



Regione Puglia
Segretariato Generale della giunta Regionale

Disegno di Legge N. **66** del 02/05/2017

SDL di “Modifica ed integrazione della Legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4 - Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti”.



**Relazione di accompagnamento alla proposta di legge regionale di
"Modifica ed integrazione della Legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4 - Testo unico delle
disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale
combattenti"**

1. PREMESSA

La presente relazione è finalizzata a illustrare le motivazioni sottese alla proposta di legge, qui di seguito allegata, che abroga la Legge regionale vigente in materia di Riforma Fondiaria - la L.R. n. 20 del 1999, unitamente alle disposizioni alla stessa collegate - in luogo di un articolato complessivo composto da n. 9 articoli, da inserire nel vigente Testo Unico regionale sul demanio armentizio e i beni della soppressa Opera Nazionale Combattenti (L.R. n. 4/2013).

L'obiettivo di tale intervento novellatore è quello di riunire (alla luce dell'attuale assetto organizzativo regionale) in un unico *corpus* normativo la disciplina dei beni di Riforma Fondiaria con quella delle restanti categorie patrimoniali della Regione, omogeneizzando e semplificando i procedimentiritenuti ostativi alla spinta acceleratrice che si vuole imprimere all'attività di dismissione e amministrazione del cospicuo patrimonio immobiliare appartenente all'ex Ersap, e nel pieno rispetto dei principi della *better regulation*.

Il provvedimento correttivo è finalizzato, peraltro, alla soluzione delle numerose problematiche, che più oltre si provvederà ad esporre nel dettaglio, emerse nel corso delle ricognizioni appositamente svolte per delineare il quadro conoscitivo alla base della presente proposta legislativa.

2. EVOLUZIONE NORMATIVA

Storicamente la riforma agraria è stata una vasta operazione di redistribuzione terriera compiuta nel secondo dopo guerra dallo Stato (con le leggi nn. 230/1950 e 841/50) a favore dei piccoli lavoratori manuali della terra, attraverso l'espropriazione forzata dei grandi latifondi, perlopiù lasciati incolti e improduttivi.

Con la riassegnazione dei terreni, previo appoderamento, la finalità perseguita era evidentemente quella di migliorare la loro produttività e al tempo stesso, offrire una risposta alla grave crisi sociale sorta all'indomani del secondo conflitto mondiale.

I terreni espropriati in Puglia (spesso con sovrastanti fabbricati ed opifici) originariamente ammontavano a circa 130.000 ettari, che furono trasformati in unità produttive (circa 21.000 poderi) da assegnare ai contadini con diritto di acquisto rateizzato. Con la Riforma Fondiaria vennero, altresì, realizzate opere pubbliche o di pubblico interesse (quali strade, acquedotti rurali, canali, pozzi, etc.), in parte ancor oggi esistenti, quali infrastrutture di bonifica e di sistemazione del territorio interessato.

Nel 1950 il Governo, per il conseguimento degli obiettivi innanzi citati, emanò le prime leggi di Riforma Fondiaria e, precisamente: la legge n. 230 del 12 maggio 1950 (cd. Legge Sila), riferita alle zone dell'altopiano Silano e la legge n. 841 del 21 ottobre 1950 (cd. legge Stralcio), per il resto del territorio nazionale.

L'attuazione della legge Stralcio vide la creazione di apposite Sezioni Speciali presso enti preesistenti e, in particolare, per la Puglia venne istituita, con D.P.R. del 7 febbraio 1951, n. 67, presso l'Ente per lo Sviluppo dell'Irrigazione e la Trasformazione Fondiaria in Puglia e Lucania (istituito con D.L. del 18 marzo 1947 n. 281) la Sezione Speciale per la Puglia e la Lucania.



Con successiva legge 14 luglio 1965, n. 901 fu stabilito l'adeguamento delle Sezioni Speciali ai compiti previsti dal D.P.R. 948/1962 e la loro trasformazione in enti di sviluppo.

Il costituito Ente di sviluppo in Puglia e Lucania, trent'anni dopo, venne poi soppresso dalla legge 30 aprile 1976 n. 386, e, conseguentemente, le sue funzioni amministrative trasferite alle Regioni competenti per territorio.

La Puglia, con legge regionale del 28 ottobre 1977 n. 32, provvede alla istituzione dell'Ersap (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo in Puglia), quale strumento operativo della Regione per il raggiungimento degli obiettivi di interesse agricolo nel quadro della programmazione regionale.

Con l'art. 24 della legge n.146 del 8 maggio 1998 lo Stato ha, poi, proceduto a trasferire [...] *"alle Regioni anche le funzioni normative [...] relative ai beni immobili di riforma fondiaria di cui agli artt. n. 9, 10 e 11 della legge 30 aprile 1976, n. 386, acquisiti al patrimonio degli enti gestori in forza dei citati articoli e delle rispettive leggi regionali istitutive degli enti stessi"*, completando così il processo devolutivo in materia a favore delle Regioni interessate.

