



SIBaTer

Supporto Istituzionale
alla Banca delle Terre

Strumenti, atti, procedure per ricognizione e coinvolgimento di terreni privati in processi di valorizzazione di beni pubblici

1° KIT PER GLI OPERATORI COMUNALI

Addendum al Vademecum SIBaTer per favorire una migliore conoscenza
delle terre pubbliche dei Comuni

Task Force SIBaTer, Aprile 2020



IFEL
Fondazione ANCI



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



Agenzia per la Coesione Territoriale

po **n** **GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Indice

- 1.** Ricognizione di terreni di proprietà privata presenti nel territorio comunale
Schemi/modelli allegati
 - a) Schema di manifestazione di interesse per l'iscrizione volontaria di terreni privati nell'elenco comunale dei terreni abbandonati o incolti*

- 2.** Acquisizione e coinvolgimento di terreni di proprietà privata nel processo di valorizzazione delle terre disponibili presenti nel territorio comunale
Schemi/modelli allegati
 - a1) Schema di dichiarazione di cessione del terreno privato al Comune (società)*
 - a2) Schema di dichiarazione di cessione del terreno privato al Comune (persona fisica)*
 - b) Schema di deliberazione di riconoscimento dell'avvenuto passaggio di proprietà del terreno privato a favore del Comune (società e persona fisica)*
 - c) Schema di deliberazione ex art. 58 DL n.112/2008*

- 3.** La leva espropriativa

Note esplicative

1. Ricognizione di terreni di proprietà privata presenti nel territorio comunale

Nota esplicativa: Le iniziative di rilancio dell'agricoltura e della silvicoltura possono anche non limitarsi a terreni che già fanno parte del patrimonio dei Comuni e/o sono regolarmente inventariati. Ci possono essere terreni la cui proprietà è incerta a causa dello stato di abbandono e dell'assenza dal territorio del soggetto al quale sia riferibile la titolarità in base alle risultanze catastali, oppure casi di proprietà contestata.

Poi ci sono i casi in cui il proprietario di un fondo ha interesse a spogliarsene, anche solo per non dover fare continuamente i conti con un gravame fiscale o un immobile che può rappresentare un fastidio da gestire a livello di patrimonio personale o di posizione fiscale.

Con la manifestazione di interesse per l'iscrizione volontaria di terreni privati nell'elenco comunale dei terreni abbandonati o incolti -il cui schema allegato è da personalizzare come tutti gli strumenti offerti nel presente *kit*- l'Amministrazione locale rende nota la volontà di rendere produttive le terre incolte che si trovano sul suo territorio e si limita ad invitare i privati proprietari che vogliono contribuire a questo programma di tipo socioeconomico a contattare gli uffici comunali per rappresentare la situazione dominicale e catastale dell'immobile interessato. Una volta raccolte le disponibilità, gli Uffici comunali potranno richiedere il supporto di SIBaTer per i casi che presentano eventuali peculiarità.

Schemi/modelli allegati

a) *Schema di manifestazione di interesse per l'iscrizione volontaria di terreni privati nell'elenco comunale dei terreni abbandonati o incolti*

2. Acquisizione e coinvolgimento di terreni di proprietà privata nel processo di valorizzazione delle terre disponibili presenti nel territorio comunale

Nota esplicativa: Un possibile coinvolgimento di terreni di proprietà non pubblica nelle attività oggetto del Progetto SIBaTer (ricognizione e valorizzazione di terreni disponibili presenti sul territorio comunale) deve tener conto di differenti scenari, ognuno dei quali implica l'attivazione di diversi strumenti amministrativi.

Si pensi al caso in cui il proprietario non abbia interesse a conservare la proprietà del bene (ad es., per non continuare a sopportare determinate situazioni di responsabilità o gravami fiscali): l'immobile può essere ceduto all'Amministrazione locale sotto forma di vendita, donazione o *negotium mixtum cum donatione*, anche previa dichiarazione d'intenti in risposta ad un avviso pubblico (cfr. *schema allegato a) punto 1*). In alternativa si può pensare alla cessione di un usufrutto trentennale a favore del

Comune che, a sua volta, può procedere alla concessione in godimento a terzi a scopo d'impresa.

La legge n.448 del 1998 offre un'altra strada elaborata dal legislatore per favorire l'accorpamento di reliquati stradali, ma che nella pratica viene utilizzata anche per formalizzare il passaggio di proprietà di beni più ampi o di suoli "inconsapevolmente" occupati dalla P.A. nella realizzazione di un'opera pubblica (sconfinamento)¹.

