

Comune di Cavallermaggiore (Cuneo)

Strada vicinale Cascinetta. Sdemanializzazione e cessione di tratto di sedime stradale e permuta con nuovo tratto di viabilità

DCC n. 17 del 25 maggio 2020

OGGETTO: Strada vicinale Cascinetta. Sdemanializzazione e cessione di tratto di sedime stradale e permuta con nuovo tratto di viabilità.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 253 in data 22 dicembre 1987 che, nell'approvare gli elenchi delle categorie stradali presenti sul territorio, individua tra le strade soggette a servitù di pubblico transito la strada in esame, quale vicinale denominata "Cascinetta", con percorso della lunghezza di ml 1.000 con inizio da Via Roma – P.le Einaudi e con termine alla cascina omonima;

Rilevato che:

- la suddetta strada, pur essendo classificata "vicinale", possiede sede propria a catasto, e che tale ricorrenza non è da ritenersi inusuale in quanto, secondo quanto previsto dal § 13, 5° capoverso del DM 01/03/1949 (conservazione del nuovo catasto dei terreni): *"Nella partita speciale Strade pubbliche si iscrive, sempre per ogni foglio di mappa, la superficie complessiva delle strade nazionali, provinciali, comunali e vicinali, delle piazze che servono loro di continuazione e sono destinate allo stesso uso"*;
- in merito alla classificazione delle strade, le strade vicinali di uso pubblico (a prescindere dalla proprietà del sedime ai sensi dell'art. 285 del C.C.) sono assimilate alle strade comunali, come previsto dall'art. 1 c.3 della L.R. n. 86/1996;
- si può pertanto affermare che la proprietà del relativo sedime sia ascrivibile al demanio comunale, secondo l'elenco di cui all'art. 824 del C.C.;

Preso atto che il tratto di strada vicinale in questione inizia dalla rotatoria su via Roma – via Cuneo, attraversa il piazzale privato (un tempo denominato P.le Einaudi) della ditta BIRAGHI S.p.a. costeggiando lo stabilimento industriale sui lati nord ed est, per arrivare fino alla ferrovia TO-SV nei pressi di un passaggio a livello nel tempo chiuso. Le ferrovie, a loro spese, hanno costruito un sovrappasso ai binari ed un tratto di strada per permettere il raggiungimento della cascina Cascinetta;

Preso atto che con lettera in data 22 novembre 2017 la ditta BIRAGHI S.p.a. ha prodotto "proposta di permuta immobiliare" ns. protocollo 12464 del 27 novembre 2017, in cui dichiara di essere proprietaria del piazzale con ingresso dalla rotatoria stradale in corrispondenza dell'intersezione fra la Via Cuneo e la Via San Giorgio, (già P.le Einaudi) che include il tratto iniziale della strada vicinale Cascinetta, dal punto di intersezione di quest'ultima con la Via Cuneo fino alla conclusione del piazzale stesso. Il traffico sul predetto piazzale presenta punti di criticità e vede incrociarsi il traffico industriale da e per lo stabilimento BIRAGHI S.p.a., il traffico civile dei dipendenti Biraghi e dei clienti dello spaccio aziendale, nonché il traffico civile e di mezzi agricoli diretti alla strada vicinale Cascinetta. Al fine di tentare di ovviare a detti problemi, la BIRAGHI S.p.a. ha realizzato, a proprie spese e su terreno di sua proprietà, una strada bianca di collegamento tra la strada Comunale Via Cuneo e la Strada della Cascinetta, nei pressi dell'acquedotto comunale. La ditta BIRAGHI S.p.a. propone al Comune di Cavallermaggiore, proprietario del tratto di strada

della Cascinetta che insiste sul piazzale aziendale, di permutare tale area con l'area su cui è stata realizzata la strada bianca di cui sopra.

