

# REGIONE LOMBARDIA

## REGOLAMENTO REGIONALE 16 aprile 2025, n. 4

Regolamento di attuazione del Titolo XI della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) in materia di usi civici.

(GU n.49 del 13-12-2025)

(Pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Supplemento n. 17 del 23 aprile 2025)

LA GIUNTA REGIONALE

Ha approvato

IL PRESIDENTE DELLA REGIONE

Emano

il seguente regolamento regionale:

Art. 1

Oggetto

1. Il presente regolamento definisce, in attuazione dell'articolo 165, comma 2-bis, della legge regionale 5 dicembre 2008, n. 31 (Testo unico delle leggi regionali in materia di agricoltura, foreste, pesca e sviluppo rurale) e nel rispetto della disciplina prevista dalla legge n. 1766/1927, dal regio decreto n. 332/1928 e dalla legge n. 168/2017, le procedure da seguire per addivenire all'alienazione di terreni gravati da usi civici, alla liquidazione dei diritti di uso civico, allo scioglimento di 'promiscuita', al mutamento di destinazione d'uso, nonche' alla legittimazione, alla reintegra, al trasferimento di diritti di uso civico e alla permuta.

Art. 2

Definizioni

1. Ai fini del presente regolamento s'intende per:
  - a) struttura competente: la struttura della Regione o della Provincia di Sondrio territorialmente competente ad esercitare le funzioni amministrative in materia di usi civici;
  - b) soprintendenza: la soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio competente per territorio;
  - c) soggetto gestore: il comune oppure l'ente esponenziale costituito per l'amministrazione delle terre o dei diritti di uso civico.

Art. 3

Alienazione di terreni gravati da usi civici

1. Le istanze volte ad ottenere l'autorizzazione all'alienazione di terreni gravati da usi civici possono essere presentate dal comune,

previa richiesta dell'ente esponenziale, ove presente, eventualmente corredata dalla deliberazione dell'assemblea dei soci, alla struttura competente, ove ricorrono le seguenti condizioni:

a) i terreni, per le loro esigue dimensioni, non si prestano ad alcuna utilizzazione agro-silvo-pastorale e non interrompono la continuita' del demanio civico;

b) le eventuali opere realizzate sui terreni gravati sono state legittimamente realizzate, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio che paesaggistico, e che i beni stessi sono stati utilizzati in conformita' ai vigenti strumenti di pianificazione urbanistica.

2. Le istanze di cui al comma 1, sottoscritte dal sindaco o da un suo delegato, sono corredate della seguente documentazione:

a) deliberazione del consiglio comunale, adeguatamente motivata, che esplicita le ragioni alla base della volonta' di alienare;

b) relazione recante l'elenco dei mappali oggetto dell'istanza, ciascuno con identificativo catastale aggiornato, con cui si specificano l'attuale destinazione d'uso dei terreni e la natura degli usi civici gravanti sugli stessi e si da' conto dell'avvenuto accertamento della sussistenza dei requisiti di cui al comma 1;

c) perizia di stima del valore dei terreni redatta da un professionista qualificato esterno all'amministrazione comunale o da un funzionario dell'ufficio tecnico del comune territorialmente interessato;

d) certificato di destinazione urbanistica;

e) estratto delle norme di attuazione del vigente piano di governo del territorio (PGT) relative alla zona in cui sono ubicate le aree.

3. Contestualmente alla sua presentazione, l'istanza e' pubblicata all'albo pretorio comunale per la durata di trenta giorni consecutivi ed e' comunicata all'ente esponenziale, ove presente. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. Entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza, la struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere della soprintendenza, la struttura competente, con decreto dirigenziale, rilascia o nega l'autorizzazione, valutata anche la congruita' della perizia di stima presentata. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarsi a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni la struttura competente, entro i successivi trenta giorni, provvede comunque ad accogliere o a respingere l'istanza, previa verifica della legittimita', sotto il profilo paesaggistico e urbanistico-edilizio, dei terreni interessati e delle eventuali opere ivi realizzate.