La procedura prevede una dichiarazione dell'ultimo proprietario risultante dai Registri catastali di attestazione del fatto che l'immobile è stato pacificamente posseduto dalla collettività (cfr. *schemi allegato a1) e a2) punto 2*). La dichiarazione viene recepita in una deliberazione comunale (preferibilmente del Consiglio che è l'organo istituzionalmente competente ad assumere le decisioni inerenti gli acquisti e le alienazioni immobiliari) con tutti gli allegati e viene sottoposta a registrazione e trascrizione in forma gratuita (entro trenta giorni dalla seduta del Consiglio, l'immediata eseguibilità è irrilevante). Qualora il bene sia appartenuto ad una società cancellata dal Registro delle imprese, la dichiarazione va rilasciata dall'ultimo liquidatore, se vivente. Il *kit* offre, fra l'altro, uno schema di deliberazione consiliare per questo tipo di operazione definita, con terminologia gergale atecnica, un'usucapione amministrativa (cfr. *schema allegato b) punto 2*).

Può accadere infine che il nominativo dell'ultimo proprietario di un terreno, incolto e abbandonato, sia noto attraverso i Registri catastali, ma di fatto risulti irreperibile. In questo caso è possibile inserire l'immobile in una deliberazione ricognitiva come il piano delle valorizzazioni *ex art. 58* del decreto legge n.112 del 2008 e la deliberazione, anche per estratto, va notificata in forma amministrativa all'ultimo domicilio conosciuto. La normativa prevede comunque una facoltà di opposizione in via amministrativa, in caso di improvvisa manifestazione di un avente diritto. Anche per questa forma di acquisizione con modalità ricognitiva viene offerto uno schema di deliberazione comunale (cfr. *schema allegato c) punto 2*), con un opportuno riferimento alle regole di prassi della Conservatoria dei Registri immobiliari (oggi di competenza dell'Agenzia delle Entrate) che permettono la trascrizione dei provvedimenti ricognitivi adottati in applicazione dell'art. 58 del DL n. 112 del 2008 anche in assenza del soggetto "contro" o "dante causa" che, come è noto, non può mancare nei fisiologici passaggi di proprietà di cui sono protagonisti la parte alienante e la parte acquirente.

1 In genere la Conservatoria non si mette a commentare o a sollevare questioni inerenti la natura dell'immobile, anche perché la trascrizione ha una funzione dichiarativa.

Schemi/modelli allegati

- a1) Schema di dichiarazione di cessione del terreno privato al Comune (società)*
- a2) Schema di dichiarazione di cessione del terreno privato al Comune (persona fisica)*
- b) Schema di deliberazione di riconoscimento dell'avvenuto passaggio di proprietà del terreno privato a favore del Comune (società e persona fisica)*
- c) Schema di deliberazione ex art. 58 DL n.112/2008*

3. La leva espropriativa

Nota esplicativa: Infine ci può essere il caso in cui il proprietario è noto, il terreno è in stato di visibile abbandono e l'Amministrazione comunale, dopo approfondita riflessione, ritiene che "vale la pena" di agire con la leva "autoritativa" (DPR n. 327 dell'8 giugno 2001).

In questo caso è richiesta un'attenta valutazione di strategia amministrativa.

Il terreno va inserito in un piano delle acquisizioni immobiliari, ma anche nel DUP e nell'ambito di una più generale politica del territorio e delle attività produttive, e si apre un procedimento espropriativo con trasmissione di una lettera di partecipazione al procedimento ex art. 8 della legge n.241 del 1990 all'ultimo domicilio conosciuto.

Se il proprietario si fa vivo, si apre un tavolo di trattativa nel quale si può concordare l'indennizzo per una cessione bonaria.

Se il proprietario non si fa vivo, si può pensare ad un provvedimento espropriativo, da notificare alla residenza o domicilio, e all'accantonamento di un indennizzo simbolico da tenere vincolato nella tesoreria comunale a titolo di offerta reale. E' chiaro che se il proprietario dovesse aprire un contenzioso a titolo di opposizione alla stima davanti alla Corte d'Appello, il Comune deve aver già pianificato lo scenario, valutando con un esperto di estimo quanto può valere il terreno, tenuto conto che il proprietario che non ha lo *status* di coltivatore diretto non può invocare la triplicazione dell'indennizzo.

Se il proprietario sceglie di impugnare il provvedimento davanti al TAR, che non è il giudice del corrispettivo delle espropriazioni, gli aspetti decisivi della controversia saranno quelli relativi al rispetto delle forme procedurali e, soprattutto, la sostenibilità della motivazione rispetto ai valori della Carta costituzionale.