

Codice A1012A

D.D. 2 febbraio 2021, n. 39

Comune di ONCINO (CN). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione e diritto di superficie, per area impronta fabbricato (mq. 142) nonché diritto d'uso per pertinenza (mq. 1000) e diritto d'uso, quest'ultimo limitatamente alla stagione sciistica, di ulteriori mq. 15.871 per pista fondo, per massimo anni 15, di porzioni di terreni comunali di uso civico di complessivi mq. 17.013 a terzi, per mantenimen



ATTO DD 39/A1012A/2021

DEL 02/02/2021

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A1000A - DIREZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

A1012A - Contratti-persone giuridiche-espropri-usi civici

OGGETTO: Comune di ONCINO (CN). Mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione e diritto di superficie, per area impronta fabbricato (mq. 142) nonché diritto d'uso per pertinenza (mq. 1000) e diritto d'uso, quest'ultimo limitatamente alla stagione sciistica, di ulteriori mq. 15.871 per pista fondo, per massimo anni 15, di porzioni di terreni comunali di uso civico di complessivi mq. 17.013 a terzi, per mantenimento bar-ristorante anche al servizio dell'anzidetta pista fondo. Espressione parere favorevole.

Vista l'istanza prot. n. 1696 del 06.11.2020, integrata con nota del 12.01.2021 e nota del 22.01.2021, con cui il Sindaco del Comune di ONCINO (CN), in esecuzione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30.10.2020, integrata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 15.01.2021, esecutive ai sensi di legge, chiede l'espressione del parere di competenza finalizzato al rilascio dell'autorizzazione al mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa a terzi, mediante gara a evidenza pubblica, per massimo anni 15, con diritto di superficie, per area impronta fabbricato (mq. 142) nonché diritto d'uso per pertinenza di quest'ultimo (mq. 1000) e ulteriore diritto d'uso, limitatamente alla stagione sciistica invernale, di ulteriori mq. 15.871 per pista fondo, di porzioni di terreni comunali di uso civico di complessivi mq. 17.013 distinti al NCT Fg. 13 mapp.13 (per mq. 142, inerenti l'impronta del fabbricato a uso bar-ristorante al servizio della pista sci di fondo, ma aperto tutto l'anno) e mapp. 1 (per mq. 1.000, inerenti la pertinenza dell'anzidetto fabbricato) nonché Fg. 36 mapp. 250 parte, 182 parte, 291 parte, 83, 79, 82, 78, 75, 80, 82, 81, 84, 75, 76 parte, 252 parte, 74, 60, 181, 59, 94, 219, 218, 217, 93, 172, 246, 247, 92, 180, 91, 90, 88, 111, 112, 110, 109, 105, 180 parte, 109, 108, 176, 124, 125, 122, 124, 128, 126, 175, 147, 148, 127, 191, 44 parte, 179 parte, 140 parte, 10, 139, 86, 11, 189, 12, 190, 13, 195, 14, 15 e 196 (per complessivi mq. 15.871, inerenti il percorso della pista sci di fondo – i mappali ripetuti sono rientri del percorso della pista su porzioni di un medesimo mappale), per consentire il mantenimento della anzidetta struttura e della pista esistente e gli eventuali relativi lavori inerenti le future manutenzioni, purché effettuate nei limiti dell'area oggetto di

autorizzazione.

Vista la documentazione tecnica di cui alla normativa vigente, inviata dal Comune di ONCINO (CN) unitamente all'istanza precitata, ricevuta in data 09.11.2020, con prot. n. 34849/A1012A/2.140.20-60/A13000_40/2020c/A1000A nonché la documentazione integrativa inviata dallo stesso Comune in data 12.01.2021, ricevuta in data 13.01.2021, con prot. n. 4044/A1012A/2.140.20-60/A13000_40/2020c/A1000A_2 e in data 22.01.2021, ricevuta in data 25.01.2021, con prot. n. 7516/A1012A/2.140.20-60/A13000_40/2020c/A1000A_3.

Vista la perizia di stima del 22.10.2020, nonché la nota integrativa della stessa del 10.12.2020, redatte dal Tecnico incaricato dal Comune Geom. Davide DE COSTANZI di Rifreddo (CN), approvata con la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 57 del 30.10.2020 (per quanto riguarda la perizia base) e con la sopracitata Deliberazione della Giunta Comunale n. 1 del 15.01.2021 (per quanto riguarda la nota integrativa), che valuta gl'indennizzi dovuti dal futuro Concessionario, da identificarsi a mezzo gara a evidenza pubblica, al Comune di ONCINO (CN), in non meno (base d'asta) di complessivi €. 4.300,00 annui, di cui €. 4.000,00 annui (da rivalutare annualmente in ragione del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT), a titolo di canone fisso per il diritto di superficie e i diritti d'uso delle aree in argomento, nei tempi e nei modi su descritti ed €. 300,00 annui, a titolo indicativo di canone variabile che dovrà essere calcolato e, in conseguenza, conguagliato, in ragione del 6 (sei) per cento degli utili annui lordi ante tasse, da verificare a cura del Comune.

Considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie dell'Entrate), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate inerenti concessioni per finalità analoghe su aree similari, gli indennizzi periziati in complessivi €. 4.300,00 annui, da utilizzare come base d'asta, per la concessione di massimo anni 15, con il sopracitato elaborato tecnico, con riferimento all'attualità, si possono ritenere accettabili, per il ristoro della collettività usocivista locale.

Considerato ulteriormente, per quanto sopra, di poter esprimere parere favorevole al mutamento temporaneo, con relativi diritti d'uso e diritto di superficie in oggetto disponendo, per la parte economica, che il futuro Concessionario dovrà versare al Comune di ONCINO (CN) l'indennità complessiva di cui sopra (€. 4.300,00 annui), così come periziato, approvato con le già citate Deliberazioni della Giunta Comunale n. 57 del 30.10.2020 (per quanto riguarda la perizia base) e n. 1 del 15.01.2021 (per quanto riguarda la nota integrativa) e ritenuto accettabile, per il ristoro della collettività usocivista locale, con riferimento all'attualità, dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, come minimo indennizzo dovuto per consentire il mantenimento della anzidetta struttura bar-ristorante e della pista di fondo esistente e gli eventuali relativi lavori inerenti le future manutenzioni, purché effettuate nei limiti dell'area oggetto di autorizzazione, fermo l'obbligo di ripristino delle aree in argomento, di complessivi mq. 17.013, per gli eventuali danni ambientali, a cura e spese del Concessionario, al termine dei lavori di future eventuali manutenzioni e al termine o al decadere della concessione. Tutte le opere realizzate sull'area in argomento, dovranno essere rimosse alla fine o al decadere della concessione o degli eventuali rinnovi, a cura e spese del Concessionario o, in alternativa, se il Comune lo richiede, cedute a quest'ultimo a titolo gratuito (ovviamente non dovranno essere rimossi opere/fabbricati già appartenenti al Civico Demanio).

Considerato infine che trattasi di mutamento temporaneo di massimo anni 15 di destinazione d'uso delle aree in argomento di complessivi mq. 17.013 e che, pertanto, le stesse rimangono gravate da uso civico e tutelate ai sensi dei disposti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con D.Lgs. 42/2004, 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 DIRIGENTE

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;
- L.R. n. 4/18;
- D.G.R. n. 6-7499 del 07.09.2018;
- D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018;
- L.R. n. 15/09.07.2020;
- Ritenuto che l'esprimere parere favorevole finalizzato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune di ONCINO (CN) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso delle porzioni di terreni di uso civico in argomento, per darle in concessione a terzi, mediante gara a evidenza pubblica, con relativi diritti d'uso e diritto di superficie (quest'ultimo per l'area di impronta del fabbricato per mq. 142), per un periodo di massimo anni 15, per le motivazioni ed alle condizioni di cui alla premessa, sia in conformità con gli indirizzi e criteri disposti nella materia del presente provvedimento dalla normativa vigente.

determina

Di esprimere parere favorevole finalizzato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Comune di ONCINO (CN) ad effettuare il mutamento temporaneo di destinazione d'uso, con concessione amministrativa a terzi, mediante gara a evidenza pubblica, per massimo anni 15, con diritto di superficie, per area impronta fabbricato (mq. 142) nonché diritto d'uso per pertinenza di quest'ultimo (mq. 1000) e ulteriore diritto d'uso, limitatamente alla stagione sciistica invernale, di ulteriori mq. 15.871 per pista fondo, di porzioni di terreni comunali di uso civico di complessivi mq. 17.013 distinti al NCT Fg. 13 mapp.13 (per mq. 142, inerenti l'impronta del fabbricato a uso bar-ristorante al servizio della pista sci di fondo, ma aperto tutto l'anno) e mapp. 1 (per mq. 1.000,

