

Codice DB0710

D.D. 28 novembre 2013, n. 783

Comune di CONDOVE (TO). Permuta di terreni comunali di uso civico NCT Fg. 7-mapp. 705-706 (ex n. 641), di complessivi mq. 2.787, con regolarizzazione occupazione di anni 9 (Ditta privata), con altri di proprietà privata NCT Fg. 14 mapp. 92-300-356 di complessivi mq. 4.878, per consolidamento ampliamento stessa Ditta e ampliamento aree di pertinenza sito Castello del Conte Verde di proprietà comunale. Autorizzazione.

Vista l'istanza prot. n. 5859 del 03.10.2013 con cui Responsabile dell'Area Tecnica per il Sindaco del Comune di CONDOVE (TO), in esecuzione della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 08.07.2013, esecutiva ai sensi di legge, chiede l'autorizzazione alla permuta dei terreni comunali di complessivi mq. 2.787 gravati da uso civico indicati in oggetto, con i terreni privati di complessivi mq. 4.878 di proprietà dei Sigg.ri MIELLO Luigi e GAGNOR Rosanna parimenti indicati in oggetto, per consentire agli anzidetti privati di diventare proprietari dei precitati terreni di Civico Demanio, che già conducono in locazione, per consolidamento ampliamento dell'adiacente Azienda agricola FLORALPI di loro proprietà, con contestuale regolarizzazione della pregressa occupazione di anni 9 (2004-2013) della medesima area comunale, per locazione irregolare per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente nonché consentire al Comune, con l'acquisizione dei terreni privati in argomento, da gravare di uso civico in concambio di quelli sdemanializzandi, l'ampliamento delle aree di pertinenza del sito del Castello del Conte Verde, di proprietà comunale, recentemente restaurato. Il Comune, con nota integrativa n. 6523 del 06.11.2013 con allegata DGC 98/19.08.2009, specifica che l'area oggetto di detto ampliamento riveste particolare interesse storico-culturale-turistico, consentendo una migliore visibilità e accessibilità all'area dell'intero complesso, migliorando l'utilizzo turistico per cui sono stati finalizzati gli interventi di restauro e le ricerche archeologiche inoltre, per gli anzidetti motivi, ritiene congrua e vantaggiosa per la collettività la valutazione economica inerente l'area da acquisire oggetto di ampliamento;

vista la documentazione tecnica, di cui alla Circolare Regionale n. 20/PRE – P.T. del 30 dicembre 1991, integrata dalla Circolare regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, inviata dal Comune di CONDOVE (TO) unitamente all'istanza ricevuta in data 03.10.2013, con prot. n. 32591/07.10/2.140.20 nonché la già citata nota integrativa dell'istanza n. 6523/2013, ricevuta in data 06.11.2013 via E-Mail;

vista la perizia di stima del 10.06.2013, a firma del Professionista incaricato Geom. Ugo Filippo BELLANDO, asseverata presso il Giudice di Pace di Avigliana in data 14.06.2013 e approvata con D.G.C. n. 66 del 20.06.2013, che valuta il valore dei terreni di uso civico del Comune di CONDOVE (TO) di complessivi mq. 2.787 in €. 19.850,00 e l'importo dovuto dai privati al Comune per la regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima della stessa area, per locazione irregolare di anni 9 (2004-2013), per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente, in complessivi €. 748,57, al netto di quanto versato in buona fede durante la locazione debitamente attualizzato (€. 6.302,76) nonché al netto dei benefici di Legge (abbattimento 80%);

vista la ulteriore perizia di stima del 01.12.2008, a firma del Professionista incaricato Geom. Andreino Fulvio COLETTI, asseverata presso il Giudice di Pace di Avigliana in data 19.12.2008 e approvata con D.G.C. n. 69 del 27.06.2013, che valuta il valore dei terreni di complessivi mq. 4.878, di proprietà dei Sigg.ri MIELLO Luigi e GAGNOR Rosanna, da cedere in permuta al Comune, in complessivi €. 18.048,60 (€. 3,70/mq.) determinando, di conseguenza, il conguaglio in

denaro tra i privati e il Comune in €. 1.801,40 a favore di quest'ultimo, così come riassunto nella già citata Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 08.07.2013 che indica, tra l'altro, in complessivi €. 1.006,72 le spese professionali di cui le parti private dovranno altresì farsi carico;

considerato che, tenuto conto di valutazioni di Uffici Tecnici Erariali (ora Agenzie del Territorio), di questa Amministrazione nonché di altre perizie asseverate inerenti beni immobili dello stesso tipo per finalità similari, i valori periziati con gli elaborati tecnici di cui ai paragrafi precedenti, riferiti all'attualità, si possono ritenere accettabili, anche in considerazione della futura destinazione d'uso dei terreni oggetto di permuta nonché degli interessi delle parti (Comune-privati). Parimenti, per le stesse motivazioni e per gli stessi criteri, si può ritenere accettabile l'importo periziato dagli anzidetti elaborati tecnici in complessivi €. 748,57, al netto di quanto versato in buona fede durante la locazione debitamente attualizzato (€. 6.302,76) nonché al netto dei benefici di Legge (abbattimento 80%), dovuto dai privati al Comune per la regolarizzazione dell'occupazione pregressa illegittima dell'area di complessivi mq. 2.787, per locazione irregolare di anni 9 (2004-2013), per carenza di autorizzazione da parte dell'Ente competente. Le parti private dovranno, tuttavia, farsi carico di tutte le spese inerenti la permuta, così come previsto e quantificato dalla precitata D.C.C. n. 26 del 08.07.2013 e, più precisamente, complessivi €. 1.006,72;

considerato infine, per quanto sopra e in considerazione del fatto che quanto richiesto è anche nell'interesse della popolazione usocivista locale, di poter esprimere parere favorevole alla permuta, con regolarizzazione per l'occupazione e uso pregresso in oggetto;

dato atto che il Comune ha l'obbligo di utilizzare i beni ottenuti in permuta per la realizzazione di quanto richiesto, che, per eventuali utilizzazioni diverse, anche parziali, che si ritenessero necessarie, occorre ottenere una nuova autorizzazione di questo Ufficio e che tutti i proventi derivanti dalla presente autorizzazione dovranno essere utilizzati prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, utilizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia.

