



*Città di San Nicandro Garganico*  
*Provincia di Foggia*

*Regolamento per l'alienazione dei beni d'uso  
civico mutati di destinazione e/o sdemarializzati*

*Il presente regolamento attua la Legge regionale n. 7/98 e s.m.i..*

*www.comune.sannicandroarganico.fg.it*

**Approvato con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 10.09.2002**  
**Modificato con delibera di Giunta Comunale n. 13 del 08.06.2004**

## **Art. 1**

### **Ambiti di applicazione**

Il presente regolamento si applica ai terreni gravati da uso civico, sia agricoli che quelli per i quali viene autorizzato il mutamento di destinazione d'uso, la cui Regione Puglia, con propria delibera, autorizza la sdemanializzazione e conseguente alienazione.

## **Art. 2**

### **Prezzo di alienazione**

Il prezzo dell'alienazione dei terreni sdemanializzati, per i quali viene autorizzato mutamento di destinazione d'uso e la cui nuova destinazione comporta la loro permanente compromissione, è fissato con Deliberazione di C.C. previa operazione di stima effettuata dai propri uffici tecnici o da professionisti esterni nominati dal Comune ( art. 2, comma 5°, della L.R. 17/99) nei modi stabiliti nel successivo art. 6.

La determinazione del prezzo di alienazione dei terreni con destinazione agricola, così come risulta dalla certificazione urbanistica, terrà conto dei valori agricoli medi per tipo di coltura, pubblicati dall'I.P.A. di Foggia per la zona agricola di San Nicandro Garganico.

Dai valori così ottenuti vanno detratti gli eventuali miglioramenti eseguiti dall'occupatore, nella misura del 10% dei valori agricoli medi.

## **Art. 3**

### **Utilizzo delle somme ricavate**

Le somme rinvenenti dall'alienazione dei beni di uso civico, individuate in apposito Capitolo di Bilancio con vincolo di destinazione, vengono utilizzate, previa autorizzazione del Dirigente del Settore Agricoltura della Regione, ai sensi dell'art. 24, della legge fondamentale n. 1776/27 e R.D. 332/28, per investimenti che valorizzino il residuo demanio civico, privilegiando la valorizzazione del patrimonio agroforestale (imboschimenti a scopo ambientale, miglioramento dei boschi esistenti, della rete viaria extraurbana, ecc.) ovvero per l'acquisto di titoli del debito pubblico per essere destinate, in caso di bisogno, ad opere permanenti di interesse generale della popolazione decise dal Consiglio Comunale.

## **Art. 4**

### **Abbattimenti**

Ai sensi dell'art. 2, comma 3°, della legge regionale n. 7/98, il valore del bene come determinato ai sensi dell'art. 2 del presente regolamento, viene assoggettato agli abbattimenti così come di seguito riportato:

1. residente - abbattimento del 5%
2. se dedito part-time all'attività agricola, alla pastorizia o al bracciantato - abbattimento del 2%
3. se dedito all'allevamento o all'attività agricola a titolo principale - abbattimento del 8%.

Gli abbattimenti, come sopra definiti, sono tra loro cumulabili, ai sensi dell'art. 2, comma 3°, della L.R. n. 7/98.

L'attività agricola o zootecnica deve essere esercitata dal titolare, dagli eredi o aventi causa, da almeno 10 anni sul terreno di cui si chiede l'alienazione (art. 9 della Legge 1766/27). Gli abbattimenti come sopra determinati spettano anche agli eredi diretti dell'occupatore arbitrario.

Qualora i terreni gravati da uso civico risultino indivisi tra gli eredi dell'occupatore, la vendita potrà essere autorizzata agli eredi pro-indiviso.

Nei casi non previsti dal presente regolamento non si effettua alcun abbattimento.

## **Art. 5**

### **Richiesta di acquisto dei terreni di uso civico**

Gli occupatori, o i loro aventi titolo, di terreni gravati da uso civico, agricoli o autorizzati a mutare di destinazione, per i quali si richiede alla Regione apposita sdemanializzazione devono produrre richiesta di acquisto della parte di terreni occupati.

All'istanza devono essere allegati gli stralci planimetrici, in scala adeguata, inerenti i terreni oggetto della richiesta, secondo un modello predisposto dall'Ufficio preposto del Comune.

