

ALLEGATO 1

ALLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE N. 819 DEL 18 LUGLIO 2022



**LINEE GUIDA PER IL COMPLETAMENTO DEI RIORDINI FONDIARI
AUTORIZZATI AI SENSI DELLA DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA
REGIONALE N. 9 DELL'8 GENNAIO 2016.**

LINEE GUIDA

per il completamento dei riordini fondiari autorizzati.

Normativa di riferimento e glossario.

1. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

1.1 LEGGE REGIONALE 18 LUGLIO 2012, N. 20 – Disposizioni in materia di riordini fondiari

La legge regionale 20/2012 è stata oggetto di alcune modifiche e integrazioni:

L.R. 8 aprile 2013, n. 8

L.R. 19 marzo 2018, n. 2

L.R. 24 aprile 2019, n. 5

1.2 LEGGE REGIONALE 22 DICEMBRE 2021, N. 37

L'art. 9 della legge regionale 37/2021 introduce delle modificazioni alla legge regionale 18 luglio 2012, n. 20, in materia di riordini fondiari. Tra le novità più importanti si segnala, in questa sede, un documento da allegare al Piano di riordino fondiario:

✓ *elenco delle particelle risultanti di proprietà di persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi, con l'indicazione dell'importo presunto a titolo di indennizzo in caso di avvio della procedura espropriativa, ove consentito dalla normativa vigente.*

Inoltre, l'art. 11 introduce la possibilità per il consorzio promotore di dichiarare le particelle catastali di proprietà di persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi, per le quali intende avviare le procedure di esproprio ai sensi della legge regionale 11/2004.

L'approvazione del Piano di riordino fondiario da parte della Giunta regionale costituisce vincolo preordinato all'esproprio ed equivale ad atto di dichiarazione di pubblica utilità ai sensi della legge regionale 11/2004.

Inoltre, il comma 6 dell'art. 9 (*Disposizioni in materia di riordino fondiario. Modificazioni alla legge regionale 18 luglio 2012, n. 20*) prevede quanto segue: "Per i procedimenti di riordino fondiario già riattivati, ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 20/2012, alla data di entrata in vigore della presente legge, la Giunta regionale provvede all'approvazione del piano di riordino fondiario, in deroga a quanto previsto dall'articolo

11, comma 1, secondo periodo, della l.r. 20/2012, sulla base del parere del dirigente della struttura competente in materia di riordini fondiari.”

1.3 DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 23 AGOSTO 2019, N. 1143

La DGR 1143/2019 è inerente ai criteri applicativi in materia di riordino fondiario ai sensi della L.R. 18 luglio 2012, n. 20, e successive modificazioni.

In particolare tale deliberazione contiene:

Allegato I – Criteri applicativi (art. 11 – Disposizioni per attività specifiche)

Allegato II – Riepilogo del procedimento di riordino fondiario suddiviso per articoli di legge

Allegato III – Massimali per la determinazione della spesa ammissibile

Allegato IV – Eventuale progettazione ed esecuzione di lavori di miglioramento fondiario

1.4. PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE N. 6663 IN DATA 11 NOVEMBRE 2019

Il provvedimento prevede la concessione del contributo a favore di n. 7 consorzi di miglioramento fondiario e la rideterminazione del contributo a favore di n. 14 consorzi di miglioramento fondiario per il completamento dei piani di riordino fondiario e le relative opere di miglioramento fondiario.

1.5. LEGGE 28 DICEMBRE 2015, N. 208

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge di stabilità 2016) (15G00222) (GU Serie Generale n. 302 del 30-12-2015 – Suppl. Ordinario n. 70) Entrata in vigore del provvedimento: 01/01/2016.

Il comma 57 dell’articolo 1 recita:

“Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle regioni, dalle province, dai comuni e dalle comunità montane sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.”

Il termine “promossi” potrebbe equivalere a “finanziati” oppure “previsti da legge regionale”. Tale norma, chiara nella sua formulazione è, pertanto, applicabile ai riordini in corso.

Inoltre, tale disciplina è stata confermata, avuto riguardo alla Regione autonoma Valle d’Aosta, dall’articolo 4, comma 2, del decreto legislativo 20 novembre 2017, n. 184 – Norme di attuazione dello Statuto speciale della Valle d’Aosta/Vallée d’Aoste in materia di coordinamento e di raccordo tra la finanza statale e regionale – il quale recita:

2. Gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalla Regione e dagli enti locali della stessa o attuati da soggetti di rilevanza pubblicistica operanti nella stessa, sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.

1.6. CODICE CIVILE

Articolo 853. Nei trasferimenti coattivi le servitù prediali (art. 1027) sono abolite, conservate o create in relazione alle esigenze della nuova sistemazione.

Gli altri diritti reali di godimento sono trasferiti sui terreni assegnati in cambio e, qualora non siano costituiti su tutti i terreni dello stesso proprietario, sono trasferiti soltanto su

una parte determinata del fondo assegnato in cambio, che corrisponda in valore ai terreni su cui esistevano.

Le ipoteche (2808) che non siano costituite su tutti i terreni dello stesso proprietario sono trasferite sul fondo di nuova assegnazione per una quota corrispondente in valore ai terreni su cui erano costituite. In caso di espropriazione forzata dell'immobile gravato da ipoteca su una quota, l'immobile è espropriato per intero e il credito è collocato, secondo il grado dell'ipoteca (art. 2852), sulla parte dell'indennità corrispondente alla quota soggetta all'ipoteca medesima.

Articolo 854. Il piano di riordinamento dev'essere preventivamente portato a cognizione degli interessati, e contro di esso è ammesso reclamo in via amministrativa, nelle forme e nei termini stabiliti da leggi speciali.

Il provvedimento amministrativo di approvazione definitiva del piano dev'essere trascritto presso l'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione sono situati i beni (art. 2645).

