

Codice A1012A

D.D. 1 aprile 2020, n. 106

**Comune di CANOSIO (CN). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 a terzi rinnovabile, di porzioni di complessivi mq. 4.327 dei terreni comunali di uso civico - NCT - Fig. 3 - mapp. 58/p e Fig. 4 - mapp. 1/p, previa conciliazione per il pregresso, per mantenimento coltivazione cava (volumetria complessiva annua commerciabile mc. 300) denominata Vali e usi accessori. Aut**



**ATTO N. DD-A10 106**

**DEL 01/04/2020**

**DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE  
A1000A - DIREZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE**

**OGGETTO:** Comune di CANOSIO (CN). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 a terzi rinnovabile, di porzioni di complessivi mq. 4.327 dei terreni comunali di uso civico - NCT - Fig. 3 - mapp. 58/p e Fig. 4 - mapp. 1/p, previa conciliazione per il pregresso, per mantenimento coltivazione cava (volumetria complessiva annua commerciabile mc. 300) denominata Vali e usi accessori. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 114 del 30.01.2020 con cui il Sindaco del Comune di CANOSIO (CN), in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 23.11.2019, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa per anni 10 (dieci), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, a favore della Ditta "Cucchiotti Fratelli s.n.c.", di porzioni di complessivi mq. 4.327 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fig.3 - mapp. 58/p e Fig. 4 - mapp. 1/p, già indicati in oggetto, previa conciliazione per l'occupazione pregressa illegittima (per mancanza dell'autorizzazione sovrana) della stessa area da parte della medesima Ditta, per consentire il mantenimento e la coltivazione di una cava denominata Vali, con estrazione di una volumetria complessiva annua commerciabile di mc. 300 e i relativi usi accessori;

vista la documentazione tecnica, di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di CANOSIO (CN) unitamente all'istanza precitata ricevuta in data 17.02.2020, con prot. n. 3722/A1012A/2.140.20\_102/A1000A-5/2020c/A1000A nonché la documentazione integrativa inviata dallo stesso Comune via e-mail in data 21.02.2020, ricevuta in pari data;

vista la perizia di stima del 02.09.2019, a firma del Tecnico Incaricato dal Comune Geom. Silvio Giovanni CAMPAGNO, approvata con la precitata D.C.C. n. 33 del 23.11.2019, che valuta il coacervo dei fitti fissi, dovuti per l'occupazione pregressa dalle parti private al Comune (a far data dall'anno 1983), in complessivi €. 96.221,66 (di cui €. 1.200,74 per mancati frutti, inerenti il

mancato uso civico originario e €. 95.020,92, per l'occupazione pregressa illegittima della già citata area di complessivi mq. 4.327) nonché valuta l'indennizzo pregresso, inerente il prelievo della risorsa (materiale lapideo commerciabile), in complessivi €. 70.107,52 determinando, di conseguenza, un valore complessivo della conciliazione pari a €. 25.985,60, già al netto dei benefici di legge (abbattimento 80%) e del coacervo dei canoni rivalutati all'attualità, già pagati in passato al Comune dagli attuali occupatori, valutati in complessivi €. 36.401,17. La stessa perizia valuta inoltre gli indennizzi minimi annui, dovuti dal futuro privato Concessionario al Comune di CANOSIO (CN) a titolo di canone di concessione e ristoro per il prelievo della risorsa, come di seguito indicato:

- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario, €. 32,45,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso dell'area di complessivi mq. 4.327, dovuto indipendentemente dal quantitativo di materiale estratto, €. 1.642,04,
- canoni variabili unitari (11% dell'utile lordo), in funzione del materiale estratto commercialmente valido, pari a:
  - €. 15,125/ton. per le lose per tetti,
  - €. 3,025/ton. per le pietre da muro irregolari,
  - €. 6,655/ton. per le pietre da muro tranciate,
  - €. 4,84/ton. per le lastre a spacco naturale,
  - €. 0,1815/ton. per il pietrame di scarto,

che, per la qualità e volumetria annua estraibile presunta, stimata in mc. 300, pari a ton. 795, ammontano a complessivi €. 1.802,90 e, pertanto, a un futuro canone complessivo annuo di concessione (compresi i canoni fissi), pari a €. 3477,39;

preso atto che il Comune di CANOSIO (CN) con la precitata D.C.C. n. 33 del 23.11.2019 ha deliberato, tra l'altro, di avvalersi della possibilità, prevista dalla normativa vigente in materia di usi civici nel caso che il soggetto che conclude la conciliazione impieghi il bene per attività che garantiscono occupazione e ricadute economiche dirette e indirette a favore della comunità locale, di aumentare l'abbattimento di quanto dovuto per il pregresso al 90%, con conseguente riduzione di quanto dovuto a complessivi €. 12.992,80 in luogo di quanto periziato in €. 25.985,60;

