

Codice A1305A

D.D. 10 agosto 2015, n. 176

Comune di VARZO (VCO). Conciliazione con privato inerente il possesso senza valido titolo (a far data dall'anno 1964) del terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 18 - mapp. 235 di mq. 500. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 2585 del 06.05.2015 con la quale il Responsabile del Servizio (Geom. Fabio GIORGI) del Comune di VARZO (VCO), in esecuzione della D.C.C. n. 7 del 13.04.2015, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione con il Sig. TESSI Massimo, per il possesso senza valido titolo dell'area di mq. 500, con sovrastante fabbricato a destinazione residenziale di proprietà dell'anzidetta parte privata, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 18 – mapp. 235, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, costituente il sedime e la relativa pertinenza del fabbricato stesso, da parte della medesima parte privata a far data dall'anno 1964;

vista la documentazione tecnica di cui alla Circolare Regionale n. 20/PRE - P.T. del 30/12/1991, integrata dalla Circolare Regionale n. 3/FOP del 04/03/1997, inviata dal Comune di VARZO (VCO) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 13.05.2015, con prot. n. 5782/A13060/2.140.20;

vista la perizia di stima datata 20.01.2015 a firma del Tecnico Incaricato dalla parte privata Geom. PILATTI Cristina, approvata con la precitata D.C.C. n. 7 del 13.04.2015 che, tuttavia, ridetermina l'importo relativo alla ICI-IMU da detrarre dal valore complessivo della conciliazione in €. 2.327,66, contro €. 2.909,57 indicati in perizia nonché conferma i restanti valori indicati nella stessa che stima l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione in complessivi €. 26.849,38 e, al netto delle migliori per rendere edificabile l'area, valutate in complessivi €. 8.380,94, dell'importo attualizzato versato per l'alienazione in occasione del primo atto (Comune-privati) rivelatosi poi nullo, per carenza dell'autorizzazione dell'ente competente (€. 1.392,83) e dei benefici di legge (abbattimento 65%), complessivi €. 5.976,46 nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa dalle parti private al Comune (a far data dall'anno 1964 all'anno 2014), in complessivi €. 8054,81, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) determinando, di conseguenza, un valore complessivo della conciliazione, con acquisizione da parte dell'attuale occupatore dell'area di complessivi mq. 500, libera dal vincolo di Civico Demanio, pari a €. 11.703,61, già considerata la rettifica della DCC 7/15 sopracitata;

ritenuto pertanto che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti aree similari e occupazioni analoghe, l'anzidetto importo complessivo periziato in €. 11.703,61, con riferimento all'attualità (aggiornamento dei conteggi all'anno 2015), alla tipologia e dimensione del fabbricato di proprietà insistente sull'area in argomento, che contribuisce in modo sostanziale alla determinazione del valore dell'area stessa (adeguamento dell'incidenza dell'area al 18%-minimo ritenuto congruo, contro il 17% periziato) e, in ultimo, non considerando le somme versate dalla parte privata al Comune di VARZO (VCO) a titolo di ICI-IMU imputabili al fabbricato, tenuto conto che, nel caso di specie, lo stesso è sempre stato e, in via conciliativa riconosciuto, di proprietà privata e, pertanto, dette imposte erano dovute, è da rideterminarsi in complessivi €. 15.228,44, per un congruo ristoro della popolazione usocivista locale;

considerato che questa Amministrazione avrà la possibilità di ricalcolare analiticamente, sulla base di effettivi riscontri o adeguare la parte economica della presente istanza, rispettivamente nei casi di conciliazione non giunta a buon fine o di revisione dei valori periziati, da parte dell' Agenzia del Territorio competente, in occasione di future verifiche, su richiesta delle parti (Comune-privato) o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'effettuazione di verifiche demaniali approvate all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

