

Comune di Cavallermaggiore (Cuneo)

DCC n. 36 del 19 dicembre 2018

Cessione mappale descritto al Catasto Terreni al Foglio 31 n. 3318 e soprastante arco in muratura - Provvedimenti.

Su relazione del Sindaco;

Premesso che:

- In data 29 maggio 2012 perveniva al Protocollo n. 5382 la richiesta dell'I.P.A.B. Ospedale di Carità con sede presso la Casa di Riposo sita in via Roma n. 168 a Cavallermaggiore (ora a seguito di privatizzazione FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SAN GIORGIO, stessa sede), datata 25 maggio 2012 prot. n. 204, di acquisire il tratto terminale di Vicolo dell'Ospedale;
- La richiesta dell'Ente era motivata dalle seguenti circostanze e considerazioni:
 - con nota in data 09.01.2012 l'Amministrazione dell'Ente avanzava richiesta alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Piemonte, di revisione del Decreto della Direzione stessa in data 19.03.2009 volta ad ottenere l'esclusione di un vecchio magazzino sito sull'area di pertinenza ai fini dell'utilizzo della stessa per l'ampliamento della struttura assistenziale;
 - in sede di sopralluogo, il funzionario della Soprintendenza competente per zona constatava che il portale ad arco, costituente l'antico ingresso dell'Ospedale, sorretto da un lato da un pilastro in muratura e dall'altro appoggiato all'edificio che ospita la centrale termica della casa di riposo, non era compreso nel Decreto di tutela sopraccitato, esprimendo un giudizio d'interesse culturale di detto manufatto tale da dover essere sottoposto a tutela;
 - stante il fatto che lo stesso Decreto di tutela fonda la sua efficacia sulla documentazione catastale d'individuazione dei beni vincolati, ciò ai fini della trascrizione presso i registri immobiliari, dall'esame della situazione catastale risultava che il portale di cui sopra sembrava insistere su una porzione di area demaniale appartenente al Vicolo dell'Ospedale;
 - conseguentemente alla situazione sopra evidenziata si rilevava che una porzione del suddetto vicolo s'insinua nell'area di pertinenza della Casa di Riposo da anni recintata e che la proprietà dello stesso manufatto potesse essere attribuita al Comune di Cavallermaggiore anziché all'allora I.P.A.B.;
 - al fine di allineare la situazione catastale allo stato di fatto e dirimere la questione della proprietà del portale, l'Amministrazione dell'I.P.A.B. avanzava pertanto la suddetta richiesta di disponibilità dell'Amministrazione Comunale a cedere all'Ente, previa sdemanializzazione e per un valore simbolico, la parte di sedime pubblico del Vicolo dell'Ospedale posto oltre il cancello carraio della casa di riposo verso ovest;
 - la stessa Amministrazione dell'Ente si dichiarava disponibile ad accollarsi le spese per le occorrenti variazioni catastali e per il relativo rogito notarile di cessione, compresa anche la rappresentazione della mappa del Catasto Terreni dell'area antistante l'ingresso dalla casa di riposo, già ceduta al Comune di Cavallermaggiore con rogito Notaio BORRO nn. 22174/7419 del 04.08.1995, che non risulta attualmente rappresentativa dell'effettivo stato di fatto;
- Il Comune di Cavallermaggiore, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 in data 2 luglio 2012, disponeva la sdemanializzazione della porzione di vicolo insita nell'area di pertinenza della Casa di Riposo, come sopra descritto e l'approvazione della suddetta richiesta di acquisizione della stessa da parte dell'Ente stabilendo in € 1000 quale il valore della cessione, autorizzando inoltre il geom. Giorgio ALASIA, Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, ad intervenire alla stipula dell'atto pubblico di cessione, con spese a carico dello stesso Ente richiedente;

