

Codice A13060

D.D. 2 febbraio 2015, n. 14

Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10, eventualmente rinnovabile, a terzi, di porzioni di complessivi mq. 10.000 di terreni comunali di uso civico, per coltivazione cava di pietra ornamentale (mq. 4.600) e costruzione pista di servizio (mq. 5.400) in Loc. Bric della Losa. Espressione parere favorevole.

Vista l'istanza prot. n. 13471 del 09.10.2014 con cui il Sindaco del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN), in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 16.04.2014, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'espressione del parere di competenza finalizzato al rilascio dell'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 (dieci), a favore di terzi, di porzioni di complessivi mq. 10.000 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fg. 46 - mapp. 19 (parte di mq. 4.600), per consentire la coltivazione su area di Civico Demanio di porzioni di lotti (le rimanenti porzioni dei lotti stessi insistono su aree di proprietà privata) di cava di pietra ornamentale denominata "Pietra di Luserna", con estrazione ipotetica annua, su area di uso civico, di q.li 172.800, di cui commerciabili q.li 64.000 circa nonché distinti al NCT - Fg. 46 - mapp. 148, 287 e 19 (porzioni per complessivi mq. 5.400), per consentire la costruzione della strada di accesso all'area estrattiva anzidetta;

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 BAGNOLO PIEMONTE (CN) unitamente all'istanza ricevuta in data 21.10.2014, con prot. n. 31456/7.10/2.140.20;

vista la perizia di stima del 16.12.2013, a firma del Tecnico Incaricato dalla parte privata Geom. Davide DECOSTANZI, approvata con la precitata D.C.C. n. 16/2014, che valuta gli indennizzi minimi dovuti dal futuro privato Concessionario al Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN), come di seguito indicato:

- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario, €. 76,50 (€. 45,00 per mancato pascolo, dopo rettifica d'ufficio di errore di calcolo, ed €. 31,50 per mancato legnatico),
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso dell'area di complessivi mq. 10.000, dovuto indipendentemente dal quantitativo di materiale estratto, €. 1.459,40,
- canoni variabili unitari, in funzione della tipologia del materiale estratto commercialmente valido, pari a:
 - €. 0,505/q.le per i blocchi da spacco,
 - €. 0,652/q.le per i blocchi da segagione,
 - €. 1,068/q.le per i blocchi da telaio,

che, per la volumetria complessiva commerciabile estraibile presunta per ogni anno, stimata in q.li 64.000 circa, ammontano, valutati ai valori di cui sopra con riferimento all'anno 2013, a complessivi €. 39.216,00;

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 fissi (per mancati frutti e per l'occupazione dell'area) periziati con il sopracitato elaborato tecnico, con riferimento all'anno 2013, sono da ritenersi moderati e, pertanto, da rideterminare complessivamente in via forfettaria, per quanto riguarda i mancati frutti, nella misura del 3% annuo del valore agricolo dell'area di complessivi mq. 10.000, calcolato sul doppio del V.A.M. di competenza e, per quanto riguarda l'occupazione e l'uso della medesima area, da rideterminare, con riferimento all'attualità, in €. 5.900,00/anno, tenendo conto anche dell'occupazione inerente la strada di accesso all'area di cava, non considerata dalla perizia. Per quanto riguarda invece i canoni variabili unitari (per ogni quintale di materiale lapideo estratto), parimenti periziati con il sopracitato elaborato tecnico, con riferimento all'anno 2013, si possono ritenere accettabili. Detti canoni variabili dovranno, tuttavia, essere rivalutati al momento del rilascio della concessione amministrativa e, per quanto riguarda il materiale estratto, il canone complessivo dovrà essere rapportato all'effettivo quantitativo annuo commerciale estratto, tenuto anche conto della qualità effettiva di detto materiale. Il Comune potrà, se lo ritiene opportuno, fissare comunque un canone minimo fisso comprensivo di un quantitativo di materiale commerciale estratto, per i casi eventuali di annualità con estrazione scarsa o nulla, fatto salvo il conguaglio per l'estrazione oltre la soglia prefissata e, per i canoni fissi, adottare dei valori anche inferiori a quelli minimi rideterminati da questo ufficio, se vi è una motivazione debitamente quantificata (per esempio se la pista realizzata dal futuro Concessionario a sue spese sarà a disposizione della collettività locale anche durante il tempo della concessione, seppure con delle limitazioni e/o lo sarà al termine della stessa e degli eventuali rinnovi, con ovvia acquisizione dell'opera, da parte del Comune, a titolo gratuito);

