

Codice A1305A

D.D. 15 ottobre 2015, n. 228

Comune di RIVALTA DI TORINO (TO). Mut. temp. di dest. d'uso con conc. e dir. sup. a terzi (anni 10 rinn.) su mq. 4.100, nonche' semplice cambio d'uso (anni 99 rinn.) di mq.19 e compl. mq.40.910 di aree com.li di u.c., rispettivamente per realizz. imp. denominato "bici grill", per realizzazione/mantenimento canale di bonifica e per trasformazione di pascolo in area verde/parco pubblico. Espressione parere favorevole.

Vista l'istanza prot. n. 12412 del 27.05.2015, con cui il Dirigente (Arch.Maria VITETTA) del Comune di RIVALTA DI TORINO (TO), in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 28.04.2015 e della Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 13.05.2015, esecutive 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 e relativa costituzione di diritto di superficie, per anni 10 rinnovabile, a favore di terzi, di porzioni di complessivi mq. 4.100 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 22 mapp. 171 (parte di mq. 2.600, di cui mq. 45 dir. di sup.) e Fg. 23 mapp. 622 (parte di mq. 1.500), per consentire la realizzazione di un nuovo impianto denominato "bici grill" (punto di ristoro per ciclamatori, informazioni, assistenza logistica e possibilità di noleggio biciclette) e i relativi lavori anche inerenti le future eventuali manutenzioni, purchè effettuate nei limiti delle aree oggetto di autorizzazione nonché al rilascio dell'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso di area di uso civico di mq. 19, identificata al NCT con il Fg. 23 mapp. 567, per consentire la realizzazione/mantenimento di canale di bonifica nonché di porzioni di complessivi mq. 40.910, dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 22 mapp. 171 (parte di mq. 4.160) e Fg. 23 mapp. 139 di mq. 4.030, mapp. 140, di mq. 1.670 e mapp. 622 (parte di mq. 31.050), per consentire la trasformazione di dette aree da pascolo a area verde/parco pubblico;

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 09.06.2015, con prot. n. 6948/A13060/2.140.20;

Vista le perizie di stima del 21.03.2015, a firma del Tecnico Incaricato P.A. Pietro CAGNA VALLINO, approvate con la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 78 del 13.05.2015, che valutano gli indennizzi dovuti dal privato Concessionario al Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) in € 91,05, per il canone annuo fisso inerente i mancati frutti per il non esercizio dell'uso civico originario sull'area di complessivi mq. 4.100 interessata dalla realizzazione di un nuovo impianto denominato "bici grill", € 1.189,00 per il canone annuo fisso inerente l'occupazione e l'uso della stessa area oggetto di concessione di anni 10 e in complessivi € 900,00 (eventualmente rateizzabile), per il canone "una tantum" inerente la costituzione di diritto decennale di superficie su mq. 45 interessati dalla realizzazione della struttura. Per quanto riguarda il canone variabile annuale, inerente la redditività futura dell'impianto, viene stabilito un importo pari al 11% dell'utile lordo ante tasse, che il Comune incasserà, previa verifica annuale, solo per gli esercizi che risulteranno in utile. Per quanto riguarda, in ultimo, la trasformazione da pascolo a canale di bonifica per realizzazione/mantenimento dell'opera (mq. 19) nonché la trasformazione da pascolo a area verde/parco pubblico (mq. 40.910), non è stato previsto un indennizzo in denaro ritenendo le anzidette trasformazioni compatibili con lo spirito della legge e migliorative per la collettività locale, tenuto anche conto che, vista l'ampia destinazione a verde, in qualunque momento può essere garantito l'uso a pascolo dell'area;

Considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate inerenti concessioni e trasformazioni di aree per finalità analoghe su aree similari, si ritengono migliorative per la collettività locale le sopraccitate trasformazioni per finalità pubbliche (da pascolo a canale di bonifica e da pascolo ad area verde/parco pubblico) e, pertanto, si ritengono ampiamente compensati i mancati frutti inerenti le medesime trasformazioni, per contro, il canone annuo fisso inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario, sull'area di complessivi mq. 4.100 interessata dalla realizzazione di un nuovo impianto denominato "bici grill", deve essere aggiornato all'attualità (è stato valutato su valori 2013 validi per l'anno 2014) e, per quanto riguarda il canone annuo fisso inerente l'occupazione e l'uso della stessa area oggetto di concessione di anni 10 a terzi, è da rideterminare in € 1.209,50, contro € 1.189,00 periziati mentre si ritiene congruo il canone "una tantum", periziato in complessivi € 900,00 (eventualmente rateizzabile), inerente la costituzione di diritto decennale di superficie su mq. 45 interessati dalla realizzazione della struttura denominata "bici grill" e parimenti congruo il canone variabile annuale, inerente la redditività futura dell'impianto, stabilito in un importo pari al 11% dell'utile lordo ante tasse, che il Comune incasserà, previa verifica annuale, solo per gli esercizi che risulteranno in utile;

Considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole ai mutamenti temporanei eventualmente rinnovabili (10 anni, per la struttura denominata "bici grill" con relativa pertinenza e 99 anni per le trasformazioni per finalità pubbliche, da pascolo a canale di bonifica e da pascolo ad area verde/parco pubblico) in oggetto disponendo, per la parte economica, che sono dovuti dal privato Concessionario al Comune di RIVALTA DI TORINO (TO), per la struttura denominata "bici grill" con relativa pertinenza, gl'indennizzi in denaro di cui al paragrafo precedente, così come ritenuti congrui dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, come minimi indennizzi dovuti, fermo l'obbligo di ripristino delle aree in argomento, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del Concessionario, al termine dei lavori di realizzazione dell'impianto, di future eventuali manutenzioni e al termine o al decadere della concessione. Le nuove opere realizzate sull'area in argomento, dovranno essere rimosse alla fine o al decadere della concessione o degli eventuali rinnovi, a cura e spese del Concessionario o, in alternativa, se il Comune lo richiede, cedute a quest'ultimo a titolo gratuito;

