



a.r.u.a.l. Associazione Regionale Università Agrarie Lazio

Libera Associazione delle Università Agrarie, Amministrazioni Separate e Associazioni Agrarie (Enti Pubblici non Economici)
della regione Lazio costituita per i fini di cui agli artt. 8 e 9 del D.Legs. 18 agosto 2000 n° 267
Sede Legale Via Lariana 19 00Roma - Sede Operativa Via Umberto I° 12 00030 Colonna (Roma)

Il Presidente

**Egr. Sig. Assessore Regionale
Egr. Sig. Con.re Regionale
Egr. Sig. Capogruppo
Della Regione Lazio
LORO SEDI**

OGGETTO: D.D.L. n.338 del 01-07-2017 “Disposizioni per la semplificazione e la competitività e lo sviluppo della regione” ecc.ecc.

Ho appreso che la Giunta regionale vuole presentare il D.D.L. n. 338 del 01-07-2016 denominato: Disposizioni per la semplificazione e la competitività e lo sviluppo della regione” -dal quale, all’art. 19, ho rilevato che intenderebbe “semplificare” le procedure di legittimazione dei terreni gravati da diritti di uso civico ai sensi della L.1766/1927.

Ebbene, quel D.d.l. , così come proposto, è incostituzionale e non semplificherebbe affatto le procedure di legittimazione degli abusivi occupatori, bensì creerebbe ad essi e agli enti gestori dei diritti stessi (Comuni, Università Agrarie, ASBUC e Associazioni agrarie) non pochi problemi .

Ma andiamo per ordine:

Gli artt. 9 e 10 della L.1766/1927 che qui di seguito si riportano stabiliscono che:

(art.9 L.1766/1927) . Qualora sulle terre di uso civico appartenenti ai Comuni, alle frazioni ed alle associazioni o ad esse pervenute per effetto della liquidazione dei diritti di cui all'art. 1; siano avvenute occupazioni, queste, su domanda degli occupatori, potranno essere legittimate, sempre che concorrano unitamente le seguenti condizioni: che l'occupatore vi abbia apportato sostanziali e permanenti migliorie; che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni; che l'occupazione duri almeno da dieci anni. Le stesse norme valgono per la legittimazione dell'acquisto delle quote dei demani comunali delle Province napoletane e siciliane, alienate durante il periodo di divieto. Non avvenendo la legittimazione, le terre dovranno essere restituite al Comune, alla associazione o alla frazione del Comune, a qualunque epoca l'occupazione di esse rimonti.

(art.10 L.1766/1927). Nel concedere la legittimazione di cui all'articolo precedente, il commissario (ora Regione) imporrà sul fondo occupato ed a favore del Comune o dell'associazione un canone di natura enfiteutica, il cui capitale corrisponda al valore del fondo stesso, diminuito di quello delle migliorie, aumentato di almeno 10 annualità di interessi: tale aumento non sarà imposto, se l'occupante abbia già corrisposta una prestazione sia in generi che in denaro. Il detto canone potrà essere di misura inferiore quando l'occupatore avrebbe potuto beneficiarsi della quotazione. Le legittimazioni dovranno in ogni caso essere sottoposte all'approvazione sovrana

In spregio alla predetta normativa viene proposto di :



a.r.u.a.l. Associazione Regionale Università Agrarie Lazio

Libera Associazione delle Università Agrarie, Amministrazioni Separate e Associazioni Agrarie (Enti Pubblici non Economici)
della regione Lazio costituita per i fini di cui agli artt. 8 e 9 del D.Legs. 18 agosto 2000 n° 267
Sede Legale Via Lariana 19 00Roma - Sede Operativa Via Umberto I° 12 00030 Colonna (Roma)

Il Presidente

Valutare il terreno non già secondo il criterio del capitale corrispondente al valore del fondo stesso, bensì secondo il VAM (Valore Agricolo Medio) distinti per regione agraria.

A tal proposito alla luce soprattutto della giurisprudenza della Corte europea dei diritti umani di Strasburgo, l'applicazione dei V.A.M. per la determinazione dei valori dei terreni soggetti alle procedure di legittimazione non trova più giustificazione (può essere preso solo come dato ed elemento di confronto).

Infatti, per comprendere come fosse inevitabile la scomparsa delle leggi che neghino l'indennizzo al valore di mercato, principio caro alla Corte europea dei diritti dell'uomo (sentenze 348 e 349 del 2007 della Corte costituzionale), è stata depositata il 10 giugno 2011 la sentenza 181 della Corte costituzionale, la quale anche per tutte le aree agricole (o in generale non edificabili) ha stabilito che l'indennizzo è pari al loro reale valore di mercato e tiene conto delle effettive caratteristiche dei terreni.