Con l'art. 35 della legge 19 giugno 1993 n. 9, la Regione procedette alla soppressione dell'Ersap, affidando a un Commissario liquidatore il compito di inventariare i beni mobili e immobili di proprietà e predisporre il "Piano di liquidazione", con la cui approvazione (delibera del Consiglio regionale n. 225 del 28 ottobre 1997) venne dichiarata la definitiva estinzione dell'Ente.

Infine, con Legge regionale 4 luglio 1997 n. 18 le funzioni amministrative furono affidate ad una Struttura interna ("Settore Riforma Fondiaria", poi, con Legge regionale 20 gennaio 1999, n. 5, ridenominata "Settore Riforma Fondiaria – Ufficio ex Ersap"), espressamente preposta alla gestione delle procedure immobiliari dismisse, in attuazione del suddetto "Piano di liquidazione".

La codificazione delle predette procedure alienative è stata realizzata dalla Regione - nell'esercizio della potestà legislativa alla stessa attribuita in virtù della sopra citata legge n. 146/1998 - **con la legge 30 giugno 1999 n. 20, che rappresenta ancora oggi il fondamentale riferimento normativo in materia.**

L'art. 45 della successiva Legge regionale 31 maggio 2001 n. 14, nel dichiarare estinto il già soppresso Ersap ha stabilito che [...] *"la Regione Puglia succede all'Ersap nei rapporti attivi e passivi non ancora esauriti"* e [...] *"i beni mobili e immobili di cui l'ex Ersap era titolare sono a tutti gli effetti acquisiti al demanio e patrimonio della Regione Puglia"*.

Negli anni successivi, la predetta Legge regionale n. 20/1999 è stata ripetutamente oggetto di interventi correttivi, adottati quasi con cadenza annuale, soprattutto in occasione dell'approvazione delle leggi finanziarie (cfr. leggi regionali nn. 14/2001, 4/2003, 1/2005, 22/2006, 5/2007, 10/2009, 34/2009, 5/2010, 37/2014, 15/2015, 8/2016), attraverso l'inserimento di singole e particolari disposizioni, spesso scollegate dal testo generale, che hanno finito col rendere l'impianto normativo nel suo complesso disorganico, incoerente e di difficile comprensione.

Infatti, i predetti rimaneggiamenti hanno prodotto procedure diversificate in relazione a fattispecie che potevano ben esser trattate in modo analogo, e fasi endoprocedimentali piuttosto articolate e complesse che, in taluni casi, finivano con l'aggravare ancor più i tempi di istruttoria e di conclusione dei procedimenti.



4.
L'esegesi del testo risulta, peraltro, un'operazione piuttosto ardua e laboriosa, in considerazione di un complesso normativo costituito da 25 articoli, che, come detto, sono stati più volte emendati.

3. GLI OBIETTIVI DELLA NOVELLA

Con il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 17 maggio 2016, n. 316, come noto, è stata data attuazione al nuovo modello organizzativo regionale denominato "M.A.I.A.", provvedendo all'istituzione delle Sezioni dei Dipartimenti e alla definizione delle funzioni a ciascuna spettanti. In tale processo di riordino, i compiti e le attività in materia di Riforma Fondiaria sono transitati alla Sezione Demanio e Patrimonio.

Da una puntuale ricognizione, svolta per individuare la consistenza patrimoniale e le criticità esistenti in ordine alla gestione del patrimonio ex Ersap, il quadro conoscitivo ottenuto viene sinteticamente riportato nelle sottostanti tabelle:

CONSISTENZA PATRIMONIALE		
PROVINCIA	TERRENI	FABBRICATI
	SUPERFICIE (Ha)	N°
BARI/BAT	1103,0005	170
BRINDISI	562,0264	55
FOGGIA	1845,6936	414
LECCE	2107,3732	56
TARANTO	373,0763	74
TOTALE	5991,17	769



IDENTIFICAZIONE DI ALCUNE PROBLEMATICHE						
PROVINCIA	FABBRICATI DA ACCATASTARE	ACQUEDOTTI RURALI	FABBRICATI ABUSIVI	CONCESSIONI D'USO	BENI DA AFFRANCARE DAL RISERVATO DOMINIO	CONTENZIOSI PENDENTI
BARI/BAT	170	1	10	0	70	171
BRINDISI	47	1	233	0	416	
FOGGIA	277	0	182	0	248	
LECCE	29	2	521	43	581	
TARANTO	0	0	0	0	1	
N. TOTALE	523	4	946	43	1316	

Ai dati contenuti nell'ultimo prospetto occorre aggiungere le numerose infrastrutture pubbliche o di pubblico interesse realizzate dalla Riforma (strade, canali, ecc.), per le quali si impone la definizione delle rispettive destinazioni.

A ben vedere, dunque, dalla lettura del su esposto quadro sinottico, le criticità riscontrabili in materia di gestione Fondiaria risultano nulla affatto trascurabili.

