

dottore forestale Umberto De Col

Via Tramezzai, 19
32035 Santa Giustina (BL)

Tel. e fax.
@

0437 88728
Udecol@libero.it

NOTA
INFORMATIVA

Mutamento di Destinazione
dei beni costituenti il patrimonio antico della Regola

ASPETTI NORMATIVI L. R. 19 agosto 1996, n. 26 (Riordino delle Regole)
L. quadro 31 gennaio 1994, n. 97.

Determinazione del Patrimonio antico

L.R. 26/96 Art. 5 – Costituiscono il patrimonio antico della Regola i beni agro-silvo-pastorali che risultano di sua pertinenza al 31 dicembre 1952.

Regime giuridico del Patrimonio antico

L.R. 26/96 Art. 6 – Il patrimonio antico delle Regole è inalienabile, indivisibile, inusucapibile e vincolato alle attività agro-silvo-pastorali.

Mutamenti di destinazione del Patrimonio antico (> 20 anni)

L.R. 26/96 Art. 7 – Le Regole possono modificare la destinazione di singoli beni di modesta entità, per consentirne:

- ∅ l'utilizzazione abitativa, diretta e personale da parte dei regolieri;
- ∅ (eccezionalmente) l'utilizzazione a fini turistici, artigianali o per la realizzazione di opere pubbliche.

E' necessario vincolare nuovi beni alle attività agro-silvo-pastorali, per garantire la primitiva consistenza del patrimonio antico regoliero.

Nota prot. 10881/40730 del 25.11.98 della Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana - La Regola deve acquisire una perizia stragiudiziale giurata attestante il mantenimento della primitiva consistenza agro-silvo-pastorale, compreso l'eventuale maggior valore.

L.R. 26/96 Art. 9 – Prima di adottare la deliberazione la Regola è tenuta ad acquisire il parere del S.F.R., in ordine:

- ∅ consistenza forestale;
- ∅ vincolo idrogeologico.

La deliberazione ha effetto solo a seguito dell'autorizzazione della Giunta Regionale.

Mutamenti temporanei di destinazione del Patrimonio antico (< 20 anni)

L.R. 26/96 Art. 8 – Sono consentiti usi diversi da quelli agro-silvo-pastorali purchè:

- ∅ la concessione abbia durata inferiore a 20 anni;
- ∅ che al termine della concessione sia possibile il ripristino della destinazione originaria;
- ∅ che la scelta delle aree da utilizzare rispetti le esigenze tecniche della buona conduzione dei boschi e dei pascoli.

L.R. 26/96 Art. 9 – Prima di adottare la deliberazione la Regola è tenuta ad acquisire il parere del S.F.R., in ordine:

- ∅ consistenza forestale;
- ∅ vincolo idrogeologico.

La deliberazione ha effetto solo a seguito dell'autorizzazione della Giunta Regionale.

Non è necessario vincolare nuovi beni alle attività agro-silvo-pastorali.

Mutamenti temporanei di destinazione del Patrimonio antico (max. 2+2 anni)

L.R. 26/96 Art. 9, 3° comma – Non è richiesta l'autorizzazione della Giunta Regionale nel caso in cui il mutamento abbia una durata inferiore ad anni due; la Regola è tenuta a comunicare alla Giunta Regionale la deliberazione, con il prescritto parere del S.F.R.

Di seguito vengono indicati i criteri da seguire in merito alle principali tipologie di occupazione che si possono verificare.

[Umberto De Col consulenze ambientali](#)

