Codice A1305A
D.D. 20 luglio 2018, n. 225
Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN). Conciliazione, parziale reintegra (mq. 6.101), parziale sdemanializzazione/alienazione (mq. 11.184) e parziale permuta (mq. 9.353) con privati inerente il possesso, senza valido titolo, di terreni comunali gravati da uso civico per complessivi mq. 17.285. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 1412 del 12.04.2018 con la quale il Sindaco del Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN), in esecuzione delle D.C.C. n. 34 del 30.10.2017 e n. 12 del 01.03.2018, esecutive ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione, con parziale reintegra, parziale sdemanializzazione/alienazione e parziale permuta con la Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l." e la Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.", per il possesso senza valido titolo dei terreni comunali gravati da uso civico identificati al NCT con il Fg. 4 – mapp. 345 (di mq. 648), 346 (di mq. 1.967), 347 (di mq. 5.453), 348 (di mq. 648), 288 (di mq. 309), 289 (di mq. 5.820), 290 (di mq. 150), 291 (di mq. 1.235), 285 (di mq. 75), 264 (di mq. 300), 265 (di mq. 54), 266 (di mq. 30), 286 (di mq. 225) e 287 (di mq. 371) per complessivi mq. 17.285, con sovrastante parte di fabbricato industriale/commerciale (mapp. 289 e 287) di proprietà degli anzidetti privati, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'anzidetta area, costituente il sedime della porzione del fabbricato e la relativa pertinenza, da parte delle medesime parti private che diventerebbero piene proprietarie di un'area ridotta pari a mq. 11.184 [mq. 10.204, distinti al NCT Fg. 4 – mapp. 288 (di mq. 309), 289 (di mq. 5.820), 290 (di mq. 150), 291 (di mq. 1.235), 285 (di mq. 75), 346 (di mq. 1.967) e 348 (di mq. 648), alla Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l.", con sede nel Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) e mq. 980, distinti al NCT Fg. 4 – mapp. 264 (di mq. 300), 265 (di mq. 54), 266 (di mq. 30), 286 (di mq. 225) e 287 (di mq. 371), alla Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.", con sede in Roma], dopo reintegra nel patrimonio comunale di civico demanio di parte di mq. 6.101 (NCT Fg. 4 – mapp. 345 e 347) dell'area precedentemente occupata e dopo aver ceduto in permuta al Comune, da parte della Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l.", un'area di complessivi mq. 9.353 (NCT Fg. 5 – mapp. 8), che acquisisce il vincolo di uso civico, in parziale compensazione dell'anzidetta area sdemanializzanda di mq. 11.184;

vista la documentazione tecnica di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 17.04.2018, con prot. n. 4503/A1305A/2.140.20-13/A13000/14-2018 nonché la nota integrativa alla perizia di stima del 11/07/2018, inviata dal Professionista Arch. Ivano Gianfranco BALLARIO, ricevuta in data 11/07/2018, con prot. n. 8284/A1305A/2.140.20-13/A13000-14/2018c;

vista la perizia di stima redatta in data 20.12.2017 dal Professionista Arch. Ivano Gianfranco BALLARIO, asseverata in data 19.01.2018 presso il Tribunale di Cuneo e approvata con la precitata D.C.C. n. 12 del 01.03.2018 nonché la sopra citata nota integrativa alla stessa, la quale valuta, tra l'altro, il coacervo dei fitti, dovuti per l'occupazione pregressa da parte delle parti private al Comune (a far data dall'anno 1988 all'anno 2017), in complessivi €. 36.308,71, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) nonché l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione per le occupazioni pregresse in complessivi €. 502.719,00, valore che per la futura alienazione alle parti private, previa sdemanializzazione, si riduce a €. 382.581,00, al netto del valore venale attuale, stimato in complessivi €. 120.138,00, dei terreni oggetto di reintegra nel patrimonio comunale di civico demanio di totali mq. 6.101, distinti al NCT Fg. 4 – mapp. 345 e 347, parte dell'area precedentemente occupata. Detto valore viene poi ripartito in ragione delle aree che andranno ad acquisire i privati e, più precisamente, €. 342.171,00 (Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l.") e €. 40.410,00 (Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a."). Questi valori, tenuto