Innanzitutto, va evidenziata la delicata questione relativa alla gestione degli acquedotti rurali, in relazione alla quale attualmente l'Amministrazione regionale - proprietaria, come si evince dalla tabella, di quattro acquedotti - sostiene annualmente costi ingenti (in termini di consumi idrici e manutenzione), dovuti soprattutto alla vetustà degli impianti idrici costruiti negli anni '50, che non risultano minimamente compensati dagli introiti derivanti dalle utenze asservite.

Si deve segnalare inoltre la preoccupante mole dei fabbricati - ammontanti, come risulta in tabella, a n. 523 unità - non dichiarati al Catasto edilizio urbano (cd. fabbricati fantasma) e, dunque, necessitanti del loro accatastamento. Si ricorda che la normativa vigente (d.lgs. n. 472/1997, come modificato dalla legge n. 220/2010 e dal successivo d.lgs. n. 23/2011) prevede, per i casi di omessa denuncia, forti sanzioni economiche. A tale riguardo, i numerosi avvisi di accertamento già notificati all'Amministrazione regionale impongono una tempestiva soluzione di siffatta problematica.

Trattasi di costruzioni che, per epoca costruttiva e scarsa manutenzione, si trovano in uno stato di conservazione precario, tanto che sarebbe opportuno, per la maggior parte di loro, prevedere la demolizione.

Allarmante, anche dal punto di vista sociale, è altresì il dato relativo al fenomeno dell'abusivismo edilizio, che rivela ben 946 fabbricati realizzati da privati sui terreni della Riforma. Le conseguenze previste dall'art. 31 del D.P.R. n. 380/2001 (T.U. dell'edilizia), in caso di accertamento di costruzione sprovvista di regolare permesso, sono l'irrogazione di pesanti sanzioni amministrative a carico dell'abusivo, oltre all'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi. Non può, tuttavia, sottacersi la duplice natura dell'illecito *de quo*: dalla condotta abusiva scaturiscono, infatti, conseguenze penali (l'abuso edilizio è qualificato reato dall'art. 44 del sopra menzionato D.P.R. n. 380/2001), oltre che amministrative.

Pertanto, occorre fornire una soluzione rapida ed efficace alla problematica testé enunciata, attraverso la previsione di strumenti snelli ed incentivanti, che permettano ai proprietari del soprassuolo di acquistare il relativo terreno. Ciò consentirebbe alle strutture tecniche regionali di definire numerose posizioni attualmente pendenti e ai soggetti privati la possibilità di presentare istanza di regolarizzazione edilizia presso i comuni interessati.

Il dato relativo ai contenziosi in atto - 171 - non può, del resto, che provocare una profonda riflessione sull'opportunità di snellire le procedure amministrative affinché da un lato si eviti l'insorgere di altre controversie e dall'altro si favorisca, facendo venir meno l'interesse a coltivarle, una loro celere conclusione.

Appare inoltre di estrema importanza la necessità di un ripensamento del processo dismissivo e di affrancazione dal riservato dominio nei casi di sussistenza di un contratto di assegnazione e vendita. Si ricorda a riguardo che l'assegnazione dei terreni della Riforma da parte degli Enti di Sviluppo venne realizzato, negli anni cinquanta, attraverso la sottoscrizione di contratti di vendita con patto di riservato dominio (ai sensi dell'art. 1523 del codice civile). Tale tipologia negoziale consentiva al privato un acquisto rateale con la possibilità di godere da subito del bene, ottenendone però la proprietà effettiva solo con il pagamento dell'ultima rata e, quindi, con l'esatta corresponsione del prezzo stabilito (comprendente spesso anche i debiti poderali gravanti sull'immobile).

A garanzia dell'adempimento veniva apposta al contratto la cd. "clausola di riservato dominio" a favore dell'Amministrazione, che consentiva alla stessa l'immediata ripresa in possesso del bene in caso di mancata corresponsione delle rate previste nel piano di ammortamento approvato.

La legge n. 386/1976, sopra menzionata, in deroga all'ordinario regime civilistico in tema di vendite rateali, introdusse, all'art. 10, un principio di *favor* nei confronti dell'assegnatario, stabilendo che *"il riservato dominio a favore dell'ente di sviluppo [...] permane fino al pagamento della quindicesima annualità del prezzo di assegnazione. Le successive annualità dovute dall'assegnatario, in base al piano di ammortamento del prezzo, costituiscono oneri reali sul fondo assegnato e sono esigibili con le norme ed i privilegi stabiliti per le imposte dirette"*. In virtù della disposizione testé citata, l'assegnatario diveniva proprietario con il pagamento della quindicesima rata, potendo l'Ente di sviluppo esigere la restante parte del prezzo dovuto solo con l'attivazione degli strumenti previsti in caso di mancato pagamento delle imposte dirette.

Come può rilevarsi dalla lettura del dato corrispondente sopra censito, i procedimenti di affrancazioni da concludere ammontano a 1316. La loro rapida definizione impone l'adozione di meccanismi semplificati rispetto a quelli previsti dall'attuale normativa, da un lato prevedendo forme di agevolazione a favore degli affrancatari o loro eredi (rateizzazione del debito e mancata corresponsione degli interessi legali), in modo da spingerli alla rapida definizione dell'iter acquisitivo; dall'altro, estendendo il diritto di riscatto, oltre agli eredi, ai soggetti subentrati all'assegnatario.

