

Codice A1305A

D.D. 3 agosto 2016, n. 195

Comune di STRESA (VCO). Conciliazione con la Soc. V.I.M.A. S.r.l., per regolarizzazione possesso senza titolo (a far data dall'anno 1924) di area gravata dal vincolo di uso civico di mq. 2.650, parzialmente edificata, con successiva sdemanializzazione e alienazione della stessa alla medesima Società'. Autorizzazione.

Vista l'originaria istanza prot. n. 4357 del 28.03.2014 e la successiva istanza integrativa/modificativa prot. n. 4326 del 23.03.2016, ulteriormente integrata con nota del 14.04.2016, con la quale il Responsabile del Servizio Gestione Risorse Patrimoniali del Comune di STRESA (VCO), in esecuzione della D.G.C. n. 159 del 02.12.2015, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione con la Soc. V.I.M.A. S.r.l., per il possesso senza titolo dell'area di mq. 2.650, parzialmente edificata, identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 8 mapp. 20, con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa alla sunnominata parte privata, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area utilizzata per fini commerciali (ristorante-albergo), a far data dall'anno 1924, consolidandola in capo alla medesima parte privata, libera dal vincolo di uso civico;

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 STRESA (VCO) unitamente all'istanza integrativa/modificativa precitata, ricevuta in data 04.04.2016, con prot. n. 3762/A1305A/2.140.10 nonché la perizia definitiva, ricevuta in data 20.04.2016, con prot. n. 4482/A1305A/2.140.20;

vista la sopracitata perizia di stima definitiva datata 04.11.2015 a firma del Tecnico Incaricato dal Comune di STRESA (VCO) Geom. Luciano CUTELLE', approvata con la precitata D.G.C. n. 159 del 02.12.2015, la quale valuta l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione, con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa, in complessivi €. 194.535,00 (abbattimento 65% non dovuto per mancanza di primo atto con il Comune ancorché nullo) nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa dalla parte privata al Comune, tenendo conto che tra il 1924 e il 1981 l'area edificata era il 58,20% rispetto a quella ampliata dal 1982 alla data della perizia, in complessivi €. 389.591,35 nonché valuta, in ultimo, l'importo delle migliorie apportate dai privati al fondo in complessivi €. 5.600,00;

ritenuto 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 inerenti l'attuale valore venale dell'area e le migliorie apportate dai privati al fondo, stimati con l'elaborato tecnico sopracitato rispettivamente in €. 194.535,00 e in € 5.600,00, pur con metodologia difforme da quella attualmente usata dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, possono, in via conciliativa, ritenersi accettabili, così come l'importo inerente il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa, stimato in complessivi €. 389.591,35 che, tuttavia, per un mero errore di conteggio degli anni di occupazione e per adeguamento all'attualità, deve essere rideterminato in complessivi €. 401.26345. In conseguenza, l'importo complessivo della conciliazione, costituente il minimo ristoro per la popolazione usocivista locale, con acquisizione, da parte dell'attuale occupatore, dell'anzidetta area di complessivi mq. 2.650, libera dal vincolo di Civico Demanio, viene determinato in complessivi €. 269.187,69, contro minor

importo indicato nella precitata D.G.C. n. 159 del 02.12.2015, (€ 194.535,00 meno migliorie per € 5.600,00 - abbattimento 65% non dovuto per mancanza di primo atto con il Comune ancorché nullo - più € 401.263,45 abbattuti a € 80.252,69, in virtù dell'applicazione dello sconto di legge nella misura del 80%). Da questo importo (€ 269.187,69) potranno essere dedotte le somme versate dalla parte privata al Comune di STRESA (VCO) 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 della parte privata istante e, pertanto, almeno in parte, dette imposte erano dovute (potrebbero essere riconosciute per la parte inerente l'area oggetto di conciliazione nell'incidenza applicata, nel caso di specie, nella misura del 18%);

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 o oggetto di sentenza del Commissario per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle D'Aosta;

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 mq. 2.650, parzialmente edificata, illegittimamente occupata (possessione senza titolo) a far data dall'anno 1924, risulta determinato in complessivi € 269.187,69, fatta salva l'eventuale detrazione di imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", come sopra meglio specificato;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto (€ 269.187,69, meno eventuali imposte), 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 (consolidamento pertinenze esclusive di adiacente fabbricato di proprietà dell'anzidetta parte privata nonché area sottostante al fabbricato stesso);

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 STRESA (VCO) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Soc. V.I.M.A. S.r.l., per regolarizzare il possesso senza titolo dell'area comunale gravata da uso civico di complessivi mq. 2.650,00 con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa all'anzidetta parte privata 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 STRESA (VCO) a:

- effettuare la conciliazione con la Soc. V.I.M.A. S.r.l., per il possesso senza titolo dell'area di mq. 2.650, parzialmente edificata, identificata con il terreno comunale gravato da uso civico distinto al NCT con il Fg. 8 mapp. 20, con successiva sdemanializzazione/alienazione della stessa alla sunnominata parte privata, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area utilizzata per fini commerciali (ristorante-albergo), a far data dall'anno 1924, consolidandola in capo alla medesima parte privata, libera dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, della somma attualizzata, conseguente alla stima e ritenuta accettabile, come minimo ristoro per la popolazione usocivista locale, dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, per le motivazioni di cui alla premessa, pari a complessivi €. 269.187,69, contro minor importo indicato nella precitata D.G.C. n. 159 del 02.12.2015, fatta salva l'eventuale detrazione di imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", come parimenti meglio specificato in premessa;
- sdemanializzare l'area di mq. 2.650, di cui al paragrafo precedente, per alienarla alla precitata parte privata, per le motivazioni anzidette;
- stipulare atto di vendita a favore della Soc. V.I.M.A. S.r.l., al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, dell'area di mq. 2.650 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 o oggetto di sentenza del Commissario per il Riordinamento degli Usi Civici per il Piemonte, la Liguria e la Valle D'Aosta;

il Comune di STRESA (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 STRESA (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

Dr. Marco PILETTA

Visto

IL DIRETTORE REGIONALE

D.ssa Laura BERTINO