conto di quanto versato in allora, in occasione del primo atto nullo di compravendita, rivalutato all'attualità in complessivi €. 78.501,02, dopo debita ripartizione, anche di quanto dovuto a titolo d'indennizzo per il pregresso come sopra indicato e al netto degli ulteriori benefici di legge (abbattimento 65%), si riducono rispettivamente a €. 127.790,68 (di cui €. 46.765,00 compensati con l'offerta in permuta, da parte della Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l.", di terreno di complessivi mq. 9.353, distinto al NCT Fg. 5 – mapp. 8, che acquisisce il vincolo di uso civico, in parziale compensazione dell'anzidetta area sdemanializzanda di mq.11.184 e €. 81.025,68 a conguaglio in denaro) e €. 14.946,02 a carico della Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.". Questi ultimi sono i valori omnicomprensivi di conciliazione per l'acquisizione, da parte degli attuali occupatori, delle aree parzialmente edificate su meglio specificate, libere dal vincolo di Civico Demanio;

ritenuto che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie dell'Entrate), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti aree similari e occupazioni analoghe, gli anzidetti importi complessivi periziati, con riferimento all'attualità, alla tipologia e dimensione della porzione di fabbricato di proprietà, con relativa pertinenza, insistente sulle aree in argomento, che contribuisce in modo sostanziale alla determinazione del valore delle aree stesse, è da ritenersi congruo per il ristoro della popolazione usocivista locale, fatto salvo l'adeguamento di quanto dovuto per il pregresso per il tempo intercorrente tra la data del 31.12.2017 (data di riferimento dei calcoli della perizia) e la data di stipula degli atti validi di conciliazione, con trasferimento legittimo delle proprietà dal Comune ai privati;

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 dell'Entrate, 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 gli importi complessivi che le parti private dovranno versare al Comune in via conciliativa per conseguire, libere da ogni vincolo di Uso Civico, la piena proprietà delle aree di complessivi mq. 11.184 (parzialmente edificate) illegittimamente occupate, risulta determinato in complessivi €. 127.790,68 (di cui €. 46.765,00 compensati con l'offerta in permuta, da parte della Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l.", di terreno di complessivi mq. 9.353, distinto al NCT Fg. 5 – mapp. 8, che acquisisce il vincolo di uso civico, in parziale compensazione dell'anzidetta area sdemanializzanda di mq. 11.184 e €. 81.025,68 a conguaglio in denaro a carico della medesima Società) e €. 14.946,02 a carico della Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.". Da questi importi dovranno essere dedotte le somme eventualmente versate dalle parti private al Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa delle aree", per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all'attualità tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che la porzione di fabbricato, con la relativa pertinenza, è sempre stata e, in via conciliativa riconosciuta, di proprietà dei privati istanti e, pertanto, almeno in parte dette imposte erano dovute;

considerato ulteriormente che gli importi dovuti di cui sopra, compreso il passaggio in proprietà al Comune del terreno offerto in permuta, minorati delle deduzioni d'imposta di cui al paragrafo precedente, per quanto dovute e maggiorati del parimenti precitato conguaglio per il pregreso a far data dal 1° gennaio 2018, dovranno essere versati dalle parti private, 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 sdemanializzande;

attestata la regolarità amministrativa del presente atto, in conformità a quanto disposto nel Titolo 2, Paragrafo 1, art. 4-6 dell'allegato alla D.G.R. n. 1-4046 del 17.10.2016.

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;
- visto il D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Soc. "IMMOBILIARE ALDA S.r.l." e la Soc. "ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.", per regolarizzare il possesso senza valido titolo delle aree comunali (parzialmente edificate) gravate da uso civico in argomento, con parziale reintegra (mq. 6.101), parziale sdemanializzazione/alienazione (mq. 11.184) e parziale permuta (mq. 9.353), 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 TORRE SAN GIORGIO (CN) a:

reintegrare nel patrimonio comunale di civico demanio parte di mq. 6.101 (NCT Fg. 4 – mapp. 345 e 347) dell'area precedentemente occupata illegittimamente dai privati oggetto di conciliazione;

sdemanializzare le aree gravate da uso civico di complessivi mq. 11.184, con sovrastante parte di fabbricato industriale/commerciale (mapp. 289 e 287) di proprietà degli anzidetti privati, costituenti il sedime della porzione del fabbricato e la relativa pertinenza, attualmente nel possesso esclusivo di fatto delle sunnominate Società e, più precisamente, [aree di complessivi mq. 10.204, distinte al NCT Fg. 4 – mapp. 288 (di mq. 309), 289 (di mq. 5.820), 290 (di mq. 150), 291 (di mq.