4. Il comune provvede, a proprie spese, alla trascrizione dell'atto di alienazione presso l'ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e comunica alla struttura competente l'avvenuta trascrizione ai fini della cancellazione del vincolo di uso civico.

#### Art. 4

##### Liquidazione dei diritti d'uso civico

1. Il proprietario di un fondo gravato da uso civico puo' presentare alla struttura competente istanza di liquidazione dei diritti di uso civico tramite scorpo di una porzione del terreno o pagamento di un canone annuo di natura enfiteutica a favore del soggetto gestore.

2. L'istanza e' corredata di una relazione tecnica, avente funzione di progetto di liquidazione, redatta da un professionista qualificato recante:

a) l'individuazione in mappa e l'elenco dei mappali oggetto della richiesta, ciascuno con identificativo catastale aggiornato, con cui si specifica l'attuale destinazione d'uso del terreno e la natura

degli usi civici gravanti sullo stesso;

b) perizia di stima del valore del terreno e delle migliorie eventualmente apportate;

c) perizia di stima del valore della porzione di terreno da scorporare in compenso dei diritti di uso civico da liquidare o dell'ammontare del canone di natura enfiteutica da corrispondere;

d) certificato di destinazione urbanistica delle aree per le quali si intende operare la liquidazione;

e) estratto delle norme di attuazione del vigente PGT relative alla zona in cui sono ubicate le aree.

3. Contestualmente alla presentazione alla struttura competente l'istanza e' inoltrata al comune territorialmente competente ai fini della pubblicazione, entro cinque giorni all'albo pretorio, per la durata di trenta giorni consecutivi. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. La struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere, la struttura competente, con decreto dirigenziale, rilascia o nega l'autorizzazione, determinando, in caso di accoglimento dell'istanza, la porzione di terreno da scorporare in compenso dei diritti di uso civico liquidati o l'ammontare del canone di natura enfiteutica da corrispondere. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarla a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. Il proprietario provvede, a proprie spese, alla trascrizione del decreto di cui al comma 3 presso l'ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate ai fini della cancellazione del vincolo di uso civico.

#### Art. 5

##### Scioglimento di promiscuita'

1. Le istanze per lo scioglimento di promiscuita' di terreni gravati da usi civici sono presentate dai comuni interessati, sentiti gli enti esponenziali, ove presenti, alla struttura competente.

2. Le istanze di cui al comma 1, sottoscritte dai sindaci o loro delegati, sono corredate della seguente documentazione:

a) deliberazione di ciascun consiglio comunale adeguatamente motivata rispetto alla volonta' di sciogliere la promiscuita';

b) relazione tecnica, redatta da un professionista qualificato, recante l'individuazione in mappa e l'elenco dei mappali oggetto di promiscuita', ciascuno con identificativo catastale aggiornato, indicante l'attuale destinazione d'uso dei terreni e la natura degli usi civici gravanti sugli stessi;

c) progetto di divisione delle terre e quantificazione dell'importo da liquidare in compensazione per lo scioglimento, laddove dovuto, con descrizione dei relativi criteri di determinazione;

d) certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di uso promiscuo;

e) estratto delle norme di attuazione del vigente PGT relative alla zona in cui sono ubicate le aree.

3. Contestualmente alla loro presentazione, le istanze sono pubblicate agli albi pretori comunali per la durata di trenta giorni consecutivi e comunicate agli enti esponenziali, ove presenti. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. La struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento delle istanze e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere, la struttura

competente, con decreto dirigenziale, accoglie o respinge l'istanza. In caso di accoglimento dell'istanza, assegna i terreni in piena disponibilita' a ciascuno dei comuni e determina il compenso, laddove dovuto, in relazione ai rispettivi diritti precedentemente esercitati. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarla a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. I comuni interessati provvedono, a proprie spese, alla trascrizione del provvedimento di scioglimento di promiscuita' presso l'ufficio dei registri immobiliari della direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e comunicano alla competente struttura l'avvenuta trascrizione ai fini della cessazione del vincolo di promiscuita'.