Articolo 855. Con l'approvazione del piano di riordinamento si operano i trasferimenti di proprietà e degli altri diritti reali; sono anche costituite le servitù imposte nel piano stesso (art. 1032).

Articolo 856. Nelle materie indicate dagli artt. 850 e seguenti è salva la competenza dell'autorità giudiziaria ordinaria per la tutela dei diritti degli interessati. L'autorità giudiziaria non può tuttavia con le sue decisioni provocare una revisione del piano di riordinamento, ma può procedere alla conversione e liquidazione in danaro dei diritti da essa accertati.

Il credito relativo è privilegiato a norma delle leggi speciali.

2. ESPROPRIO

2.1 PROCEDURA ESPROPRIATIVA

La procedura espropriativa, avviata ai sensi della legge regionale 2 luglio 2004, n. 11, interesserà le particelle la cui proprietà non è riconducibile ad alcuno ovvero nel caso in cui i terreni risultino intestati a persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi.

Gli elementi fondamentali per poter ricorrere all'esproprio sono i seguenti:

- il vincolo preordinato all'esproprio
- la dichiarazione di pubblica utilità
- la quantificazione dell'indennità di esproprio.

La necessità di avviare questo tipo di procedura è già contemplata nel piano di riordino fondiario che deve comprendere l'elenco delle particelle risultanti di proprietà di persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi, con l'indicazione dell'importo presunto da corrispondere a titolo di indennizzo.

2.2 PROCEDURA PER NOTIFICA A PERSONE IRREPERIBILI, SCONOSCIUTE O DECEDUTE SENZA EREDI

Il destinatario delle notificazioni di cui alla legge regionale 20/2012 è il proprietario che risulti al momento della notifica intestatario catastale del bene da espropriare. Qualora il consorzio espropriante abbia accertato che l'intestazione catastale, per inevasa voltura, non coincide con quella risultante dai pubblici registri immobiliari, le notificazioni di cui

al presente articolo sono inviate, oltre che all'intestatario catastale, anche al diverso soggetto che al momento dell'accertamento risulti proprietario nei registri immobiliari.

L'affissione per quindici giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune nel cui territorio si trovano gli immobili da espropriare è obbligatoria e sostituisce la comunicazione o l'avviso in tutti i casi in cui questi non possono aver luogo per irreperibilità o per assenza del proprietario risultante dai registri catastali o ipotecari, ovvero se risulti la morte del proprietario iscritto nei registri catastali e non risulti il proprietario attuale, e in tutti i casi nei quali non sia stato possibile rinvenire gli indirizzi dei destinatari per incompletezza del dato catastale, ovvero quando l'accertamento risulti eccessivamente oneroso per l'irreperibilità dell'intestatario nei registri anagrafici del Comune di nascita o del Comune nel cui territorio sono ubicati gli immobili da espropriare.

2.3 CESSIONE DI TERRENI ESPROPRIATI

Nessuna specifica norma è stata prevista al riguardo. Si ipotizza che la cessione al miglior offerente delle superfici relative agli immobili oggetto di esproprio, possa essere disposta dal consorzio di miglioramento fondiario ad avvenuto deposito delle indennità presso la Cassa Depositi e Prestiti e ad avvenuta trascrizione presso la Conservatoria dei registri immobiliari del secondo decreto a firma del Presidente della Regione. Il relativo passaggio di proprietà, con i vincoli annessi, ha luogo con un atto notarile.

In alternativa, dopo il primo decreto che trasferisce la proprietà allo stesso consorzio, previa manifestazione di interesse, i consorziati interessati acquistano i lotti accorpati mediante un contratto preliminare di compravendita e versano il dovuto al consorzio, il quale si ritrova con le somme necessarie per la Cassa Depositi e Prestiti. Con il secondo decreto quei consorziati diventano intestatari dei lotti accorpati.

2.4 INDENNITÀ DI ESPROPRIO

L'indennità di esproprio, prevista dall'ordinamento italiano, spetta ad un soggetto che soggiacendo ad una espropriazione per pubblica utilità ha diritto a percepire un indennizzo per la privazione coatta di un bene o di un diritto. Generalmente quest'indennità viene calcolata considerando il valore venale del bene e nell'ambito dei riordini fondiari finanziati il valore del bene da considerare è il valore di mercato dei terreni in origine, ovvero ante riordino.

2.5 VINCOLO PREORDINATO ALL'ESPROPRIO

Per vincolo preordinato all'esproprio si intende la previsione in uno strumento urbanistico generale della realizzazione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, una previsione tesa a produrre l'effetto d'inedificabilità in una determinata area in funzione di un futuro esproprio. Nell'ambito dei riordini fondiari questo vincolo, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 20/2012, si assolve con l'approvazione da parte della Giunta regionale del piano di riordino fondiario.

2.6 DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ

La dichiarazione di pubblica utilità è un atto autoritativo dal quale deve emergere il potere pubblicistico in relazione ad un determinato bene immobile. Nei riordini fondiari il cui scopo finale riguarda la collettività che utilizza i terreni, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 20/2012, si assolve con l'approvazione da parte della Giunta regionale del piano di riordino fondiario.

3. PROCEDURE CATASTALI

3.1 RICHIESTA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

L'Assessorato predispone le richieste, per ogni riordino fondiario in corso, presso la competente Direzione Regionale dell' Agenzia delle Entrate, per ottenere autorizzazione all'esenzione da bolli e tributi al fine della presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni per ogni riordino fondiario da portare a termine, avendo cura di dichiararvi l'elenco dei mappali interessati.