Le argomentazioni sinora illustrate impongono, dunque, una generale rivisitazione della legge attualmente vigente in materia (L.R. n. 20/1999, più volte citata), atteso che la stessa, per le già evidenziate criticità riscontrabili, non facilita la definizione delle numerose problematiche esistenti e la gestione amministrativa del patrimonio immobiliare, ispirata ai principi dell'efficienza, dell'efficacia, della semplificazione e della celerità dell'azione amministrativa.



Il nuovo assetto organizzativo impone, del resto, l'adozione di procedure uniformi, snelle e trasparenti da applicarsi omogeneamente, salvo casi specifici, alle diverse tipologie di beni regionali. In tale contesto, i beni ex Ersap rientrano nel novero di quelli appartenenti al patrimonio indisponibile della Regione e, pertanto, agli stessi può applicarsi la disciplina di cui alla L.R. n. 27/1995 e al R.R. n. 23/2011.

L'assimilazione ai beni ex ONC, infine, rende plausibile l'inserimento, dal punto di vista della normazione dei beni di Riforma Fondiaria, all'interno della cornice del T.U. di cui alla Legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4, in modo da riunire, come innanzi detto, in un *corpus* unico ed organico le disposizioni regolanti alcuni beni regionali.

La soluzione adottata è stata, perciò, quella di inserire, nel *corpus* del T.U., dopo il Capo III, un Capo III-bis espressamente dedicato ai "*Beni della soppressa Riforma Fondiaria*", così procedendo alla cassazione della L.R. n. 20/1999 e alla sua sostituzione con n. 9 disposizioni, dall'art. 22bis all'art. 22decies.

4. LE NOVITÀ INTRODOTTE DALLA NOVELLA

I capisaldi della presente proposta normativa possono così sintetizzarsi:

- a) assimilazione del mero possessore al conduttore, ossia al soggetto munito di valido titolo legittimante l'occupazione;
- b) alienazione diretta all'attuale possessore;
- c) previsione della procedura di evidenza pubblica nei soli casi di alienazione di beni liberi
- d) introduzione di una diversa modalità, più snella e rapida, di determinazione del prezzo di vendita, basata sull'affidamento di tale attività alle strutture tecniche interne alla Sezione Demanio e Patrimonio in luogo dell'Agenzia delle Entrate;
- e) rateizzazione del pagamento di tutte le debenze, estesa anche agli eredi dell'assegnatario;
- f) esonero dal pagamento degli interessi legali per coloro che provvedono all'affrancazione entro un anno dall'entrata in vigore della novella;
- g) beneficio della riduzione del prezzo di stima di un terzo nel caso di alienazione a favore dell'attuale possessore;
- h) trasferimento delle infrastrutture pubbliche (strade, canali, acquedotti, etc.) agli enti territoriali tenuti alla loro gestione con provvedimento presidenziale;
- i) semplificazione procedurale per la cancellazione della clausola di riservato dominio;
- j) inserimento del patrimonio della Riforma nel Catalogo Informatico dei Beni Immobili Regionali (http://www.sit.puglia.it/portale/portale_patrimonio_regionale).

5. COMMENTO ARTICOLATO

L'articolo1 porta la modifica al titolo della legge.

L'articolo2 integra le finalità della legge.

L'articolo3 introduce il Capo III bis di disciplina dei beni della riforma fondiaria, in particolare:

- **L'art. 22 bis - Esercizio delle funzioni**, fissa preliminarmente le modalità di esercizio delle funzioni normativa ed amministrativa da parte dell'Ente Regione in materia di Riforma Fondiaria. Infatti, prima della emanazione della L. n.146/1998 gli Enti di Sviluppo facevano parte del Ministero dell'Agricoltura; con la suddetta legge sono stati trasferiti, come già detto sopra, alla Regione, che regola con disposizioni normative specifiche la gestione di tali Enti, secondo quanto previsto dall'art. 45 della L.R. n. 14/2001.



La Regione, oltre ad esercitare tutti i compiti connessi alla gestione di tale patrimonio immobiliare, ha l'obbligo, stabilito dall'art.14 della L.R. n. 27/1995, di provvedere alla ricognizione di tali beni, inserendoli nell'apposito Catalogo Informativo dei Beni Immobili Regionali (comma 3).

- **L'art. 22 ter - Trasferimento e alienazione**, stabilisce le modalità di dismissione dei beni dell'ex Riforma Fondiaria. Il comma 1, alla lett. a), contempla l'unico caso di trasferimento a titolo gratuito, ossia in favore degli Enti Locali che ne facciano richiesta per finalità di interesse pubblico. La successiva lett. b), invece, contempla la fattispecie di alienazione diretta a favore degli attuali conduttori, già in possesso del bene e, dunque, titolari di uno *jus praelationis*.

In caso di bene privo di possessore (cd. bene libero), si farà luogo ad un'asta pubblica con offerte al rialzo.