ritenuto pertanto che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie delle Entrate), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate, inerenti concessioni di aree similari per finalità analoghe, l'anzidetto importo complessivo, inerente la conciliazione per il pregresso, periziato in €. 25.985,60, con riferimento all'attualità, è da rideterminare in complessivi €. 26.513,50, per un congruo ristoro per la popolazione usocivista locale. Pertanto, nel caso ricorressero le condizioni per l'aumento dell'abbattimento al 90%, il nuovo importo dovuto al Comune ammonterebbe a complessivi €. 13.256,75. In quest'ultimo caso il Comune dovrà, sotto la sua esclusiva responsabilità, dimostrare le ricadute occupazionali e le ricadute dirette e indirette dell'attività in questione a favore della collettività usocivista locale (a quanto rilevato, anche con sopralluogo, parrebbe trattarsi di attività di cava condotta direttamente dalla parte privata occupante, senza la collaborazione di personale dipendente e non vi sono evidenze di attività diverse dalla produzione e commercializzazione del materiale cavato). In ultimo, per quanto riguarda le quote fisse (mancati frutti e occupazione) e la quota variabile del futuro canone di concessione, inerente il prelievo della risorsa, periziata in €. 1.802,90/amo, queste si possono ritenere accettabili pur precisando che la quota variabile è riferita, come ben specificato in perizia, a un'ipotesi di quantitativo di materiale estratto proporzionato a diverse qualità dello stesso e a determinati prezzi di mercato delle singole qualità pertanto, nel caso di variazioni documentate dei prezzi di mercato, dei costi di estrazione, dei quantitativi di estrazione delle varie tipologie di materiale e/o del quantitativo totale, che comportino un aumento o una diminuzione dell'utile lordo dell'impresa (le

verifiche devono essere fatte dal Comune ogni 6 mesi e non meno di una volta l'anno), detto canone dovrà essere debitamente adeguato per equità e per evitare eventuali danni erariali;

considerato ancora che tutti gl'importi inerenti i canoni fissi, salvo pagamento anticipato "UNA TANTUM", devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell'indice ISTAT e che, in particolare per i canoni d'estrazione, il Comune dovrà adeguarli annualmente, così come indicato nel paragrafo precedente;

considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo in oggetto con contestuale regolarizzazione in via conciliativa delle occupazioni pregresse illegittime con prelievo di materiale lapideo, disponendo, per la parte economica, che vengano versati dal privato Concessionario al Comune di CANOSIO (CN), gl'importi di cui sopra, tenuto conto di quanto prescritto ai paragrafi precedenti, a titolo di canoni annui per la concessione amministrativa decennale, eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, inerente l'area di complessivi mq. 4.327, fermo l'obbligo di ripristino dell'area medesima, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del medesimo privato Concessionario, al termine o al decadere della concessione;

considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo decennale (salvo rinnovo) di destinazione d'uso dell'area e che, pertanto, la stessa rimane gravata da uso civico e tutelata ai sensi dei disposti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. anche durante il periodo di concessione.

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 VICARIO DELLA DIREZIONE**

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- Legge 16 giugno 1927, n. 1766;
- D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616;
- artt. 3 e 16 del D.Lgs. n.29/93, come modificato dal D.Lgs. 470/93;
- D.Lgs. n. 42/04;
- D.Lgs. n. 152/06;
- D.Lgs. n. 4/08;
- L.R. n. 23/08;
- L.R. n. 29/09;
- L.R. n. 23/15;
- D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016;
- L. 168/2017, art. 3, comma 1-lettera d) e comma 3;
- L.R. n. 4/18;

- D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018;
- ritenuto che l'autorizzare il Comune di CANOSIO (CN) ad effettuare la suddetta conciliazione con la Ditta "Cucchietti Fratelli s.n.c.", per regolarizzare il possesso senza valido titolo (a far data dall'anno 1983) dell'area comunale gravata da uso civico di complessivi mq. 4.327 in argomento nonché a effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso della stessa per darla in concessione alla sunnominata ditta privata, per un periodo di anni 10 (dieci), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, 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 CANOSIO (CN) a effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso, di porzioni di complessivi mq. 4.327 dei terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT - Fg.3 - mapp. 58/p e Fg. 4 - mapp. 1/p, per darle in concessione amministrativa alla Ditta "Cucchietti Fratelli s.n.c.", per un periodo di anni 10 (dieci), eventualmente rinnovabile a condizioni da stabilirsi, previa conciliazione per l'occupazione pregressa illegittima (per mancanza dell'autorizzazione sovrana) della stessa area da parte della medesima Ditta, per consentire il mantenimento e la coltivazione di una cava denominata Vali, con estrazione di una volumetria complessiva annua commerciabile di mc. 300 e i relativi usi accessori;

che il Comune di CANOSIO (CN) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione, con conciliazione per l'occupazione pregressa illegittima (a far data dall'anno 1983) che verrà stipulato con il privato Concessionario relativamente all'istanza in argomento, dando atto che sarà cura del Comune stesso ottemperare all'obbligo delle registrazioni e trascrizioni di legge connesse e conseguenti alla presente autorizzazione;

che il Concessionario non potrà operare sull'area in argomento prima di aver conseguito tutte le eventuali ulteriori autorizzazioni regionali e non, che sono o potranno rendersi necessarie per la coltivazione e l'uso dell'area in argomento e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