3.2 ALLINEAMENTO DATI

L'allineamento dei dati derivanti dalle visure catastali con quelli provenienti dalle visure ipotecarie sono a carico dei proprietari interessati (o eventualmente dal consorzio promotore). Tuttavia, le ispezioni ipotecarie informatizzate per verificare tale allineamento possono essere eseguite on-line dagli uffici regionali, previo acquisizione degli estremi catastali delle proprietà, mentre le eventuali ispezioni ipotecarie non informatizzate saranno da effettuarsi a cura del consorzio presso la Conservatoria ai costi di visura previsti dal D.lgs. 31/10/1990, n. 347 (*ad es. ricerca nei registri cartacei, euro 3,00 per ogni nominativo richiesto; ricerca per ogni nota o titolo visionati, euro 4,00, ecc.*).

In alternativa all'ispezione ipotecaria non informatizzata e nei casi di ultima provenienza certa è possibile reperire e conservare tra i documenti costituenti il piano di riordino fondiario una copia dei rogiti notarili delle proprietà incluse nel perimetro di riordino fondiario.

Sarebbe auspicabile procedere alla voltura catastale di terreni con intestazione non allineata: qualora la voltura non venga presentata dal soggetto obbligato (colui che ha registrato il relativo titolo), e sia trascorso almeno un anno dalla registrazione dell'atto, questa può essere presentata anche dal consorzio di miglioramento fondiario quale avente causa nell'ambito delle procedure di riordino.

L'allineamento dei dati catastali con quelli registrati in Conservatoria ai fini del trasferimento delle proprietà al consorzio, come mero atto propedeutico al trasferimento coattivo e definitivo delle proprietà al consorzio finale, comporta la corretta compilazione nel registro dei proprietari ante-riordino delle seguenti informazioni:

- ✓ nominativo, codice fiscale, luogo e data di nascita, foglio e mappale, superficie e quota di proprietà.

Il consorzio proponente può commissionare tale allineamento a professionisti incaricati nell'ambito del riordino fondiario.

L'elaborato progettuale, di cui alla lettera h) dell'art. 9 l.r. 20/2012, dovrà essere sottoscritto dal tecnico elaboratore che ne accerta la veridicità dei dati.

3.3 MAPPALI ESCLUSI DAL DECRETO DI RIORDINO FONDIARIO

Sono esclusi dal decreto, anche se l'operazione ha contribuito al raggiungimento della minima unità particellare fissata, i mappali oggetto di compravendita, di permuta e di scambi tra le parti interessate, non inclusi nel perimetro del riordino fondiario riattivato.

Tali accordi devono essere perfezionati con atto pubblico (rogito notarile) prima della redazione definitiva del Piano di riordino fondiario e dell'esecuzione dei frazionamenti catastali. Pertanto i contratti preliminari di compravendita e di permuta delle proprietà (i cosiddetti "compromessi") aventi come oggetto terreni compresi nel riordino fondiario e terreni situati all'esterno del perimetro del riordino, devono essere perfezionati dagli stessi proprietari interessati, a loro cura e spese.

3.4 FRAZIONAMENTI

Per la presentazione degli atti di aggiornamento del Catasto Terreni (tipi di frazionamento) propedeutici alla predisposizione del decreto di trasferimento delle proprietà agli assegnatari finali, così come per la documentazione necessaria alla loro redazione (estratto certificato Wegis), può essere richiesta l'esenzione da bolli e tributi allegando all'atto (o alla richiesta) la seguente documentazione:

- lettera di incarico al libero professionista da parte del consorzio esecutore del Piano di riordino, con contestuale istanza di esenzione in riferimento alla richiesta di autorizzazione dell'Assessorato;
- autorizzazione della Direzione Regionale dell'Agenzia delle Entrate.

3.5 VIABILITÀ INTERPODERALE

Alla viabilità interpodereale interna al perimetro del riordino fondiario, che rimane di proprietà del consorzio, viene assegnato uno o più numeri catastali poiché la norma non prevede una classificazione di "strada interpodereale". Essa viene delineata e rappresentata planimetricamente in seguito ai frazionamenti catastali, i quali comprendono anche i lotti dei terreni coltivati, secondo quanto previsto dal Piano di riordino fondiario.

3.6 PROBLEMATICHE INERENTI AI FOGLI MAPPALI

Nel caso sia necessario, è possibile richiedere all'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio Territorio di Aosta) lo stralcio e l'accorpamento di mappali da foglio a foglio affinché nel lotto riordinato i mappali risultino incorporati in un unico foglio di mappa o per evitare che i lotti individuati debbano essere frazionati e generare due particelle, afferenti a due diversi fogli catastali, con il rischio che una di esse abbia una superficie inferiore alla minima unità colturale.

Nel caso in cui non sia possibile, per qualsivoglia motivo, evitare tali inconvenienti, il lotto assegnato ad un unico proprietario sarà composto da due particelle contigue, entrambe sottoposte al vincolo di indivisibilità e alienazione per il periodo stabilito dalla legge. Il vincolo è inoltre trascritto l'una nei confronti dell'altra, in modo tale che tali particelle non possano essere alienate separatamente. La somma delle due particelle risultanti non dovrà essere inferiore alla MUP stabilita.

3.7 FABBRICATI SITI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL RIORDINO FONDIARIO

Salvo motivi particolari, i fabbricati censiti all'interno del perimetro del riordino fondiario, non accatastrati o appartenenti al catasto terreni oppure al catasto fabbricati ai sensi della normativa in vigore, sono esclusi dalle operazioni di riordino fondiario.

3.8 VOLTURA CATASTALE

La voltura può venire effettuata contestualmente all'esecuzione della trascrizione (c.d. voltura automatica), diversamente occorre presentare domande di volture, una per decreto (due formalità), a carico del consorzio il quale ripartisce la spesa sui consorziati che traggono beneficio dalle operazioni di riordino fondiario. La voltura si riferisce al singolo titolo traslativo registrato e sarà una sola voltura nel caso in cui ci siano immobili al catasto terreni di un solo Comune; diversamente ci saranno tante volture quanti saranno i Comuni sui quali insistono i terreni oggetto del riordino fondiario. La tassazione di euro 71,00 a voltura è così suddivisa: euro 55,00 per ogni voltura, oltre ad euro 16,00 di bollo, per ogni quattro pagine di istanza.