Considerato infine che trattasi di mutamenti temporanei di anni 10 e anni 99 di destinazione d'uso delle aree e che, pertanto, le stesse rimangono gravate da uso civico e tutelate ai sensi dei disposti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004, 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'esprimere parere favorevole finalizzato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) ad effettuare i mutamenti temporanei di destinazione d'uso eventualmente rinnovabili (anni 99 per le aree oggetto di trasformazioni per finalità pubbliche) delle porzioni di terreni di uso civico in argomento, per darle, in parte, in concessione a terzi, per un periodo di anni 10, per le motivazioni ed alle condizioni di cui alla premessa, sia in conformità con gli 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 RIVALTA DI TORINO (TO) al mutamento temporaneo di destinazione d'uso con concessione amministrativa e relativa costituzione di diritto di superficie, per anni 10 a favore di terzi, eventualmente rinnovabile, di porzioni di complessivi mq. 4.100 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 22 mapp. 171 (parte di mq. 2.600, di cui mq. 45 dir. di sup.) e Fg. 23 mapp. 622 (parte di mq. 1.500), per consentire la realizzazione di un nuovo impianto denominato "bici grill" (punto di ristoro per ciclamatori, informazioni, assistenza logistica e possibilità di noleggio biciclette) e i relativi lavori anche inerenti le future eventuali manutenzioni, purché effettuate nei limiti delle aree oggetto di autorizzazione nonché al rilascio dell'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, per anni 99 eventualmente rinnovabile, di area di uso civico di mq. 19, identificata al NCT con il Fg. 23 mapp. 567, per consentire la realizzazione/mantenimento di canale di bonifica nonché di porzioni di complessivi mq. 40.910, dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 22 mapp. 171 (parte di mq. 4.160) e Fg. 23 mapp. 139 di mq. 4.030, mapp. 140, di mq. 1.670 e mapp. 622 (parte di mq. 31.050), per consentire la trasformazione di dette aree da pascolo a area verde/parco pubblico;

che il Comune di RIVALTA DI TORINO (TO) 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 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 per poter correttamente operare sulle aree in argomento dovrà ottenere tutte le eventuali autorizzazioni regionali e non, che sono o potranno rendersi necessarie per l'utilizzo richiesto e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

di dare atto che:

tutte le aree di Civico Demanio oggetto del presente provvedimento rimarranno 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, con la L.R. n. 29/09 e con la D.G.R. n. 5-2484 del 29.07.2011. Inoltre, le aree oggetto di concessione, al termine o al decadere della stessa, dovranno essere restituite al Comune ripristinate, per gli eventuali danni dal punto di vista ambientale, secondo le prescrizioni delle competenti autorità, a cura e spese del Concessionario, con ovvia rimozione di tutti i manufatti ivi realizzati o, se il Comune lo richiede, con la cessione a quest'ultimo degli stessi a titolo gratuito. Un primo intervento di ripristino, parimenti a cura del Concessionario, dovrà essere realizzato subito,

per quanto eventualmente necessario, al termine dei lavori di realizzazione del nuovo impianto denominato “bici grill” e, se del caso, dopo eventuali future manutenzioni;

la concessione in argomento, con relativa costituzione di diritto di superficie, sarà stipulata alle condizioni economiche ritenute congrue dall’Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte e, più precisamente, versamenti in denaro a titolo di canone annuo fisso inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell’uso civico originario, sull’area di complessivi mq. 4.100 interessata dalla realizzazione di un nuovo impianto denominato “bici grill”, pari a € 91,05 più aggiornamento all’attualità (anno 2015 - è stato valutato su valori 2013, validi per l’anno 2014), a titolo di canone annuo fisso, inerente l’occupazione e l’uso della stessa area oggetto di concessione di anni 10 a terzi, pari a € 1.209,50, a titolo di canone “una tantum”, pari a complessivi € 900,00 (eventualmente rateizzabili), inerente la costituzione di diritto decennale di superficie su mq. 45 interessati dalla realizzazione della struttura denominata “bici grill” e, in ultimo, a titolo di canone variabile annuale, inerente la redditività futura dell’impianto, in misura pari al 11% dell’utile lordo ante tasse, che il Comune incasserà, previa verifica annuale, solo per gli esercizi che risulteranno in utile. Per quanto riguarda invece le trasformazioni per finalità pubbliche (da pascolo a canale di bonifica e da pascolo ad area verde/parco pubblico), nulla è dovuto alla collettività in quanto dette trasformazioni si ritengono migliorative per la stessa collettività locale e, pertanto, si ritengono ampiamente compensati i mancati frutti inerenti l’uso originario;

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’effettuazione di verifiche demaniali, approvate dall’Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

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 sua popolazione locale titolare dell’uso civico e, comunque, utilizzarli nel rispetto della legislazione vigente in materia;

tutte le spese notarili o equipollenti nonché relative a eventuali frazionamenti, inerenti le aree oggetto di concessione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico del 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 RESPONSABILE

Marco PILETTA

Visto: IL DIRETTORE REGIONALE

Laura BERTINO