Considerato che:

- Il Sindaco di Cavallermaggiore, in data 30 marzo 2018, ha inviato la lettera protocollo n. 3537 a tutti gli utenti del Consorzio della Strada della Cascinetta ed a tutti i soggetti portatori di interessi pubblici o diffusi, chiedendo un parere o eventuali osservazioni per giungere ad una soluzione condivisa;
- Nei mesi a seguire sono arrivate al Comune osservazioni e pareri contrastanti, per cui, per informare tutti i privati con interesse sulla strada, il Sindaco ha successivamente convocato due riunioni in data 22 novembre 2018 e 4 dicembre 2018 per agevolare una soluzione condivisa. A seguito di questo secondo incontro l'Amministrazione ha inviato in data 20/03/2019 prot. 3234, alla Ditta BIRAGHI S.p.a. una sintesi delle richieste emerse durante gli incontri;
- La ditta BIRAGHI S.p.a. in data 30 ottobre 2019 ha formulato una proposta di asfaltatura della nuova strada ed il ripristino del fosso adiacente ai terreni del sig. Alasia Gianfranco mediante realizzazione di una tubazione con bocchette per la raccolta delle acque di scolo dei terreni;
- A fronte di questo l'ufficio Polizia municipale ha valutato il tracciato e richiesto delle integrazioni alla Ditta dopodichè il Sindaco ha convocato un nuovo incontro con i privati in data 20 gennaio 2020;
- In tale occasione i partecipanti hanno ancora chiesto un pò di tempo per un ultimo confronto e si è fissata per il 10 marzo 2020 la riunione conclusiva, poi annullata a causa dell'insorgere dell'emergenza sanitaria Covid-19. Non essendo possibile la riunione, il Sindaco ha allora inviato una lettera ai privati chiedendo, a chi lo ritenesse opportuno, di trasmettere il proprio parere entro il 18 maggio c.a. per permettere a questo Consiglio Comunale di poter deliberare in merito;
- In data 18/05/2020 con protocollo 4798/2020 è giunta una nota ad Oggetto: "Modifica strada della Cascinetta – Cavallermaggiore", firmata da un numero significativo di membri del Consorzio della strada, favorevole alla permuta proposta, previa realizzazione da parte della Ditta Biraghi S.p.a. di una serie di opere;

Vista la lettera prot. 4973 del 21/05/2020 ed allegata planimetria con la quale la ditta BIRAGHI S.p.a. dichiara, come da allegata planimetria:

- Di confermare la proposta di permuta immobiliare fra i mappali di proprietà del Comune, relativi alla Strada della Cascinetta ed insistenti sui piazzali di proprietà della Biraghi S.p.a. stessa (da una parte), ed il nuovo tracciato stradale di proprietà della Biraghi Spa che, contornando il lato sud del perimetro aziendale, collega la via Cuneo al tracciato della Strada della Cascinetta lungo il lato est del predetto perimetro (dall'altra parte);
- La ditta BIRAGHI S.p.a., a mero titolo transattivo e senza nulla riconoscere in merito alle richieste ed affermazioni dei propri confinanti, propone la costruzione di un fosso di scolo lungo la totalità del nuovo percorso, interrato sotto la carreggiata stradale, in cui far confluire le acque attraverso pozzetti di raccolta, anch'essi costruiti sulla carreggiata stessa e con chiusini carrabili. Il predetto fosso di scolo, seguendo la pendenza naturale del terreno dalla via Cuneo verso la Ferrovia, proseguirà quindi nel tratto in curva allo scoperto, a fianco del sedime stradale e su terreno di proprietà della Biraghi stessa;
- Di impegnarsi all'asfaltatura di tutto il nuovo tratto di strada offerto in permuta, nonché del tratto rettilineo di sedime demaniale fino all'inserzione del tratto rettilineo che giunge dal cavalcaferrovia;
- Di impegnarsi a provvedere all'asfaltatura di Strada della Cascinetta nel tratto compreso tra la intersezione con la nuova strada Biraghi e l'opera di cavalcaferrovia compresa. L'asfaltatura giungerà quindi fino al tratto di strada sottostante il cavalcaferrovia (di fatto sino al punto in cui è oggi presente l'asfaltatura). I predetti ulteriori lavori comprenderanno

altresì il ripristino del tubo carrabile in corrispondenza dell'intersezione a "T" nuova strada Biraghi/strada della Cascinetta, l'innalzamento del sedime stradale nel predetto punto e la sistemazione del fondo stradale nella parte elicoidale del cavalcaferrovia stesso;

- Di impegnarsi al posizionamento, a proprie cure e spese, della cartellonistica, così come individuata con l'ausilio della Polizia Municipale, nonché di uno specchio in corrispondenza dell'incrocio con la Via Cuneo;
- Di impegnarsi a provvedere infine, a proprie cura e spese, a tutte le attività amministrative tecniche e catastali, prodromiche alla stipula dell'atto di permuta in oggetto.