3.9 FUSIONE CATASTALE

Il consorzio di miglioramento fondiario individuato dall'Amministrazione regionale quale esecutore del riordino fondiario (art. 2 della l.r. 20/2012) è incaricato ad eseguire, successivamente all'approvazione del decreto, la fusione catastale dei mappali riordinati, relativi a ciascun lotto, mediante la predisposizione del Modello 26 o di atto di aggiornamento geometrico (Pregeo), per l'assegnazione di un unico numero di particella o per ridurre il numero delle particelle, secondo i casi.

4. CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

4.1 TASSE IPOTECARIE DI CUI AL D.LGS. 31/10/1990, N. 347

Pubblicità immobiliare. La voltura e la trascrizione da effettuare presso la Conservatoria dei registri immobiliari hanno un costo di euro 35,00 per ogni nota di trascrizione, iscrizione o domanda di annotazione e di euro 55,00 per ogni formalità con efficacia anche di voltura per l'atto intero, per cui 35,00 più 55 per l'intero atto.

Dal momento che la procedura di riordino fondiario prevede due passaggi distinti di proprietà, il primo con decreto dell'Assessore competente in materia di riordino (dai proprietari ante riordino al consorzio) ed il secondo con decreto del Presidente della Regione dal consorzio ai nuovi proprietari post riordino), il totale da pagare sarà la somma dei due decreti.

Modalità di pagamento: assegno circolare non trasferibile intestato all'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Aosta, bancomat (pagamenti elettronici/F24).

4.2 TEMPISTICHE DA RISPETTARE

Dopo la pubblicazione del decreto di riordino fondiario, il consorzio di miglioramento fondiario ha sessanta giorni di tempo per compiere gli adempimenti previsti dall'art. 12, comma 1 della L.R. 20/2012 e la trascrizione di eventuali ipoteche, considerando che, al fine di non incorrere nelle sanzioni di legge, sarà necessario rispettare i seguenti termini:

- a) 20 giorni, per la registrazione del decreto;
- b) 30 giorni, per la trascrizione del decreto;
- c) 30 giorni dalla data di registrazione, per la voltura se effettuata manualmente.

I termini indicati dall'art. 12 della l.r. 20/2012 devono intendersi agli effetti dell'erogazione del contributo e contemplano anche altre incombenze a carico del consorzio.

4.3 IMPOSTA DI REGISTRO, IPOTECARIA, CATASTALE E DI BOLLO

La già ricordata Legge 28 dicembre 2015, n. 208 – “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato*” prevede che “Tutti gli atti e i provvedimenti emanati in esecuzione dei piani di ricomposizione fondiaria e di riordino fondiario promossi dalle regioni, dalle province, dai comuni e dalle comunità montane sono esenti da imposta di registro, ipotecaria, catastale e di bollo.”

5. PIGNORAMENTI E IPOTECHE

5.1 ACCERTAMENTI IPOTECARI E CATASTALI

Relativamente agli immobili oggetto del decreto assessorile, per gli atti comportanti trasferimento della proprietà, ovvero trasferimento o costituzione di diritti reali immobiliari, occorre eseguire le necessarie ispezioni ipotecarie almeno ventennali, e comunque fino a risalire, ove possibile, al primo titolo di provenienza anteriore al

ventennio; il tutto al fine di verificare la libertà degli immobili compravenduti da ipoteche, servitù, trascrizioni pregiudizievoli nel periodo suindicato.

5.2 TRASFERIMENTO DELLE IPOTECHE SUI FONDI

Il trasferimento delle ipoteche sui fondi di nuova assegnazione, ai sensi dell'art. 25 del R.D. 215/1933 e dell'art. 12 della L.R. 20/2012, deve essere notificato ai soggetti titolari del diritto reale di garanzia che esercitano attività bancaria e finanziaria, nell'ambito della redazione del Piano di riordino, a cura e spese del consorzio di miglioramento fondiario e/o del proprietario interessato.

5.3 RISOLUZIONE DEI PIGNORAMENTI

Nel caso di pignoramenti immobiliari, affinché siano rimosse le cause ostative per il trasferimento delle proprietà, le relative procedure di pignoramento devono essere risolte nell'ambito della redazione del Piano di riordino a cura e spese del consorzio di miglioramento fondiario (promotore del riordino fondiario) e/o del proprietario interessato.

6. SERVITÙ

6.1 SERVITÙ PREDIALI – DEFINIZIONE

Le servitù prediali a favore di proprietà terze, estranee al riordino, devono essere definite ed enunciate nella documentazione a corredo del decreto di trasferimento delle proprietà a firma del Presidente della Regione.

Una servitù (o servitù prediale nel caso di terreni), nel lessico giuridico, indica un diritto reale minore di godimento su cosa altrui, consistente nel peso o limitazione imposto a un fondo (detto servente) per l'utilità di un altro fondo (detto dominante) appartenente a un'altra persona (art. 1027 del codice civile). Il termine prediale deriva dal latino *praedium*, che significa «fondo, terreno». Dunque l'espressione «servitù prediale» equivale a quella di servitù fondiaria.

Tali servitù devono essere indicate nel decreto di trasferimento delle proprietà, così come le servitù che vengono eventualmente a crearsi tra le nuove particelle riordinate.

6.2 SERVITÙ DI ACQUEDOTTO E DI SCARICO

Acquedotto coattivo: è la servitù di far passare acque attraverso il fondo, o i fondi, altrui (escluse case e giardini) per soddisfare il bisogno di acqua del proprio fondo (analoga è la servitù di scarico coattivo).

Tali servitù devono essere indicate nel decreto di trasferimento delle proprietà.