inerenti la pertinenza dell'anzidetto fabbricato) nonché Fg. 36 mapp. 250 parte, 182 parte, 291 parte, 83, 79, 82, 78, 75, 80, 82, 81, 84, 75, 76 parte, 252 parte, 74, 60, 181, 59, 94, 219, 218, 217, 93, 172, 246, 247, 92, 180, 91, 90, 88, 111, 112, 110, 109, 105, 180 parte, 109, 108, 176, 124, 125, 122, 124, 128, 126, 175, 147, 148, 127, 191, 44 parte, 179 parte, 140 parte, 10, 139, 86, 11, 189, 12, 190, 13, 195, 14, 15 e 196 (per complessivi mq. 15.871, inerenti il percorso della pista sci di fondo – i mappali ripetuti sono rientri del percorso della pista su porzioni di un medesimo mappale), per consentire il mantenimento della anzidetta struttura e della pista esistente e gli eventuali relativi lavori inerenti le future manutenzioni, purché effettuate nei limiti dell'area oggetto di autorizzazione;

che il Comune di ONCINO (CN) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia dell'atto di concessione, con relativi diritti d'uso e diritto di superficie, che verrà stipulato con il 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, con oneri a carico del Concessionario;

che il Concessionario, per poter correttamente operare sulle aree in argomento, dovrà ottenere tutte le eventuali autorizzazioni regionali e non, che sono o potranno rendersi necessarie per l'utilizzo richiesto e che, in difetto, la concessione eventualmente rilasciata dal Comune, dovrà essere revocata;

di dare atto che:

tutte le aree di Civico Demanio oggetto del presente provvedimento rimarranno gravate da uso civico, pertanto sono disciplinate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616, dalla L. 168/2017 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 la L.R. n. 23/15, con il D.P.G.R. n. 8/R del 27.06.2016, con la L.R. n. 4/18, con la D.G.R. n. 6-7499 del 07.09.2018, con la D.G.R. n. 17-7645 del 05.10.2018 e con la L.R. n. 15/09.07.2020. Inoltre, al termine o al decadere della concessione, dette aree dovranno essere restituite al Comune ripristinate, per gli eventuali danni dal punto di vista ambientale, secondo le prescrizioni delle competenti autorità, a cura e spese del Concessionario, con ovvia rimozione di tutti i manufatti ivi realizzati o, se il Comune lo richiede, con la cessione a quest'ultimo degli stessi a titolo gratuito (ovviamente non dovranno essere rimossi opere/fabbricati già appartenenti al Civico Demanio). Un primo intervento di ripristino, parimenti a cura del Concessionario, dovrà essere realizzato, per quanto eventualmente necessario, al termine dei lavori di eventuali future manutenzioni;

la concessione amministrativa a terzi, mediante gara a evidenza pubblica, per massimo anni 15, in argomento, con relativa costituzione di diritto d'uso nonché di diritto di superficie, sarà stipulata a condizioni economiche non inferiori a quelle periziate, approvate con le già citate Deliberazioni della Giunta Comunale n. 57 del 30.10.2020 (per quanto riguarda la perizia base) e n. 1 del 15.01.2021 (per quanto riguarda la nota integrativa) e ritenute accettabili, per il ristoro della collettività usocivista locale, con riferimento all'attualità, dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte, come minimo indennizzo dovuto per consentire il mantenimento della anzidetta struttura bar-ristorante e della pista di fondo esistente e gli eventuali relativi lavori inerenti le future manutenzioni, purché effettuate nei limiti dell'area oggetto di autorizzazione e, più precisamente, complessivi €. 4.300,00 annui, di cui €. 4.000,00 annui (da rivalutare annualmente in ragione del 100% delle variazioni dell'indice ISTAT), a titolo di canone fisso per il diritto di superficie e i diritti d'uso delle aree in argomento, nei tempi e nei modi su descritti ed €. 300,00 annui, a titolo indicativo di canone variabile che dovrà essere calcolato e, in conseguenza, conguagliato, in ragione del 6 (sei) per cento degli utili annui lordi ante tasse, da verificare a cura del Comune;

eventuali conguagli potranno essere effettuati solo in conseguenza di una specifica valutazione da parte dell'Agenzia dell'Entrate competente, 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'effettuazione di verifiche demaniali, approvate dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

il Comune di ONCINO (CN) dovrà destinare tutti gli importi percepiti in virtù della presente determinazione prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della sua popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, utilizzarli nel rispetto della legislazione vigente in materia (articolo 16 comma 3 della L.R. n. 29/09);

tutte le spese notarili o equipollenti nonché relative a eventuali frazionamenti, inerenti e conseguenti al presente provvedimento, sono a totale carico del 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 DIRIGENTE (A1012A - Contratti-persone giuridiche-espropri-usi civici)

Firmato digitalmente da Marco Piletta