considerato ancora, per quanto sopra, che l'importo complessivo che la parte privata dovrà versare al Comune in via conciliativa per conseguire, libera da ogni vincolo di Uso Civico, la piena proprietà dell'area di complessivi mq. 500 (costituente il sedime e la relativa pertinenza del fabbricato di proprietà dell'anzidetta parte privata) illegittimamente occupata (per carenza di autorizzazione da parte dell'ente competente), risulta rideterminato in complessivi €. 15.228,44;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto (€. 15.228,44), dovrà essere versato, in via transattiva al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente atto, per le motivazioni di cui sopra. Tale importo dovrà essere utilizzato prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, nel rispetto della legislazione vigente in materia inoltre, se versato oltre il sessantesimo giorno, dovrà essere maggiorato della rivalutazione monetaria nonché dell'interesse legale in vigore;

Considerato infine che sia il Comune che la parte privata hanno l'interesse a mantenere, previa regolarizzazione amministrativa, lo "status quo" dell'area in argomento (sedime e pertinenza esclusiva di area edificata privata);

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 VARZO (VCO) ad effettuare la suddetta conciliazione con il Sig. TESSI Massimo, per regolarizzare il possesso senza valido titolo dell'area comunale gravata da uso civico di complessivi mq. 500 in argomento, per le motivazioni ed alle condizioni suesposte, sia in conformità con gli indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente;

determina

di autorizzare il Comune di VARZO (VCO) a:

■ sdemanializzare l'area di mq. 500, con sovrastante fabbricato a destinazione residenziale di proprietà del Sig. TESSI Massimo, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 18 – mapp. 235, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, costituente il sedime e la relativa pertinenza del fabbricato stesso, da parte della medesima parte privata a far data dall'anno 1964;

■ effettuare la conciliazione con la precitata parte privata, per regolarizzare il possesso senza valido titolo e pertanto illegittimo dell'area in argomento, con consolidamento della stessa in capo alla medesima parte privata, libera dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, della somma rideterminata e ritenuta conveniente dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, per le motivazioni di cui alla premessa, pari a complessivi €. 15.228,44;

■ stipulare atto di vendita a favore della parte privata sopra citata, al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, dell'area di mq. 500 in argomento;

■ di subordinare la stipula dell'atto relativo alla conciliazione in argomento, al versamento al Comune dell'importo dovuto entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente atto;

■ di disporre che l'importo di cui sopra dovrà, se versato oltre al sessantesimo giorno, essere maggiorato della rivalutazione monetaria nonché dell'interesse legale in vigore, a far data dal sessantunesimo giorno dalla pubblicazione del presente atto;

di dare atto che:

la non accettazione delle condizioni prescritte dal presente atto o l'eventuale ricorso della parte privata all'autorità competente, fa venir meno i benefici previsti dalla normativa vigente e, inoltre, risultando fallito in tal caso l'esperimento di conciliazione, il Comune dovrà procedere alla reintegra dell'area gravata da uso civico con quanto ivi costruito, fatti salvi gli eventuali conguagli, per la parte economica, secondo legge;

questa Amministrazione si riserva la possibilità di ricalcolare analiticamente, sulla base di effettivi riscontri o adeguare la parte economica della presente istanza, rispettivamente nei casi di conciliazione non giunta a buon fine o di revisione dei valori periziati, da parte dell'Ufficio del Territorio competente, in occasione di future verifiche, su richiesta delle parti (Comune - privato) o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'effettuazione di verifiche demaniali approvate dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

il Comune di VARZO (VCO) dovrà utilizzare tutte le somme percepite in virtù della presente autorizzazione, prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della

popolazione usocivista locale e, comunque, nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 16 comma 3 della L.R. n. 29/09;

il Comune di VARZO (VCO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di vendita con conciliazione che verrà stipulato con la parte privata relativamente all'istanza in argomento, dando atto che sarà cura del Comune stesso ottemperare all'obbligo di tutte le registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti alla presente autorizzazione;

tutte le spese notarili o equipollenti nonché derivanti dai frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico della parte privata acquirente.

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 Responsabile
Marco Piletta

Visto:
Il Direttore Regionale
Laura Bertino