6.3 SERVITÙ DI ELETTRODOTTO E OLEODOTTO

Elettrodotto coattivo (art. 1056 c.c.) è la servitù per cui nell'interesse pubblico ogni proprietario è tenuto a dare passaggio per i suoi fondi alle condutture elettriche.

Oleodotto è la servitù spettante ad un ente o ad una società che gestisce il servizio di erogazione al pubblico di prodotti oleosi su tutti i fondi che sono situati lungo la linea dell'oleodotto.

Tali servitù devono essere indicate nel decreto di trasferimento delle proprietà.

6.4 SERVITÙ DI PASSAGGIO

Passaggio coattivo: è la servitù di passaggio sul fondo, o sui fondi, altrui (escluse case e giardini) che spetta al proprietario del cd fondo intercluso, ossia del fondo che non ha un accesso diretto alla strada pubblica o che potrebbe realizzarlo solo con eccessivo dispendio o disagio (quando il fondo sia destinato a usi agricoli o industriali, il proprietario di questo ha diritto al passaggio coattivo anche se ha un proprio accesso sulla strada pubblica, ma si tratta di un accesso insufficiente ai bisogni agricoli o industriali del suo fondo). Il Piano di riordino fondiario deve prevedere situazioni di questo tipo poiché la servitù deve essere indicata nel decreto di trasferimento delle proprietà.

7. DECRETI DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI REALI DI PROPRIETÀ

La procedura di riordino prevede l'adozione di due decreti:

- 1) decreto dell'Assessore all'Agricoltura e Risorse naturali di trasferimento al CMF;
- 2) decreto del Presidente della Regione di riassegnazione ai proprietari finali.

7.1 CONTENUTI DEL DECRETO ASSESSORILE DI RIORDINO FONDIARIO

Si tratta di un decreto che trasferisce la proprietà dei terreni dagli intestatari originari al consorzio di miglioramento fondiario quale atto endoprocedimentale al solo scopo di ottemperare a quanto previsto dall'art. 11, comma 4, della l.r. 20/2012, entro un anno dalla data di pubblicazione del decreto stesso.

1ª PARTE DEL DECRETO (espropriazione)

Devono essere riportati i seguenti dati:

- a) nominativo del proprietario espropriato (COGNOME, Nome);
- b) luogo e data di nascita (CITTÀ/PAESE, giorno/mese/anno);
- c) codice fiscale del proprietario espropriato;
- d) identificazione dei mappali e delle loro superfici (Foglio e particelle; superficie);
- e) quota di proprietà (espressa in frazioni es: 1/1; 1/2; ecc.).

2ª PARTE DEL DECRETO (semplice trasferimento delle proprietà)

Devono essere riportati i seguenti dati relativi ai proprietari originari e agli immobili di loro proprietà:

- a) nominativo (COGNOME, Nome);
- b) luogo e data di nascita (CITTÀ/PAESE, giorno/mese/anno);
- c) codice fiscale;
- d) identificazione dei mappali e delle loro superfici (Foglio e particelle; superficie);
- e) quota di proprietà (espressa in frazioni es: 1/1; 1/2; ecc.).

7.2 CONTENUTI DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE

Si tratta di un decreto che trasferisce la proprietà dei terreni dal consorzio di miglioramento fondiario ai proprietari finali, beneficiari del riordino fondiario approvato.

7.3 MAPPALI ESCLUSI DAL DECRETO DI RIORDINO FONDIARIO

Sono esclusi dal decreto, anche se l'operazione ha contribuito al raggiungimento della minima unità particellare fissata, i mappali oggetto di compravendita, di permuta e di scambi tra le parti interessate, non inclusi nel perimetro del riordino fondiario riattivato.

Tali accordi devono essere perfezionati con atto pubblico (rogito notarile) prima della redazione definitiva del Piano di riordino fondiario e dell'esecuzione dei frazionamenti catastali. Pertanto i contratti preliminari di compravendita e di permuta delle proprietà (i cosiddetti compromessi) aventi come oggetto terreni compresi nel riordino fondiario e terreni situati all'esterno del perimetro del riordino, devono essere perfezionati dagli stessi proprietari a loro cura e spese.

8. SCRITTURE PRIVATE

8.1 DISPOSITIVO DELL'ART. 2702 CODICE CIVILE

La scrittura privata fa piena prova, fino a querela di falso, sia della paternità del documento sia delle dichiarazioni contenute (cfr. dispositivo dell'art. 221 Codice di procedura civile).

8.2 VALIDITÀ DI UNA SCRITTURA PRIVATA IN CASO DI MORTE DI UNA DELLE DUE PARTI

Una scrittura privata, ancorché non registrata e senza autentica di firme, è valida anche se una delle due parti muore.

Per scrittura privata o per atto scritto si intende il documento firmato dall'autore o dagli autori dell'atto. Di regola non è necessaria l'autografia della dichiarazione, che può essere scritta da un terzo o a macchina. Ciò che importa è invece che sia autografa la firma con la quale il soggetto sottoscrive il testo. Ciò che conta è il significato obiettivo della firma quale segno autografo mediante il quale il soggetto fa proprio il contenuto di un testo.

Gli eredi, morto il dante causa stipulante, non possono essere ritenuti terzi rispetto al negozio, assumendo infatti la medesima veste del *de cuius*, e acquistano quindi tutti i diritti e gli obblighi inerenti al negozio medesimo; tutto ciò anche in conformità con l'orientamento giurisprudenziale della S.C. secondo cui "l'erede, continuando la personalità del *de cuius*, diviene parte del contratto concluso dallo stesso, per cui egli resta vincolato al contenuto del contratto medesimo, ancorché questo non sia stato trascritto" (Cass. n. 4282 del 15/05/1997).