- L'Ente di cui sopra, per il tramite di un professionista di propria fiducia, provvedeva:
 - all'individuazione a Catasto terreni, mediante frazionamento del mappale strade del Comune di Cavallermaggiore del 8 febbraio 2013 dell'area ex sedime stradale, Foglio 31 particella n. 3318, della superficie di mq. 30;
 - all'individuazione a Catasto Fabbricati del manufatto insistente sulla suddetta area individuata al Foglio 31 particella 3318, sub 1, categoria C/7, classe 1, consistenza 3 mq, rendita € 0,84;

- Con nota prot. n. 10609 in data 12 novembre 2013 veniva richiesta al Ministero per i Beni e le Attività Culturali, da parte del Comune di Cavallermaggiore, la verifica dell'interesse culturale per alcuni immobili comunali risalenti ad oltre 70 anni, ai sensi di quanto previsto dall'art. 12 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., tra cui l'arco in muratura in oggetto;

- Con raccomandata in data 23 gennaio 2017 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, notificava il D.C.R. n. 5 del 11.01.2017 di dichiarazione d'interesse culturale, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs n. 42/2004, dell'arco individuandolo come censito al C.F. al Foglio 31 particella 3318/parte;

- Con raccomandata prot. n. 889 in data 25 gennaio 2017 il Comune di Cavallermaggiore richiedeva al Segretariato Regionale per il Piemonte l'autorizzazione ad alienare il suddetto manufatto;

- Con nota prot. n. 7083 del 12 giugno 2017 la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo notificava l'autorizzazione all'alienazione rilasciata in data 29 maggio 2017 a favore della Fondazione Casa di Riposo San Giorgio con sede in Cavallermaggiore in Via Roma 168 dello stesso manufatto, stabilendo nella stessa le seguenti condizioni da riportarsi nel rogito di vendita, vincolanti ai sensi dall'art. 55- bis del D.Lgs. n. 42/2004 e del quale dovranno costituire obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa, con conseguente possibile trascrizione, su richiesta del soprintendente, nei registri immobiliari:
 1. eventuali interventi, anche minimali, dovranno mirare alla conservazione del fabbricato mediante l'attuazione di adeguate opere di manutenzione, restauro e recupero, utilizzando tecniche e materiali compatibili con le caratteristiche di pregio storico-artistico del bene tutelato e dovranno essere sottoposti all'approvazione della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo ai sensi del comma 3 sexies dell'art. 55 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i..
 2. gli interventi di cui al precedente punto 1) dovranno essere rispettosi della consistenza architettonica, dei sistemi costruttivi che ne connotano e qualificano l'individualità e di quant'altro necessario alla salvaguardia dell'immobile stesso, attualmente non individuabile e da verificare in fase di esame di progetto;
 3. il bene potrà mantenere la sua connotazione e non potrà peraltro essere sottoposto ad usi incompatibili;
 4. eventuali istanze di variazione d'uso dovranno essere sottoposte al parere della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria, Asti e Cuneo;
 5. dovrà essere mantenuta la pubblica fruizione del bene.

- Al fine di addivenire alla stipula del rogito notarile di cessione del bene immobile sopraccitato il Responsabile del Servizio LL.PP. adottava la preventiva determinazione a contrarre in data 3 ottobre 2017 con atto n. 238;