Dopo la pubblicazione della sentenza della Consulta sono state eliminate tutte le norme italiane che prevedono un indennizzo per le aree agricole, che prescindano dal loro valore venale. Ne consegue che il parametro oggi utilizzato in Italia, dei cosiddetti Vam (valori agricoli medi) è illegittimo e non potrà più essere applicato dalle amministrazioni, né costituire valore di riferimento per le sentenze (salvo i rapporti esauriti). Anche le aree agricole (coltivate o meno ma, comunque, non edificabili) saranno indennizzate per il loro valore effettivo.

Pertanto, non potendo essere la base di riferimento per la determinazione del valore dei suoli il V.A.M., dal punto di vista tecnico, si propone di eliminare il proposto termine di valutazione, confermando il criterio pronunciato dalla Corte costituzionale suddetta.

Vi è un altro aspetto che la proposta 338 introduce e cioè una sorta di sanatoria edilizia a buon mercato dei "fabbricati aventi caratteristica rurale"

La qualificazione di "ruralità" del fabbricato strumentale è un dato esclusivamente "oggettivo" e non dipende dalla qualifica del possessore e/o dalla classificazione catastale, ma esclusivamente dalla **destinazione "effettiva"** dell'immobile allo svolgimento delle attività agricole, come indicate dall'articolo 2135 cod. civ. (coltivazione del fondo, silvicoltura, allevamento di animali e attività connesse).

Ciò è chiaramente rilevabile dal tenore letterale dei commi 3 (abitativi) e 3-bis (strumentali) dell'**articolo 9 D.L. 557/1993** che ha fissato, "distintamente", i requisiti di ruralità di abitazioni e fabbricati strumentali all'esercizio delle attività agricole.

La ruralità è **attestata** con attribuzione delle specifiche categorie "A/6" (abitativi) o "D/10" (strumentali) o con specifica "annotazione", rilevabile nelle visure catastali, ai sensi del D.M. 26 luglio 2012.

Per i fabbricati già edificati al 2012, la domanda di ruralità doveva essere presentata con specifica denuncia inoltrata al Territorio entro il 30 novembre 2012, mentre, per quelli costruiti successivamente o che sono stati oggetto di modifiche sostanziali con mutamento della categoria



a.r.u.a.l. Associazione Regionale Università Agrarie Lazio

Libera Associazione delle Università Agrarie, Amministrazioni Separate e Associazioni Agrarie (Enti Pubblici non Economici)
della regione Lazio costituita per i fini di cui agli artt. 8 e 9 del D.Legs. 18 agosto 2000 n° 267
Sede Legale Via Lariana 19 00Roma - Sede Operativa Via Umberto I° 12 00030 Colonna (Roma)

Il Presidente

catastale, si è reso necessario presentare una nuova domanda di validazione della ruralità, mediante il cosiddetto **modello “DOCFA”**, allegando le autocertificazioni richieste, attestanti il possesso dei requisiti indicati dalle disposizioni precedentemente richiamate.

Si ricorda, infatti, che gli immobili rurali **“abitativi”** devono possedere, congiuntamente, i seguenti **requisiti**:

1. utilizzo quale **abitazione** dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale, per esigenze connesse all'esercizio di attività agricole, o dal conduttore del fondo rustico, o dai familiari conviventi dell'imprenditore agricolo, o dai pensionati ex SCAU, o da soci o amministratori – imprenditori agricoli professionali – di società agricole;
2. **non devono risultare censiti nelle categorie “A/1” e “A/8”** e non devono possedere le caratteristiche “di lusso” di cui al D.M. 2 agosto 1968;
3. devono risultare **asserviti** ai fondi agricoli di almeno 10 mila metri (ridotto a 3 mila nel caso di terreno montano);
4. il **volume di affari** derivante dall'esercizio delle indicate attività agricole esercitate dal soggetto che conduce il fondo deve risultare superiore alla metà del suo reddito complessivo.

Con riferimento ai fabbricati rurali strumentali, per effetto della “autonoma” previsione (comma 3-*bis* e non 3, dell'articolo 9 D.L. 557/1993), come detto, il requisito è solo oggettivo (Cassazione, sentenze n. 24277/2009 e 24300/2009) dovendo l'immobile essere soltanto destinato allo svolgimento delle attività agricole, a **prescindere** dal classamento e dalla rendita attribuita.