8.3 RICONOSCIMENTO DELLA SCRITTURA PRIVATA

La fattispecie del riconoscimento tacito della scrittura privata opera solamente nei confronti della parte contro la quale la scrittura è prodotta in sede giudiziale. La parte interessata infatti ha l'onere di disconoscere la scrittura privata altrimenti verrà considerata come riconosciuta (art. 2702 del c.c., artt. 214-215 c.p.c.). È bene precisare che per "parte" la legge intende la persona che ha sottoscritto la scrittura privata, pertanto restano esclusi i terzi.

L'unico modo affinché la scrittura privata produca effetti nei confronti dei terzi è quello di procedere alla sua registrazione, che le attribuisce data certa.

9. PROCEDURE NON ESPRESSAMENTE PREVISTE DALLE NORME RIGUARDANTI I RIORDINI FONDIARI

Per procedure non codificate e/o non espressamente previste dalla normativa riguardante i riordini fondiari si devono intendere quelle procedure che possono interessare alcune fasi intermedie di elaborazione dei Piani di riordino e l'attuazione degli stessi post decreto.

Le normative di riferimento, lo ricordiamo, sono il Regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215, il Codice civile (artt. 853, 854, 855 e 856) e la legge regionale 18 luglio 2012, n. 20 (con tutte le integrazioni e modificazioni approvate).

Tali procedure che, a causa della loro atipicità devono poter trovare una concreta applicazione utilizzando iter simili, dovranno essere adattate, secondo i casi, a procedure legittime e consolidate, al fine del raggiungimento degli obiettivi che gli stessi riordini fondiari si pongono.

Le procedure, che devono essere ricondotte ad altre procedure codificate e/o adattabili per i riordini fondiari, sono individuate di seguito.

9.1 ADEGUAMENTO ALLE NORME URBANISTICHE

Il comprensorio interessato dal Piano di riordino fondiario deve essere situato in zona agricola E del Piano regolatore generale. Pertanto, occorre verificare che le norme urbanistiche comunali siano rispettate e compatibili con la l.r. 20/2012. Sono ammesse eventuali modificazioni al Piano regolatore prima dell'approvazione della progettazione preliminare di cui all'art. 8, comma 3, della l.r. 20/2012 (*nel caso di lavori già eseguiti le modifiche al PRG devono comunque essere fatte prima del trasferimento delle proprietà; a questo proposito, occorre concordare le procedure con gli uffici tecnici dei comuni interessati*).

Il Piano di riordino fondiario, nel rispetto dell'art. 24 del r.d. 215/1933, può prevedere delle aree tecniche, compatibilmente con le norme urbanistiche, la cui ammissibilità è da valutare caso per caso, sulle quali realizzare delle opere d'interesse comune, necessarie per la riunione dei fondi e la migliore utilizzazione degli stessi, quali, ad esempio, piste trattorabili e strade interpoderali, piazzole di manovra per mezzi agricoli, vasche per l'irrigazione, camere di manovra funzionali ad impianti irrigui, aree di stoccaggio delle deiezioni di stalla ed altre superfici ad uso collettivo funzionali ad attività agricole e zootecniche. Per effetto del decreto del Presidente della Regione di cui all'art. 11, comma 3, della l.r. 20/2012, tali aree saranno trasferite al Consorzio di miglioramento, quale soggetto promotore ed esecutore del riordino fondiario, oppure al Comune competente per territorio.

In linea generale, dal riordino sono esclusi i terreni e gli appezzamenti di cui all'art. 23 del regio decreto 13 febbraio 1933, n. 215 (Nuove norme per la bonifica integrale), nonché le aree boscate individuate dall'art. 33 della legge regionale 6 aprile 1998, n. 11 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta) e successive modificazioni e integrazioni.

I terreni e gli appezzamenti classificati dagli articoli 35, 36 e 37 della l.r. 11/1998 possono essere ricompresi nel perimetro del Piano di riordino fondiario purché questo indichi, ai sensi di legge, le attività agricole ammissibili, le cautele da adottare e la compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente, con il pericolo di inondazione e di interferenza valanghiva, in relazione all'adeguatezza delle condizioni di sicurezza in atto e di quelle conseguibili con le necessarie opere di mitigazione del rischio.

9.2 DECLASSAMENTO DELLA VIABILITÀ

Il declassamento della viabilità di competenza comunale (strade comunali, vicinali, ecc.), affinché siano rimosse le cause ostative per il trasferimento delle proprietà mediante il decreto a firma del Presidente della Regione, deve avvenire nell'ambito della redazione del Piano di riordino, a cura e spese del consorzio di miglioramento fondiario.

La declassificazione di una strada vicinale di uso pubblico o privato iscritta nello stradario comunale può avvenire su istanza di parte, sulla base dei regolamenti comunali vigenti.

9.3 SDEMANIALIZZAZIONE E OCCUPAZIONE DI BENI REGIONALI

La sdemanializzazione di beni regionali (ad es. alvei di canali irrigui e di altri corsi d'acqua), affinché siano rimosse le cause ostative per il trasferimento delle proprietà mediante il decreto a firma del Presidente della Regione, deve avvenire nell'ambito della redazione del Piano di riordino, a cura e spese del consorzio di miglioramento fondiario.

Le relative richieste dovranno essere inoltrate presso il Dipartimento programmazione, difesa del suolo e risorse idriche.

Le procedure sono quelle descritte nella DGR 16 gennaio 2009 n. 66 - AGGIORNAMENTO DELLE PROCEDURE TECNICO-AMMINISTRATIVE RELATIVE AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI IDRAULICHE DA PARTE DELLA REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA E DEI CANONI DA APPLICARE ALLE CONCESSIONI PER L'UTILIZZO DEL DEMANIO IDRICO NEL TERRITORIO VALDOSTANO.

9.4 CONCESSIONI IRRIGUE

La regolarizzazione dell'utilizzo di acque a scopo irriguo nell'ambito del perimetro del riordino fondiario è effettuata a cura e spese del consorzio di miglioramento fondiario titolare della concessione.