### di dare atto che:

le porzioni di complessivi mq. 4.327 dei terreni oggetto del presente provvedimento rimangono gravate da uso civico, pertanto sono disciplinate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposte ai vincoli di cui al D.Lgs. n. 42/04 e al D.Lgs. n. 152/06 e s.m.i. nonché alle direttive regionali formulate con la L.R. n. 29/09, con il D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016 e con la D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018 inoltre, al termine o al decadere della concessione, salvo rinnovo della stessa, dovranno essere restituite al Comune ripristinate, per i danni dal punto di vista ambientale, secondo le prescrizioni delle competenti autorità, a cura e spese del privato Concessionario;

la futura concessione non potrà essere stipulata a condizioni economiche inferiori a quanto periziato con l'elaborato redatto dal Tecnico Incaricato dal Comune di CANOSIO (CN) Geom. Silvio Giovanni CAMPAGNO, approvato con la precitata D.C.C. n. 33 del 23.11.2019, così come analiticamente specificato in premessa e, più precisamente:

- canone annuo fisso, inerente i mancati frutti, per il non esercizio dell'uso civico originario, €. 32,45,
- canone annuo fisso, per l'occupazione e l'uso dell'area di complessivi mq. 4.327, dovuto indipendentemente dal quantitativo di materiale estratto, €. 1.642,04,
- canoni variabili unitari (11% dell'utile lordo), in funzione del materiale estratto commercialmente valido, pari a:
  - €. 15,125/ton. per le lose per tetti,
  - €. 3,025/ton. per le pietre da muro irregolari,
  - €. 6,655/ton. per le pietre da muro tranciate,
  - €. 4,84/ton. per le lastre a spacco naturale,
  - €. 0,1815/ton. per il pietrame di scarto,
 che, per la qualità e volumetria annua estraibile presunta, stimata in mc. 300, pari a ton. 795, ammontano a complessivi €. 1.802,90 e, pertanto, a un futuro canone complessivo annuo di concessione (compresi i canoni fissi), pari a €. 3477,39;

il canone variabile di estrazione, di cui ai paragrafi precedenti, riguarda esclusivamente il ristoro per il prelievo della risorsa dal Civico Demanio e, pertanto, non esime dal pagamento degli eventuali ulteriori canoni di estrazione normalmente dovuti, fatte salve diverse disposizioni di legge;

eventuali conguagli potranno essere effettuati, oltre per quanto specificato in premessa (sensibili e documentate variazioni, dei costi e dei prezzi di mercato – effettivi volumi di estrazione rapportati alla qualità del materiale estratto), solo in conseguenza di una specifica valutazione da parte dell'Agenzia delle Entrate, in occasione di una verifica disposta da questa Amministrazione o su richiesta delle parti (Comune – Concessionario) o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'approvazione di verifiche demaniali, approvate dall'Ufficio Usi Civici delle Regione Piemonte;

considerato ancora che tutti gl'importi inerenti i canoni fissi, salvo pagamento anticipato "UNA TANTUM", devono essere annualmente adeguati in misura non inferiore alle variazioni dell'indice ISTAT e che, in particolare per i canoni d'estrazione, il Comune dovrà adeguarli annualmente, così come indicato nei paragrafi precedenti;

i volumi di estrazione delle singole qualità di materiale lapideo dovranno essere rilevati a cura del Comune con periodiche verifiche ogni 6 mesi e non meno di una volta l'anno;

il rilascio della futura concessione è subordinato al pagamento da parte della Ditta "Cucchiotti Fratelli s.n.c." al Comune di CANOSIO (CN) di quanto dovuto per la regolarizzazione in via conciliativa dell'occupazione pregressa illegittima pari a €. 26.513,50, così come rideterminato all'attualità dall'ufficio Usi Civici della Regione Piemonte (in luogo di €. 25.985,60 periziati). Detto importo potrà essere ridotto a €. 13.256,75, nel caso che il Comune di CANOSIO (CN), sotto la sua esclusiva responsabilità, dimostri le ricadute occupazionali e le ricadute dirette e indirette dell'attività in questione a favore della collettività usocivista locale;

il Comune di CANOSIO (CN) dovrà utilizzare tutti gl'importi percepiti in virtù della presente autorizzazione, prioritariamente in costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, utilizzarli nel rispetto della legislazione vigente in materia;

tutte le spese notarili o equipollenti nonché eventuali frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a totale carico del privato Concessionario.

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 VICARIO DELLA DIREZIONE**

Firmato digitalmente da Paola Casagrande