#### Art. 6

##### Mutamento temporaneo di destinazione d'uso di terreni gravati da usi civici

1. Il comune territorialmente competente, su richiesta dell'ente esponenziale ove presente, eventualmente corredata della deliberazione di approvazione dei soci, invia alla struttura competente l'istanza di mutamento temporaneo di destinazione d'uso.

2. L'istanza di cui al comma 1, sottoscritta dal sindaco o da un suo delegato, e' corredata della seguente documentazione:

a) deliberazione del consiglio comunale, adeguatamente motivata, che esplicita le ragioni alla base della volonta' di mutare la destinazione d'uso dei terreni interessati;

b) relazione descrittiva del mutamento temporaneo di destinazione d'uso da realizzarsi con l'indicazione della durata dello stesso e relativa analisi paesaggistica ambientale;

c) motivazione del reale beneficio per la collettivita' derivante dal mutamento temporaneo di destinazione;

d) relazione recante l'elenco dei mappali oggetto della richiesta, ciascuno con identificativo aggiornato ed individuazione in mappa, con indicazione dell'attuale destinazione dei terreni;

e) perizia di stima del valore del bene oggetto della procedura redatta da un professionista qualificato esterno all'amministrazione comunale o da un funzionario dell'ufficio tecnico del comune territorialmente interessato, con quantificazione del canone da riconoscere agli aventi diritto d'uso civico;

f) precisazione delle modalita' che si intendono seguire nell'eventuale assegnazione in concessione a soggetti privati dei terreni gravati da uso civico o ricadenti nel demanio collettivo;

g) certificato di destinazione urbanistica delle aree per le quali si intende ottenere il mutamento temporaneo di destinazione;

h) estratto delle norme di attuazione del vigente PGT relative alla zona in cui sono ubicate le aree;

i) piano di ripristino dei beni.

3. Contestualmente alla sua presentazione, l'istanza e' pubblicata all'albo pretorio comunale per la durata di trenta giorni ed e' comunicata all'ente esponenziale, ove presente. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. La struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere la struttura competente, con decreto dirigenziale, rilascia o nega l'autorizzazione in ragione della sussistenza o meno di un reale beneficio per la collettivita' derivante dal mutamento temporaneo di destinazione d'uso. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarla a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta

giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. Il decreto di autorizzazione contiene la clausola del ritorno delle terre all'originaria destinazione al cessare dello scopo per il quale l'autorizzazione e' stata accordata.

5. Il comune provvede, a proprie spese, alla trascrizione del decreto dirigenziale presso l'ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e ne da' comunicazione alla competente struttura.

#### Art. 7

##### Legittimazione dell'occupazione senza titolo

1. Chiunque occupi senza titolo terreni gravati da uso civico puo' presentare alla struttura competente istanza di legittimazione della detenzione senza titolo, ove ricorrono congiuntamente le seguenti condizioni:

- a) l'occupazione duri da almeno dieci anni;
- b) siano state apportate migliorie sostanziali e permanenti di tipo agricolo, forestale, ambientale o volte alla sistemazione idrogeologica;
- c) la zona occupata non interrompa la continuita' del demanio civico;
- d) non siano stati compiuti abusi edilizi.