## **Art. 6**

### **Aree che hanno già mutato l'ordinaria destinazione per effetto di strumenti urbanistici**

Le aree demaniali che per effetto di strumenti urbanistici hanno mutato la originaria destinazione agro-silvo-pastorale vengono alienate al valore di mercato ai sensi della L.R. n. 35/99.

Il valore dell'area viene determinato dagli uffici tecnici del comune o da professionisti esterni sulla base dei valori ICI applicati dal Comune per le aree aventi le stesse caratteristiche urbanistiche.

## **Art. 7**

### **Pertinenze**

Qualora il bene in vendita è un fabbricato e non è associato a terreni per quantità superiori alla particella catastale sul quale insiste, il promettente l'acquisto può chiedere di adeguare le superfici di terreno di pertinenza al fabbricato, qualora disponibili in adiacenza allo stesso.

L'adeguamento è subordinato al parere favorevole della Pubblica Amministrazione e la superficie complessiva non può essere superiore a tre volte l'area di sedime del fabbricato.

Il corrispettivo per l'eventuale maggiore quantità di terreno viene determinato sulla base della valutazione fatta dagli uffici tecnici del Comune.

## **Art. 8**

### **Preliminare di compravendita**

Individuati in via definitiva gli acquirenti dei beni posti in vendita, viene sottoscritto il preliminare di compravendita, formulato secondo le norme e le consuetudini vigenti, che dovrà comunque contenere:

- l'identità del soggetto firmatario
- i dati identificativi del terreno al quale si riferisce la compravendita
- la somma pagata a titolo di caparra confirmatoria
- i termini nei quali avverrà il pagamento dei corrispettivi
- il termine ultimo entro il quale le parti hanno concordato per la stipula dell'atto notarile di compravendita

## **Art. 9**

### **Caparra confirmatoria**

I soggetti aggiudicatari in via definitiva del terreno in vendita devono, ai sensi dell'art. 1385 del Codice Civile, versare alla tesoreria comunale la caparra confirmatoria il cui importo è stabilito nella misura del 30% del valore di vendita del bene, comprensivo dell'eventuale ulteriore onere di cui al precedente art. 7

L'importo già versato a titolo di cauzione preliminare o di deposito cauzionale concorre alla formazione della caparra stessa.

## **Art. 10**

### **Frazionamenti**

Gli oneri dei frazionamenti sono a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

## **Art. 11**

### **Termini per la stipula del contratto**

In via ordinaria il rogito deve avvenire entro quattro mesi (120 giorni naturali) dalla sottoscrizione del preliminare di compravendita.

Qualora l'acquirente dichiarerà nel preliminare di compravendita di voler procedere alla conclusione del contratto in tempi più lunghi, il termine massimo è stabilito di tre anni, prevedendo una rateazione semestrale, dalla sottoscrizione del preliminare stesso. In tal caso il prezzo di vendita è maggiorato degli interessi legali a decorrere dal centoventesimo giorno.

## **Art. 12**

### **Individuazione del notaio**

Il notaio rogante è di norma scelto dalla parte acquirente che dovrà comunicare all'Ente competente, non oltre il trentesimo giorno antecedente la data concordata per la stipula, il nominativo e l'indirizzo dello studio del professionista prescelto.

Qualora l'acquirente decida di non avvalersi della facoltà di cui sopra, l'Amministrazione Comunale si avvarrà del proprio Segretario Generale, autorizzato a ricevere i contratti del Comune in forma pubblica-amministrativa.

In ogni caso, tutte le spese contrattuali, ivi comprese quelle di registrazione, restano a totale ed esclusivo carico della parte acquirente.

## **Art. 13**

### **Agevolazioni fiscali**

I provvedimenti regionali riguardanti gli usi civici, per loro interesse pubblico, sono esenti da tasse di bollo, di registro e da altre imposte a norma dell'art. 2 della Legge 1 dicembre 1981, n° 692.

Sono altresì esenti da tributi speciali – ex legge 15 maggio 1954 n° 228 – le pratiche catastali connesse alle operazioni di sistemazione degli usi civici, come frazionamenti e volture catastali, come previsto dall'art. 19 della L.R. 7/98.