

Codice A1305A

D.D. 14 giugno 2016, n. 138

**Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO). Conciliazione con privati inerente il possesso senza valido titolo del terreno comunale gravato da uso civico, sito in Loc. Caserma, identificato al NCT con il Fg. 15 - mapp. 345 di mq. 705. Autorizzazione.**

Vista l'istanza prot. n. 0005580 del 21.12.2015 con la quale il Sindaco del Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO), in esecuzione della D.C.C. n. 46 del 27.11.2015, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione, con contestuale sdemanializzazione/alienazione, con i Sigg.ri ANTONELLI Tarcisio e SPIGOLON Anna Maria per il possesso senza valido titolo, a far data dall'anno 1989, del terreno comunale gravato da uso civico, sito in Loc. Caserma, identificato al NCT con il Fg. 15 – mapp. 345 di mq. 705, con sovrastante fabbricato di civile abitazione di proprietà, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, da parte dei sunnominati privati, consolidandola in capo agli stessi, libera dal vincolo di Civico Demanio;

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 SAN SEBASTIANO DA PO (TO) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 23.12.2015, con prot. n. 15179/A1305A/2.140.20;

vista la perizia di stima datata 10.09.2015 a firma del Tecnico Incaricato dal Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO) Geom. Luciano CUTELLE', approvata con la precitata D.C.C. n. 46 del 27.11.2015, la quale valuta l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione in complessivi €. 44.980,92, quanto pagato al Comune in allora (29.11.1989) rivalutato alla data della perizia in €. 13.438,45, le migliorie apportate all'area a spese delle parti private in complessivi €. 37.342,32 nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa illegittima dalle medesime parti private al Comune (a far data dall'anno 1989 all'anno 2015), in complessivi €. 33.735,69;

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, gli anzidetti importi periziati, con riferimento all'attualità, alla tipologia e dimensione del fabbricato di proprietà, con relativa pertinenza, insistente sull'area in argomento, che contribuisce in modo sostanziale alla determinazione del valore dell'area stessa, sono da rideterminarsi, per un congruo ristoro della popolazione usocivista locale, in un minimo di €. 47.479,86, per quanto attiene alla valutazione del valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione, con contestuale sdemanializzazione/alienazione e in un minimo di €. 38.458,69, per quanto attiene alla valutazione del coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa illegittima dalle parti private al Comune (a far data dall'anno 1989 all'anno 2016) invece, per quanto attiene le migliorie (€. 37.342,32) apportate all'area a spese delle parti private si ritiene, tenuto conto che la sopra citata valutazione del valore venale dell'area in argomento è la minima possibile in quanto calcolata con il valore minimo di costruzione del solo fabbricato e con l'incidenza minima nonché del fatto che le stesse migliorie sono sostanzialmente a favore dell'occupatore e non della collettività, che le medesime non siano detraibili tuttavia, preso atto che parte del muro di recinzione viene dichiarato dalla perizia con funzioni anche di contenimento del terreno e della presenza di fosse stagne di depurazione delle acque nere si ritiene, in via conciliativa, di ammettere in detrazione dette migliorie nella misura del 25% e, pertanto, per complessivi €. 9.335,58. In

ultimo, si ritiene corretta l'attualizzazione di quanto pagato dai privati al Comune in allora (29.11.1989) pari a €. 13.438,45. In conseguenza di quanto sopra e al netto di tutti i benefici di legge (abbattimento 80% su quanto dovuto per il pregresso e abbattimento 65% sull'integrazione netta del prezzo di acquisto dell'area), si determina un valore complessivo della conciliazione, con acquisizione da parte degli attuali occupatori dell'area di complessivi mq. 705, libera dal vincolo di Civico Demanio, pari a €. 16.338,78;

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 ancora, per quanto sopra, che l'importo complessivo che le parti private dovranno versare al Comune in via conciliativa per conseguire, libera da ogni vincolo di Uso Civico, la piena proprietà dell'area di mq. 705 (parzialmente edificata) illegittimamente occupata, risulta rideterminato in complessivi €. 16.338,78. Da questo importo dovranno essere dedotte le somme versate dalle parti private al Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all'attualità tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che il fabbricato, con la relativa pertinenza, è sempre stato e, in via conciliativa riconosciuto, di proprietà dei privati istanti e, pertanto, almeno in parte, dette imposte erano dovute;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto (€. 16.338,78) meno le deduzioni d'imposta di cui al paragrafo precedente, per quanto dovute), 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 le parti private hanno l'interesse a mantenere, previa regolarizzazione amministrativa, lo "status quo" dell'area;

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;
- vista la L.R. n. 23/15;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO) ad effettuare la suddetta conciliazione, con contestuale sdemanializzazione/alienazione, con i Sigg.ri ANTONELLI Tarcisio e SPIGOLON Anna Maria, per regolarizzare il possesso senza valido titolo dell'area comunale gravata da uso civico di mq. 705 in argomento, consolidandola in capo ai sunnominati privati, libera dal vincolo di Civico Demanio, 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 SAN SEBASTIANO DA PO (TO) a:

- sdemanializzare l'area gravata da uso civico di mq. 705, distinta al NCT con il Fg. 15 – mapp. 345, con sovrastante fabbricato di civile abitazione, attualmente nel possesso esclusivo di fatto dei Sigg.ri ANTONELLI Tarcisio e SPIGOLON Anna Maria, proprietari del fabbricato;
- effettuare la conciliazione con le precitate parti private, per regolarizzare il possesso senza valido titolo e, pertanto illegittimo, dell'area in argomento con consolidamento della stessa, in capo alle medesime parti private, libera dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, della somma rideterminata dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, come minimo congruo per il ristoro della popolazione usocivista locale, per le motivazioni di cui alla premessa, pari a complessivi €. 16.338,78, dalla quale dovranno essere dedotte le somme versate dalle parti private al Comune di SAN SEBASTIANO DA PO (TO) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all'attualità, tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che il fabbricato, è sempre stato e, in via conciliativa riconosciuto, di proprietà dei privati istanti e, pertanto, almeno in parte dette imposte erano dovute;
- stipulare atto di vendita a favore delle parti private sopra citate, al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, dell'area di mq. 705 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 delle parti private 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 - 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 SAN SEBASTIANO DA PO (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 SAN SEBASTIANO DA PO (TO) dovrà inviare (entro 30 giorni dalla stipula) all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di vendita, con conciliazione, che verrà stipulato con le parti private 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 da eventuali frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico delle parti private acquirenti.

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**

**Dr. Marco PILETTA**

Visto

**IL DIRETTORE REGIONALE**

**D.ssa Laura BERTINO**