Prima della progettazione definitiva delle opere di miglioramento fondiario (*nel caso di lavori già eseguiti, prima del decreto di trasferimento delle proprietà*) il consorzio dovrà regolarizzare la sua posizione nei confronti dell'Ufficio gestione demanio idrico del competente Dipartimento difesa del suolo e risorse idriche, qualora non tutti i terreni interessati dalle opere irrigue siano titolari del diritto di derivazione d'acqua.

9.5 DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE

Le procedure previste per le dichiarazioni di successioni sono quelle derivate dalla normativa in vigore e devono essere risolte prima dell'emanazione del decreto di trasferimento delle proprietà al consorzio promotore del riordino, a cura e onere dei proprietari interessati (*importante: in mancanza di tale regolarizzazione il decreto di trasferimento delle proprietà non può aver luogo*).

9.6 AGGIORNAMENTO DEL FASCICOLO AZIENDALE SIAN

Il consorzio, con il consenso dei proprietari e delle aziende agricole interessate nella loro qualità di future proprietarie e/o affittuarie, dovrà trasmettere ad Area VdA la planimetria, anche in formato digitale, dei probabili e futuri lotti di terreno post riordino, nonché la documentazione loro richiesta, in modo tale da permettere l'aggiornamento del fascicolo aziendale SIAN delle aziende agricole interessate al riordino fondiario.

N.B.: gli importi indicati nelle presenti linee guida sono soggetti a variazione di legge.

Iter procedurale.

Questa sezione descrive l'iter procedurale per portare a termine i riordini fondiari riattivati e finanziati e costituisce pertanto uno strumento utile che l'Amministrazione regionale mette a disposizione dei consorzi di miglioramento fondiario interessati.

REDAZIONE PIANO DI RIORDINO FONDIARIO – L.R. 20/2012, art. 9

Il piano di riordino fondiario è redatto dal consorzio di miglioramento fondiario ed è costituito dalla seguente documentazione:

- 1) una relazione tecnico-descrittiva che contempli i criteri ai quali il piano di riordino si ispira e gli obiettivi perseguiti (*in molti casi si tratta di confermare o aggiornare quanto già prodotto e descritto in sede di stesura dello studio preliminare e delle prime fasi del piano di riordino*);
- 2) un piano di assegnazione dei terreni con la planimetria relativa al nuovo assetto della proprietà fondiaria (*per un maggiore dettaglio progettuale occorre mettere in relazione l'attuale planimetria con quella del nuovo assetto della proprietà*);
- 3) elenco dei compendi unici, qualora previsti (*l'art. 7 del Decreto Legislativo n. 99 del 29 marzo 2004, aggiornato e modificato con decreto legislativo n. 101 del 27 maggio 2005, disciplina il compendio unico, intendendosi per tale l'estensione di terreno necessaria al raggiungimento del livello minimo di redditività determinato dai piani regionali di sviluppo rurale per l'erogazione del sostegno agli investimenti previsti dai Regolamenti CE nn. 1257 e 1260/1999, e successive modificazioni*);
- 4) un registro dei movimenti della proprietà nel quale risultino, per ogni ditta, gli elementi catastali di carico e scarico dei terreni posseduti e di quelli di nuova assegnazione, con riferimento alla minima unità particellare, la stima valutativa delle superfici oggetto di permuta, l'eventuale conguaglio in denaro corrisposto in caso di rinuncia alla proprietà;
- 5) un elenco dei diritti reali preesistenti, con l'indicazione dei relativi titolari, sulla base delle denunce dei proprietari e delle risultanze dei pubblici registri catastali e immobiliari, nonché dei diritti reali di godimento, delle ipoteche e delle servitù prediali necessarie per la nuova sistemazione;
- 6) un elenco delle particelle di proprietà di persone irreperibili, sconosciute o decedute senza eredi, con l'indicazione dell'importo presunto da corrispondere a titolo di indennizzo in caso di avvio di procedura espropriativa;
- 7) i documenti, anche su base informatica, risultanti dalle consultazioni ipo-catastali;
- 8) la stima particellare analitica basata sulle rendite fondiarie medie delle tipologie di utilizzazione riferite all'azienda tipo del comprensorio del riordino fondiario e riguardante il suolo nudo;
- 9) un preventivo di spesa per le operazioni di riconfinamento e per l'acquisto dei cippi di confinamento (*le operazioni topografiche sono incluse nel "tariffario" a forfait, mentre per l'acquisto di cippi si farà riferimento a quanto trasmesso nella domanda di riattivazione di riordino fondiario in corso; tale documento, in ogni caso, non verrà allegato al decreto di trasferimento della proprietà*);
- 10) elaborati dai quali risulti l'allineamento dati fra il catasto e la conservatoria dei registri immobiliari relativi alle proprietà.

VERIFICA PRELIMINARE DEL PIANO DI RIORDINO FONDIARIO

Il piano di riordino fondiario predisposto deve essere trasmesso alla Struttura regionale competente in materia di riordino fondiario, che verifica preventivamente la completezza della documentazione che lo compone e dà comunicazione dell'esito degli accertamenti effettuati.

APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIORDINO DA PARTE DELL'ASSEMBLEA L.R. 20/2012, art. 10

Il piano di riordino fondiario deve essere approvato dall'assemblea generale dei consorziati ed in particolare dal 70 per cento dei proprietari dei terreni ricompresi nell'area oggetto del riordino fondiario, i quali devono inoltre rappresentare il 70 per cento della proprietà inclusa nell'area interessata.

DEPOSITO DEL PIANO DI RIORDINO E RELATIVE COMUNICAZIONI L.R. 20/2012, art. 10

Il consorzio di miglioramento fondiario provvede al deposito del piano di riordino fondiario, presso la sede dei Comuni su cui insistono i terreni oggetto del riordino fondiario. La consegna del piano di riordino è effettuata, visto il numero degli elaborati tecnici che costituiscono il piano di riordino, a mano con lettera di trasmissione nella quale si chiede ai Comuni interessati di pubblicare all'albo pretorio l'avviso di avvenuto deposito.