2. L'istanza e' corredata di un progetto di legittimazione redatto da un professionista qualificato recante:

a) la descrizione puntuale e l'individuazione catastale del bene di cui si chiede la legittimazione, con indicazione delle opere realizzate e delle sostanziali migliorie apportate sulle terre civiche occupate, insieme alla documentazione catastale e fotografica dello stato dei luoghi;

b) una relazione recante l'elenco dei mappali oggetto della richiesta, la loro individuazione in mappa, ciascuno con identificativo aggiornato, con indicazione dell'attuale destinazione d'uso dei terreni e degli usi civici gravanti sugli stessi;

c) il certificato di destinazione urbanistica delle aree per le quali si intende ottenere la legittimazione;

d) l'estratto delle norme di attuazione del vigente PGT relative alla zona in cui sono ubicate le aree;

e) una perizia di stima del valore del bene e delle sostanziali e permanenti migliorie apportate dall'occupante;

f) l'attestazione che la zona occupata non interrompe la continuita' dei terreni gravati da uso civico;

g) la documentazione comprovante il requisito di possesso equivalente o superiore a dieci anni;

h) ogni altra documentazione utile per la verifica della compatibilita' dell'occupazione con l'interesse paesaggistico tutelato.

3. Contestualmente alla presentazione alla struttura competente l'istanza e' inoltrata al comune territorialmente competente ai fini della pubblicazione, entro cinque giorni all'albo pretorio, per la durata di trenta giorni consecutivi. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. La struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere, la struttura competente, con decreto dirigenziale, accoglie o respinge l'istanza di legittimazione, determinando, in caso di accoglimento anche sulla base della perizia di stima, il canone enfiteutico da corrispondere al soggetto gestore. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarlo a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. In caso di accertamento dell'insussistenza dei presupposti per la legittimazione, la struttura competente dispone la reintegra dei terreni gravati da uso civico.

5. Il soggetto che ha avviato la procedura provvede, a proprie spese, alla trascrizione del decreto dirigenziale presso l'Ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e ne da' comunicazione alla competente struttura.

#### Art. 8

##### Reintegra

1. A seguito dell'accertamento di occupazioni senza titolo di terreni gravati da uso civico, il comune, anche nell'interesse dell'ente esponenziale ove presente, puo' presentare, alla struttura competente, istanza di reintegra nella disponibilita' dei medesimi terreni.

2. L'avvio del procedimento e' comunicato ai soggetti nei confronti dei quali il provvedimento finale e' destinato a produrre effetti diretti. Dell'avvio del procedimento e' altresi' data comunicazione mediante pubblicazione all'albo pretorio del comune per trenta giorni consecutivi. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. Entro lo stesso termine, i soggetti occupanti senza valido titolo i beni oggetto di reintegra hanno facolta' di promuovere istanza di legittimazione ove sussistano le condizioni di cui all'art. 7. La presentazione dell'istanza di legittimazione sospende il procedimento di reintegra.

3. Se non perviene l'istanza di legittimazione di cui al comma 2 o in caso di diniego di tale istanza, la struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza di reintegra e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere, la struttura competente, con decreto dirigenziale, dispone o nega la reintegra. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarla a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. Il comune provvede, a proprie spese, alla trascrizione del provvedimento presso l'Ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e ne da' comunicazione alla struttura competente.

5. Se perviene l'istanza di legittimazione di cui al comma 2 si osservano le disposizioni dell'art. 7.

6. E' sempre disposta la reintegra dei beni di uso civico nel possesso comunale o frazionale qualora si verifichi una o piu' delle seguenti condizioni:

a) rinuncia, da parte del privato, al mantenimento dei diritti acquisiti a seguito di operazioni di quotizzazione o ripartizione;

b) mancato pagamento dei canoni enfiteutici dovuti, entro un anno dalla richiesta effettuata dal comune attraverso l'emissione dei ruoli per la riscossione;

c) inadempimento delle condizioni contrattuali per le quali la concessione amministrativa abbia previsto espressamente la reintegrazione.

#### Art. 9

##### Trasferimento di diritti di uso civico e permuta

1. Il comune puo' presentare, su richiesta dell'ente esponenziale ove presente, eventualmente corredata della deliberazione di approvazione dei soci, alla competente struttura regionale o provinciale istanza di trasferimento di diritti di uso civico o di

permute laddove ricorrono le condizioni di cui all'art. 3, comma 8-bis, della legge 20 novembre 2017, n. 168 (Norme in materia di domini collettivi).