La lett. d), poi, riguarda la casistica di vendite tipica di questa particolare tipologia di beni, diffusasi a partire dal secondo dopoguerra e caratterizzata dalla sottoscrizione, tra l'Ente di sviluppo e il piccolo contadino, dei cd. contratti di assegnazione e vendita. Come già si è detto nel paragrafo 3, si trattava di vendite con riserva della proprietà, ovvero vendite a rate sottoposte alla condizione sospensiva dell'acquisto del diritto di proprietà all'avvenuto pagamento dell'intero prezzo stabilito. Al fine di garantire l'esatto adempimento di quanto pattuito, il contratto conteneva il cd. "patto di riservato dominio" a favore dell'Ente, una garanzia reale immediatamente azionabile che limitava il potere dispositivo dell'affrancatario, consentendo all'Amministrazione, in caso di morosità, di rientrare immediatamente in possesso del bene. Pertanto, in presenza di tale contratto, l'affrancatario, qualora abbia pagato almeno la quindicesima rata del prezzo (ai sensi dell'art. 10 L. n. 386/1976), può ottenere la cancellazione del riservato dominio, commercializzandolo liberamente.

La lettera e), infine, comprende i casi in cui gli edifici possono essere ceduti a titolo gratuito agli enti ecclesiastici, qualora siano rappresentati da pertinenze di culto che hanno mantenuto tale destinazione.

Il secondo comma, poi, prevede che le infrastrutture pubbliche, di proprietà della Riforma Fondiaria, ma ormai non più gestiti dalla stessa e divenuti di fatto patrimonio delle Amministrazioni territoriali in cui ricadono, vengano acquisite gratuitamente dagli enti locali di riferimento, in quanto titolari dell'attività gestoria.

- **L'art. 22 quater - Trasferimento agli Enti Locali e agli enti ecclesiastici**, disciplina le modalità di trasferimento dei beni ex Ersap agli enti locali e agli enti ecclesiastici, prevedendo che per i primi si provvede attraverso un atto monocratico del Presidente della Giunta regionale (emanato previa deliberazione di Giunta), che costituisce titolo di proprietà utile per la trascrizione; per i secondi, invece, si seguirà l'iter ordinario dell'atto pubblico ricevuto da pubblico ufficiale (notaio o ufficiale rogante).
- **L'art. 22 quinquies - Alienazione agli attuali conduttori**, stabilisce i criteri di determinazione del prezzo di vendita dei beni ex Ersap agli attuali conduttori, ossia ai possessori dell'immobile muniti di un valido titolo, distinguendo tra terreni e fabbricati. Per i primi si applica il criterio del VAM, come stabilito dall'art. 41 del d.p.r. n. 327/2001; per i secondi si prevede un'ulteriore differenziazione a seconda che presentino o meno il carattere della funzionalità rispetto all'attività di coltivazione agricola, che rappresenta la finalità dell'attribuzione dei beni ex Ersap. In caso di vendita di fabbricati rurali funzionali alla conduzione agricola si applicherà il criterio del costo attuale di costruzione degli stessi decurtato della vetustà e delle migliorie eventualmente apportate



dal conduttore. Qualora, invece, vengano alienati fabbricati urbani o extrapoderali (dunque, non legati alla conduzione del terreno) il prezzo di vendita sarà determinato applicando il criterio del valore attuale di mercato.

In tutti i casi è prevista una riduzione del prezzo, come sopra determinato, pari ad un terzo. La ratio di tale agevolazione, come può facilmente intuirsi, risiede nella volontà del legislatore locale di attuare una politica di favore nei confronti di colui che per lungo tempo ha condotto il bene, agevolandone l'acquisto. La portata innovativa della norma ha anche lo scopo di favorire la proprietà contadina, nell'attuale momento di crisi dell'agricoltura.

A riguardo deve farsi rilevare come la disposizione in oggetto parifichi la posizione del conduttore a quella del mero possessore, al fine di accelerare la procedura di vendita, richiedendo per entrambi, come stabilito dal secondo comma, solo la sussistenza della posizione di regolarità nel pagamento del canone/indennità di occupazione. Infatti, sia il possessore legittimo (ai sensi della disciplina codicistica) di un terreno, sia il proprietario di un fabbricato insistente su un terreno ex Ersap (terzo comma) sono equiparati, con riferimento al regime giuridico applicabile ai fini della vendita, al conduttore munito di un valido titolo di godimento.