TIPOLOGIE D'INTERVENTO	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE		VINCOLO NUOVI BENI
STRADA SILVOPASTORALE			
1. A servizio esclusivo della Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
2. A servizio anche di privati, con prevalente uso della Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
3. A servizio anche di privati, con prevalente uso di questi ultimi	SI	L.R. 29/96 art.7	SI
SENTIERO			
1. Manutenzione ordinaria	NO		NO
2. Manutenzione straordinaria	NO	Se esiste documentazione storica	NO
3. Di nuova realizzazione con finalità di commercializzazione e trasformazione dei prodotti della Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
4. Di nuova realizzazione con finalità diversa	SI	L.R. 29/96 art.7	SI
ACQUEDOTTO			
1. A servizio esclusivo della Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
2. A servizio di privati	SI	L.R. 29/96 art.7	SI, sup. con opere NO, pertinenze
ATTIVITA' AGRITURISTICA SU MALGA ESISTENTE			
1. Vendita di prodotti esclusivamente della malga, la quale è gestita direttamente dalla Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
2. Vendita anche di altri prodotti e/o la malga non è gestita direttamente dalla Regola	SI	L.R. 29/96 art.7, 3° comma	SI
PIAZZOLA ATTREZZATA CON PANCHINE			
1. Di modesta entità senza richiedere movimenti terra. Le attrezzature vengono tolte durante l'inverno.	NO		NO
2. Finalizzata alla vendita e consumazione di prodotti esclusivamente della malga, la quale è gestita direttamente dalla Regola	NO	L.R. 29/96 art.9, 5° comma	NO
3. Finalizzata alla vendita e consumazione di altri prodotti (durata > 20 anni)	SI	L.R. 29/96 art.7, 3° comma	SI
4. Finalizzata alla vendita e consumazione di altri prodotti (durata < 20 anni)	SI	L.R. 29/96 art.8	NO

Alla luce di quanto esposto e della normativa citata, è importante sottolineare inoltre che:

- i beni che costituiscono il patrimonio antico, anche se mutano di destinazione, mantengono il vincolo di inalienabilità;
- nel caso in cui sia previsto che nuovi beni vengano vincolati ad attività agro-silvo-pastorali, la parità di superficie è condizione necessaria ma non sufficiente. E' inoltre necessario conteggiare esplicitamente l'eventuale maggior valore, conseguito dal bene in seguito all'intervento, e convertirlo in nuovi beni da vincolare.

Criteri estimativi da adottare -

con nota prot. 733/40730 del 01.02.00, la Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana indica i criteri estimativi da adottare nella redazione delle perizie in argomento, al fine di rendere omogenei i comportamenti delle regole e di permettere all'Amministrazione regionale di istruire con la dovuta tempestività, oggettività ed efficacia le istanze di mutamento di destinazione. I criteri estimativi vengono di seguito riassunti:

Beni agro-silvo-pastorali a prevalente funzione produttiva:

la stima deve necessariamente riferirsi ai redditi agro-silvo-pastorali che i beni sono in grado di produrre, adottando il metodo sintetico o il metodo razionale analitico. Il saggio di capitalizzazione da adottare è compreso tra il 2% ed il 5% e deve essere scelto in funzione dell'incremento percentuale della provvigione legnosa e del tasso di sconto ufficiale.

Beni agro-silvo-pastorali a prevalente funzione protettiva e/o turistica ricreativa:

si deve far riferimento anche al valore di costo, quantificabile nelle spese di impianto e manutenzione da sostenere per ripristinare il bene nelle condizioni iniziali.

Beni agro-silvo-pastorali per i quali è conseguibile un maggior valore derivante dalla loro diversa destinazione:

la stima deve essere effettuata:

- sulla base del maggior reddito che il bene è in grado di fornire a seguito del mutamento di destinazione (piste da sci, parcheggi, ecc.);
- in base al costo delle soluzioni progettuali alternative (bacini idrici per l'innervamento artificiale, impianti di smaltimento dei rifiuti, ecc.).

Devono essere vincolati ad attività agro-silvo-pastorale nuovi beni di superficie almeno pari a quella oggetto di mutamento.

Il maggior valore derivante dalla diversa destinazione dei beni -

secondo quanto riportato nella nota prot. 733/40730 del 01.02.00, della Direzione Regionale Foreste ed Economia Montana, il maggior reddito può essere parificato al maggior canone concessorio che il concessionario del diritto d'uso è disposto a pagare, rispetto al mero canone d'affitto di un terreno agro-silvo-pastorale. Per quanto riguarda la necessità di convertire il maggior valore in nuovi beni da vincolare, si fa riferimento al documento delle regole d'Ampezzo, datato 18.02.00, con il quale si concorda; nel documento viene chiesto alla Regione Veneto l'approvazione del criterio secondo il quale "il maggior valore derivante dalla diversa utilizzazione dei beni regolieri venga compensato con adeguato canone di locazione dei beni medesimi, liberamente stabilito da accordi fra le Regole ed i terzi concessionari, fermo restando che ogni relativo introito viene reinvestito sul territorio silvopastorale regoliero".

La base di contrattazione del Canone di Locazione è stimata per analogia con il canone di locazione che viene praticato per investimenti simili, per grado di sicurezza e capacità produttive.