D'altra parte, dall'entrata in vigore del D.M. 26 luglio 2012, le unità immobiliari di qualsiasi tipo (abitative e strumentali) debbono essere censite nelle categorie “ordinarie” e, se rispettose delle condizioni richieste, a seguito della presentazione di una specifica autocertificazione, le stesse sono qualificate “rurali”, con tutte le agevolazioni a tale qualifica riferibili, con la **semplice annotazione**.

Il legislatore ha, infatti, superato l'attribuzione di una categoria specifica (“A/6” per le unità abitative e “D/10” per le unità strumentali) venendo incontro alla stessa Agenzia delle entrate – Territorio che chiedeva la qualificazione tenendo conto della legislazione catastale, a prescindere dal possesso dei requisiti di “ruralità”.

Ritornando al comma 3-*bis* dell'articolo 9 D.L. 557/1993, infatti, si evidenzia che questa disposizione di legge, come più volte acclarato anche dalla giurisprudenza (tra le altre, C.T.R. Firenze, sentenza 2003/2014 e C.T.P. Firenze, sentenza 760/2016), **non fa alcun riferimento al classamento catastale**, al fine del riconoscimento del carattere rurale delle costruzioni strumentali necessarie allo svolgimento dell'attività agricola, nemmeno quando si tratta di unità abitative, come nel caso delle abitazioni dei dipendenti (lettera f) e delle persone addette all'alpeggio (lettera g),



a.r.u.a.l. Associazione Regionale Università Agrarie Lazio

Libera Associazione delle Università Agrarie, Amministrazioni Separate e Associazioni Agrarie (Enti Pubblici non Economici)
della regione Lazio costituita per i fini di cui agli artt. 8 e 9 del D.Legs. 18 agosto 2000 n° 267
Sede Legale Via Lariana 19 00Roma - Sede Operativa Via Umberto I° 12 00030 Colonna (Roma)

Il Presidente

enunciando chiaramente e semplicemente che tutte le costruzioni asservite alle attività agricole, di cui all'articolo 2135 cod. civ., sono ai fini fiscali da qualificare come "fabbricati rurali strumentali".

Tali fabbricati sono sicuramente abusivi dal momento che i terreni gravati da diritti di uso civico, proprio per la loro natura demaniale, non possono essere edificati/edificabili e, gli strumenti

urbanistici comunali, le leggi urbanistiche, i condoni edilizi e la giurisprudenza debbono salvaguardare i territori "civici" per modo di tutelare i diritti delle collettività titolari. Ne consegue che, qualora vi siano immobili aventi caratteristiche rurali su terreni del demanio civico, questi sono sicuramente abusivi e, introducendo la norma così come scritta, probabilmente da qualche "distratto ma non stupido funzionario" equivarrebbe a dire che i detti immobili possono essere sanati quando il possessore del terreno richiedesse la legittimazione dell'occupazione abusiva.

E' singolare dover rilevare che la Giunta regionale abbia potuto presentare un Ddl così palesemente incostituzionale ma, se vogliamo è grave che un funzionario regionale a cui sia stato chiesto di predisporre una proposta di semplificazione di una procedura così particolare, abbia potuto predisporre un articolato palesemente incostituzionale come quello trascritto. Che un Organo istituzionale come la Regione possa approvare delle leggi incostituzionali è grave ed è anche capitato. Ma quando di tale incostituzionalità sono stati resi edotti ognuno tra gli esponenti dei diversi Organi dell'Istituzione stessa, allora c'è il dolo e la colpa grave della quale si potrebbe dover rispondere, producendosi un sicuro danno erariale contabile agli Enti gestori dei diritti di uso civico violati.

Stante quanto premesso si chiede di NON APPROVARE l'art.19 della proposta di legge 383/2016 così come predisposto ed approvato dalla G.R. perché palesemente incostituzionale .

Il Presidente
Marcello Marian





a.r.u.a.l.
Associazione Regionale Università Agrarie Lazio

Libera Associazione delle Università Agrarie, Amministrazioni Separate e Associazioni Agrarie (Enti Pubblici non Economici)
della regione Lazio costituita per i fini di cui agli artt. 8 e 9 del D.Legs. 18 agosto 2000 n° 267
Sede Legale Via Lariana 19 00Roma - Sede Operativa Via Umberto I° 12 00030 Colonna (Roma)

Il Presidente

AMMOLATA