- **L'art. 22 sexies - Alienazione beni liberi**, prevede l'alienazione dei beni liberi, ossia risultanti non occupati e, dunque, nella piena disponibilità dell'Amministrazione. Per tale categoria di beni la procedura alienativa prevede l'obbligo di rispettare la regola dell'evidenza pubblica, sicché saranno venduti con offerte al rialzo sul prezzo di stima posto a base d'asta. Si garantisce comunque, a parità di offerte, il diritto di prelazione a favore dei proprietari confinanti. Per quanto riguarda i criteri di determinazione del prezzo di vendita si applicano le regole già fissate all'art. 22quinquies.
- **L'art. 22 septies - Affrancazione dal riservato dominio**, prende in considerazione i fondi da affrancare dal riservato dominio, prevedendo per gli stessi la possibilità di riscatto da parte del conduttore con il pagamento, in unica soluzione o in forma rateizzata, delle annualità residue e dei debiti poderali gravanti, oltre che degli interessi legali. In caso di riscatto dell'immobile, la liberazione da ogni peso gravante sullo stesso sarà attestata dal dirigente competente, che interverrà nell'atto pubblico di cancellazione dal riservato dominio (che, lo si ricorda, permane fino al pagamento della quindicesima rata del prezzo). La cancellazione di tale clausola apposta all'atto di assegnazione e vendita consente la piena disponibilità del bene da parte del conduttore.

Al comma 3 viene introdotta una importante agevolazione per coloro che decidano di affrancare il bene posseduto – dettata, anche in questo caso, dalla volontà di accelerare le dismissioni ed evitare inutili contenziosi – attraverso la previsione dell'abbattimento del carico degli interessi legali, purché il riscatto avvenga entro un anno dall'entrata in vigore della novella normativa.

- **Art. 22 octies - Recupero coattivo delle somme dovute dagli assegnatari**, disciplina le conseguenze, sul piano giuridico, della mancata affrancazione del bene da parte dell'assegnatario o avente causa. In tal caso, la disposizione prevede che, qualora l'assegnatario o avente causa, entro un anno dall'entrata in vigore della novella, non provveda al pagamento del debito maturato a titolo di affrancazione, l'Amministrazione procederà al recupero coattivo delle somme dovute.

Il secondo comma sottolinea come la sussistenza di decenze, pur in caso di pagamento della quindicesima annualità, non possa determinare la cancellazione del patto di riservato dominio.

- **Art. 22 novies - Modalità di pagamento e spese di stipula**, estende ai beni ex Ersap l'agevolazione già prevista per le altre tipologie di beni disciplinate dal T.U., ossia la possibilità di



acquistare/riscattare il bene o, comunque, di versare le debenze complessivamente maturate in forma rateizzata. La ratio legis evidentemente risiede nella volontà del legislatore della novella di accelerare le procedure dismissive e, al contempo, definire rapidamente i procedimenti sospesi. Appare evidente come il beneficio della rateizzazione venga meno in caso di morosità.

La rateizzazione comporta evidentemente l'applicazione della garanzia reale, rappresentata dall'ipoteca sul bene acquistato, ovvero, in caso di affrancazione con pagamento dilazionato, il permanere della clausola di riservato dominio a favore dell'Amministrazione.

L'ultimo comma ribadisce il principio generale secondo cui, in caso di vendita immobiliare, tutte le spese sono a carico dell'acquirente.

- L'art. 22 *decies - Istanze pregresse*, quale norma di chiusura volta a disciplinare il regime transitorio applicabile alle fattispecie sorte prima dell'entrata in vigore della novella, salvaguarda l'avvenuto scambio di intenti già perfezionatosi tra le parti prima dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni, stabilendo, in ossequio al dettato normativo civilistico, la cristallizzazione delle posizioni consolidate alla data indicata. In tal caso l'acquirente non dovrà ripresentare istanza e si farà luogo alla conclusione della procedura dismissiva secondo le regole codificate dalla previgente normativa.

L'articolo 4 integra l'art. 23 – Regime concessorio e locativo – individuando le modalità di pagamento del corrispettivo delle concessioni/locazioni.

L'articolo 5 integra le abrogazioni delle previgenti disposizioni normative.

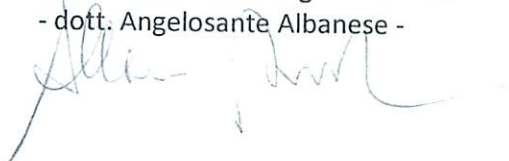
Il presente DDL è stato redatto in collaborazione con la Sezione Supporto Legislativo della Giunta Regionale, che ha contestualmente effettuato l'analisi tecnico-normativa (ATN) di cui all'art. 7 della L.R. n. 29/2011.

Il presente DDL non comporta gli adempimenti di cui all'art. 34 della L.R. n. 28/2001.

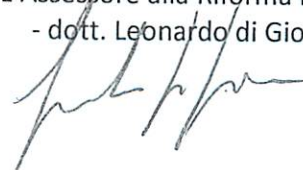
Il Dirigente della Sezione Demanio e Patrimonio
- ing. Giovanni Vitofrancesco -



Il Direttore del Dipartimento Risorse Finanziarie
e Strumentali, Personale e Organizzazione
- dott. Angelosante Albanese -



L'Assessore alla Riforma Fondiaria
- dott. Leonardo di Gioia -



"Modifica e integrazione della Legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4 - Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa Opera nazionale combattenti"

Art. 1 Modifica al titolo della L.R. n. 4/2013

1. Il titolo della Legge regionale 5 febbraio 2013, n. 4 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio e beni della soppressa opera nazionale combattenti" è così sostituito: "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di demanio armentizio, beni della soppressa opera nazionale combattenti e beni della soppressa riforma fondiaria."

