

Codice A1305A

D.D. 27 agosto 2019, n. 334

Comune di RECETTO (NO). Conciliazione con Soc. privata inerente il possesso senza valido titolo, dei terreni comunali gravati da uso civico identificati al NCT con il Fg. 5 - mapp. 24 e 108 di complessivi mq. 21.250. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 0001690 del 13.05.2019 con la quale il Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di RECETTO (NO) Ing. Simona DELSALE, in esecuzione della D.G.C. n. 53 del 29.07.2014 e della D.C.C. n. 15 del 29.04.2019, esecutive ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione per addivenire alla conciliazione con la Soc. CIPS S.S., rappresentata dal Sig. Luigi ALBERTINAZZI, con sede in Suno (NO), per il possesso senza valido titolo dei terreni comunali gravati da uso civico identificati al NCT con il Fg. 5 – mapp. 24, di mq. 7.560 e 108, di mq. 13.690, per complessivi mq. 21.250, con sovrastanti fabbricati a uso artigianale/industriale/uffici con relative pertinenze, di proprietà dell'anzidetta Società, al fine di regolarizzare l'attuale possesso esclusivo di fatto dell'area in argomento, costituente il sedime dell'edificato e le relative pertinenze, da parte della medesima Società;

vista la documentazione tecnica di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di RECETTO (NO) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 14 e 16 maggio 2019, rispettivamente con prot. n. 5932 e n. 6111/A1305A/2.140.20-21/A13000-116/2019c/A13000;

vista la perizia di stima definitiva redatta dal Tecnico Incaricato dal Comune di RECETTO (NO) Geom. Renato LOCARNI, approvata con la precitata D.C.C. n. 15 del 29.04.2019, la quale valuta l'attuale valore venale dell'area in argomento oggetto di conciliazione in € 194.400,00, per l'utilizzo edificatorio e, al netto di migliorie valutate in € 15.446,25, dei benefici di legge (abbattimento 65%) e di quanto versato al Comune "in allora", in occasione del 1° atto nullo, rivalutato all'attualità (€ 16.492,00) nonché aver mediato con il valore agricolo valutato in € 19.763,00, valuta l'integrazione netta del prezzo dovuta al Comune dalla parte privata in complessivi € 29.003,00 nonché valuta il coacervo dei fitti, dovuti per l'intera occupazione pregressa dalla medesima parte privata al Comune (a far data dall'anno 1968 all'anno 2019), in complessivi € 30.404,00, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) determinando, di conseguenza, un valore complessivo della conciliazione, con acquisizione da parte degli attuali occupatori dell'area parzialmente edificata di complessivi mq. 21.250 in argomento, libera dal vincolo di Civico Demanio, pari a € 59.407,00;

ritenuto che la perizia sopra citata risulta notevolmente difforme rispetto ai criteri e alle metodologie di calcolo utilizzate negli ultimi anni e attualmente dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte determinando, in conseguenza, valori diversi per la regolarizzazione del pregio e per la successiva sdemanializzazione nonché, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie dell'Entrate), di questa Amministrazione, di altre perizie asseverate, inerenti aree similari e occupazioni analoghe nonché dell'attuale normativa specifica inerente le conciliazioni, con particolare riferimento alla D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018, l'anzidetto importo complessivo periziato in € 59.407,00, con riferimento all'attualità, alla tipologia e dimensione dei fabbricati di proprietà, con relative pertinenze, insistenti sull'area in argomento nonché del coefficiente edificatorio inerente l'area stessa, che contribuisce in modo sostanziale alla

determinazione del valore della medesima, alla non applicabilità delle migliorie, in quanto non agricole e non computate in sede di valutazione del terreno industriale/artigianale, è da rideterminarsi, per un congruo ristoro della popolazione usocivista locale, in una somma non inferiore a complessivi € 208.853,62;

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 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 complessivi mq. 21.250 in argomento (parzialmente edificata) illegittimamente occupata, risulta rideterminato come su descritto, in complessivi € 208.853,62. Da questo importo non è più possibile dedurre le somme eventualmente versate al Comune di RECETTO (NO) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", in quanto non più previsto dalla normativa vigente in materia;

considerato ulteriormente che l'importo complessivo dovuto, dovrà essere versato dalla parte privata, in via transattiva al Comune, entro 60 (sessanta) giorni dalla data di pubblicazione del presente atto, per le motivazioni su descritte. 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;

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;
- 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 L.R. n. 23/15;
- visto il D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016;
- vista la L. 168/2017, art. 3, comma 1-lettera d) e comma 3;
- vista la L.R. n. 4/18;
- vista la D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di RECETTO (NO) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Soc. CIPS S.S., rappresentata dal Sig. Luigi ALBERTINAZZI, con sede in Suno (NO), per regolarizzare il possesso senza valido titolo dell'area comunale (parzialmente edificata) gravata da uso civico di complessivi mq. 21.250 in argomento, 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 RECETTO (NO) a:

sdemanializzare l'area gravata da uso civico di complessivi mq. 21.250, identificata con i terreni comunali distinti al NCT con il Fg. 5 – mapp. 24, di mq. 7.560 e 108, di mq. 13.690, con sovrastanti fabbricati a uso artigianale/industriale/uffici con relative pertinenze, attualmente nel possesso esclusivo di fatto della Soc. CIPS S.S., rappresentata dal Sig. Luigi ALBERTINAZZI, con sede in Suno (NO);

effettuare la conciliazione con le precitata parte privata, per regolarizzare il possesso senza valido titolo e, pertanto illegittimo, dell'area in argomento con consolidamento della stessa, in capo alla medesima parte privata, 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 € 208.853,62. Da questi importi non è più possibile dedurre le somme eventualmente versate al Comune di RECETTO (NO) a titolo di ICI-IMU ed eventuali ulteriori

imposte che risultassero incompatibili con l'accertata "non proprietà pregressa dell'area", in quanto non più previsto dalla normativa vigente in materia;

stipulare atto di vendita a favore della parte privata sopra citata, al fine di trasferirle la piena proprietà, libera dal vincolo di uso civico, dell'area di complessivi mq. 21.250 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'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 RECETTO (NO) 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 RECETTO (NO) 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 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 da eventuali 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

AF/vv

Visto
IL DIRETTORE REGIONALE
Dott. Paolo FRASCISCO