

Codice DB0710

D.D. 27 novembre 2013, n. 756

Comune di RIVALTA DI TORINO (TO). Mutamento temporaneo di destinaz. d'uso, con concessione ammin.va, con parziale costituz. di diritto di superficie, per anni 30 (rinnovabili) a terzi, di area di compless. mq. 35.531 identificata con i terreni comun. di uso civico NCT Fg.27 mapp.212 e Fg.28 mapp.400 parte, per costruzione nuovo centro sportivo polivalente in miglioramento e ampliamento dell'esistente. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 16565/52 del 08.08.2013 con cui il Sindaco del Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 62 del 07.08.2013, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa e relativa parziale costituzione di diritto di superficie inerente le opere stabilmente ancorate al suolo, per un periodo di anni 30 (trenta), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, a favore di terzi da individuarsi a mezzo di asta pubblica, dell'area di complessivi mq. 35.531 identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg.27 mapp. 212 di mq. 27.418 e Fg. 28 mapp. 400-parte di mq. 8.113, per consentire la costruzione di un nuovo centro sportivo polivalente in miglioramento e ampliamento dell'esistente;

vista la documentazione tecnica, di cui alla Circolare Regionale n. 20/PRE – P.T. del 30 dicembre 1991, integrata dalla Circolare regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, inviata dal Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) unitamente all'istanza ricevuta in data 20.08.2013, con prot. n. 27649/7.10/2.140.20 nonché la documentazione integrativa inviata dallo stesso Comune in data 11.11.2013, ricevuta in data 14.11.2013 con prot. n. 38369/07.10/2.140.20;

vista la perizia di stima del 31.07.2013, a firma del Tecnico incaricato dal Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) Geom. Mauro DALPASSO, asseverata presso il Tribunale Ordinario di Torino in data 02.08.2013 e approvata con la precitata D.C.C. n. 62/2013 nonché la ulteriore perizia integrativa redatta dal medesimo Professionista in data 11.11.2013, asseverata parimenti presso il Tribunale Ordinario di Torino in data 12.11.2013, che valuta gl'indennizzi dovuti dal futuro privato Concessionario (da individuarsi a mezzo di asta pubblica) al Comune, come di seguito indicato:

- canone annuo fisso, per i mancati frutti, conseguenti al mancato utilizzo da parte della popolazione usocivista locale dell'area di complessivi mq. 35.531, €. 222,06,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della precitata area, da erogarsi anche in caso di fermo dell'attività, €. 10.304,00,
- canone annuo variabile, in funzione dell'utile lordo prodotto dall'attività durante il periodo di concessione, dovuto in misura non inferiore all'undici per cento dello stesso, rapportato alla quota di attività che insisterà sulle aree di Civico Demanio, determinata con un metodo multicriterio (superficie/valore, rispetto all'intervento complessivo) che, nel caso di specie, sarà determinata dopo l'assegnazione e la definizione del piano economico-tecnico dell'intervento che consentirà di quantificare detto canone e che, comunque, non sarà dovuto in caso di assenza di utile o di gestione in perdita;
- canone annuo fisso, dovuto in misura non inferiore al tre per cento del valore dei manufatti esistenti sull'area (esclusi quelli che saranno oggetto di demolizione in quanto incompatibili con il

nuovo progetto) che, seppure suscettibili di modificazioni e/o incrementi, saranno mantenuti dal futuro Concessionario (ipotizzabili, all'attualità, nella tribuna in elementi di cls prefabbricato, comprensiva di copertura e protezioni valutabile, nello stato in cui si trova, in €. 23.500,00), €. 705,00;

- canone “una tantum” dovuto al rilascio della concessione, per la costituzione del diritto di superficie riferito all'intero periodo di anni trenta, inerente il sedime dei manufatti di nuova realizzazione ricadenti sull'area di Civico Demanio di mq. 35.531 in argomento (l'area complessiva interessata dall'intervento è pari a mq. 41.518), € 20,00/mq. eventualmente, se ritenuto dal Comune necessario, ripartibile sulle trenta annualità;

considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate inerenti concessioni per finalità analoghe su aree similari, gl'importi periziati con il sopracitato elaborato tecnico e la relativa integrazione, con riferimento all'attualità, si possono ritenere congrui e di sicura convenienza per la popolazione usocivista locale;

considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo in oggetto, disponendo, per la parte economica, che il privato Concessionario versi al Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) gl'indennizzi annui di cui ai paragrafi precedenti, per la concessione amministrativa, con costituzione di diritto di superficie, inerente l'area precitata, fermo l'obbligo di ripristino dell'area medesima, anche per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del medesimo privato Concessionario, al termine o al decadere della concessione o degli eventuali rinnovi. 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 in buono stato di conservazione. 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;

