI ISTITUIRE**, nel rispetto della norma contenuta nella legge n. 1766/27, la quale prevede il rimborso delle spese anticipate dai Comuni da parte di ciascuno dei beneficiari delle operazioni di sistemazione delle terre soggette al particolare regime degli usi civici, "*il diritto d'istruttoria*" calcolato forfettariamente nella misura di:

- a. € 500,00 a carico di ogni ditta individuata che non ha provveduto al versamento dei canoni annuali e delle indennità, da addebitare nella richiesta del Comune per il pagamento delle annualità non versate. Per i soggetti che si attivano spontaneamente al diritto di istruttoria viene applicata una riduzione del 20%. E' facoltà del dirigente, nel caso di nucleo familiare convivente che ha ricevuto più inviti al pagamento del canone relativo allo stesso terreno, assentire il versamento di un unico rimborso spese istruttoria;
- b. € 350,00 per istruttoria di affrancazione;

**10. DI DICHIARARE** infine la presente immediatamente eseguibile.

Il presente verbale viene così sottoscritto:

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

**Erminia OCELLO**



IL SEGRETARIO COMUNALE

**Marco RAPONI**



### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del Delegato alla Pubblicazione, che copia del presente 18 DIC. 2015 verbale è stata inserita il giorno \_\_\_\_\_ sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>), ai sensi dell'art. 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento.

Terracina, 18 DIC. 2015

IL DELEGATO ALLA PUBBLICAZIONE

ISTRUTTORE CONTABILE

Sig. Adriano Innico

LA SEGRETERIA GENERALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_ :

- perché trascorsi 10 (dieci) giorni dalla data di inizio della pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267);
- perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

---