2. L'istanza di cui al comma 1, sottoscritta dal sindaco o da un suo delegato, e' corredata di:

a) deliberazione del consiglio comunale di approvazione dell'istanza, adeguatamente motivata da cui risulti che i terreni oggetto dell'istanza rispettano le condizioni del sopracitato art. 3, comma 8-bis, della legge n. 168/2017;

b) relazione recante la descrizione puntuale e l'elenco dei mappali oggetto della medesima istanza, con loro individuazione in mappa, ciascuno con identificativo aggiornato e indicazione della attuale destinazione d'uso dei terreni nonche' con indicazione delle ragioni per cui si ritiene che sussistano le condizioni di cui al comma 1;

c) perizia di stima del valore dei beni oggetto della procedura, redatta da un professionista qualificato esterno all'amministrazione comunale o da un funzionario dell'ufficio tecnico del comune territorialmente interessato, attestante altresi' il corrispondente valore di superficie e ambientale dei terreni su cui trasferire i vincoli di uso civico confrontato con quello dei beni ceduti;

d) relazione descrittiva dei terreni su cui trasferire i vincoli di uso civico;

e) certificato di destinazione urbanistica delle aree per le quali si intende ottenere il trasferimento o la permuta;

f) estratto delle norme di attuazione del vigente PGT relative alla zona in cui sono ubicate le aree;

g) atti di impegno alla permuta delle parti interessate, laddove necessario.

3. Contestualmente alla sua presentazione, l'istanza e' pubblicata all'albo pretorio comunale per la durata di trenta giorni consecutivi ed e' comunicata all'ente esponenziale, ove presente. Entro il termine della pubblicazione, chiunque vi abbia interesse ha facolta' di presentare osservazioni alla struttura competente. La struttura competente, valutate le osservazioni eventualmente pervenute, svolge l'istruttoria entro quarantacinque giorni dal ricevimento dell'istanza e ne comunica gli esiti alla soprintendenza al fine di acquisirne il parere vincolante nei successivi novanta giorni. Entro venti giorni dall'acquisizione del parere, la struttura competente, con decreto dirigenziale, rilascia o nega l'autorizzazione. Decorso inutilmente il termine dei novanta giorni senza che la soprintendenza abbia reso il prescritto parere, la struttura competente puo' diffidarla a provvedere entro dieci giorni dal ricevimento della diffida. Decorso inutilmente il suddetto termine di dieci giorni, la struttura competente provvede comunque, entro i successivi trenta giorni, ad accogliere o a respingere l'istanza.

4. Con il decreto di conclusione della procedura, sulla base dell'avvenuta valutazione delle condizioni richieste dalla legge n. 168/2017, sono individuati i beni ed i diritti d'uso che a seguito della permuta o del trasferimento sono oggetto di demanializzazione dei terreni, ai quali si applica l'art. 142, comma 1, lettera h), del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed i terreni sdeimanalizzati sui quali e' comunque mantenuto il vincolo paesaggistico.

5. Il Comune che ha avviato la procedura provvede, a proprie spese, alla trascrizione del decreto dirigenziale presso l'Ufficio dei registri immobiliari della competente direzione regionale dell'Agenzia delle entrate e lo comunica alla competente struttura.

#### Art. 10

##### Norme transitorie e finali

1. I proventi derivanti da alienazioni, da altri istituti o da canoni e loro eventuale affrancazione sono utilizzati nell'interesse della comunita' di riferimento dell'ente esponenziale o, laddove non presente, dal comune.

2. In caso di convocazione della conferenza di servizi, si applicano le disposizioni di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto

di accesso ai documenti amministrativi).

3. Fatto salvo quanto previsto dall'art. 167, comma 2, della legge regionale n. 31/2008, le disposizioni del presente regolamento si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data della sua entrata in vigore.

Il presente regolamento regionale e' pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.

E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Lombardia.

Milano, 16 aprile 2025

FONTANA