Preso altresì atto che:

- l'annessione del tratto di strada vicinale Cascinetta alla proprietà BIRAGHI S.p.a. è ammissibile, poichè detto tratto risulta principalmente utile alla medesima, quale proprietaria del piazzale antistante lo stabilimento (già P.le Einaudi) ed in quanto la stessa proprietà intende attivare un percorso alternativo avente la stessa funzione di quello che si intende sopprimere, non più interferente con la viabilità commerciale dell'azienda;
- la procedura di sdemanializzazione del vecchio tratto stradale, in previsione dell'acquisizione al demanio del nuovo tratto, risponde all'istanza pervenuta affinché, ai sensi dell'art. 829 del c.c., il privato proprietario possa disporre del tratto di strada in questione, al fine della successiva permuta con il Comune;
- parte del nuovo tracciato che si propone in cessione a favore del Comune ricade all'interno delle aree di salvaguardia del pozzo dell'acquedotto comunale definita con Determina Regionale n. 933 del 03.12.1999 del Settore Direzione Pianificazione Risorse Idriche, le cui attività ricadenti al suo interno risultano disciplinate dal D.P.R. 236/88 e s.m.i.;

Atteso pertanto che, sulla base di quanto sopra rappresentato, si intende confermare l'accoglimento dell'istanza in questione, fatti salvi i diritti di terzi e previa procedura di sdemanializzazione del tratto di strada interessato come indicato sulla planimetria allegata;

Preso atto che il tratto da sdemanializzare e cedere alla Ditta BIRAGHI S.p.a. ha una superficie di circa mq. 755, che risulta ad oggi identificata al NCT del Comune di Cavallermaggiore come segue:

- porzione da frazionarsi dalla particella demanio stradale del Foglio 31 di mq. 715
- porzione da frazionarsi dalla particella demanio stradale del Foglio 30 di mq. 40

salvo più esatta determinazione a seguito di tipo frazionamento e variazione catastale che potrà essere formalizzata una volta ultimata la procedura di sdemanializzazione, mentre i mappali destinati a strada vicinale Cascinetta, ma già di proprietà comunale e da cedere alla Ditta BIRAGHI spa per una superficie di mq. 886 risultano ad oggi identificati al NCT del Comune di Cavallermaggiore come segue:

- foglio 30 mappali 1111 di mq 722
- foglio 30 mappali 1113 di mq 15
- foglio 30 mappali 1115 di mq 14
- foglio 30 mappali 1116 di mq 80
- foglio 30 mappali 1117 di mq 55

per un totale complessivo di circa mq 1641 da cedere alla ditta BIRAGHI S.p.a.;

Preso atto che il nuovo tratto di strada che attualmente grava sul fondo privato e di cui si propone la cessione a favore del Comune di Cavallermaggiore ha una superficie di circa mq. 3400, salvo più esatta determinazione a seguito di tipo frazionamento e variazione catastale e che ad oggi risulta identificata al NCT del Comune di Cavallermaggiore al Foglio 30, particella 96/parte:

Rilevato pertanto che la compensazione, in termini di superfici scambiate tra le parti risulta a favore del Comune;

Ritenuto di accogliere la proposta in esame, con perfezionamento della permuta a parità di valori, visto il beneficio per la proprietà BIRAGHI S.p.a. derivante dalla riunificazione del già Piazzale Einaudi attraversato dalla sede stradale dell'attuale strada Cascinetta;

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 contabile e alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in esame, rilasciati rispettivamente dal Responsabile dell'Ufficio Contabile e dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico e dal Responsabile della Polizia Municipale, come da prospetti allegati;

Preso atto degli interventi dei Consiglieri Comunali allegati;