NOTIFICA DELL'AVVENUTO DEPOSITO – L.R. 20/2012, art. 10

Il consorzio provvede alla divulgazione della notizia dell'avvenuto deposito del piano di riordino attraverso i seguenti strumenti:

- 1) la pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione (BUR);
- 2) la pubblicazione all'albo pretorio dei Comuni interessati per un periodo di 30 giorni;
- 3) la comunicazione, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, ai consorziati proprietari che non erano presenti all'assemblea di approvazione del piano di riordino o contrari alla proposta approvata in quella sede, ai creditori ipotecari e agli altri titolari di diritti di godimento, come risultanti dai pubblici registri immobiliari alla data del deposito del piano di riordino fondiario
- 4) la comunicazione, qualora necessario ricorrere a procedura espropriativa, ai proprietari irreperibili, sconosciuti o deceduti senza eredi.

EVENTUALI OSSERVAZIONI E OPPOSIZIONI – L.R. 20/2012, art. 10

Entro trenta 30 giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione all'albo pretorio possono essere presentate al consorzio di miglioramento fondiario le eventuali osservazioni ed opposizioni al piano di riordino fondiario.

Il consorzio deve pronunciarsi sulle osservazioni e sulle opposizioni ricevute entro sessanta giorni dalla scadenza del termine di pubblicazione all'albo pretorio ed, in caso di

accoglimento, deve provvedere alla modificazione del piano di riordino e degli elaborati progettuali.

TRASMISSIONE PIANO DI RIORDINO – L.R. 20/2012, art. 11

Trascorsi i termini per la presentazione di eventuali osservazioni e opposizioni e compiuti gli adempimenti sopra descritti il piano di riordino fondiario è pronto per essere trasmesso alla Struttura regionale competente in materia di riordino fondiario. In questa occasione il consorzio di miglioramento fondiario dovrà dichiarare le particelle per cui intende avviare la procedura espropriativa.

APPROVAZIONE DEL PIANO DI RIORDINO – L.R. 20/2012, art. 11

Entro 60 giorni dalla trasmissione del piano di riordino fondiario, sulla base del parere del dirigente della Struttura competente in materia di riordino fondiario, la Giunta regionale approva il piano di riordino fondiario.

- L'approvazione del piano di riordino fondiario:
- costituisce vincolo preordinato all'esproprio
 - equivale a dichiarazione di pubblica utilità.

DECRETO ASSESSORE – L.R. 20/2012, art. 11

L'Assessore regionale competente in materia di agricoltura emette un decreto con il quale trasferisce al Consorzio la proprietà dei terreni facenti parte del comprensorio del riordino, compresi quelli oggetto di espropriazione, e definisce i nuovi lotti con una sigla provvisoria.

PUBBLICAZIONE DECRETO SUL BUR – L.R. 20/2012, art. 11

Il decreto dell'Assessore va pubblicato sul BUR e la data di pubblicazione fa decorrere i termini per gli adempimenti descritti nella prossima fase.

- Il consorzio ha acquisito la proprietà dei terreni oggetto del riordino fondiario.

COMUNICAZIONE AL CMF

L'ufficio competente in materia di riordino fondiario comunica al CMF dell'avvenuta emanazione e della pubblicazione del decreto assessorile.

ADEMPIMENTI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE, L.R. 20/2012, art. 11

Entro un anno dalla pubblicazione del decreto dell'Assessore il CMF provvede nel rispetto della normativa vigente in materia catastale, ai seguenti adempimenti presso l'Agenzia delle Entrate:

- 1) registrazione e trascrizione del decreto (entro 20 giorni);

- 2) volturazione del decreto (entro 30 giorni dalla registrazione);
- 3) accorpamento dei mappali interessati dal riordino;
- 4) frazionamento per perimetrazione dei nuovi lotti;
- 5) rimozione di qualsiasi eventuale causa ostativa subentrante ai fini del trasferimento finale della proprietà.

➔ È ammessa una proroga solamente per comprovati motivi o cause oggettive di forza maggiore.

COMUNICAZIONE CONCLUSIONE ADEMPIMENTI

Una volta portati a termine gli adempimenti sopra descritti il consorzio di miglioramento fondiario lo comunica alla Struttura regionale competente in materia di riordino fondiario.

DECRETO PRESIDENTE DELLA REGIONE – L.R. 20/2012, art. 11

Il Presidente della Regione emana il decreto di riordino con il quale provvede ai trasferimenti coattivi della proprietà e degli altri diritti reali e con il quale si costituiscono anche le servitù imposte dal piano di riordino fondiario.

PUBBLICAZIONE DECRETO SUL BUR – L.R. 20/2012, art. 11

Il decreto del Presidente della Regione viene pubblicato sul BUR.

➔ La data di pubblicazione del decreto fa decorrere i termini per gli adempimenti decripti nella fase successiva.

COMUNICAZIONE AL CMF

L'ufficio competente in materia di riordino fondiario comunica al CMF dell'avvenuta emanazione e della pubblicazione del decreto di riordino.

ADEMPIMENTI CONCLUSIVI DA PARTE DEL CONSORZIO – L.R. 20/2012, art. 12

Entro 60 giorni dalla pubblicazione del decreto del Presidente della Regione sul BUR, considerando anche i termini indicati nel presente compendio, il consorzio deve provvedere:

- 1) alla registrazione e trascrizione del decreto e alle vulture catastali;
- 2) ai pagamenti ed alle riscossioni di eventuali conguaglio in denaro;
- 3) all'acquisto e al posizionamento dei cippi di confinamento dei terreni di nuova assegnazione

Il CMF dà comunicazione alla Struttura competente in materia di riordino fondiario del compimento degli adempimenti.