

Codice A1305A

D.D. 21 ottobre 2015, n. 233

**Comune di RIVALTA di TORINO (TO). Conciliaz. con privati per il possesso illegittimo (dal 1974) di ter.ni com.li di u.c., NCT Fg. 22 mapp. 543,1378/p, 1380/p, 1382/p e 1383/p di compl.vi mq. 1.229 e mut. temp. di dest.ne d'uso (anni 99) del ter.no com.le di u.c., NCT Fg.22 mapp. 96 di mq. 1.619, da pascolo a sedime stradale esistente (per mq. 57) e da pascolo a area verde/parco pubb.co (per mq. 1562). Autorizzazione.**

Vista l'istanza prot. n. 14656/55 del 16.06.2015 con la quale il Dirigente del Settore Politiche del Territorio e dell'Ambiente (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. 98 del 09.06.2015, esecutive ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione con alcuni privati per il possesso senza valido titolo dell'area edificabile di complessivi mq. 263, ora identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT con il Fg. 22 – mapp. 543 (intera particella di mq. 153) e mapp. 1378 (parte di mq. 110), da parte dei Sigg.ri ALBERTI Fabiana, Oscar e Vittorio e MORETTO Lucia, dell'area edificabile di mq. 10, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 22 – mapp. 1380 (parte di mq. 10), da parte della Società "S.R. di SGARAVATTI Margherita S.a.s." e dell'area edificabile di complessivi mq. 956, ora identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT con il Fg. 22 – mapp. 1382 (parte di mq. 943) e mapp. 1383 (parte di mq. 13), da parte della Società "Pavone S.a.s. di PAVONE Filippo & Figli Immobiliare", al fine di regolarizzare l'attuale possesso illegittimo esclusivo di fatto delle anzidette aree edificabili, da parte degli anzidetti privati, a far data dall'anno 1974. Con la stessa istanza il Comune chiede altresì l'autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso di un'area di mq. 1.619, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 22 – mapp. 96 e, più precisamente, da pascolo ad area verde/parco pubblico, per mq. 1.562 e da pascolo a sedime stradale esistente, per mq. 57, per la regolarizzazione della realizzazione e per il mantenimento di parte della Via Moriondo;

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 RIVALTA di TORINO (TO) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 29.06.2015, con prot. n. 7746/A13060/2.140.20;

vista la perizia di stima datata 22.05.2015 a firma del Tecnico Incaricato P.A. Pietro CAGNA VALLINO, approvata con la precitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 98 del 09.06.2015, che valuta l'attuale valore venale unitario delle aree in argomento oggetto di conciliazione in €/mq. 130,00 e, tenuto conto delle superfici, degli importi attualizzati versati per l'alienazione, in occasione del primo atto (Comune-privati) rivelatosi poi nullo, per carenza dell'autorizzazione dell'ente competente e dei benefici di legge (abbattimento 65%), valuta l'attuale valore netto dell'integrazione del prezzo dovuta dai privati al Comune per l'acquisto legittimo delle aree in €. 10.284,23, per l'area di complessivi mq. 263, in €. 391,03, per l'area di mq. 10 e in €. 37.382,99, per l'area di complessivi mq. 956 nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti dalle medesime parti private al Comune, per l'occupazione pregressa illegittima delle stesse aree (a far data dall'anno 1974 all'anno 2015), rispettivamente in complessivi €. 1.698,94 (ridotti a €. 66,46 per recupero ICI-IMU, per area mq. 263), in complessivi €. 64,60 (per area mq. 10) e in complessivi €. 6.175,61 (per area mq. 956), già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) determinando, di conseguenza,

un valore complessivo delle conciliazioni, con acquisizione da parte degli attuali occupatori delle anzidette aree, libere dal vincolo di Civico Demanio, rispettivamente pari a €. 10.350,69, €. 455,63 e €. 43.558,60. Per quanto riguarda, in ultimo, la trasformazione da pascolo ad area verde/parco pubblico, per mq. 1.562 e da pascolo a sedime stradale esistente, per mq. 57, per la regolarizzazione della realizzazione e per il mantenimento di parte della Via Moriondo, 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;

ritenuto pertanto che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti occupazioni e trasformazioni per finalità analoghe di aree similari, gli anzidetti importi complessivi periziati per le conciliazioni in argomento (pari a €. 10.350,69, €.455,63 e €. 43.558,60, rispettivamente per le aree di mq. 263, mq. 10 e mq. 956), con riferimento all'attualità, alla capacità edificatoria delle aree anzidette, che contribuisce in modo sostanziale alla determinazione del valore delle aree stesse, sono da ritenersi congrui e di sicura convenienza quale ristoro della popolazione usocivista locale, per contro, le trasformazioni per finalità pubbliche, da pascolo ad area verde/parco pubblico, per mq. 1.562 e da pascolo a sedime stradale esistente, per mq. 57, per la regolarizzazione della realizzazione e per il mantenimento di parte della Via Moriondo, si ritengono migliorative per la collettività locale e, pertanto, si ritengono ampiamente compensati i mancati frutti inerenti le medesime trasformazioni;