Ad unanimità di voti favorevoli, resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) Di sdemanializzare, per i motivi in premessa citati, con contestuale trasferimento al patrimonio comunale disponibile, i tratti di strada vicinale denominata "Cascinetta" della superficie di circa mq. 755, che risultano ad oggi identificati al NCT del Comune di Cavallermaggiore come segue:
 - porzione da frazionarsi dalla particella demanio stradale del Foglio 31 di mq. 715
 - porzione da frazionarsi dalla particella demanio stradale del Foglio 30 di mq. 40salvo più esatta determinazione a seguito di tipo frazionamento e variazione catastale che potrà essere formalizzata una volta ultimata la procedura di sdemanializzazione.
- 2) Di procedere inoltre alla conseguente declassificazione di tali reliquati stradali dall'elenco delle vie, piazze e strade comunali e vicinali, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 9, del D.Lgs n. 285/1992 e dell'art. 1 della L.R. n. 86/96.
- 3) Di cedere alla ditta BIRAGHI S.p.a. i mappali di proprietà comunale per una superficie di mq. 886 che risultano ad oggi identificati al NCT del Comune di Cavallermaggiore come segue:
 - foglio 30 mappali 1111 di mq 722
 - foglio 30 mappali 1113 di mq 15
 - foglio 30 mappali 1115 di mq 14
 - foglio 30 mappali 1116 di mq 80
 - foglio 30 mappali 1117 di mq 55che con le porzioni sdemanializzate al precedente punto 1, compongono il tratto di strada Cascinetta compreso tra via Roma (rotatoria) e fino al parcheggio della ditta Biraghi S.p.a., per uno sviluppo complessivo di circa m. 280, come graficamente indicato in colore rosso nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A", di mq. 1641 circa.
- 4) Di acquisire in permuta, senza conguaglio, ai sensi del combinato disposto degli artt. 822 e ss. del Codice Civile ed ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2, comma 9, del D.Lgs n. 285/1992 e dell'art. 1 della L.R. n. 86/96, il nuovo percorso di sedime stradale in parte già realizzato a cura della ditta BIRAGHI S.p.a., che dovrà ancora provvedere alla sua asfaltatura ed alla realizzazione della canalizzazione interrata di raccolta delle acque, da destinare a viabilità pubblica, quale nuovo percorso della strada vicinale Cascinetta, per uno sviluppo di circa m. 525, come graficamente indicato in colore verde nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A", di mq. 3400 circa, salvo più esatta determinazione a seguito di tipo frazionamento e variazione catastale.

- 5) Di prendere atto che la ditta BIRAGHI S.p.a. con lettera prot. 4973 in data 21 maggio 2020 si è impegnata alla asfaltatura del tratto di strada esistente, compreso tra la fine della strada di cui al precedente punto 3 e la rampa elicoidale di discesa dal sovrappasso alla ferrovia, come graficamente indicato in colore giallo nella planimetria allegata alla presente deliberazione sotto la lettera "A".
- 6) Di dare atto che la presente deliberazione non comporterà spese per il Comune in quanto la ditta BIRAGHI spa provvederà a proprie cura e spese, a tutte le attività amministrative tecniche, catastali e di rogito necessarie per la stipula dell'atto di permuta in oggetto.
- 7) Di pubblicare il presente provvedimento all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi ai sensi dell'art. 3 L.R. n. 86/96, dando atto che nei successivi trenta giorni chiunque può presentare motivata opposizione a questo stesso Consiglio Comunale verso il provvedimento medesimo, ai sensi del 2° comma dell'art. 3 L.R. n.86/96.
- 8) Di trasmettere il presente provvedimento, dopo che sia divenuto definitivo, alla Regione Piemonte per la pubblicazione dello stesso sul Bollettino Ufficiale della Regione, ai sensi del comma 3 dell'art. 3 L.R. n. 86/96.
- 9) Di dare atto che il presente provvedimento avrà effetto dall'inizio del secondo mese successivo a quello nel quale sarà pubblicato nel B.U.R., ai sensi del comma 5 dell'art. 3 L.R. n. 86/96.
- 10) Di permutare, per i motivi in premessa citati, successivamente alla definitività del procedimento di declassificazione, il tratto della strada vicinale denominata "Cascinetta" di cui al punto 1) alla ditta BIRAGHI S.p.a. a fronte del tratto stradale di cui al precedente punto 3).
- 11) Di autorizzare il geom. Giorgio ALASIA Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Servizio LL.PP. ad intervenire alla sottoscrizione del contratto di permuta.