1.235), 285 (di mq. 75), 346 (di mq. 1.967) e 348 (di mq. 648), per alienarle alla Soc. “IMMOBILIARE ALDA S.r.l.”, con sede nel Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) e di complessivi mq. 980, distinte al NCT Fg. 4 – mapp. 264 (di mq. 300), 265 (di mq. 54), 266 (di mq. 30), 286 (di mq. 225) e 287 (di mq. 371), per alienarle alla Soc. “ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.”, con sede in Roma];

effettuare la conciliazione con la Soc. “IMMOBILIARE ALDA S.r.l.” e la Soc. “ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.”, per regolarizzare il possesso (a far data dall’anno 1988) senza valido titolo e, pertanto illegittimo, dei terreni comunali gravati da uso civico identificati al NCT con il Fg. 4 – mapp. 345 (di mq. 648), 346 (di mq. 1.967), 347 (di mq. 5.453), 348 (di mq. 648), 288 (di mq. 309), 289 (di mq. 5.820), 290 (di mq. 150), 291 (di mq. 1.235), 285 (di mq. 75), 264 (di mq. 300), 265 (di mq. 54), 266 (di mq. 30), 286 (di mq. 225) e 287 (di mq. 371) per complessivi mq. 17.285, con sovrastante parte di fabbricato industriale/commerciale (mapp. 289 e 287) di proprietà degli anzidetti privati, con consolidamento di parte della stessa (mq. 11.184), dopo reintegra nel patrimonio comunale di civico demanio di parte di mq. 6.101 (NCT Fg. 4 – mapp. 345 e 347) dell’area precedentemente occupata, in capo alle medesime parti private, libera dal vincolo di uso civico, dietro versamento al Comune, in via transattiva, delle somme determinate dalla perizia di stima redatta in data 20.12.2017 dal Professionista Arch. Ivano Gianfranco BALLARIO, asseverata in data 19.01.2018 presso il Tribunale di Cuneo e approvata con la precitata D.C.C. n. 12 del 01.03.2018 nonché dalla sopra citata nota integrativa alla stessa, come minimo congruo, ritenuto tale anche dall’Ufficio regionale usi civici della Regione Piemonte, per il ristoro della popolazione usocivista locale, per le motivazioni di cui alla premessa, pari a €. 127.790,68 (di cui €. 46.765,00 compensati con l’offerta in permuta, da parte della Soc. “IMMOBILIARE ALDA S.r.l.”, di terreno di complessivi mq. 9.353, distinto al NCT Fg. 5 – mapp. 8, che acquisisce il vincolo di uso civico, in parziale compensazione dell’anzidetta area sdemanializzanda di mq.11.184 e €. 81.025,68 a conguaglio in denaro) e €. 14.946,02 a carico della Soc. “ICCREA BANCA IMPRESA S.p.a.”. Da dette somme dovranno essere dedotte le somme eventualmente versate dalle parti private al Comune di TORRE SAN GIORGIO (CN) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l’accertata “non proprietà pregressa delle aree”, per quanto e nella misura prevista dalla legislazione vigente, rivalutate all’attualità, tuttavia, nel caso di specie, occorre tenere conto che la porzione di fabbricato, con la relativa pertinenza, è sempre stata e, in via conciliativa riconosciuta, di proprietà dei privati istanti e, pertanto, almeno in parte dette imposte erano dovute. I medesimi importi dovranno essere adeguati di quanto dovuto per il pregresso per il tempo intercorrente tra la data del 31.12.2017 (data di riferimento dei calcoli della perizia) e la data di stipula degli atti validi di conciliazione, con trasferimento legittimo delle proprietà dal Comune ai privati;

stipulare atto di vendita a favore delle parti private sopra citate, al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, delle aree di complessivi mq. 11.184 in argomento;

<u>di subordinare</u> la stipula degli atti relativi alla conciliazione in argomento, al versamento al Comune degli importi dovuti nonché al trasferimento al Comune stesso in proprietà, del terreno offerto in permuta, che acquisisce il vincolo di uso civico, in parziale compensazione dell’anzidetta area sdemanializzanda di mq. 11.184, entro 60 (sessanta) giorni dalla pubblicazione del presente atto;

<u>di disporre</u> 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 fallito in tal caso l'esperimento di conciliazione, il Comune dovrà procedere alla reintegra dell'intera 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'Agenzia dell'Entrate, 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 TORRE SAN GIORGIO (CN) 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 TORRE SAN GIORGIO (CN) dovrà inviare (entro 30 giorni dalla stipula) all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia degli atti di vendita/acquisto per permuta/reintegra, con conciliazione, che verranno stipulati relativamente all'autorizzazione in argomento, dando atto che sarà cura del Comune stesso ottemperare all'obbligo di tutte le registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti al presente provvedimento;

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/concilianti.

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

AF/vv

Visto
IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Paolo FRASCISCO