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;
vista la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004;
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 D.G.R. n. 5-2484 del 29.07.2011;

ritenuto che l'autorizzare il Comune di CONDOVE (TO) ad effettuare la permuta in argomento, con contestuale regolarizzazione per l'occupazione e l'uso pregresso non autorizzato dell'area comunale che ora verrà acquisita in piena proprietà dalle parti private, 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 autorizzare il Comune di CONDOVE (TO) a:

sdemanializzare i terreni comunali gravati da uso civico distinti al NCT Fg. 7-mapp. 705-706 (ex n. 641), di complessivi mq. 2.787, per cederli in permuta, liberi dal vincolo di uso civico, ai Sigg.ri MIELLO Luigi e GAGNOR Rosanna che già li utilizzano per l'Azienda agricola FLORALPI di loro proprietà in virtù di locazione irregolare dal Comune dall'anno 2004, per carenza dell'autorizzazione dell'Ente competente;

acquisire, per permuta, i terreni distinti al NCT Fg. 14 mapp. 92-300-356 di complessivi mq. 4.878, di proprietà dei summenzionati privati, che vengono gravati da uso civico in concambio di quelli sdemanializzati di cui al paragrafo precedente, per consentire al Comune l'ampliamento delle aree di pertinenza del sito del Castello del Conte Verde, di proprietà comunale, recentemente restaurato, consentendo altresì una migliore visibilità e accessibilità all'area dell'intero complesso, migliorando l'utilizzo turistico per cui sono stati finalizzati gli interventi di restauro e le ricerche archeologiche;

effettuare la regolarizzazione con i summenzionati privati, per l'occupazione e l'uso pregresso non regolarmente autorizzato, a far data dall'anno 2004, dell'area di complessivi mq. 2.787 in argomento, previo pagamento in via conciliativa, a conguaglio di quanto versato in buona fede durante la locazione debitamente attualizzato (€ 6302,76) nonché al netto dei benefici di Legge (abbattimento 80%), dell'importo di € 748,57, così come periziato, approvato dal Comune e ritenuto accettabile dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

che il Comune di CONDOVE (TO) dovrà inviare all'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte copia degli atti di permuta, con specificazione della regolarizzazione per il pregresso, che verranno stipulati con le parti private 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;

di dare atto che:

terreni acquisiti dal Comune di CONDOVE (TO) vengono gravati da uso civico in concambio dei terreni oggetto di sdemanializzazione, pertanto sono disciplinati dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766, dal D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e sottoposti 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 Circolare Regionale n. 20 PRE – P.T. del 30 dicembre 1991, confermata dalla Circolare Regionale n. 3/FOP del 4 marzo 1997, con la D.G.R. n. 90-12248 del 06.04.2004 e con la L.R. n. 29/09;

il Comune ha l'obbligo di utilizzare i beni ottenuti in permuta per la realizzazione di quanto richiesto, che, per eventuali utilizzazioni diverse, anche parziali, che si ritenessero necessarie, occorre ottenere una nuova autorizzazione di questo Ufficio e che tutti i proventi, derivanti dalla presente autorizzazione, dovranno essere utilizzati prioritariamente per la costruzione di opere permanenti di interesse generale della popolazione locale titolare dell'uso civico e, comunque, utilizzati nel rispetto della legislazione vigente in materia;

la permuta avverrà previo versamento delle parti private al Comune di CONDOVE (TO) della somma di € 1.801,40, a conguaglio del minor valore delle aree private cedute al Comune rispetto a

quelle ricevute dal Comune stesso libere dal vincolo di Civico Demanio. Eventuali ulteriori conguagli potranno essere effettuati solo in conseguenza di una specifica valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio competente, in occasione di una verifica disposta da questa Amministrazione o su richiesta delle parti (Comune – Privati) o in conseguenza di differenze di superficie che venissero rilevate in seguito all'approvazione di verifiche demaniali, approvate dall'Ufficio Usi Civici della Regione Piemonte;

la presente autorizzazione è rilasciata solo per quanto di competenza dell'Ufficio Regionale Usi Civici e, pertanto, per ogni eventuale intervento sull'area di mq. 2.787, effettuato posteriormente alla sdemanializzazione, si dovranno, se del caso, ottenere le necessarie autorizzazioni;

tutte le spese notarili o equipollenti nonché quelle derivanti da eventuali frazionamenti, inerenti l'autorizzazione di cui al presente provvedimento, sono a carico delle parti private istanti almeno nella misura quantificata in complessivi € 1.006,72 dalla precitata D.C.C. n. 26 del 08.07.2013.

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. n. 22/2010.

La presente determinazione non è soggetta alla pubblicazione di cui all'articolo 18 del D.L. 83/2012.

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
Marco Piletta