Art. 2 Modifica all'art. 1 della L.R. n. 4/2013

1. All'articolo 1, dopo le parole "... dei beni della soppressa Opera Nazionale per i Combattenti (ONC)." aggiungere le seguenti parole: "e dei beni della soppressa Riforma Fondiaria."

Art. 3 Beni della soppressa Riforma Fondiaria

1. Dopo il Capo III è inserito il seguente:

"Capo III bis

Beni della soppressa Riforma Fondiaria

Art. 22 bis Esercizio delle funzioni

1. La Regione, in attuazione dell'art. 24 della L. n.146/1998, esercita la funzione normativa sui beni immobili della Riforma Fondiaria acquisiti al suo patrimonio ai sensi dell'art. 45 della Legge regionale n. 14/2001.
2. Espleta, altresì, le funzioni amministrative concernenti i compiti ad esaurimento relativi alla conservazione e gestione dei terreni e delle opere di riforma fondiaria.
3. La Regione procede alla ricognizione fisico- giuridica del patrimonio immobiliare pervenuto dall'ex Riforma Fondiaria, secondo le disposizioni di cui all'art.14 della Legge regionale n.27/1995.

Art. 22 ter Trasferimento e alienazione

1. I beni ex Riforma Fondiaria possono essere:
 - a) trasferiti a titolo gratuito agli Enti locali che ne facciano richiesta, quali aree urbanizzate o destinate a opere di urbanizzazione e immobili a destinazione pubblica o dichiarati di pubblico interesse con provvedimento dello stesso Ente locale;
 - b) alienati agli attuali conduttori;
 - c) alienati con procedura di evidenza pubblica, con offerte al rialzo, se liberi;
 - d) affrancati dal riservato dominio;
 - e) ceduti a titolo gratuito agli Enti ecclesiastici riconosciuti come persone giuridiche che ne facciano richiesta, se edifici e pertinenze di culto che conservano tale destinazione.



1. Le infrastrutture pubbliche della ex Riforma Fondiaria, quali strade, acquedotti, canali, sono trasferite a titolo gratuito agli enti territoriali tenuti alla loro gestione.
2. Il trasferimento e l'alienazione sono disposti dalla Giunta Regionale.

Art. 22 *quater* Trasferimento agli Enti Locali e agli enti ecclesiastici

1. Per i beni di cui al comma 1, *lett. a)* e comma 2 del precedente articolo 22*ter*, si provvede al trasferimento con Decreto del Presidente della Giunta Regionale, che costituisce titolo di proprietà.
2. Per i beni di cui al comma 1, *lett. e)* del precedente articolo 22 *ter* si provvede al trasferimento con atto pubblico.

Art. 22 *quinquies* Alienazione agli attuali conduttori

1. Agli attuali conduttori i beni sono alienati secondo le seguenti disposizioni:
 - a) i terreni agricoli sono alienati al prezzo determinato in base al valore agricolo riferito al momento della presentazione dell'istanza di acquisto e alla coltura in atto all'anno di inizio del possesso, come fissati dalla Commissione provinciale espropri prevista dall'articolo 41 del d. p. r. n. 327/2001, ridotto di un terzo;
 - b) i fabbricati rurali funzionali alla conduzione dei terreni agricoli sono alienati al prezzo pari al costo attuale di costruzione deprezzato della vetustà, al netto delle migliorie eventualmente apportate dal conduttore, ridotto di un terzo;
 - c) i fabbricati urbani e quelli rurali extrapoderali sono alienati al prezzo di mercato riferito al momento della presentazione dell'istanza, al netto delle migliorie eventualmente apportate dal conduttore, ridotto di un terzo.
2. Gli attuali conduttori, ai fini dell'acquisto, devono essere in regola col pagamento dei canoni d'uso e, in caso di possesso senza titolo, col pagamento dell'indennità per tutto il periodo di effettiva occupazione e comunque per un periodo non inferiore a cinque anni, qualora sia indimostrato l'inizio dell'occupazione.
3. L'accettazione del prezzo interviene per iscritto entro tre mesi dalla sua comunicazione.
4. I proprietari privati di fabbricati urbani costruiti su terreni regionali ex Riforma Fondiaria sono assimilati agli attuali conduttori.

Art. 22 *sexies* Alienazione beni liberi

1. I beni liberi o rientranti nella disponibilità dell'Amministrazione sono alienati con procedura di evidenza pubblica, con offerte al rialzo sul prezzo a base d'asta.
2. Per l'alienazione dei terreni agricoli è comunque fatto salvo l'esercizio del diritto di prelazione agraria da parte dei proprietari confinanti.
3. Il prezzo a base d'asta, determinato dai soggetti di cui all'art. 28, comma 1, della legge regionale n. 27/1995, è stimato, con riferimento alla data di presentazione dell'istanza, come segue:



- a) per i terreni agricoli, in base al valore agricolo medio attuale fissato dalla Commissione provinciale espropri di cui all'art.41 del D.P.R. n. 327/2001, con riferimento alla coltura prevalente praticata in zona;
- b) per i fabbricati rurali funzionali alla conduzione dei terreni agricoli, in base al costo di costruzione deprezzato della vetustà;
- c) per i fabbricati urbani e quelli extrapoderali, in base al prezzo attuale di mercato.