considerato ancora che tutti gl'importi, salvo pagamento anticipato "UNA TANTUM", devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell'indice ISTAT e che, in particolare per i canoni d'estrazione, il Comune potrà rivedere adeguatamente gli importi con apposite valutazioni, se si dovessero verificare sensibili e documentate variazioni relativamente al costo di estrazione e/o al prezzo di mercato dei materiali estratti, anche in funzione della loro qualità. Tali canoni variabili, come già detto, dovranno essere commisurati agli effettivi volumi di estrazione, con riguardo anche alla qualità dell'estratto, da rilevarsi con periodiche verifiche (almeno una volta all'anno) a cura del Comune;

considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo in oggetto, disponendo, per la parte economica, che vengano versati dal privato Concessionario al Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN), gl'indennizzi di cui sopra, tenuto conto di quanto prescritto ai paragrafi precedenti, a titolo di canoni per la concessione amministrativa inerente l'area di complessivi mq. 10.000, fermo l'obbligo di ripristino dell'area medesima, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del medesimo privato Concessionario, al termine o al decadere della concessione o degli eventuali rinnovi. Per la superficie inerente la strada, se il Comune lo richiede, il Concessionario potrà cedere a titolo gratuito l'opera in concambio del ripristino che resta tuttavia dovuto, per quanto necessario, al termine del cantiere per la realizzazione dell'opera stessa nonché per l'area interessata dall'estrazione;

considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo 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 di cui al D.Lgs. n. 152/06 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 BAGNOLO PIEMONTE (CN) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso di porzioni di terreni di uso civico per complessivi mq. 10.000, per darle in concessione a terzi, per un periodo di anni 10 (dieci), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, per le motivazioni ed alle condizioni suesposte, sia in conformità con gl'indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente;

determina

Di esprimere parere favorevole finalizzato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) a mutare la destinazione d'uso di porzioni di complessivi mq. 10.000 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fg. 46 - mapp. 19 (parte di mq. 4.600), per consentire la coltivazione su area di Civico Demanio di porzioni di lotti (le rimanenti porzioni dei lotti stessi insistono su aree di proprietà privata) di cava di pietra ornamentale denominata "Pietra di Luserna", con estrazione ipotetica annua, su area di uso civico, di q.li 172.800, di cui commerciabili q.li 64.000 circa nonché distinti al NCT – Fg. 46 - mapp. 148, 287 e 19 (porzioni per complessivi mq. 5.400), per consentire la costruzione della strada di accesso all'area estrattiva anzidetta, rilasciando concessione amministrativa a terzi, per un periodo di anni 10 (dieci), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi;

che il Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione 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 la coltivazione e l'uso dell'area in argomento e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

di dare atto che:

le porzioni di complessivi mq. 10.000 dei terreni oggetto del presente provvedimento rimangono gravate da uso civico, pertanto sono disciplinate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposte 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 o dell'eventuale rinnovo della stessa, dovranno essere restituite al Comune ripristinate, per i danni dal punto di vista ambientale, secondo le prescrizioni delle competenti autorità, a cura e spese del privato Concessionario. Per la superficie inerente la strada, se il Comune lo richiede, il Concessionario potrà cedere a titolo gratuito l'opera in concambio del ripristino che resta tuttavia dovuto, per quanto necessario, al termine del cantiere per la realizzazione dell'opera stessa nonché per l'area interessata dall'estrazione;

la concessione non potrà essere stipulata a condizioni economiche inferiori a quanto periziato dall'elaborato tecnico precitato, approvato con la parimenti precitata D.C.C. n. 16/2014, fatte salve le rideterminazioni di alcuni canoni da parte dell'Ufficio Regionale Usi Civici e alcune precisazioni, così come analiticamente specificato in premessa e, più precisamente:

- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario, 3% annuo del valore agricolo dell'area di complessivi mq. 10.000, calcolato sul doppio del V.A.M. di competenza, anziché €. 76,50 (€. 45,00 per mancatopascolo, dopo rettifica d'ufficio di errore di calcolo, ed €. 31,50 per mancato legnatico), stimati in perizia,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso dell'area di complessivi mq. 10.000, dovuto indipendentemente dal quantitativo di materiale estratto, €. 5.900,00/anno, con riferimento all'attualità e tenendo conto anche dell'occupazione inerente la strada di accesso all'area di cava, non considerata dalla perizia, anziché €. 1.459,40 indicati in perizia,
- canoni variabili unitari, in funzione della tipologia del materiale estratto commercialmente valido, pari a:
 - €. 0,505/q.le per i blocchi da spacco,
 - €. 0,652/q.le per i blocchi da segagione,
 - €. 1,068/q.le per i blocchi da telaio,

che, per la volumetria complessiva commerciabile estraibile presunta per ogni anno, stimata in q.li 64.000 circa, ammontano, valutati ai valori di cui sopra con riferimento all'anno 2013, a complessivi €. 39.216,00, pur tuttavia, tutti i canoni dovranno essere rivalutati al momento del rilascio della concessione amministrativa e, per quanto riguarda il materiale estratto, il canone complessivo dovrà essere rapportato all'effettivo quantitativo annuo commerciale estratto, tenuto anche conto della qualità effettiva di detto materiale. Il Comune potrà, se lo ritiene opportuno, fissare comunque un canone minimo fisso comprensivo di un quantitativo di materiale commerciale estratto, per i casi eventuali di annualità con estrazione scarsa o nulla, fatto salvo il conguaglio per

l'estrazione oltre la soglia prefissata e, per i canoni fissi, adottare dei valori anche inferiori a quelli minimi rideterminati da questo ufficio, se vi è una motivazione debitamente quantificata (per esempio se la pista realizzata dal futuro Concessionario a sue spese sarà a disposizione della collettività locale anche durante il tempo della concessione, seppure con delle limitazioni e/o lo sarà al termine della stessa e degli eventuali rinnovi, con ovvia acquisizione dell'opera, da parte del Comune, a titolo gratuito);

dai canoni variabili di estrazione, di cui ai paragrafi precedenti, potrà essere disposta dal Comune la decurtazione della somma ulteriormente dovuta dal privato Concessionario, a seguito dell'applicazione dell'art. 2 della L.R. 9/2007, che andrà utilizzata ai sensi dei commi 4 e 5 dello stesso articolo. Diversamente tale somma dovrà essere versata dal precitato Concessionario in aggiunta ai parimenti già citati canoni variabili di estrazione, fatte salve diverse disposizioni di legge;

eventuali conguagli potranno essere effettuati, oltre per quanto specificato in premessa (sensibili e documentate variazioni, dei costi e dei prezzi di mercato – effettivi volumi di estrazione rapportati alla qualità del materiale estratto), 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;

tutti i canoni dovuti, salvo il caso di variazioni “sensibili” circa costi e ricavi (limitatamente per i canoni variabili unitari), devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell'indice ISTAT, salvi i pagamenti anticipati “UNA TANTUM” al rilascio della concessione;

i volumi di estrazione e, per quanto possibile, la qualità del materiale estratto, dovranno essere rilevati a cura del Comune con periodiche verifiche almeno una volta all'anno;

il Comune di BAGNOLO PIEMONTE (CN) dovrà utilizzare tutti gl'importi percepiti in virtù della presente autorizzazione, prioritariamente in 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, così come quelle inerenti i rilievi periodici, eventuali frazionamenti e/o studi tecnici, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a 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. 22/2010.

La presente determinazione non è soggetta alla pubblicazione di cui agli articoli 26 e 27 del D.Lgs. 33/2013 in quanto non comporta impegno di spesa a carico dell'Amministrazione Regionale.

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