Codice DB0710
D.D. 9 agosto 2012, n. 722
Comune di BALDICHIERI D'ASTI (AT). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa e costituzione di diritto di superficie per anni 30 (rinnovabili) a terzi, di area di complessivi mq. 4.370 identificata con i terreni comunali di uso civico NCT Fg. 3 mapp. 23, 525 e 526, per ampliamento antico castello (mq. 60) e area pertinenziale (mq. 4.310). Autorizzazione.

(omissis)
IL DIRIGENTE
(omissis)
determina

di autorizzare il Comune di BALDICHIERI D'ASTI (AT) a mutare la destinazione d'uso di area di complessivi mq. 4.370, identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 3 – mapp. 23, 525 e 526, per darla in concessione amministrativa, con relativa costituzione di diritto di superficie, a terzi, per un periodo di anni 30, eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per consentire la realizzazione di un ampliamento di mq. 60, da effettuarsi sul corpo residuale dell'antico castello (distinto in mappa NCT con il Fg. 3 – mapp. 22, non ricadente su aree gravate da Civico Demanio) nonché l'ampliamento della circostante area pertinenziale dello stesso per mq. 4.310 tenuto conto che:
detta istanza è finalizzata, nell'ambito del recupero delle strutture esistenti per fini culturali tipo manifestazioni, mostre ed eventi espositivi, alla possibilità di realizzare un piccolo ristorante, solo in parte sull'area di Uso Civico, anche per la promozione dei prodotti del territorio nonché realizzare, nella circostante area pertinenziale oggetto di ampliamento, parcheggi, viabilità e verde al servizio della rinnovata struttura e a supporto dei flussi che la stessa andrà ad attrarre,
Il Concessionario, al quale verrà affidata l'attività di piccola ristorazione, avrà anche il compito di presidiare l'intera struttura mantenendola altresì aperta nei momenti delle manifestazioni e delle mostre, secondo calendari e orari che verranno precisati dalle competenti autorità;
che il Comune di BALDICHIERI D'ASTI (AT) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione, con relativa costituzione di diritto di superficie, che verrà stipulato con il privato Concessionario relativamente all'istanza in argomento, dando atto che sarà cura del Comune stesso ottemperare all'obbligo delle registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti alla presente autorizzazione;
che il Concessionario non potrà operare sull'area in argomento prima di aver conseguito tutte le eventuali ulteriori autorizzazioni regionali e non, che sono o potranno rendersi necessarie per l'uso richiesto dell'area stessa e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;
di dare atto che
l'area di complessivi mq. 4.370 oggetto del presente provvedimento rimane gravata da uso civico, pertanto è disciplinata dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposta ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/04 e al D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. nonché alle direttive regionali formulate con Circolare Regionale n. 20 PRE – P.T. del 30 dicembre 1991, confermata dalla Circolare Regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, con la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004 e con la L.R. n. 29/09, inoltre, al termine o al decadere della concessione e degli eventuali rinnovi, dovrà essere restituita al Comune ripristinata, anche per gli eventuali danni dal punto di vista ambientale, secondo le prescrizioni delle competenti autorità, a cura e spese del privato Concessionario. Le opere eventualmente realizzate sulle aree in argomento a cura e spese del

Concessionario, dovranno essere rimosse alla fine o al decadere della concessione e degli eventuali rinnovi, parimenti a cura e spese del Concessionario o, in alternativa, se il Comune lo richiede, cedute a quest'ultimo a titolo gratuito;

la concessione con relativa costituzione di diritto di superficie, non potrà essere stipulata a condizioni economiche inferiori a quanto ritenuto congruo dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, così come analiticamente specificato in premessa e, più precisamente:

- canone annuo fisso, per i mancati frutti, conseguenti al mancato utilizzo da parte della popolazione usocivista locale dell'area di complessivi mq. 4.370, €. 295,23,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della precitata area, comprensivo anche del diritto di superficie, tenuto conto che il Concessionario presidierà l'intera struttura, da erogarsi anche in caso di fermo dell'attività, €. 2.447,20,

canone annuo variabile, in funzione dell'utile lordo prodotto dall'attività durante il periodo di concessione, dovuto nella misura dell'11% dello stesso, rapportato alla quota di attività che insisterà sulle aree di Civico Demanio, determinata con un metodo multicriterio che, nel caso di specie, è pari al 55,85% e, pertanto, €. 1.474,44, ipotizzando un utile lordo pari a €. 24.000,00/anno;
Tutti i canoni annui fissi, salvo pagamento anticipato di tutte le trenta annualità "UNA TANTUM" al rilascio della concessione, dovranno essere rivalutati annualmente in misura non inferiore al 100% delle variazioni dell'indice ISTAT, per contro il canone variabile dovrà essere commisurato alla quota di competenza dell'utile lordo effettivamente prodotto dall'attività di anno in anno. Quest'ultimo canone, in caso di fermo dell'attività non imputabile al Concessionario, non è dovuto;
eventuali conguagli potranno essere effettuati solo in conseguenza di una specifica valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio competente, in occasione di una verifica disposta da questa Amministrazione o su richiesta delle parti (Comune – Concessionario) o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'approvazione di verifiche demaniali, approvate dall'Ufficio Usi Civici delle Regione Piemonte;
il Comune di BALDICHIERI D'ASTI (AT) dovrà destinare tutti gl'importi percepiti in virtù della presente autorizzazione prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, utilizzarli nel rispetto della legislazione vigente in materia;
tutte le spese notarili o equipollenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico del privato Concessionario;
la presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'articolo 61 dello Statuto e dell'articolo 5 della L.R. n. 22/2010.
Avverso la presente determinazione è ammesso ricorso, entro il termine di giorni 60 (sessanta) dalla data di ricevimento della stessa, innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale.

Il Dirigente
Marco Piletta