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-privati) 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 ulteriormente che gl'importi complessivi dovuti per le conciliazioni in argomento, pari a €. 10.350,69, €. 455,63 e €. 43.558,60, rispettivamente per le aree di mq. 263, mq. 10 e mq. 956, dovranno essere versati, in via transattiva al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente atto, per le motivazioni di cui sopra. Tali importi dovranno essere utilizzati 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 versati oltre il sessantesimo giorno, dovranno essere maggiorati della rivalutazione monetaria nonché dell'interesse legale in vigore;

Considerato infine che sia il Comune che le parti private hanno l'interesse a mantenere, previa regolarizzazione amministrativa, lo "status quo" delle aree oggetto di conciliazione in argomento;

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 le suddette conciliazioni con le sopracitate parti private, per regolarizzare il possesso senza valido titolo delle aree comunali gravate da uso civico in argomento nonché effettuare il mutamento temporaneo (anni 99, eventualmente rinnovabili) di destinazione d'uso di altre aree gravate da uso civico per finalità pubbliche, 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 RIVALTA di TORINO (TO) a:

- sdemanializzare l'area edificabile di complessivi mq. 263, ora identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT con il Fg. 22 – mapp. 543 (intera particella di mq. 153) e mapp. 1378 (parte di mq. 110), attualmente nel possesso esclusivo di fatto dei Sigg.ri ALBERTI Fabiana, Oscar e Vittorio e MORETTO Lucia, l'area edificabile di mq. 10, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 22 – mapp. 1380 (parte di mq. 10), attualmente nel possesso esclusivo di fatto della Società “S.R. di SGARAVATTI Margherita S.a.s.” nonché l'area edificabile di complessivi mq. 956, ora identificata con i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT con il Fg. 22 – mapp. 1382 (parte di mq. 943) e mapp. 1383 (parte di mq. 13), attualmente nel possesso esclusivo di fatto della Società “Pavone S.a.s. di PAVONE Filippo & Figli Immobiliare”, al fine di regolarizzare le anzidette occupazioni illegittime delle precitate aree, da parte delle parimenti precitate parti private a far data dall'anno 1974;
- mutare la destinazione d'uso per anni 99 (eventualmente rinnovabili) di un'area di mq. 1.619, ora identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 22 – mapp. 96 e, più precisamente, da pascolo ad area verde/parco pubblico, per mq. 1.562 e da pascolo a sedime stradale esistente, per mq. 57, per la regolarizzazione della realizzazione e per il mantenimento di parte della Via Moriondo;
- effettuare la conciliazione con le precitate parti private, per regolarizzare il possesso senza valido titolo e pertanto illegittimo delle aree in argomento, con consolidamento delle stesse in capo alle medesime parti private, libere dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, delle somme ritenute congrue e di sicura convenienza dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, quale ristoro della popolazione usocivista locale del Comune di RIVALTA di TORINO (TO), per le motivazioni di cui alla premessa, pari a €. 10.350,69, €. 455,63 e €. 43.558,60, rispettivamente per le aree di mq. 263, mq. 10 e mq. 956;
- stipulare gli atti di vendita a favore delle parti private sopra citate, al fine di trasferire la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, delle aree oggetto di conciliazione in argomento nonché tutti gli atti necessari inerenti le trasformazioni per le finalità pubbliche richieste;

■ di subordinare la stipula degli atti relativi alle conciliazioni in argomento, al versamento al Comune degli importi dovuti entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente atto;

■ di disporre che gli importi di cui sopra dovranno, se versati oltre al sessantesimo giorno, essere maggiorati 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 delle parti private all'autorità competente, fa venir meno i benefici previsti dalla normativa vigente e, inoltre, risultando falliti in tal caso gli esperimenti di conciliazione, il Comune dovrà procedere alla reintegra delle aree gravate da uso civico con quanto eventualmente ivi costruito, fatti salvi gli eventuali conguagli, per la parte economica, secondo legge. Le conciliazioni in argomento, benché autorizzate con un unico provvedimento per economia del procedimento, sono disgiunte tra loro e, pertanto, possono essere concluse separatamente e l'eventuale mancato buon fine di una non ha conseguenze sulle altre;

le trasformazioni per finalità pubbliche di mq. 1.619, da pascolo ad area verde/parco pubblico, per mq. 1.562 e da pascolo a sedime stradale esistente, per mq. 57, per la regolarizzazione della realizzazione e per il mantenimento di parte della Via Moriondo, si ritengono migliorative per la collettività locale e, pertanto, si ritengono ampiamente compensati i mancati frutti inerenti le medesime trasformazioni;

le porzioni di complessivi mq. 1.619 oggetto di trasformazioni per finalità pubbliche di cui al paragrafo precedente, 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 dei 99 anni (salvo rinnovo) o al decadere dell'interesse pubblico per dette trasformazioni, dovranno essere restituite alla collettività locale ripristinate, al fine di consentire gli usi civici originari;

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 conciliazioni non giunte 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 - privati) 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 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 RIVALTA di TORINO (TO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia degli atti di vendita con conciliazione che verranno stipulati con le parti private relativamente all'istanza in argomento nonché degli atti inerenti le trasformazioni per finalità

pubbliche richieste, 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 alle conciliazioni di cui al presente provvedimento, sono a totale carico delle parti private acquirenti, per quanto a ognuna di competenza.

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**