- Ad oggi l'atto di vendita non è stato ancora sottoscritto in quanto il notaio rogante, individuato dalla parte acquirente, ha ritenuto opportuno suggerire l'adozione di un nuovo provvedimento da parte dell'Amministrazione Comunale che confermi l'intenzione di alienare l'immobile direttamente alla FONDAZIONE CASA DI RIPOSO SAN GIORGIO con una più precisa e puntuale individuazione della procedura da utilizzare anche mediante valutazione dei beni;
- Con determina n. 234 del 28 settembre 2018 è stato conferito allo Studio Tecnico LINGUA con sede in Via Roma n. 78 a Cavallermaggiore l'incarico professionale per la redazione della perizia di stima del valore del mappale descritto al Catasto Terreni al Foglio 31 Particella n. 3318 e soprastante arco in muratura;
- In data 22 novembre 2018 lo Studio Tecnico LINGUA ha consegnato al protocollo n. 12149 la perizia di stima portale di accesso alla Casa di Riposo e relativa area di sedime Vicolo Ospedale redatta in data 14 novembre 2018 e asseverata presso il Tribunale di Cuneo il 16 novembre 2018;
- Il perito geom. LINGUA Fabrizio ha valutato l'immobile in oggetto nella sua interezza, dall'area di sedime avente superficie di m² 30 unitamente al manufatto in muratura costituente l'antico portale di accesso all'Ospedale di Carità, in totali € 1.500,00;
- Rilevato che l'art. 10 della Legge 24 dicembre 1908, n. 783: "Unificazione dei sistemi di alienazione e di amministrazione dei beni immobili patrimoniali dello Stato", tuttora in vigore, recita *"L'Amministrazione demaniale è autorizzata a vendere a trattativa privata e per licitazione privata e senza previo esperimento di pubblico incanto, i beni immobili disponibili il cui valore di stima non superi le lire 30.000.000. Quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, da indicarsi nel decreto di approvazione del contratto, l'Amministrazione è autorizzata a vendere i beni disponibili a trattativa privata o per licitazione privata fino al limite massimo del valore di stima di lire 75.000.000."*;

Tutto ciò premesso,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Valutate legittime le richieste del funzionario della Soprintendenza di allineare la situazione catastale allo stato di fatto, inserendo nel nuovo decreto di vincolo degli immobili di proprietà della Casa di Riposo anche l'arco in muratura, attualmente di proprietà comunale ma che catastalmente è insinuato nell'area di pertinenza della Fondazione, tanto che da un lato è appoggiato all'edificio che ospita la centrale termica della casa di riposo;

Rilevato che per la destinazione d'uso del bene in oggetto e per la sua posizione è irrazionale attivare una procedura ad evidenza pubblica essendo evidente la possibilità esclusiva di utilizzo da parte della Fondazione stessa;

Considerato che l'interesse dell'Amministrazione Comunale è che il bene venga salvaguardato e conservato, favorendo la pubblica fruizione;

Accertato che le condizioni di cui sopra sono garantite in quanto apposte dalla sopraccitata autorizzazione all'alienazione da parte della Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per le Province di Alessandria Asti e Cuneo e da riportarsi nel rogito di vendita;

Stimato il bene in argomento per un valore onnicomprensivo di € 1.500,00 rientrante nei limiti fissati dall'art. 10 della Legge n. 783/1908, per cui è possibile la vendita senza esperimento di pubblico incanto e cessione a trattativa diretta;

Preso atto che il portale in muratura in Vicolo Ospedale, descritto al Foglio 31 particella 3318 e l'area sottostante, sono inseriti nel piano di alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare per il triennio 2019, 2020 e 2021, approvato con propria delibera n. 20 in data 26 settembre 2018 in allegato al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2019/2021;

Ritenuto di dover perfezionare la procedura di sdemanializzazione rispetto all'atto precedentemente adottato D.C.C. n. 20 del 2 luglio 2012, mediante preventiva declassificazione del tratto di vicolo oggetto di cessione, secondo quanto previsto dalla L.R. n. 86 del 21 novembre 1996, secondo la procedura prevista all'art. 3 della stessa;

Vista la relazione redatta dal geom. ALASIA Giorgio dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 29 novembre 2018 che dichiara congruo il valore di vendita di € 1.500,00 in relazione alle seguenti considerazioni:

- il manufatto costituente l'antico portale di ingresso all' "Ospedale di Carità", pur essendo posto sul sedime del Vicolo dell'Ospedale, non fu certamente realizzato a spese dell'amministrazione comunale non essendo un'infrastruttura funzionale ad esigenze di competenza del Comune, ma a carico dell'Ente realizzatore dell'Ospedale stesso, costituendone punto di accesso e pertanto parte integrante del complesso, ne sono prova anche le iscrizioni contenute nel timpano del portale, oggi scarsamente leggibili, dalle quali si comprende che la struttura era destinata a sostenere il cancello in ferro battuto di ingresso all'ospedale, ora posto al nuovo ingresso pedonale della struttura assistenziale ed il fatto che sul lato sud la struttura portante del arco si innesta nel fabbricato ora centrale termica di proprietà della Casa di Riposo;

- le spese di manutenzione del manufatto sono sempre state sostenute direttamente dalle Amministrazioni della Casa di Riposo e non dal Comune e lo saranno anche in futuro garantendo anche il mantenimento nel tempo della struttura, a vantaggio della conservazione del bene ora dichiarato d'interesse culturale;

- tenuto conto dei diritti di credito maturati dalla Casa di Riposo per le spese di manutenzione da questa sostenute negli ultimi 10 anni, a cui la Casa di Riposo si è dichiarata disponibile a rinunciare in sede di trasferimento;

- la superficie residuale del vicolo che si intende dismettere non è passibile di autonomo utilizzo e pertanto di un valore intrinseco di mercato derivante da un possibile interesse di terzi all'acquisto, in quanto insita nell'area di pertinenza della struttura assistenziale, area inoltre connotata da una destinazione urbanistica a "Servizi" e pertanto destinata specificatamente e vincolata alle funzioni della struttura stessa;

Preso atto degli interventi dei consiglieri comunali;

Assunti ai sensi degli artt. 49 comma 1 e 147 bis del D.Lgs n. 267 del 18 agosto 2000, i prescritti pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione in esame, rilasciati rispettivamente dal Responsabile Ufficio Tecnico – LL.PP e dal Responsabile Ufficio Ragioneria come da prospetti allegato;

Ad unanimità di voti favorevoli, resi in forma palese;

D E L I B E R A

1) Di confermare la sdemanializzazione, per i motivi in premessa citati, come già stabilito nella delibera del Consiglio Comunale di Cavallermaggiore n. 20 in data 2 luglio 2012, dei seguenti beni:

- area ex sedime stradale catastalmente individuata al Foglio 31 particella n. 3318, della superficie di mq. 30;
- manufatto descritto come “Arco in muratura” catastalmente individuato a Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 3318, sub 1, categoria C/7, classe 1, consistenza 3 mq, rendita € 0,84.

2) Di autorizzare l'Amministrazione a vendere i beni disponibili a trattativa privata o per licitazione privata quando concorrono speciali circostanze di convenienza o di utilità generale.

3) Di pubblicare il presente provvedimento all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi.

4) Di dare atto che nei successivi trenta giorni chiunque può presentare motivate opposizioni allo stesso organo deliberante ovvero al provvedimento medesimo.

5) Di trasmettere il presente provvedimento di declassificazione, dopo che sia divenuto definitivo, alla Regione che provvede alla pubblicazione dello stesso sul B.U.R..

6) Di dare atto che il presente provvedimento di declassificazione avrà effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale esso è pubblicato nel B.U.R.

7) Di approvare la perizia di stima redatta dallo Studio Tecnico LINGUA con sede in Via Roma n. 78 a Cavallermaggiore in data 14 novembre 2018 e asseverata presso il Tribunale di Cuneo il 16 novembre 2018, che valuta il valore degli immobili in € 1.500,00.

8) Di prendere atto della relazione di congruità del valore redatta in data 29 novembre 2018 dal geom. ALASIA Giorgio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

9) Di confermare l'alienazione dei beni sopra descritti a favore della Casa di Riposo San Giorgio con sede in Cavallermaggiore Via Roma 168, codice fiscale 86001290047 il tutto per il corrispettivo di € 1.500,00.

10) Di confermare l'autorizzazione al Geom. Giorgio ALASIA Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale a sottoscrivere per conto e nell'interesse del Comune di Cavallermaggiore l'atto notarile di cessione.