considerato ancora che, trattandosi di miglioramento e ampliamento di campo sportivo esistente con sovrastanti strutture, già gestite in passato da terzi senza la prescritta autorizzazione da parte dell'ente competente, il Comune dovrà, entro mesi sei dalla data di ricezione del presente atto, presentare la necessaria istanza di regolarizzazione in via conciliativa delle occupazioni pregresse illegittime ai sensi di Legge. Nel caso eventuale che i precedenti occupatori risultassero gli aggiudicatari del nuovo contratto di concessione, quest'ultimo non potrebbe venir stipulato prima della precitata regolarizzazione del pregresso;

considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo (anni 30) di destinazione d'uso dell'area e che, pertanto, la stessa rimane gravata da uso civico e tutelata ai sensi dei disposti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. anche durante il periodo di concessione.

Tutto ciò premesso,

IL DIRIGENTE

vista la Legge 16 giugno 1927, n. 1766;
visto il D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
visti gli artt. 3 e 16 del D.Lgs. n.29/93, come modificato dal D.Lgs. 470/93;
visto il D.Lgs. n. 42/04;
vista la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004;
visto il D.Lgs. n. 152/06;
visto il D.Lgs. n. 4/08;
vista la L.R. n. 23/08;
vista la L.R. n. 29/09;
vista la D.G.R. n. 5-2484 del 29.07.2011;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso dell'area di uso civico in argomento, per darla in concessione, con parziale costituzione di diritto di superficie, a terzi, per un periodo di anni 30, eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per le motivazioni ed alle condizioni di cui alla premessa, sia in conformità con gl'indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente;

determina

di autorizzare il Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) a mutare la destinazione d'uso di area di complessivi mq. 35.531, identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg.27 mapp. 212 di mq. 27.418 e Fg. 28 mapp. 400-parte di mq. 8.113, per darla in concessione amministrativa, con relativa parziale costituzione di diritto di superficie inerente le opere stabilmente ancorate al suolo, a favore di terzi da individuarsi a mezzo di asta pubblica, per un periodo di anni 30, eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per consentire la costruzione di un nuovo centro sportivo polivalente, in miglioramento e ampliamento dell'esistente;

che il Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione, con relativa parziale 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. 35.531 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 o 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 in buono stato di conservazione;

la concessione con relativa parziale 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. 35.531, €. 222,06;
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso della precitata area, da erogarsi anche in caso di fermo dell'attività, €. 10.304,00;
- canone annuo variabile, in funzione dell'utile lordo prodotto dall'attività durante il periodo di concessione, dovuto in misura non inferiore all'undici per cento dello stesso, rapportato alla quota di attività che insisterà sulle aree di Civico Demanio, determinata con un metodo multicriterio (superficie/valore, rispetto all'intervento complessivo) che, nel caso di specie, sarà determinata dopo l'assegnazione e la definizione del piano economico-tecnico dell'intervento che consentirà di quantificare detto canone e che, comunque, non sarà dovuto in caso di assenza di utile o di gestione in perdita;
- canone annuo fisso, dovuto in misura non inferiore al tre per cento del valore dei manufatti esistenti sull'area (esclusi quelli che saranno oggetto di demolizione in quanto incompatibili con il nuovo progetto) che, seppure suscettibili di modificazioni e/o incrementi, saranno mantenuti dal futuro Concessionario (ipotizzabili, all'attualità, nella tribuna in elementi di cls prefabbricato, comprensiva di copertura e protezioni valutabile, nello stato in cui si trova, in €. 23.500,00), €. 705,00;
- canone "una tantum" dovuto al rilascio della concessione, per la costituzione del diritto di superficie riferito all'intero periodo di anni trenta, inerente il sedime dei manufatti di nuova realizzazione ricadenti sull'area di Civico Demanio di mq. 35.531 in argomento (l'area complessiva interessata dall'intervento è pari a mq. 41.518), € 20,00/mq. eventualmente, se ritenuto dal Comune necessario, ripartibile sulle trenta annualità;

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 o di assenza di utile o di gestione in perdita, 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 della Regione Piemonte;

trattandosi di miglioramento e ampliamento di campo sportivo esistente con sovrastanti strutture, già gestite in passato da terzi senza la prescritta autorizzazione da parte dell'ente competente, il Comune dovrà, entro mesi sei dalla data di ricezione del presente atto, presentare la necessaria istanza di regolarizzazione in via conciliativa delle occupazioni pregresse illegittime ai sensi di Legge. Nel caso eventuale che i precedenti occupatori risultassero gli aggiudicatari del nuovo contratto di concessione, quest'ultimo non potrebbe venir stipulato prima della precitata regolarizzazione del pregresso;

- il Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) 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 nonché derivanti da eventuali frazionamenti, 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.

La presente determinazione non è soggetta alla pubblicazione di cui all'articolo 18 del D.L. 83/2012.

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