Art. 22 septies Affrancazione dal riservato dominio

- 1 L'assegnatario, i suoi eredi legittimi *pro indiviso* e i soggetti eventualmente subentrati, possono affrancare il fondo dal riservato dominio col pagamento, in un'unica soluzione o in forma dilazionata ai sensi dell'art. 22 *nonies* seguente, dell'ammontare delle annualità residue e pregresse previste dal piano di ammortamento contenuto nel contratto di assegnazione, dell'ammontare degli eventuali debiti poderali gravanti sull'immobile, oltre agli interessi sulle somme non corrisposte computati al tasso legale.
- 2 Il dirigente della struttura regionale competente provvede ad attestare tale pagamento e interviene nell'atto pubblico unilaterale di affrancazione dal vincolo del riservato dominio in favore della Regione.
- 3 Coloro che entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge provvedono all'affrancazione del fondo col versamento delle debenze sono esentati dal pagamento degli interessi legali sulle somme non corrisposte.

Art. 22 octies Recupero coattivo delle somme dovute dagli assegnatari

1. Qualora l'assegnatario, o l'avente causa, entro un anno dalla presente legge, non provvede al pagamento del debito maturato a titolo di affrancazione, si procede al recupero coattivo delle somme dovute.
2. In ogni caso, la sussistenza di situazioni debitorie non consente la cancellazione del patto di riservato dominio.

Art. 22 nonies Modalità di pagamento e spese di stipula

- 1 Il pagamento dell'importo complessivamente dovuto, sia a titolo di acquisto sia di affrancazione, può essere corrisposto:
 - a) in un'unica soluzione;
 - b) su richiesta dell'interessato, fino al settanta per cento dilazonato in rate annuali fino ad un massimo di otto, costanti e posticipate, con la corresponsione degli interessi computati al tasso legale e il versamento della restante quota parte del prezzo prima della sottoscrizione dell'atto di compravendita o dell'atto di affrancazione di cui al precedente art. 22septies, secondo comma.
2. Il Servizio competente autorizza il versamento dell'esposizione debitoria complessiva dell'acquirente o dell'affrancatario in rate annuali, costanti e anticipate, maggiorate degli interessi calcolati al tasso legale:
 - a) per gli importi inferiori a 10 mila euro, fino a un massimo di quattro rate;



- il.
- b) per gli importi compresi tra 10 mila euro e 50 mila euro, fino a un massimo di sei rate;
 - c) per gli importi superiori a 50 mila euro, fino a un massimo di otto rate.
3. Il mancato pagamento, anche di una sola rata, comporta la perdita del beneficio della rateizzazione, l'obbligo del versamento dell'intero debito residuo e l'avvio della procedura di riscossione coattiva.
 4. In caso di compravendita, a garanzia dell'esatto adempimento della somma rateizzata, è fatto obbligo di iscrizione di ipoteca nei modi di legge.
 5. In caso di rateizzazione, permane il riservato dominio in favore della Regione fino a estinzione del debito.
 6. Sono a carico dell'acquirente tutte le spese per la stipula dell'atto di compravendita o di cancellazione del riservato dominio, nonché per le eventuali operazioni catastali, alle quali l'acquirente può provvedere direttamente a proprie spese.

Art. 22 decies Istanze pregresse

1. Le presenti disposizioni non si applicano alle procedure di acquisto già avviate, per le quali i promissari hanno accettato il prezzo di vendita e versato l'acconto del 10% prima della data di entrata in vigore della presente legge."

Art. 4 Integrazioni all'art. 23 della L.R. n. 4/2013

1. All'articolo 23, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente comma: "4. In caso di vendita del bene al concessionario o locatario, il canone deve essere corrisposto interamente fino alla data di sottoscrizione dell'atto di compravendita".

Art. 5 Integrazioni all'art. 27 della L.R. n. 4/2013

1. All'articolo 27 della Legge regionale 4/2013 sono aggiunte le seguenti lettere:
 - "l) L.R. n. 20/1999;
 - m) Capo IX, artt. 42-43-44-45 e 45bis della L.R. n. 14/2001;
 - n) artt. 18 e 22 della L.R. n. 4/2003;
 - o) art. 48 della L.R. n. 1/2005;
 - p) art. 20 della L.R. n. 22/2006;
 - q) art. 1 della L.R. n. 5/2007;
 - r) art. 9 della L.R. n. 34/2009;
 - s) art. 13 della L.R. n. 10/2009;
 - t) art. 1 della L.R. n. 5/2010;
 - u) art. 25 della L.R. n. 37/2014;
 - v) art. 4 della L.R. n. 15/2015;
 - z) art. 1 della L.R. n. 8/2016".

